

Umweltbezogene Informationen

Zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

des Entwurfs zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“

- Schreiben vom 02.06.2025, eingegangen bei der Gemeinde Rauenebrach am 02.06.2025, bzgl. Verbissprobleme im nahegelegenen Waldrand
- Schreiben vom 11.06.2025, eingegangen bei der Gemeinde Rauenebrach am 13.06.2025 in Verbindung mit dem Schreiben vom 21.04.2024, eingegangen bei der Gemeinde Rauenebrach am 23.04.2024, bzgl. Schutz vor gegenseitigem Lärm, Einschränkung von bäuerlichen Aktivitäten, Einschränkung von Maßnahmen zur Grundstückpflege, Einschränkung von Tätigkeiten zur Herstellung von Brennholz, Einschränkung von handwerklichen Tätigkeiten, der nachhaltigen Schädigung der kulturellen Identität des ästhetischen Erscheinungsbilds von Obersteinbach, von Infrastrukturproblemen und Belästigung der Bürger durch An- und Abreise sowie Individualverkehr mit KFZ, Fahrrad, Fußgänger, der Beeinträchtigung der Natur- und Landschaftsschutzbelange für Wildtiere, der Beeinträchtigung der Wildhege und -pflege im Jagdbezirk, der zusätzlichen Belastung des mangelhaften Kanal- und Wasserversorgungssystems, des mangelnden Schutzes unerwünschter Einsichtnahme
- Schreiben vom 20.06.2025, eingegangen mit E-Mail vom 23.06.2025, bzgl. Der Nachhaltigkeit des Projekts, der zu erwartenden Ruhestörung, der zusätzlichen Belastung der Anwohner durch Verkehr, Lärm und Abfall, der Schaffung eines völlig neuen Ortsbilds, der Zersiedelung, der Abwasserbeseitigung mit Kleinkläranlagen, des mangelnden Schutzes vor Lärm und unerwünschter Einsichtnahme, von Infrastrukturproblemen und Belästigung der Bürger durch An- und Abreise sowie Individualverkehr mit KFZ, Fahrrad, Fußgänger, Einschränkung von bäuerlichen Aktivitäten, Einschränkung von Maßnahmen zur Grundstückpflege, der Beeinträchtigung der Natur- und Landschaftsschutzbelange für Wildtiere, der Beeinträchtigung der Wildhege und -pflege im Jagdbezirk, der zusätzlichen Belastung des mangelhaften Kanal- und Wasserversorgungssystems
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Bad Kissingen, eingegangen mit E-Mail vom 23.05.2025, bzgl. der breitflächigen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser, der Behandlung des häuslichen Abwassers mit Hilfe von zwei Kleinkläranlagen, der Fortschreibung des Abwasserkonzepts
- Stellungnahme der Regierung von Unterfranken, Würzburg, eingegangen mit E-Mail vom 04.06.2025, bzgl. der Siedlungsentwicklung (insbesondere in Bezug auf das Anbindungsgebots), des Tourismus (insbesondere in Bezug auf die Grundsätze des LEP sowie der RP3), der Landschaft und Natur (insbesondere

der Lage des Vorhabensgebiets im Landschaftsschutzgebiet und des angrenzenden Vogelschutzgebiets 2029-471.01 „Oberer Steigerwald“ und des FFH-Gebiets 6029-371.01 „Buchenwälder und Wiesentäler des Nordsteigerwalds“), des nahegelegenen Walds (insbesondere in Bezug auf die Funktionen gemäß Waldfunktionsplan sowie den Schutz des Landschaftsbildes)

- Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Main-Rhön (3), E-Mail vom 05.06.2025, bzgl. des Tourismus (insbesondere in Bezug auf die Grundsätze des LEP sowie der RP3), der Landschaft und Natur (insbesondere der Lage des Vorhabensgebiets im Landschaftsschutzgebiet und des angrenzenden Vogelschutzgebiets 2029-471.01 „Oberer Steigerwald“ und des FFH-Gebiets 6029-371.01 „Buchenwälder und Wiesentäler des Nordsteigerwalds“), des nahegelegenen Walds (insbesondere in Bezug auf die Funktionen gemäß Waldfunktionsplan sowie den Schutz des Landschaftsbildes)
- Stellungnahme des Bayrischen Bauernverbands, Hauptgeschäftsstelle Unterranken, eingegangen mit E-Mail vom 26.06.2025, bzgl. der in Anspruch genommener Flächen von unterer bis mittlerer Bonität aus bodenkundlicher Sicht, der überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in der Umgebung und der Gefahr von Einschränkungen für die Land- und Fortwirtschaft, der Jagdnutzung in der Umgebung des Vorhabensgebiets, der Herausnahme vom Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet und dem dafür notwendigen Ausgleich
- Stellungnahme des Landratsamts Haßberge, eingegangen mit E-Mail vom 01.07.2025, bzgl. des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, des Immissionsschutzes (insbesondere in Bezug auf die land- und forstwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sowie die gewerblichen Betriebe in direkter Umgebung, die Regelung des Schutzanspruchs, die Definition des konkreten Zwecks der Planung, des vermuteten Holzlagerplatzes), des Wasserrechts und des Gewässerschutzes (insbesondere der Lage im wassersensiblen Bereich, der Zugänglichkeit des Gewässers, der Abwasserbeseitigung mit Kleinkläranlagen und der Einleitung des aufbereiteten Abwassers in den Steinbach), des Naturschutzes (insbesondere der Lage des Vorhabensgebiets im Landschaftsschutzgebiet und des angrenzenden Vogelschutzgebiets 2029-471.01 „Oberer Steigerwald“ und des FFH-Gebiets 6029-371.01 „Buchenwälder und Wiesentäler des Nordsteigerwalds“, der sich im Geltungsbereich befindenden Biotopsflächen, der Ausgleichsflächen und Vermeidungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht) und bezgl. des Abfallrechts
- Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt, eingegangen mit E-Mail vom 01.07.2025, bzgl. allgemeiner Hinweise zur Vermeidung von Behinderungen für den landwirtschaftlichen Verkehr und der land- und forstwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung

Des Weiteren liegen als umweltbezogene Informationen

- der Umweltbericht des Umweltbüros Opus aus Bayreuth zur Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Umweltbelange(Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung, Mensch und menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe und Sachgüter) und
- das Gutachten zum Schallimmissionsschutz des Sachverständigenbüro Tasch aus Würzburg zur Beurteilung und zur Einhaltung des gegenseitigen Schallschutzes sowie zur Untersuchung der schallimmissionstechnischen Auswirkungen der umliegenden Gewerbebetriebe und des öffentlichen Verkehrs auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans

als Anhang zur Begründung vor

[REDACTED]

Obersteinbach, den 02.06.2025

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

Gemeinde
Rauhenebrach
eingegangen am:

04 Juni 2025

Betreff :

Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„StelzenBaumhäuser Obersteinbach“

Aus Jagdlicher Sicht sehe ich massive Verbissprobleme durch das Rehwild. Der natürliche Drang des Rehwildes zur Äsung aus den Wald in den Flur zu ziehen wird durch den zunehmenden Lärm und nächtlicher Unruhe massiv gestört , wobei das Rehwild sich dann vermehrt in den Waldrandgebieten aufhält und der Verbiss erheblich zunimmt. Das ist ein erheblicher Schaden für den Waldbesitzer. Eine Erhöhung des Verbisses hat man beim neuesten Verbissgutachten 2024 durch Förster Johannes Erben AELF Schweinfurt schon durch die Pferdekoppel am Karbacher Ranken festgestellt ,da das Wild in diesem Bereich auch nicht mehr austritt. Es wäre also der komplette Karbacher Ranken von der Pferdekoppel bis zum Obsthof betroffen ,wo der Wildverbiss massive ansteigt. Somit kann der Aufstellung der Bauleitplanung nur zugestimmt werden, wenn die beschriebenen Nachteile weitgehend ausgeräumt werden.

[REDACTED]

Beschlussvorlage	
Gremium:	Gemeinderat
Termin:	29. Juli 2025
Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Philipp Pfennig

4.1.2 1. Schreiben v. 02.06.2025

Sachverhalt:

Stellungnahme vom 02.06.2025 eingegangen bei der Gemeinde am 04.06.2025:

„Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“

Aus Jagdlicher Sicht sehe ich massive Verbissprobleme durch das Rehwild. Der natürliche Drang des Rehwildes zur Äsung aus den Wald in den Flur zu ziehen wird durch den zunehmenden Lärm und nächtlicher Unruhe massiv gestört, wobei das Rehwild sich dann vermehrt in den Waldrandgebieten aufhält und der Verbiss erheblich zunimmt. Das ist ein erheblicher Schaden für den Waldbesitzer. Eine Erhöhung des Verbisses hat man beim neuesten Verbissgutachten 2024 durch Förster Johannes Erben AELF Schweinfurt schon durch die Pferdekoppel am Karbacher Ranken festgestellt, da das Wild in diesem Bereich auch nicht mehr austritt. Es wäre also der komplette Karbacher Ranken von der Pferdekoppel bis zum Obsthof betroffen, wo der Wildverbiss massive ansteigt.

Somit kann der Aufstellung der Bauleitplanung nur zugestimmt werden, wenn die beschriebenen Nachteile weitgehend ausgeräumt werden.“

Die aufgeführten Bedenken wurden eingehend geprüft und sorgfältig abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist im Beschlussvorschlag im Einzelnen aufgeführt. Die Verwaltung schlägt vor, das Abwägungsergebnis in dieser Fassung zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, die im Schreiben vom 02.06.2025 vorgebrachten Bedenken zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 13.05.2025 und des Vorentwurfes zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rauhenebrach in der Fassung vom 13.05.2025 wie folgt zu behandeln:

Die Gemeinde Rauhenebrach plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans "StelzenBaumhäuser Obersteinbach" für das Grundstück mit der Flurnummer 66, Gemarkung Obersteinbach. Geplant ist auf einer Fläche von ca. 27.000 m² seitens der Stelzen-Baumhäuser-Steigerwald GmbH und Co. KG die Errichtung und der Betrieb einer Stelzenhaussiedlung mit 10 Stelzenhäusern in Holzbauweise, einem Gemeinschaftsgebäude mit Terrasse, einer Garage mit Lagerraum und einer Einhausung für Müll- und Abfallcontainer sowie 12 Stellplätze. Die Gebäude werden über die gesamte Fläche verteilt errichtet. Die Flächen zwischen den Gebäuden werden mit überwiegend heimischem Gehölz bepflanzt. Die geplante Anlage dient der Erholung für Touristen. Die zu errichtenden Unterkünfte erfüllen hierbei lediglich den Zweck für einen naturnahen Aufenthalt zur Übernachtung. Die Anlage dient demnach nicht als Location für Feierlichkeiten oder Feste.

Veranstaltungen beschränken sich auf Workshops (wie z.B. Kochkurse, Yoga, etc.) in Kleingruppen auf der Gemeinschaftsterrasse. Unabhängig dessen gilt für die gesamte Anlage und ihre Gäste ab

22:00 Uhr die Nachtruhe. Zudem ist die Anlage in den Wintermonaten bis auf die Ferientage um den Jahreswechsel nicht im Betrieb.

Mit Verweis auf das in der Stellungnahme zitierte Verbisssgutachten aus dem Jahr 2024 von Herrn Johannes Erben (Förster, AELF Schweinfurt) wird eine erhebliche Zunahme der Verbissschäden im Waldrandgebiet nahe der geplanten Anlage durch deren Errichtung und Betrieb begründet. Als Referenz wurde die Pferdekoppel am Karbacher Ranken genannt.

Zur Beurteilung der geäußerten Bedenken wurde der Ersteller des Gutachtens; Herr Johannes Erben (AELF Schweinfurt) gehört. Laut seiner Aussage wurde beim Erstellen der Revierweisen Aussage kein Zusammenhang zwischen Pferdekoppel und besserer / schlechterer Verbisssituation untersucht oder festgestellt.

Darüber hinaus sei der Schalenwildverbiss im Jagdrevier Obersteinbach, wie bereits im Jahr 2021 noch als „zu hoch“ einzustufen, habe sich objektiv seitdem aber verbessert. Am Karbacher Ranken wurde im Rahmen der Erstellung der Revierweisen Aussage eine günstigere Verbisssituation als im Norden des Jagdreviers vorgefunden. Das Gutachten weist daher auf einen generell zu hohen Verbissschaden hin, allerdings mit einer positiven Tendenz zum Verbisssgutachten aus dem Jahr 2021. Entgegen der vorgebrachten Argumentation des Bedenkenträgers wurde somit keine Zunahme der Verbissschäden auf Grund der Pferdekoppel festgestellt und auch sonst ist aus dem zitierten Gutachten **kein** erhöhtes Risiko für eine Zunahme der Verbissschäden im Waldrandgebiet zur geplanten Anlage abzuleiten.

Weiterhin wurde neben Herrn Johannes Erben auch Herr Daniel Kraus vom Universitätsforstamt der Julius-Maximilian-Universität Würzburg zur Beurteilung der geäußerten Bedenken gehört. Dieser führt aus, dass sich viele Wildtiere nicht mehr so ungestört auf der beplanten Fläche aufhalten werden wie vorher. Dies sei aber laut seiner Aussage stark abhängig von der Wildart. Bei der geplanten, sehr naturnahen Gestaltung gäbe es aber auch Tiere, die sich durch die Errichtung und den Betrieb der geplanten Anlage kaum stören lassen würden. Er führt weiter aus, dass sich Wildtiere erfahrungsgemäß schnell an die Anwesenheit von Menschen gewöhnen, wenn von diesen keine Gefahr ausgeht. Bei entsprechender Gestaltung der Fläche können sich laut Herrn Kraus demnach sehr wohl Wildtiere, vor allem Rehwild weiterhin auf der Fläche aufhalten. Die geplante Bepflanzung bietet auch genügend Deckung und Äsung, womit auch dem Aspekt der Hege entsprochen werden kann.

Aus den genannten Gründen beziehe sich der Störungsdruck durch die Gäste somit eher auf die Störung der Jagdausübung als auf die Tiere selbst. An dieser Stelle sei aber zu bedenken, ob auf der Fläche im Ist-Zustand so nah am Obsthof und dem best. Wohnhaus neben dem Betriebsgelände eine Ausübung der Jagd überhaupt sicher möglich ist.

Den Aspekt des überhöhten Verbisses durch die Errichtung und den Betrieb der gepl. Anlage schließt Herr Kraus ebenfalls ausdrücklich aus.

Den Ausführungen von Herrn Kraus kann außerdem hinzugefügt werden, dass der direkt an der geplanten Anlage und am Wald entlangführende Flurbereinigungsweg (Schwandweg) von den Ober- und Untersteinbacher Bürgerinnen und Bürger, sowie auch von Besuchern des Obsthofes schon von jeher als Spazierweg genutzt wird und daher hierdurch bereits ein Risikofaktor bei der Jagdausübung in diesem Revierbereich darstellt, das durch die neue Anlage nicht erhöht wird.

Eine Änderung der Entwürfe für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in Bezug auf die behandelten jagdlichen Bedenken nicht veranlasst.

Die Gemeinde hält am vorhabenbezogenen Bebauungsplan „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ sowie an der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ fest.

Gemeinde Rauenebrach
Hauptstraße 1

D-96181 Rauenebrach

Gemeinde
Rauenebrach
eingegangen am:

13. Juni 2025

Bedenken gegen das Bauvorhaben Stelzenhäusern/Obersteinbach

11.06.2025

Sehr geehrter Bürgermeister,
Sehr geehrte Gemeinderäte,

gem. Bekanntmachung vom 13.05.2025 möchten wir als Anlieger der [REDACTED]
Obersteinbach noch einmal unsere Bedenken zum Bauvorhaben „Stelzenhäuser in Obersteinbach“ zum Ausdruck bringen.

Vorausgeschickt, an den Bedenken der Obersteinbacher, die den Verantwortlichen der Gemeinde und des Projekts schriftlich vorliegen wird unsererseits festgehalten. Zusätzlich hierzu sind wir der Ansicht, dass der geplante Erdwall weder die Einsicht auf unsere Grundstücke noch die zu erwartende Lärmemission in beiden Richtungen nachhaltig reduziert.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir auch in Zukunft an den ländlichen und ortsüblichen Gewohnheitsrechten festhalten werden, hierzu zählen unter anderem

- bäuerliche Aktivitäten, wie der Heuernte an Sonn-/Feiertagen sowie früh morgens/spät abends mit entsprechenden Gerätschaften
- Grundstückspflege mit Traktor, Rasenmäher, Motorsense früh morgens/spät abends
- Brennholz machen mit Motorsäge, Holzspalter, Kreissäge
- handwerkliche Tätigkeiten, wie z.B. Blecharbeiten mit Hammer, Winkelschleifer, Boschhammer etc.
- usw.

Ebenso sehen wir die kulturelle Identität und Dorfgemeinschaft sowie das ästhetische Erscheinungsbild von Obersteinbach durch das Projekt nachhaltig geschädigt.

Das den Obersteinbachern suggerierte Versprechen „im Einklang mit den Bürgern“ kann in keins-ter Weise bestätigt werden - im Einklang mit dem Bürgermeister ist zutreffender!

Mit freundlichen Grüßen

.....

Obersteinbacher – Unterschriftenliste gegen Stelzenhäuser

Gemeinde Rauhenegrach
z.Hd. Hr. Bürgermeister M. Bäuerlein
z.Hd. Gemeinderäte
z.Hd. S. Finster / I. Reinhart

Gemeinde
Rauhenegrach
eingegangen am:

23. April 2024

Unterschriftenliste gegen das Bauvorhaben von Stelzenhäusern in Obersteinbach

21.04.2024

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
Sehr geehrte Gemeinderäte,
Hallo Sebastian Finster,
Hallo Ingo Reinhart,

in der Anlage senden wir Ihnen/euch die Unterschriftenliste der Bürger von Obersteinbach, die gegen das geplante Bauprojekt „Stelzenhäuser am direkten Ortsrand von Obersteinbach zu realisieren“ sind, zur weiteren Verwendung.

Bedauerlicherweise wurde die Verteilung unserer Unterschriftenliste an die Gemeinderäte nach der Gemeinderatssitzung bzw. nach der Vorstellung des Projekts am 16.04.2024 seitens des Bürgermeisters untersagt. Aus diesem Grund verteilen wir unsere Liste per direkter Zustellung, so dass Sie unsere Bedenken/Gründe gegen die aktuelle Projektierung wahrnehmen und in Ihre Entscheidungsfindung mit einfließen lassen können. Des Weiteren stehen wir im Austausch mit S. Finster, um in Obersteinbach zeitnah eine Informationsveranstaltung terminieren zu können. Die Veranstaltung soll dazu beitragen, das Gesamtbild auf das Projekt zu schärfen, die Einwände der Bürger auf der Tonspur noch einmal aufzuzeigen und einen sachlichen Austausch herbeizuführen. Der Termin steht aktuell noch nicht fest, die Einladung der Gemeinderäte erfolgt über Markus Korbacher.

Wir freuen uns auf die Teilnahme der o.g. Interessensvertreter und aller Gemeinderäte. Sollte es aufgrund unserer kurzfristigen Einladung nicht möglich sein, dass alle Interessensvertreter unserer Gemeinde den Termin in Obersteinbach wahrnehmen können, sind wir gerne bereit den Sachverhalt in einer der anstehenden Gemeinderatssitzungen noch einmal detailliert vorzustellen. Somit würde auch der im Konzept aufgeführte Wunsch - *nach einem sachlichen, kontroversen Austausch sowie dem Respekt vor der Bevölkerung bzw. im Einklang mit den Bürgern* - gegenüber allen Gemeinderäten Rechnung getragen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Die Unterzeichner der Unterschriftenliste

Das Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift/Signatur gültig.

Unterschriftsliste gegen das Bauvorhaben von Stelzenhäusern in Obersteinbach

03/2024

Die Unterzeichner sind aus nachfolgend aufgeführten Gründen gegen das geplante Bauprojekt „Stelzenhäuser am direkten Ortsrand von Obersteinbach“ zu realisieren. Die Unterzeichner fordern hiermit die Bauträger, Gemeinderäte, Gemeinde Rauhenebrach und sofern erforderlich den Landkreis Hassberge auf von diesem Projekt abzusehen.

Gründe gegen das geplante Projekt

- Mangelnde Abstandsfläche zum Schutz der Ortsbürger und direkten Nachbarn vor Lärm und unerwünschter Einsichtnahme (24h / 7Tg. / Woche)
- Infrastrukturprobleme und Belästigung der Bürger durch An-, Abreise und Individualverkehr mit Kfz, Fahrrad, Fußgänger usw.
- Beeinträchtigung von bäuerlichen und landwirtschaftlichen Aktivitäten sowie der Pflege von Grundstücksflächen
- Beeinträchtigung der Natur- und Landschaftsschutzbelange für Wildtiere
- Beeinträchtigung der Wildhege und -pflege im Jagdbezirk
- Zusätzliche Belastung des mangelhaften Kanal- und Wasserversorgungssystems
- Beeinträchtigung des lokalen Charakters und der kulturellen Identität von Obersteinbach inkl. langfristiger nachteiliger Auswirkung auf die Dorfgemeinschaft
- Änderung des ästhetischen Erscheinungsbildes von Obersteinbach
- Ablehnung des Projekts in den Ortsteilen Geusfeld, Wustviel, Fabrikschleichach und Koppenwind aus gleichen Gründen

!!! Die aufgeführten Punkte stellen keinen Anspruch auf Vollständigkeit dar!!!



Unterschriftsliste gegen das Bauvorhaben von Stelzenhäusern in Obersteinbach

Nr.	Name	Vorname	Unterschrift
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			

Unterschriftsliste gegen das Bauvorhaben von Stelzenhäusern in Obersteinbach

Nr.	Name	Vorname	Unterschrift
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			

Beschlussvorlage	
Gremium:	Gemeinderat
Termin:	29. Juli 2025
Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Philipp Pfennig
Anlagen:	StelzenBaumhäuser_Obersteinbach_Nachweis_Sichtschutz_Entwurf_29072025 StelzenBaumhäuser_Obersteinbach_Gutachten_Schallimmissionsschutz_14072025

4.1.3 2. Schreiben v. 11.06.2025 i. V. m. Schreiben v. 21.04.2024

Sachverhalt:

Stellungnahme vom 11.06.2025 eingegangen bei der Gemeinde am 13.06.2025:

„Bedenken gegen das Bauvorhaben Stelzenhäusern/Obersteinbach“

gem. Bekanntmachung vom 13.05.2025 möchten wir als Anlieger der Weilersbachstraße 4/6, OT Obersteinbach noch einmal unsere Bedenken zum Bauvorhaben „Stelzenhäuser in Obersteinbach“ zum Ausdruck bringen.

Vorausgeschickt, an den Bedenken der Obersteinbacher, die den Verantwortlichen der Gemeinde und des Projekts schriftlich vorliegen wird unsererseits festgehalten. Zusätzlich hierzu sind wir der Ansicht, dass der geplante Erdwall weder die Einsicht auf unsere Grundstücke noch die zu erwartende Lärmemission in beiden Richtungen nachhaltig reduziert.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir auch in Zukunft an den ländlichen und ortsüblichen Gewohnheitsrechten festhalten werden, hierzu zählen unter anderem

- bäuerliche Aktivitäten, wie der Heuernte an Sonn-/Feiertagen sowie früh morgens/spät abends mit entsprechenden Gerätschaften
- Grundstückspflege mit Traktor, Rasenmäher, Motorsense früh morgens/spät abends
- Brennholz machen mit Motorsäge, Holzspalter, Kreissäge
- handwerkliche Tätigkeiten, wie z.B. Blecharbeiten mit Hammer, Winkelschleifer, Boschhammer etc.
- usw.
-

Ebenso sehen wir die kulturelle Identität und Dorfgemeinschaft sowie das ästhetische Erscheinungsbild von Obersteinbach durch das Projekt nachhaltig geschädigt.

Das den Obersteinbachern suggerierte Versprechen, „im Einklang mit den Bürgern“ kann in keinster Weise bestätigt werden - im Einklang mit dem Bürgermeister ist zutreffender!

Anschreiben zur ursprünglichen Stellungnahme vom 21.04.2024 eingegangen bei der Gemeinde am 23.04.2024:

„Unterschriftsliste gegen das Bauvorhaben von Stelzenhäusern in Obersteinbach“

in der Anlage senden wir ihnen/euch die Unterschriftsliste der Bürger von Obersteinbach, die gegen das geplante Bauprojekt Stelzenhäuser am direkten Ortsrand von Obersteinbach zu realisieren" sind, zur weiteren Verwendung.

Bedauerlicherweise wurde die Verteilung unserer Unterschriftenliste an die Gemeinderäte nach der Gemeinderatssitzung bzw. nach der Vorstellung des Projekts am 16.04.2024 seitens des Bürgermeisters untersagt. Aus diesem Grund verteilen wir unsere Liste per direkter Zustellung, sodass sie unsere Bedenken/Gründe gegen die aktuelle Projektierung wahrnehmen und in ihre Entscheidungsfindung mit einfließen lassen können.

Des Weiteren stehen wir im Austausch mit S. Finster, um in Obersteinbach zeitnah eine Informationsveranstaltung terminieren zu können. Die Veranstaltung soll dazu beitragen, das Gesamtbild auf das Projekt zu schärfen, die Einwände der Bürger auf der Tonspur noch einmal aufzuzeigen und einen sachlichen Austausch herbeizuführen. Der Termin steht aktuell noch nicht fest, die Einladung der Gemeinderäte erfolgt über Markus Karbacher. Wir freuen uns auf die Teilnahme der o.g. Interessensvertreter und aller Gemeinderäte.

Sollte es aufgrund unserer kurzfristigen Einladung nicht möglich sein, dass alle Interessensvertreter unserer Gemeinde den Termin in Obersteinbach wahrnehmen können, sind wir gerne bereit den Sachverhalt in einer der anstehenden Gemeinderatssitzungen noch einmal detailliert vorzustellen. Somit würde auch der im Konzept aufgeführte Wunsch - nach einem sachlichen, kontroversen Austausch sowie dem Respekt vor der Bevölkerung bzw. im Einklang mit den Bürgern - gegenüber allen Gemeinderäten Rechnung getragen werden.

Ursprüngliche Stellungnahme vom 21.04.2024 eingegangen bei der Gemeinde am 23.04.2024:

„Unterschriftsliste gegen das Bauvorhaben von Stelzenhäusern in Obersteinbach“

Die Unterzeichner sind aus nachfolgend aufgeführten Gründen gegen das geplante Bauprojekt Stelzenhäuser am direkten Ortsrand von Obersteinbach" zu realisieren. Die Unterzeichner fordern hiermit die Bauträger, Gemeinderäte, Gemeinde Rauhenbrach und sofern erforderlich den Landkreis Hassberge auf von diesem Projekt abzusehen.

Gründe gegen das geplante Projekt

- Mangelnde Abstandsfläche zum Schutz der Ortsbürger und direkten Nachbarn vor Lärm und unerwünschter Einsichtnahme (24h/7Tg./Woche)
- Infrastrukturprobleme und Belästigung der Bürger durch An-, Abreise und Individualverkehr mit Kfz, Fahrrad, Fußgänger usw.
- Beeinträchtigung von bäuerlichen und landwirtschaftlichen Aktivitäten sowie der Pflege von Grundstücksflächen
- Beeinträchtigung der Natur- und Landschaftsschutzbelange für Wildtiere
- Beeinträchtigung der Wildhege und -pflege im Jagdbezirk
- Zusätzliche Belastung des mangelhaften Kanal- und Wasserversorgungssystems
- Beeinträchtigung des lokalen Charakters und der kulturellen Identität von Obersteinbach inkl. langfristiger nachteiliger Auswirkung auf die Dorfgemeinschaft
- Änderung des ästhetischen Erscheinungsbildes von Obersteinbach
- Ablehnung des Projekts in den Ortsteilen Geusfeld, Wustviel, Fabrikschleichach und Koppenwind aus gleichen Gründen

!!! Die aufgeführten Punkte stellen keinen Anspruch auf Vollständigkeit dar!!!

Die aufgeführten Bedenken wurden eingehend geprüft und sorgfältig abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist im Beschlussvorschlag im Einzelnen aufgeführt. Die Verwaltung schlägt vor, das Abwägungsergebnis in dieser Fassung zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, die im Schreiben vom 11.06.2025 und die im ursprünglichen Schreiben vom 21.04.2024 vorgebrachten Bedenken zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 13.05.2025 und des Vorentwurfes zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rauhenebrach in der Fassung vom 13.05.2025 wie folgt zu behandeln:

Schutz vor gegenseitigem Lärm durch den geplanten Erdwall:

Auf Grund der vorgebrachten Bedenken zur Einhaltung des gegenseitigen Lärmschutzes wurde das Sachverständigenbüro Tasch aus Würzburg am 25.06.2025 mit der Erstellung eines Gutachtens zum Schallimmissionsschutz beauftragt. Das Gutachten mit der Berichtsnummer 25-051-03 liegt seit dem 14.07.2025 vor.

Die geplante Anlage dient der Erholung für Touristen. Die zu errichtenden Unterkünfte erfüllen hierbei lediglich den Zweck für einen naturnahen Aufenthalt und zur Übernachtung. Die Anlage dient demnach nicht als Location für Feierlichkeiten oder Feste. Veranstaltungen beschränken sich auf Workshops (wie z.B. Kochkurse, Yoga, etc.) in Kleingruppen auf der Gemeinschaftsterrasse. Unabhängig dessen gilt für die gesamte Anlage und ihre Gäste ab 22:00 Uhr die Nachtruhe. Gemäß Schallimmissionsschutzgutachten handelt es sich daher beim geplanten Vorhaben um eine reine Wohn-Nutzung, weshalb keine relevanten Schallimmissionen in der Nachbarschaft der geplanten Anlage absehbar sein, die auf Grund der Tätigkeiten auf dem beplanten Gelände entstehen. Demzufolge sind keine Auswirkungen von Schallimmissionen in der Nachbarschaft zu untersuchen.

Im Rahmen der städtebaulichen Planungen dieses Projektes wurden die schallimmissionstechnischen Auswirkungen der umliegenden Gewerbebetriebe, wie etwa den „Obsthof Bauer Reinhart“ und des öffentlichen Verkehrs auf der Kreisstraße HAS17 auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans untersucht. Es wurden die sich durch Gewerbe und Verkehr ergebenden Lärmimmissionen ermittelt und bewertet.

Maßgebender Faktor hinsichtlich des Gewerbelärms war dabei der „Obsthof Bauer Reinhart“, der sich südöstlich des zu untersuchenden Geländes befindet.

Die zu Grunde gelegten, nach oben gerundeten Vorgängen und Vorgangszahlen entsprechen den Angaben des Auftraggebers sowie des Betreibers „Obsthof Bauer Reinhart“.

Hinsichtlich des Verkehrslärms war der maßgebende Faktor der Kfz-Verkehr auf den Straßen „HAS17 (Weilersbachstraße)“ sowie „Obsthof“.

Die Berechnung der Immissionsbelastung erfolgte zudem unter der Berücksichtigung der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit, da in Ausnahmefällen bzw. bei seltenen Ereignissen werktags auch ein Betrieb in der Zeit zwischen 20:00 und 24:00 Uhr erfolgen soll.

Auch unter Berücksichtigung des hieraus hervorgehenden Zuschlags werden die entsprechenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) an allen untersuchten kritischen Immissionsorten eingehalten.

Der Gesamtbetrieb der Stelzenhaus-Siedlung auf Grundstück Fl.-Nr. 66, Gemarkung Obersteinbach, ist somit ohne weitere Einschränkungen möglich. Gemäß Gutachten wird empfohlen, der schutzbedürftigen Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Schutzstatus eines Mischgebiets gemäß TA Lärm zu geben und im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz aufzuführen (Formulierungsvorschlag):

Aufgrund der geographischen Lage kann es auf dem Gelände zu unvermeidbaren Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) aufgrund von landwirtschaftlichen Tätigkeiten kommen. Zudem sind forstwirtschaftliche Tätigkeiten wie Holzeinschlag, Holzurückung, Häckseln oder Jagd-Tätigkeiten zu berücksichtigen. Im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm sicherzustellen (z.B. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“). Die Auslegung dieses baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm kann z.B. auf Grundlage der im Schallimmissionsgutachten 25-051-01 des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, aufgezeigten Immissionsbelastung erfolgen.

Der Formulierungsvorschlag wurde entsprechend dem Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch in den Bebauungsplan übernommen. Um spätere Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Wirtschaftlichkeit der bestehenden Betriebe nicht zu gefährden, wurden darüber hinaus, entsprechende Hinweise auf die ortsübliche land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Diese müssen auch durch den Betreiber beim Anbieten der Ferienhäuser kommuniziert werden. Für zukünftige Nutzerinnen und Nutzer des Ferienhausareals ist daher klar ersichtlich, dass mit land- und forstwirtschaftlich bedingten Immissionen zu rechnen ist.

Schutz vor unerwünschter Einsichtnahme durch den geplanten Erdwall:

Der ursprünglich geplante Erdwall war mit einer Dammkronenhöhe von stets 2,00 m über Geländeoberkante geplant. Auf Grund der geäußerten Bedenken wurde eine Simulation des Sichtkegel vom am höchsten gelegenen Ferienhaus in Richtung Obersteinbach erstellt. Der maßgebende Punkt zur Einsichtnahme war hierbei der süd-westliche Punkt auf der Terrasse von Ferienhaus Nr. 01. Der maßgebende Punkt in Obersteinbach war der Gartenbereich mit Schwimmbad auf Flurnummer 38, Gemarkung Obersteinbach. Es stellte sich heraus, dass nur mit einer Bepflanzung des Erdwalls von ca. 1,80 m – 2,00 m Höhe ein entsprechender Sichtschutz gewährleistet werden könnte. Zur Verbesserung des Sichtschutzes wurde der Erdwall überplant. Es wurde eine einheitliche Kronenhöhe von 332,00 mNHN festgesetzt. Durch eine Bepflanzung mit ca. 1,50 m hohen Büschen und Sträuchern kann der geforderte Sichtschutz sichergestellt werden. Die Ergebnisse zur Simulation der Sichtlinie können dem beigegefügt Plan mit der Nummer SO-09 vom 29.07.2025 entnommen werden. Der geänderte Erdwall mit Begrünung wurde in die Planunterlagen übernommen. Darüber hinaus erklärte sich der Betreiber der gepl. Anlage dazu bereit, zusätzliche Bepflanzung in Absprache mit dem betroffenen Anlieger als zusätzliche Sichtschutzmaßnahme zu übernehmen.

Einschränkung von bäuerlichen Aktivitäten (wie der Heuernte an Sonn- / Feiertagen sowie früh morgens / spät abends mit entsprechenden Gerätschaften), Maßnahmen zur Grundstückspflege (mit Traktor, Rasenmäher, Motorsense früh morgens / spät abends), Tätigkeiten zur Herstellung von Brennholz (mit Motorsäge, Holzspalter, Kreissäge), handwerklichen Tätigkeiten (wie z.B. Blecharbeiten mit Hammer, Winkelschleifer, Boschhammer etc.)

Wie bereits unter dem Punkt „Schutz vor gegenseitigem Lärm durch den geplanten Erdwall“ ausgeführt, wurde im Auftrag der Stelzen-Baumhäuser-Steigerwald GmbH & Co. KG ein Lärmschutzgutachten durch das Sachverständigenbüro Tasch aus Würzburg in Auftrag gegeben. Es wird auf die vorherigen Erläuterungen und Ergebnisschilderungen des Gutachtens zum Schallimmissionsschutz verwiesen.

Nachhaltige Schädigung der kulturellen Identität der Dorfgemeinschaft sowie des ästhetischen Erscheinungsbilds von Obersteinbach.

Die geplante Anlage befindet sich in einem Abstand von ca. 190m zum Ortsrand von Obersteinbach. Der Abstand ist ausreichend, um dem Schutzanspruch der Anwohner gerecht zu werden und die Anlage ist zeitgleich noch als hinreichend angebunden und damit als vereinbar mit Ziel 3.3 LEP (Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot) zu bewerten. Dies wurde bereits vor Planungsbeginn durch die Regierung von Unterfranken in Abstimmung mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie mitgeteilt:

In Anbetracht der Lage zwischen den bestehenden Siedlungseinheiten sowie der Nähe zu Obersteinbach und unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an den Standort von Seiten des Projektträgers sowie der besonderen Konzeption wird der Standort noch als hinreichend angebunden und damit als vereinbar mit Ziel 3.3 LEP bewertet.

Die naturnahe Gestaltung der Anlage führt zu einer optischen Eingliederung in die best. Umgebung. Nachhaltige Schädigungen des ästhetischen Erscheinungsbilds von Obersteinbach sowie die Schaffung eines völlig neuen Ortsbildes sind daher ausgeschlossen.

Weiterhin ist auf Grund der Lage am Ortsrand sowie der regelmäßig wechselnden Belegung der Ferienhäuser kein Einfluss auf die best. Dorfgemeinschaft und deren kulturelle Identität zu erwarten.

Einklang mit den Bürgern

Zur Gestaltung und Realisierung der geplanten Anlage im Einklang mit den Bürgern, insbesondere den Anwohnern von Obersteinbach wurde diese mehrmals vom Bauherrn in den Planungsprozess einbezogen. Die zuvor thematisierten Unterschriften wurden in Obersteinbach noch vor der Vorstellung des grundlegenden Konzepts im Rahmen einer Infoveranstaltung durch den Auftraggeber gesammelt. Demnach waren zu diesem Zeitpunkt keine Details zum Projekt bekannt, sodass keine konkreten Kritikpunkte an der geplanten Anlage und dem Betreiberkonzept geäußert werden konnten. Zur Vermeidung von Missverständnissen veranstaltete der Bauherr direkt im Anschluss eine Infoveranstaltung für die betroffenen Anlieger und alle Interessierten. Die in den Gesprächen geäußerten Bedenken wurden umgehend in der Planung berücksichtigt. Als Reaktion auf die Bedenken wurde die Anzahl der geplanten Gebäude von ursprünglich 13 Häusern auf 10 reduziert und auch die in Anspruch genommene Fläche entsprechend deutlich verkleinert. Darüber hinaus wurde die Ausrichtung des am nächstgelegenen gelegenen Gebäude aus obersteinbacher Sicht gedreht, sodass die Terrasse nicht mehr in Blickrichtung des Ortsrandes ausgerichtet ist. Als weitere Sichtschutzmaßnahme wurde den Anliegern aus Obersteinbach ein Erdwall zugesichert. Dieser war ursprünglich mit einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante geplant. Wie bereits unter „Punkt Schutz vor unerwünschter Einsichtnahme durch den geplanten Erdwall“ erläutert wurde dieser zur Verbesserung der Sichtschutzwirkung nochmals überplant. Das vom Bauherrn in Auftrag gegebene Lärmschutzgutachten stellt sicher, dass keine gegenseitigen Einschränkungen in der Ausübung der bisherigen und geplanten Tätigkeiten zu erwarten ist und vom Betrieb der geplanten Anlage keine Lärmimmissionen in Obersteinbach resultieren.

Neben den aufgeführten Bedenken wurde vom Antragssteller auch auf die bereits im Schreiben vom März 2024 ausgeführten Gründe gegen das geplante Projekt verwiesen. Diese werden daher im Folgenden behandelt. Im Rahmen dieser geäußerten Bedenken wurden auch die Unterschriften aus zuvor genannter Liste gesammelt. Die Liste umfasste 52 einzelne Unterschriften. Diese werden aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht und nur zur Vollständigkeit genannt.

Mangelnde Abstandsflächen zum Schutz der Ortsbürger und direkten Nachbarn vor Lärm und unerwünschter Einsichtnahme

Wie bereits unter dem Punkt „Schutz vor gegenseitigem Lärm durch den geplanten Erdwall“ ausgeführt, wurde im Auftrag der Stelzen-Baumhäuser-Steigerwald GmbH & Co. KG ein Lärmschutzgutachten durch das Sachverständigenbüro Tasch aus Würzburg in Auftrag gegeben. Es wird auf die vorherigen Erläuterungen und Ergebnisschilderungen des Gutachtens zum Schallimmissionsschutz verwiesen. Wie bereits unter dem Punkt „Schutz vor unerwünschter Einsichtnahme durch den geplanten Erdwall“ ausgeführt, wurde die Sichtschutzwirkung des geplanten Erdwalls mit Begrünung simuliert. Auf Basis der Simulationsergebnisse wurde der Erdwall überplant und in die Bauleitplanung sowie die Vorhaben- und Erschließungsplanung übernommen. Der Sichtschutz des Anliegers kann somit gewährleistet werden. Es wird auf die vorherigen Erläuterungen und Ergebnisschilderungen der Simulation und Anpassung des Erdwalls verwiesen.

Infrastrukturprobleme und Belästigung der Bürger durch An- und Abreise sowie Individualverkehr mit KFZ, Fahrrad, Fußgänger usw.

Die Anbindung der Anlage (An- und Abreise) erfolgt ausschließlich über die Kreisstraße HAS17 und die Gemeindestraße „Obsthof“. Über die auf dem Grundstück errichtete Zufahrtsstraße in offener Bauweise gelangen die Besucher zu den jeweiligen Parkplätzen der einzelnen Ferienhäuser. Die Ausfahrt am nordöstlichen Ende der Anlage dient ausschließlich als Feuerwehrausfahrt im Brandfall. Die Durchfahrt ist im regulären Betrieb der Anlage für Besucher und Personal verboten, sodass Gäste der Anlage nicht mit dem PKW über den landwirtschaftlichen Weg nördlich der Anlage in Richtung Obersteinbach gelangen. Darüber hinaus sind gemäß dem Gutachten zum Schallimmissionsschutz keine negativen Auswirkungen durch den An- und Abreiseverkehr auf das Dorfgebiet von Obersteinbach zu erwarten. Durch die Nutzung von Fahrrädern und durch die Fortbewegung zu Fuß entstehen keine relevanten Schallemissionen. Daher ist davon auszugehen, dass auch durch den Individualverkehr mit Fahrrad oder zu Fuß keine Beeinträchtigung der Anwohner Obersteinbachs entstehen. Die zusätzliche PKW-Belastung der Zufahrtsstraße durch An- und Abreise sowie sonstigen Individualverkehr der Gäste führt zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung / Verringerung der Leistungsfähigkeit der best. Infrastruktur.

Beeinträchtigung von bäuerlichen und landwirtschaftlichen Aktivitäten sowie der Pflege von Grundstücksflächen

Wie bereits unter dem Punkt „Schutz vor gegenseitigem Lärm durch den geplanten Erdwall“ ausgeführt, wurde im Auftrag der Stelzen-Baumhäuser-Steigerwald GmbH & Co. KG ein Lärmschutzgutachten durch das Sachverständigenbüro Tasch aus Würzburg in Auftrag gegeben. Es wird auf die vorherigen Erläuterungen und Ergebnisschilderungen des Gutachtens zum Schallimmissionsschutz verwiesen. Beeinträchtigung der Natur- und Landschaftsschutzbelange für Wildtiere / Beeinträchtigung der Wildhege und -pflege im Jagdbezirk Zur Beurteilung der geäußerten Bedenken wurde Herr Daniel Kraus vom Universitätsforstamt der Julius-Maximilians-Universität Würzburg gehört. Dieser führt aus, dass sich viele Wildtiere nicht mehr so ungestört auf der beplanten Fläche aufhalten werden wie vorher. Dies sei aber laut seiner Aussage stark abhängig von der Wildart. Bei der geplanten, sehr naturnahen Gestaltung gäbe es aber auch Tiere, die sich durch die Errichtung und den Betrieb der geplanten Anlage kaum stören lassen würden. Er führt weiter aus, dass sich Wildtiere erfahrungsgemäß schnell an die Anwesenheit von Menschen gewöhnen, wenn von diesen keine Gefahr ausgeht. Bei entsprechender Gestaltung der Fläche können sich laut Herrn Kraus demnach sehr wohl Wildtiere, vor allem Rehwild weiterhin auf der Fläche aufhalten. Die geplante Bepflanzung bietet auch genügend Deckung und Äsung, womit auch dem Aspekt der Hege entsprochen werden kann.

Aus den genannten Gründen beziehe sich der Störungsdruck durch die Gäste somit eher auf die Störung der Jagdausübung als auf die Tiere selbst. An dieser Stelle sei aber zu bedenken, ob auf der Fläche im Ist-Zustand so nah am Obsthof und dem best. Wohnhaus neben dem Betriebsgelände eine Ausübung der Jagd überhaupt sicher möglich ist.

Erhöhten Verbiss im Bereich des nördlichen gelegenen Waldes durch die Errichtung und den Betrieb der gepl. Anlage schließt Herr Kraus ausdrücklich aus.

Den Ausführungen von Herrn Kraus kann hinzugefügt werden, dass der oft von Obersteinbachern zum Spaziergang genutzte Flurbereinigungsweg ebenfalls ein bereits bestehendes Risiko während der Ausübung der Jagt darstellt. Zudem ist die Anlage in den Wintermonaten bis auf die Ferientage um den Jahreswechsel nicht im Betrieb.

Zusätzliche Belastung des mangelhaften Kanal- und Wasserversorgungssystems

Das gesamte im Bereich der Anlage anfallende Niederschlagswasser wird weder gesammelt noch behandelt und am Ort des Niederschlags verrieselt / versickert. Das best. Kanalsystem wird somit vom anfallenden Regenwasser nicht beeinflusst / beeinträchtigt. Die Beseitigung des anfallenden, häuslichen Schmutzwassers erfolgt über 2 Kleinkläranlagen. Das geklärt Abwasser wird in den Steinbach eingeleitet. Alle wasserrechtlichen Auflagen des Wasserwirtschaftsamts Bad Kissingen

sowie des Landratsamts Haßberge, Sachgebiet Wasserrecht werden berücksichtigt und umgesetzt. Somit wird das best. Entwässerungssystem der Gemeinde Rauhebrach auch vom anfallenden Schmutzwasser nicht beeinflusst / beeinträchtigt.

Zur Trinkwasserversorgung der geplanten Anlage wird die best. Trinkwasserleitung nordöstlich des Betriebsgeländes von Herrn Reinhart entlang des best. landwirtschaftlichen Wegs verlängert. Der zusätzliche Bedarf an Trinkwasser durch die gepl. Anlage stellt keine nennenswerte Mehrbelastung für das best. Wasserversorgungsnetz dar.

Beeinträchtigung des lokalen Charakters und der kulturellen Identität von Obersteinbach inkl. langfristiger nachteiliger Auswirkungen auf die Dorfgemeinschaft

Auf die unter diesem Aspekt geäußerten Bedenken wurde bereits unter Punkt „Nachhaltige Schädigung der kulturellen Identität der Dorfgemeinschaft sowie des ästhetischen Erscheinungsbilds von Obersteinbach“ eingegangen (s. oben)

Änderung des ästhetischen Erscheinungsbildes von Obersteinbach

Auf die unter diesem Aspekt geäußerten Bedenken wurde bereits unter Punkt „Nachhaltige Schädigung der kulturellen Identität der Dorfgemeinschaft sowie des ästhetischen Erscheinungsbilds von Obersteinbach“ eingegangen (s. oben)

Ablehnung des Projekts in den Ortsteilen Geusfeld, Wustviel, Fabrikschleichach und Koppenwind aus den zuvor genannten Gründen

Im Rahmen der frühzeitigen Projektentwicklung wurde Realisierbarkeit der geplanten Anlage auf unterschiedlichen Flächen geprüft. Grundsätzlich ist anzumerken, dass das Konzept der geplanten Anlage zum damaligen Zeitpunkt noch keine Begrünung vorsah und die Ferienhäuser deutlich enger zusammenstehen sollten. Weiterhin stünden diese auf allen im Folgenden genannten Flächen (teilweise deutlich) näher an der best. Wohnbebauung und wären zum Teil in Richtung der best. Wohnhäuser ausgerichtet. Das Konzept der zum heutigen Stand geplanten Anlage und die damaligen Entwürfe unterscheiden sich daher maßgebend und können nicht miteinander verglichen werden.

Die genannten Flächen in den Ortsteilen Geusfeld, Wustviel, Fabrikschleichach und Koppenwind wurden aus unterschiedlichen, jedoch nicht den in beiden Schreiben genannten Gründen verworfen.

In Geusfeld wurden zwei Flächen in Betracht gezogen. Eine der Flächen wurde durch die Landesplanung im Rahmen einer Voranfrage abgelehnt. Auf der zweiten Fläche war auf Grund deren Eigenschaften ein grundlegend anderes Konzept geplant. Zum einen betrug hier der Abstand zum nächstgelegenen Nachbarn rund 50 m, hingegen bei der geplanten Anlage 190 m. Das Konzept sah darüber hinaus keine Bepflanzung zwischen den Ferienhäusern vor und die Häuser waren in Richtung der nächstgelegenen Anwohner ausgerichtet. Die Häuser waren auch auf Grund der deutlich kompakteren Flächengeometrie in deutlich engerem Abstand geplant.

Die Fläche in Wustviel sollte für das Vorhaben gegen eine eigene Fläche des Projektträgers getauscht werden. Nach den ersten Gesprächen mit den Beteiligten zeigte sich eine teilweise extreme Abwehrhaltung einzelner Bewohner zum Projektvorhaben. Der dadurch entstandene Druck auf alle Beteiligten machte einen Flächentausch durch den Eigentümer immer unwahrscheinlicher. Daher wurde das Vorhaben in Wustviel durch den Projektträger in Abstimmung mit dem Flächeneigentümer eingestellt. Eine danach gesammelte, nicht veröffentlichte Unterschriftenliste war für die Projektfortführung nicht mehr entscheidend.

Der Eigentümer der Fläche in Fabrikschleichach war nicht daran interessiert, die Fläche zu verpachten oder zu verkaufen, daher ging das Projekt in Fabrikschleichach nie über eine Konzeptidee hinaus.

Auch auf der Fläche in Koppenwind war auf Grund deren Eigenschaften ein anderes Konzept geplant. Auch hier wären die Ferienhäuser auf Grund der Flächengeometrie in deutlich engerem Abstand geplant gewesen und das Konzept sah keine Bepflanzung vor. Zudem war auch hier der Abstand zum nächstgelegenen Nachbarn deutlich geringer, der daher auch direkt in das Projekt mit einbezogen werden sollte. Der Anwohner lehnte aber nach längerer Bedenkzeit aus individuellen, nicht weiter ausgeführten Gründen ab. Das Projekt wurde ohne weiteres Aufsehen oder geäußerte Bedenken eingestellt.

Einwendungen, Bedenken und Anregungen die nach diesem Beschluss im Abwägungsverfahren berücksichtigt werden, sind in den Planentwurf einzuarbeiten.

Die Gemeinde hält am vorhabenbezogenen Bebauungsplan „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ sowie an der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ fest.



Obersteinbach, 20.06.2025

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

Widerspruch gegen das Bauvorhaben „Stelzenhäuser Obersteinbach“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gem. Bekanntmachung vom 13.05.2025 möchten wir nochmals zum Ausdruck bringen, dass wir, genau wie ein Großteil der Obersteinbacher Bürger (s. Unterschriftenliste), gegen die Umsetzung dieses Projektes in direkter Ortsnähe sind.

Grundsätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass das Projekt auch in anderen Ortschaften durch deren Bürger nicht befürwortet wurde. Nicht direkt Betroffene haben sicher einen anderen Blick auf dieses Projekt.

Bei einem ersten Vorstellungstermin wurde geäußert, dass vom Bau der Stelzenhäuser abgesehen wird, wenn sich die Mehrheit der Obersteinbacher Bevölkerung gegen den Bau ausspricht. Aber wie wir jetzt sehen, war das nur Gerede!

Wie dem auch sei – es wird auf Nachhaltigkeit des Projektes hingewiesen, aber wenn man diese Nachhaltigkeit auf den Umweltaspekt bezieht, dann ist ein Eingriff in die Natur nicht wirklich nachhaltig. Nachhaltig wäre eine Nutzung von vorhandener, leerstehender Bausubstanz.

Auch die Schaffung von Arbeitsplätzen ist eher ein zu vernachlässigendes Argument. Hier werden im Gemeindebereich eine Handvoll Stellen im Niedriglohnsektor geschaffen. Durch die Engpässe beim Personal im Gastro-Gewerbe kann man sehen, dass es sich hier nicht unbedingt um Arbeitsplätze handelt, die sehr begehrt sind.

Dieses Projekt ist für ruhesuchende Urlauber konzipiert. Wir haben diese Ruhe, müssen aber in Zukunft darauf verzichten! In Obersteinbach gibt es im Gegensatz zu den anderen Dörfern im Gemeindegebiet keinen Durchgangsverkehr, was sich aber durch den hohen Touristenanteil (20 zusätzliche Touristen im Verhältnis zu ca. 100 Einwohnern) in Zukunft

ändern wird. Dieses Projekt ist für die Obersteinbacher also mit mehr Verkehr, Lärm, Abfall... verbunden.

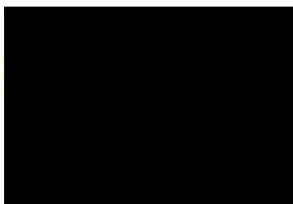
Ein Argument gegen den Lärm war, dass die Urlauber sowieso ständig unterwegs sind, um Bamberg, Ebrach und die Sehenswürdigkeiten im nahen und weiteren Umfeld zu besichtigen. Das wirft die Frage auf, warum unser Ort zersiedelt wird und ein völlig neues Ortsbild geschaffen werden muss. Der Obersteinbacher Bevölkerung bringt das hauptsächlich die negativen Seiten des Tourismus und der Nutzen für die heimische Wirtschaft ist dadurch als eher gering einzuschätzen.

Auch die Abwasserbeseitigung mit Kleinkläranlagen ist ein weiterer Umweltaspekt. Für alle Bürger besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang. Dass ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation nicht möglich ist, ist eher unwahrscheinlich. Auch der Obsthof Reinhart ist an diese angeschlossen. Die Stelzenhäuser liegen in ähnlichem Gelände und was vor vielen Jahren möglich war, dürfte bei der rasanten Entwicklung der Technik heute erst recht möglich sein. Eine Einleitung des geklärten Wassers in den Steinbach ist bei sporadischen Kontrollen der Qualität des gereinigten Wassers definitiv nicht so sicher, wie die Einleitung nach Aufbereitung in der Kläranlage in Prölsdorf.

Ein Erdwall als Abschluss der Stelzenhaussiedlung wurde uns Obersteinbachern als Zugeständnis zum Sichtschutz verkauft. Es ist in Ordnung, den anfallenden Erdaushub projektnah einzusetzen, das hätte man aber auch so kommunizieren können. So kommt schon der Verdacht auf, dass hier sehr viel mit Halbwahrheiten gearbeitet wird. Das trägt nicht gerade zur Akzeptanz des Projektes bei.

Auch wenn die Entscheidung sicher längst gefallen ist, so war es uns doch wichtig unsere Sichtweise zu dem Projekt, die Bedenken und Zweifel noch einmal klar herauszustellen, schließlich ist das Ganze ein Einschnitt in unsere Lebensqualität, den wir gerne verhindert hätten.

Mit freundlichen Grüßen



Obersteinbacher – Unterschriftsliste gegen Stelzenhäuser

Gemeinde Rauhenegrach
z.Hd. Hr. Bürgermeister M. Bäuerlein
z.Hd. Gemeinderäte
z.Hd. S. Finster / I. Reinhart

Gemeinde
Rauhenegrach
eingegangen am:

23. April 2024

Unterschriftsliste gegen das Bauvorhaben von Stelzenhäusern in Obersteinbach

21.04.2024

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
Sehr geehrte Gemeinderäte,
Hallo Sebastian Finster,
Hallo Ingo Reinhart,

in der Anlage senden wir ihnen/euch die Unterschriftsliste der Bürger von Obersteinbach, die gegen das geplante Bauprojekt „Stelzenhäuser am direkten Ortsrand von Obersteinbach zu realisieren“ sind, zur weiteren Verwendung.

Bedauerlicherweise wurde die Verteilung unserer Unterschriftenliste an die Gemeinderäte nach der Gemeinderatssitzung bzw. nach der Vorstellung des Projekts am 16.04.2024 seitens des Bürgermeisters untersagt. Aus diesem Grund verteilen wir unsere Liste per direkter Zustellung, so dass sie unsere Bedenken/Gründe gegen die aktuelle Projektierung wahrnehmen und in ihre Entscheidungsfindung mit einfließen lassen können. Des Weiteren stehen wir im Austausch mit S. Finster, um in Obersteinbach zeitnah eine Informationsveranstaltung terminieren zu können. Die Veranstaltung soll dazu beitragen, das Gesamtbild auf das Projekt zu schärfen, die Einwände der Bürger auf der Tonspur noch einmal aufzuzeigen und einen sachlichen Austausch herbeizuführen. Der Termin steht aktuell noch nicht fest, die Einladung der Gemeinderäte erfolgt über Markus Korbacher.

Wir freuen uns auf die Teilnahme der o.g. Interessensvertreter und aller Gemeinderäte. Sollte es aufgrund unserer kurzfristigen Einladung nicht möglich sein, dass alle Interessensvertreter unserer Gemeinde den Termin in Obersteinbach wahrnehmen können, sind wir gerne bereit den Sachverhalt in einer der anstehenden Gemeinderatssitzungen noch einmal detailliert vorzustellen. Somit würde auch der im Konzept aufgeführte Wunsch - *nach einem sachlichen, kontroversen Austausch sowie dem Respekt vor der Bevölkerung bzw. im Einklang mit den Bürgern* - gegenüber allen Gemeinderäten Rechnung getragen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Die Unterzeichner der Unterschriftsliste

Das Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift/Signatur gültig.

Unterschriftsliste gegen das Bauvorhaben von Stelzenhäusern in Obersteinbach

03/2024

Die Unterzeichner sind aus nachfolgend aufgeführten Gründen gegen das geplante Bauprojekt „Stelzenhäuser am direkten Ortsrand von Obersteinbach“ zu realisieren. Die Unterzeichner fordern hiermit die Bauträger, Gemeinderäte, Gemeinde Rauhenebrach und sofern erforderlich den Landkreis Hassberge auf von diesem Projekt abzusehen.

Gründe gegen das geplante Projekt

- Mangelnde Abstandsfläche zum Schutz der Ortsbürger und direkten Nachbarn vor Lärm und unerwünschter Einsichtnahme (24h / 7Tg. / Woche)
- Infrastrukturprobleme und Belästigung der Bürger durch An-, Abreise und Individualverkehr mit Kfz, Fahrrad, Fußgänger usw.
- Beeinträchtigung von bäuerlichen und landwirtschaftlichen Aktivitäten sowie der Pflege von Grundstücksflächen
- Beeinträchtigung der Natur- und Landschaftsschutzbelange für Wildtiere
- Beeinträchtigung der Wildhege und -pflege im Jagdbezirk
- Zusätzliche Belastung des mangelhaften Kanal- und Wasserversorgungssystems
- Beeinträchtigung des lokalen Charakters und der kulturellen Identität von Obersteinbach inkl. langfristiger nachteiliger Auswirkung auf die Dorfgemeinschaft
- Änderung des ästhetischen Erscheinungsbildes von Obersteinbach
- Ablehnung des Projekts in den Ortsteilen Geusfeld, Wustviel, Fabrikschleichach und Koppenwind aus gleichen Gründen

!!! Die aufgeführten Punkte stellen keinen Anspruch auf Vollständigkeit dar!!!



Unterschriftsliste gegen das Bauvorhaben von Stelzenhäusern in Obersteinbach

Nr.	Name	Vorname	Unterschrift
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			

Unterschriftsliste gegen das Bauvorhaben von Stelzenhäusern in Obersteinbach

Nr.	Name	Vorname	Unterschrift
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			

Beschlussvorlage	
Gremium:	Gemeinderat
Termin:	29. Juli 2025
Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Philipp Pfennig
Anlagen:	StelzenBaumhäuser_Obersteinbach_Gutachten_Schallimmissionsschutz_1 4072025 StelzenBaumhäuser_Obersteinbach_Nachweis_Sichtschutz_Entwurf_2907 2025

4.1.4 3. Schreiben v. 20.06.2025

Sachverhalt:

Stellungnahme vom 20.06.2025 eingegangen bei der Gemeinde per E-Mail am 23.06.2025:

„Widerspruch gegen das Bauvorhaben Stelzenhäuser Obersteinbach“

gem. Bekanntmachung vom 13.05.2025 möchten wir nochmals zum Ausdruck bringen, dass wir, genau wie ein Großteil der Obersteinbacher Bürger (s. Unterschriftenliste), gegen die Umsetzung dieses Projektes in direkter Ortsnähe sind.

Grundsätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass das Projekt auch in anderen Ortschaften durch deren Bürger nicht befürwortet wurde. Nicht direkt Betroffene haben sicher einen anderen Blick auf dieses Projekt.

Bei einem ersten Vorstellungstermin wurde geäußert, dass vom Bau der Stelzenhäuser abgesehen wird, wenn sich die Mehrheit der Obersteinbacher Bevölkerung gegen den Bau ausspricht. Aber wie wir jetzt sehen, war das nur Gerede!

Wie dem auch sei - es wird auf Nachhaltigkeit des Projektes hingewiesen, aber wenn man diese Nachhaltigkeit auf den Umweltaspekt bezieht, dann ist ein Eingriff in die Natur nicht wirklich nachhaltig. Nachhaltig wäre eine Nutzung von vorhandener, leerstehender Bausubstanz.

Auch die Schaffung von Arbeitsplätzen ist eher ein zu vernachlässigendes Argument. Hier werden im Gemeindebereich eine Handvoll Stellen im Niedriglohnsektor geschaffen. Durch die Engpässe beim Personal im Gastro-Gewerbe kann man sehen, dass es sich hier nicht unbedingt um Arbeitsplätze handelt, die sehr begehrt sind.

Dieses Projekt ist für ruhesuchende Urlauber konzipiert. Wir haben diese Ruhe, müssen aber in Zukunft darauf verzichten! In Obersteinbach gibt es im Gegensatz zu den anderen Dörfern im Gemeindegebiet keinen Durchgangsverkehr, was sich aber durch den hohen Touristenanteil (20 zusätzliche Touristen im Verhältnis zu ca.100 Einwohnern) in Zukunft ändern wird. Dieses Projekt ist für die Obersteinbacher also mit mehr Verkehr, Lärm, Abfall... verbunden.

Ein Argument gegen den Lärm war, dass die Urlauber sowieso ständig unterwegs sind, um Bamberg, Ebrach und die Sehenswürdigkeiten im nahen und weiteren Umfeld zu besichtigen. Das wirft die Frage auf, warum unser Ort zersiedelt wird und ein völlig neues Ortsbild geschaffen werden muss. Der Obersteinbacher Bevölkerung bringt das hauptsächlich die negativen Seiten des Tourismus und der Nutzen für die heimische Wirtschaft ist dadurch als eher gering einzuschätzen.

Auch die Abwasserbeseitigung mit Kleinkläranlagen ist ein weiterer Umweltaspekt. Für alle Bürger besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang. Dass ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation nicht möglich ist, ist eher unwahrscheinlich. Auch der Obsthof Reinhart ist an diese angeschlossen. Die Stelzenhäuser liegen in ähnlichem Gelände und was vor vielen Jahren möglich war, dürfte bei der rasanten Entwicklung der Technik heute erst recht möglich sein. Eine Einleitung des geklärten Wassers in den Steinbach ist bei sporadischen Kontrollen der Qualität des gereinigten Wassers definitiv nicht so sicher, wie die Einleitung nach Aufbereitung in der Kläranlage in Prölsdorf.

Ein Erdwall als Abschluss der Stelzenhaussiedlung wurde uns Obersteinbachern als Zugeständnis zum Sichtschutz verkauft. Es ist in Ordnung, den anfallenden Erdaushub projektnah einzusetzen, das hätte man aber auch so kommunizieren können. So kommt schon der Verdacht auf, dass hier sehr viel mit Halbwahrheiten gearbeitet wird. Das trägt nicht gerade zur Akzeptanz des Projektes bei.

Auch wenn die Entscheidung sicher längst gefallen ist, so war es uns doch wichtig unsere Sichtweise zu dem Projekt, die Bedenken und Zweifel noch einmal klar herauszustellen, schließlich ist das Ganze ein Einschnitt in unsere Lebensqualität, den wir gerne verhindert hätten.

Anschreiben zur ursprünglichen Stellungnahme vom 21.04.2024 eingegangen bei der Gemeinde am 23.04.2024:

„Unterschriftsliste gegen das Bauvorhaben von Stelzenhäusern in Obersteinbach“

in der Anlage senden wir ihnen/euch die Unterschriftsliste der Bürger von Obersteinbach, die gegen das geplante Bauprojekt Stelzenhäuser am direkten Ortsrand von Obersteinbach zu realisieren“ sind, zur weiteren Verwendung.

Bedauerlicherweise wurde die Verteilung unserer Unterschriftenliste an die Gemeinderäte nach der Gemeinderatssitzung bzw. nach der Vorstellung des Projekts am 16.04.2024 seitens des Bürgermeisters untersagt. Aus diesem Grund verteilen wir unsere Liste per direkter Zustellung, sodass sie unsere Bedenken/Gründe gegen die aktuelle Projektierung wahrnehmen und in ihre Entscheidungsfindung mit einfließen lassen können.

Des Weiteren stehen wir im Austausch mit S. Finster, um in Obersteinbach zeitnah eine Informationsveranstaltung terminieren zu können. Die Veranstaltung soll dazu beitragen, das Gesamtbild auf das Projekt zu schärfen, die Einwände der Bürger auf der Tonspur noch einmal aufzuzeigen und einen sachlichen Austausch herbeizuführen. Der Termin steht aktuell noch nicht fest, die Einladung der Gemeinderäte erfolgt über Markus Karbacher. Wir freuen uns auf die Teilnahme der o.g. Interessensvertreter und aller Gemeinderäte.

Sollte es aufgrund unserer kurzfristigen Einladung nicht möglich sein, dass alle Interessensvertreter unserer Gemeinde den Termin in Obersteinbach wahrnehmen können, sind wir gerne bereit den Sachverhalt in einer der anstehenden Gemeinderatssitzungen noch einmal detailliert vorzustellen. Somit würde auch der im Konzept aufgeführte Wunsch - nach einem sachlichen, kontroversen Austausch sowie dem Respekt vor der Bevölkerung bzw. im Einklang mit den Bürgern - gegenüber allen Gemeinderäten Rechnung getragen werden.

Ursprüngliche Stellungnahme vom 21.04.2024 eingegangen bei der Gemeinde am 23.04.2024:

„Unterschriftsliste gegen das Bauvorhaben von Stelzenhäusern in Obersteinbach“

Die Unterzeichner sind aus nachfolgend aufgeführten Gründen gegen das geplante Bauprojekt Stelzenhäuser am direkten Ortsrand von Obersteinbach“ zu realisieren. Die Unterzeichner fordern hiermit die Bauträger, Gemeinderäte, Gemeinde Rauenebrach und sofern erforderlich den Landkreis Hassberge auf von diesem Projekt abzusehen.

Gründe gegen das geplante Projekt

- Mangelnde Abstandsfläche zum Schutz der Ortsbürger und direkten Nachbarn vor Lärm und unerwünschter Einsichtnahme (24h/7Tg./Woche)
- Infrastrukturprobleme und Belästigung der Bürger durch An-, Abreise und Individualverkehr mit Kfz, Fahrrad, Fußgänger usw.
- Beeinträchtigung von bäuerlichen und landwirtschaftlichen Aktivitäten sowie der Pflege von Grundstücksflächen
- Beeinträchtigung der Natur- und Landschaftsschutzbelange für Wildtiere
- Beeinträchtigung der Wildhege und -pflege im Jagdbezirk
- Zusätzliche Belastung des mangelhaften Kanal- und Wasserversorgungssystems
- Beeinträchtigung des lokalen Charakters und der kulturellen Identität von Obersteinbach inkl. langfristiger nachteiliger Auswirkung auf die Dorfgemeinschaft
- Änderung des ästhetischen Erscheinungsbildes von Obersteinbach
- Ablehnung des Projekts in den Ortsteilen Geusfeld, Wustviel, Fabrikschleichach und Koppenwind aus gleichen Gründen

!!! Die aufgeführten Punkte stellen keinen Anspruch auf Vollständigkeit dar!!!

Die aufgeführten Bedenken wurden eingehend geprüft und sorgfältig abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist im Beschlussvorschlag im Einzelnen aufgeführt. Die Verwaltung schlägt vor, das Abwägungsergebnis in dieser Fassung zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, die im Schreiben vom 20.06.2025 und die im ursprünglichen Schreiben vom 21.04.2024 vorgebrachten Bedenken zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 13.05.2025 und des Vorentwurfes zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rauhenenbrach in der Fassung vom 13.05.2025 wie folgt zu behandeln:

Ablehnung des Projekts in anderen Ortschaften

Im Rahmen der frühzeitigen Projektentwicklung wurde Realisierbarkeit der geplanten Anlage auf unterschiedlichen Flächen geprüft. Grundsätzlich ist anzumerken, dass das Konzept der geplanten Anlage zum damaligen Zeitpunkt noch keine Begrünung vorsah und die Ferienhäuser deutlich enger zusammenstehen sollten. Weiterhin stünden diese auf allen im Folgenden genannten Flächen (deutlich) näher an der best. Wohnbebauung und wären zum Teil in Richtung der best. Wohnhäuser ausgerichtet. Das Konzept der zum heutigen Stand geplanten Anlage und die damaligen Entwürfe unterscheiden sich daher maßgebend und können nicht miteinander verglichen werden.

Die genannten Flächen in den Ortsteilen Geusfeld, Wustviel, Fabrikschleichach und Koppenwind wurden aus unterschiedlichen, jedoch nicht den in beiden Schreiben genannten Gründen verworfen.

In Geusfeld wurden zwei Flächen in Betracht gezogen. Eine der Flächen wurde durch die Landesplanung im Rahmen einer Voranfrage abgelehnt. Auf der zweiten Fläche war auf Grund deren Eigenschaften ein grundlegend anderes Konzept geplant. Zum einen betrug hier der Abstand zum nächstgelegenen Nachbarn rund 50 m, hingegen bei der geplanten Anlage 190 m. Das Konzept sah darüber hinaus keine Bepflanzung zwischen den Ferienhäusern vor und die Häuser waren in Richtung der nächstgelegenen Anwohner ausgerichtet. Die Häuser waren auch auf Grund der deutlich kompakteren Flächengeometrie in deutlich engerem Abstand geplant.

Die Fläche in Wustviel sollte für das Vorhaben gegen eine eigene Fläche des Projektträgers getauscht werden. Nach den ersten Gesprächen mit den Beteiligten zeigte sich eine teilweise extreme Abwehrhaltung einzelner Bewohner zum Projektvorhaben. Der dadurch entstandene Druck auf alle Beteiligten machte einen Flächentausch durch den Eigentümer immer unwahrscheinlicher.

Daher wurde das Vorhaben in Wustviel durch den Projektträger in Abstimmung mit dem Flächeneigentümer eingestellt. Eine danach gesammelte, nicht veröffentlichte Unterschriftenliste war für die Projektfortführung nicht mehr entscheidend.

Der Eigentümer der Fläche in Fabrikschleichach war nicht daran interessiert, die Fläche zu verpachten oder zu verkaufen, daher ging das Projekt in Fabrikschleichach nie über eine Konzeptidee hinaus.

Auch auf der Fläche in Koppenwind war auf Grund deren Eigenschaften ein anderes Konzept geplant. Auch hier wären die Ferienhäuser auf Grund der Flächengeometrie in deutlich engerem Abstand geplant gewesen und das Konzept sah keine Bepflanzung vor. Zudem war auch hier der Abstand zum nächstgelegenen Nachbarn deutlich geringer, der daher auch direkt in das Projekt mit einbezogen werden sollte. Der Anwohner lehnte aber nach längerer Bedenkzeit aus individuellen, nicht weiter ausgeführten Gründen ab. Das Projekt wurde ohne weiteres Aufsehen oder geäußerte Bedenken eingestellt.

Nachhaltigkeit

Grundsätzlich versteht man unter Nachhaltigkeit, dass alle Ressourcen nur soweit verwendet werden, dass auch zukünftige Generationen ihren Nutzen daraus ziehen können. Die nachhaltige Nutzung bezieht sich auf ökonomische, ökologische und soziale Faktoren (3 Säulen der Nachhaltigkeit). Nachhaltigkeit bedeutet wirtschaftlich vernünftiges Handeln und die Beachtung umweltrechtlicher und sozialer Aspekte.

Zur Beurteilung der ökologischen Faktoren wurde das Umweltbüro OPUS aus Bayreuth im Rahmen des Bauleitverfahrens mit der Erstellung eines Umweltberichts beauftragt. Die durch die Eingriffe in die Natur entstehenden negativen Auswirkungen (vor allem durch die Errichtung der Gebäude, Zufahrten und Wege) werden durch geeignete Maßnahmen und Auflagen (s. textliche Festsetzungen im Bebauungsplan) und die Aufwertung der baulich ungenutzten Flächen z.B. durch Bepflanzung und das Anlegen eines Blühstreifens kompensiert. Weiterhin wurden bereits während der Planung bautechnische Verfahren zur Minimierung der negativen Auswirkungen berücksichtigt (z.B. Schraubfundamente statt Ortbeton- / Fertigteilfundament mit Baugrube).

Aus ökonomischer Sicht werden durch die Realisierung der Anlage positive Impulse für den Tourismus in der Region gesetzt. Dies geht auch aus der Stellungnahme der Regierung von Unterfranken und des Regionalen Planungsverbands Main-Rhön hervor. Beide Behörden führen in deren Stellungnahmen sogar an, dass im geplanten Projekt dem harmonischen Zusammenspiel von Mensch und Natur besondere Bedeutung beigemessen wird und das Projekt daher unter touristischen Gesichtspunkten als positiv und verträglich bewertet wird.

Die Förderung des regionalen Tourismus stärkt darüber hinaus auch den sozialen Faktor der Nachhaltigkeit. Weitere Ausführungen zur sozialen Säule der Nachhaltigkeit sind den nachfolgenden Ausführungen zu den entsprechenden Abschnitten der Stellungnahme zu entnehmen.

Grundlegend lässt sich das geplante Konzept nicht durch die Nutzung leerstehender Bausubstanz verwirklichen. Darüber hinaus wäre die geplante Anlage (wenn überhaupt eine Bausubstanz in geeigneter Form vorhanden wäre) durch die Nutzung vorhandener Gebäude deutlich näher im Bereich von Siedlungsgebieten und würde unter Umständen dort tatsächlich zu einer tatsächlichen Belastung (z.B. durch An- und Abreiseverkehr) für die Anwohner führen.

Schaffung von Arbeitsplätzen:

Grundsätzlich werden für den Betrieb der geplanten Anlage entsprechende Arbeitsplätze (in Teil- und / oder Vollzeit) in unterschiedlichen Tätigkeitsbereichen (Geschäftsleitung, Reinigung, Verwaltung, Grünpflege etc.) geschaffen. Betriebsbedingt können flexible Arbeitszeiten angeboten

werden. Die Einwände, es handle sich um nicht begehrte Arbeitsplätze im Niedriglohnssektor sind subjektiv und daher nicht für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ sowie die 04. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauhenbrach relevant.

Ruhestörung / zusätzliche Belastung der Anwohner durch Verkehr, Lärm und Abfall

Auf Grund der vorgebrachten Bedenken zur Einhaltung des Lärmschutzes wurde das Sachverständigenbüro Tasch aus Würzburg am 25.06.2025 mit der Erstellung eines Gutachtens zum Schallimmissionsschutz beauftragt. Das Gutachten mit der Berichtsnummer 25-051-03 liegt seit dem 14.07.2025 vor.

Die geplante Anlage dient der Erholung für Touristen. Die zu errichtenden Unterkünfte erfüllen hierbei lediglich den Zweck für einen naturnahen Aufenthalt und zur Übernachtung. Die Anlage dient demnach nicht als Location für Feierlichkeiten oder Feste. Veranstaltungen beschränken sich auf Workshops (wie z.B. Kochkurse, Yoga, etc.) in Kleingruppen auf der Gemeinschaftsterrasse. Unabhängig dessen gilt für die gesamte Anlage und ihre Gäste ab 22:00 Uhr die Nachtruhe. Gemäß Schallimmissionsschutzgutachten handelt es sich daher beim geplanten Vorhaben um eine reine Wohn-Nutzung, weshalb keine relevanten Schallimmissionen in der Nachbarschaft der geplanten Anlage absehbar sein, die auf Grund der Tätigkeiten auf dem beplanten Gelände entstehen. Demzufolge sind keine Auswirkungen von Schallimmissionen in der Nachbarschaft zu untersuchen

Die Anbindung der Anlage (An- und Abreise) erfolgt ausschließlich über die Kreisstraße HAS17 und die Gemeindestraße „Obsthof“. Über die auf dem Grundstück errichtete Zufahrtsstraße in offenporiger Bauweise gelangen die Besucher zu den jeweiligen Parkplätzen der einzelnen Ferienhäuser. Die Ausfahrt am nordöstlichen Ende der Anlage dient ausschließlich als Feuerwehrausfahrt im Brandfall. Die Durchfahrt ist im regulären Betrieb der Anlage für Besucher und Personal verboten, sodass Gäste der Anlage nicht mit dem PKW über den landwirtschaftlichen Weg nördlich der Anlage in Richtung Obersteinbach gelangen. Darüber hinaus sind gemäß dem Gutachten zum Schallimmissionsschutz keine negativen Auswirkungen durch den An- und Abreiseverkehr auf das Dorfgebiet von Obersteinbach zu erwarten.

Wie bereits zuvor erläutert ist die Nutzung der geplanten Anlage mit einer reinen Wohnnutzung zu vergleichen. Daher ist mit sog. Siedlungsabfall zu rechnen, d.h. mit Abfall, der in privaten Haushalten anfällt. Zur fachgerechten Entsorgung sind dezentrale Abfallsammelbehälter an / in den Unterkünften sowie eine Einhausung zur zentralen Sammlung in Abfallsammelcontainern im Einfahrtsbereich vorgesehen. Gäste der Anlage sind zur Nutzung der Behälter verpflichtet.

Schaffung eines völlig neuen Ortsbilds / Zersiedelung:

Die geplante Anlage befindet sich in einem Abstand von ca. 190m zum Ortsrand von Obersteinbach. Der Abstand ist ausreichend, um dem Schutzanspruch der Anwohner gerecht zu werden und die Anlage ist zeitgleich noch als hinreichend angebunden und damit als vereinbar mit Ziel 3.3 LEP (Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot) zu bewerten. Dies wurde bereits vor Planungsbeginn durch die Regierung von Unterfranken in Abstimmung mit dem Bayrischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie mitgeteilt:

In Anbetracht der Lage zwischen den bestehenden Siedlungseinheiten sowie der Nähe zu Obersteinbach und unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an den Standort von Seiten des Projektträgers sowie der besonderen Konzeption wird der Standort noch als hinreichend angebunden und damit als vereinbar mit Ziel 3.3 LEP bewertet.

Die naturnahe Gestaltung der Anlage führt zu einer optischen Eingliederung in die best. Umgebung. Nachhaltige Schädigungen des ästhetischen Erscheinungsbilds von Obersteinbach sowie die Schaffung eines völlig neuen Ortsbildes sind daher ausgeschlossen.

Abwasserbeseitigung mit Kleinkläranlagen:

Die Abwasserbeseitigung ist mit 2 Kleinkläranlagen geplant, deren geklärtes Abwasser an einer gemeinsamen Einleitstelle in den Steinbach eingeleitet wird. Die Kleinkläranlagen werden nach den anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der wasserrechtlichen Auflagen des Wasserwirtschaftsamts errichtet und betrieben, sodass diese keine negativen Umweltauswirkungen zur Folge haben. Die Möglichkeit zum Anschluss an die best. öffentliche Kanalisation der Gemeinde Rauhenbrach wurde umfangreich geprüft. Hierzu wurde das Bachbett entlang der Anlage sowie die Sohlhöhen der best. Kanalschächte vermessen. Zur Anbindung an den best. öffentlich Kanal wäre eine Spülbohrung zur Querung des Steinbachs nötig. Die Höhenlage des Bachbetts stellt hierbei einen Zwangspunkt dar, d.h. das Bachbett muss mit ausreichender Überdeckung des Kanals unterquert werden. Dabei ist das Mindestgefälle für Schmutzwasserleitungen einzuhalten um die Betriebssicherheit der Entwässerungsleitung zu gewährleisten. Die Höhenlage des best. Kanals stellt den zweiten Zwangspunkt dar. Der Anschluss muss oberhalb, mindestens jedoch gleich der Sohlhöhe der best. Leitung liegen. Bei sohlgleichem Anschluss am best. Kanal und Einhaltung der Mindestlängsneigung kann keine ausreichende Überdeckung zwischen Bachbett und der Rohrleitungsoberkante gewährleistet werden. Alternativ wurde geprüft, ob ein Anschluss am best. Kanal zur Entwässerung des Obsthofs möglich ist. Hierzu müsste die Kanalleitung unter Einhaltung des Mindestgefälles entlang des Bachs bis zum best. Kanal geführt werden. Durch den Sohlhöhenverlust auf Grund des Gefälles auf der Leitung ist ein Anschluss am best. Schacht nicht mehr möglich. Auf Grund dieser Ergebnisse hat der Gemeinderat bereits unter Vorbehalt der zum damaligen Zeitpunkt ausstehenden Planung und wasserrechtlichen Genehmigung der Befreiung vom Anschluss und Benutzungszwang zugestimmt.

Erdwall zum Sichtschutz:

Der Erdwall wurde nach Rücksprache mit den Anliegern aus Obersteinbach im Rahmen einer Infoveranstaltung durch den Betreiber der geplanten Anlage als Sichtschutzmaßnahme zugesichert. Der ursprünglich geplante Erdwall war mit einer Dammkronenhöhe von stets 2,00 m über Geländeoberkante geplant. Auf Grund der geäußerten Bedenken wurde eine Simulation des Sichtkegel vom am höchsten gelegenen Ferienhaus in Richtung Obersteinbach erstellt. Der maßgebende Punkt zur Einsichtnahme war hierbei der süd-westliche Punkt auf der Terrasse von Ferienhaus Nr. 01. Der maßgebende Punkt in Obersteinbach war der Gartenbereich mit Schwimmbad auf Flurnummer 38, Gemarkung Obersteinbach. Es stellte sich heraus, dass nur mit einer Bepflanzung des Erdwalls von ca. 1,80 m – 2,00 m Höhe ein entsprechender Sichtschutz gewährleistet werden könnte. Zur Verbesserung des Sichtschutzes wurde der Erdwall überplant. Es wurde eine einheitliche Kronenhöhe von 332,00 mNHN festgesetzt. Durch eine Bepflanzung mit ca. 1,50 m hohen Büschen und Sträuchern kann der geforderte Sichtschutz sichergestellt werden. Die Ergebnisse zur Simulation der Sichtlinie können dem beigefügten Plan mit der Nummer SO-09 vom 29.07.2025 entnommen werden. Der geänderte Erdwall mit Begrünung wurde in die Planunterlagen übernommen.

Wie bereits unter Punkt „Nachhaltigkeit“ geschildert, wurden während der Planung bautechnische Verfahren zur Minimierung der negativen Auswirkungen berücksichtigt (z.B. Schraubfundamente statt Ortbeton- / Fertigteilfundament mit Baugrube). Daraus ergibt sich, dass für Gründung der Gebäude kein Aushub anfällt. Der Aushub der Leitungsgräben wird seith. gelagert und wieder zu deren Verfüllung genutzt, sodass nur die Verdrängung der Rohrleitungszone (Bettung, Umhüllung und Überdeckung aus Sand) für die Auffüllungsarbeiten auf dem Grundstück genutzt werden kann. Diese verfügbare Menge reicht jedoch nicht aus, um die geplante Zufahrt und den Erdwall herzustellen und es muss weiterer Boden angeliefert werden.

Neben den aufgeführten Bedenken wurde vom Antragssteller auch auf die bereits im Schreiben vom März 2024 ausgeführten Gründe gegen das geplante Projekt verwiesen. Diese werden daher im Folgenden behandelt. Im Rahmen dieser geäußerten Bedenken wurden auch die Unterschriften aus zuvor genannter Liste gesammelt. Die Liste umfasste 52 einzelne Unterschriften. Diese werden aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht und nur zur Vollständigkeit genannt.

Mangelnde Abstandsflächen zum Schutz der Ortsbürger und direkten Nachbarn vor Lärm und unerwünschter Einsichtnahme

Wie bereits unter dem Punkt „Ruhestörung / zusätzliche Belastung der Anwohner durch Verkehr, Lärm und Abfall“ ausgeführt, wurde im Auftrag der Stelzen-Baumhäuser-Steigerwald GmbH & Co. KG ein Lärmschutzgutachten durch das Sachverständigenbüro Tasch aus Würzburg in Auftrag gegeben. Es wird auf die vorherigen Erläuterungen und Ergebnisschilderungen des Gutachtens zum Schallimmissionsschutz verwiesen.

Wie bereits unter dem Punkt „Erdwall zum Sichtschutz“ ausgeführt, wurde die Sichtschutzwirkung des geplanten Erdwalls mit Begrünung simuliert. Auf Basis der Simulationsergebnisse wurde der Erdwall überplant und in die Bauleitplanung sowie die Vorhaben- und Erschließungsplanung übernommen. Der Sichtschutz kann somit gewährleistet werden. Es wird auf die vorherigen Erläuterungen und Ergebnisschilderungen der Simulation und Anpassung des Erdwalls verwiesen.

Infrastrukturprobleme und Belästigung der Bürger durch An- und Abreise sowie Individualverkehr mit KFZ, Fahrrad, Fußgänger usw.

Die Anbindung der Anlage (An- und Abreise) erfolgt ausschließlich über die Kreisstraße HAS17 und die Gemeindestraße „Obsthof“. Über die auf dem Grundstück errichtete Zufahrtsstraße in offener Bauweise gelangen die Besucher zu den jeweiligen Parkplätzen der einzelnen Ferienhäuser. Die Ausfahrt am nordöstlichen Ende der Anlage dient ausschließlich als Feuerwehrausfahrt im Brandfall. Die Durchfahrt ist im regulären Betrieb der Anlage für Besucher und Personal verboten, sodass Gäste der Anlage nicht mit dem PKW über den landwirtschaftlichen Weg nördlich der Anlage in Richtung Obersteinbach gelangen. Darüber hinaus sind gemäß dem Gutachten zum Schallimmissionsschutz keine negativen Auswirkungen durch den An- und Abreiseverkehr auf das Dorfgebiet von Obersteinbach zu erwarten.

Durch die Nutzung von Fahrrädern und durch die Fortbewegung zu Fuß entstehen keine relevanten Schallemissionen. Daher ist davon auszugehen, dass auch durch den Individualverkehr mit Fahrrad oder zu Fuß keine Beeinträchtigung der Anwohner Obersteinbachs entstehen. Die zusätzliche PKW-Belastung der Zufahrtsstraße durch An- und Abreise sowie sonstigen Individualverkehr der Gäste führt zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung / Verringerung der Leistungsfähigkeit der best. Infrastruktur.

Beeinträchtigung von bäuerlichen und landwirtschaftlichen Aktivitäten sowie der Pflege von Grundstücksflächen

Wie bereits unter dem Punkt „Schutz vor gegenseitigem Lärm durch den geplanten Erdwall“ ausgeführt, wurde im Auftrag der Stelzen-Baumhäuser-Steigerwald GmbH & Co. KG ein Lärmschutzgutachten durch das Sachverständigenbüro Tasch aus Würzburg in Auftrag gegeben.

Im Rahmen der städtebaulichen Planungen dieses Projektes wurden die schallimmissionstechnischen Auswirkungen der umliegenden Gewerbebetriebe, wie etwa den „Obsthof Bauer Reinhart“ und des öffentlichen Verkehrs auf der Kreisstraße HAS17 auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans untersucht. Es wurden die sich durch Gewerbe und Verkehr ergebenden Lärmimmissionen ermittelt und bewertet.

Maßgebender Faktor hinsichtlich des Gewerbelärms war dabei der „Obsthof Bauer Reinhart“, der sich südöstlich des zu untersuchenden Geländes befindet.

Die zu Grunde gelegten, nach oben gerundeten Vorgängen und Vorgangszahlen entsprechen den Angaben des Auftraggebers sowie des Betreibers „Obsthof Bauer Reinhart“.

Hinsichtlich des Verkehrslärms war der maßgebende Faktor der Kfz-Verkehr auf den Straßen „HAS17 (Weilersbachstraße)“ sowie „Obsthof“.

Die Berechnung der Immissionsbelastung erfolgte zudem unter der Berücksichtigung der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit, da in Ausnahmefällen bzw. bei seltenen Ereignissen werktags auch ein Betrieb in der Zeit zwischen 20:00 und 24:00 Uhr erfolgen soll.

Auch unter Berücksichtigung des hieraus hervorgehenden Zuschlags werden die entsprechenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) an allen untersuchten kritischen Immissionsorten eingehalten.

Der Gesamtbetrieb der Stelzenhaus-Siedlung auf Grundstück Fl.-Nr. 66, Gemarkung Obersteinbach, ist somit ohne weitere Einschränkungen möglich. Gemäß Gutachten wird empfohlen, der schutzbedürftigen Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Schutzstatus eines Mischgebiets gemäß TA Lärm zu geben und im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz aufzuführen (Formulierungsvorschlag):

Aufgrund der geographischen Lage kann es auf dem Gelände zu unvermeidbaren Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) aufgrund von landwirtschaftlichen Tätigkeiten kommen. Zudem sind forstwirtschaftliche Tätigkeiten wie Holzeinschlag, Holzurückung, Häckseln oder Jagd-Tätigkeiten zu berücksichtigen. Im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der öffentlich rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm sicherzustellen (z.B. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“). Die Auslegung dieses baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm kann z.B. auf Grundlage der im Schallimmissionsgutachten 25-051-01 des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, aufgezeigten Immissionsbelastung erfolgen.

Der Formulierungsvorschlag wurde entsprechend dem Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch in den Bebauungsplan übernommen.

Um spätere Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Wirtschaftlichkeit der bestehenden Betriebe nicht zu gefährden, wurden darüber hinaus, entsprechende Hinweise auf die ortsübliche land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Diese müssen auch durch den Betreiber beim Anbieten der Ferienhäuser kommuniziert werden. Für zukünftige Nutzerinnen und Nutzer des Ferienhausareals ist daher klar ersichtlich, dass mit land- und forstwirtschaftlich bedingten Immissionen zu rechnen ist.

Beeinträchtigung der Natur- und Landschaftsschutzbelange für Wildtiere / Beeinträchtigung der Wildhege und -pflege im Jagdbezirk

Zur Beurteilung der geäußerten Bedenken wurde Herr Daniel Kraus vom Universitätsforstamt der Julius-Maximilian-Universität Würzburg gehört. Dieser führt aus, dass sich viele Wildtiere nicht mehr so ungestört auf der beplanten Fläche aufhalten werden wie vorher. Dies sei aber laut seiner Aussage stark abhängig von der Wildart. Bei der geplanten, sehr naturnahen Gestaltung gäbe es aber auch Tiere, die sich durch die Errichtung und den Betrieb der geplanten Anlage kaum stören lassen würden. Er führt weiter aus, dass sich Wildtiere erfahrungsgemäß schnell an die Anwesenheit von Menschen gewöhnen, wenn von diesen keine Gefahr ausgeht. Bei entsprechender Gestaltung der Fläche können sich laut Herrn Kraus demnach sehr wohl Wildtiere, vor allem Rehwild weiterhin auf der Fläche aufhalten. Die geplante Bepflanzung bietet auch genügend Deckung und Äsung, womit auch dem Aspekt der Hege entsprochen werden kann.

Aus den genannten Gründen beziehe sich der Störungsdruck durch die Gäste somit eher auf die Störung der Jagdausübung als auf die Tiere selbst. An dieser Stelle sei aber zu bedenken, ob auf der Fläche im Ist-Zustand so nah am Obsthof und dem best. Wohnhaus neben dem Betriebsgelände eine Ausübung der Jagd überhaupt sicher möglich ist.

Erhöhten Verbiss im Bereich des nördlichen gelegenen Waldes durch die Errichtung und den Betrieb der gepl. Anlage schließt Herr Kraus ausdrücklich aus.

Den Ausführungen von Herrn Kraus kann hinzugefügt werden, dass der oft von Obersteinbachern zum Spaziergang genutzte Flurbereinigungsweg ebenfalls ein bereits bestehendes Risiko während der Ausübung der Jagd darstellt. Zudem ist die Anlage in den Wintermonaten bis auf die Ferientage um den Jahreswechsel nicht im Betrieb.

Zusätzliche Belastung des mangelhaften Kanal- und Wasserversorgungssystems

Das gesamte im Bereich der Anlage anfallende Niederschlagswasser wird weder gesammelt noch behandelt und am Ort des Niederschlags verrieselt / versickert. Das best. Kanalsystem wird somit vom anfallenden Regenwasser nicht beeinflusst / beeinträchtigt. Die Beseitigung des anfallenden, häuslichen Schmutzwassers erfolgt über 2 Kleinkläranlagen. Das geklärte Abwasser wird in den Steinbach eingeleitet. Alle wasserrechtlichen Auflagen des Wasserwirtschaftsamts Bad Kissingen sowie des Landratsamts Haßberge, Sachgebiet Wasserrecht werden berücksichtigt und umgesetzt. Somit wird das best. Entwässerungssystem der Gemeinde Rauenebrach auch vom anfallenden Schmutzwasser nicht beeinflusst / beeinträchtigt.

Zur Trinkwasserversorgung der geplanten Anlage wird die best. Trinkwasserleitung nordöstlich des Betriebsgeländes von Herrn Reinhart entlang des best. landwirtschaftlichen Wegs verlängert. Der zusätzliche Bedarf an Trinkwasser durch die gepl. Anlage stellt keine nennenswerte Mehrbelastung für das best. Wasserversorgungsnetz dar.

Beeinträchtigung des lokalen Charakters und der kulturellen Identität von Obersteinbach inkl. langfristiger nachteiliger Auswirkungen auf die Dorfgemeinschaft

Auf die unter diesem Aspekt geäußerten Bedenken wurde bereits unter Punkt „Schaffung eines völlig neuen Ortsbilds / Zersiedelung“ eingegangen (s. oben). Weiterhin ist auf Grund der Lage am Ortsrand sowie der regelmäßig wechselnden Belegung der Ferienhäuser kein Einfluss auf die best. Dorfgemeinschaft und deren kulturelle Identität zu erwarten.

Änderung des ästhetischen Erscheinungsbildes von Obersteinbach

Auf die unter diesem Aspekt geäußerten Bedenken wurde bereits unter Punkt „Schaffung eines völlig neuen Ortsbilds / Zersiedelung“ eingegangen (s. oben)

Ablehnung des Projekts in den Ortsteilen Geusfeld, Wustviel, Fabrikschleichach und Koppenwind aus den zuvor genannten Gründen

Abwägungsvorschlag s. Ausführungen unter Punkt „Ablehnung des Projekts in anderen Ortschaften“

Einwendungen, Bedenken und Anregungen die nach diesem Beschluss im Abwägungsverfahren berücksichtigt werden, sind in den Planentwurf einzuarbeiten.

Von: Philipp Pfennig <Philipp.Pfennig@rauhenebrach.de>
Gesendet: Freitag, 23. Mai 2025 13:29
An: info@ibmangold.de
Cc: Heike Pfrang
Betreff: WG: STN WWA KG: frühzeitige Beteiligung am Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "StelzenBaumhäuser Obersteinbach" und zur 04. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauhenebrach

Sehr geehrte Herr Mangold,

anbei die erste Stellungnahme z. K. und weiteren Bearbeitung

Mit freundlichen Grüßen

Philipp Pfennig
Bauamt

Gemeinde Rauhenebrach
Untersteinbach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

Tel.: 09554 9221-22
Fax: 09554 9221-21
eMail: philipp.pfennig@rauhenebrach.de
www: www.rauhenebrach.de

Alle Datenschutzhinweise finden Sie unter <https://www.rauhenebrach.de/datenschutz>

Von: Limprecht, Mathes (WWA-KG) <Mathes.Limprecht@wwa-kg.bayern.de>
Gesendet: Freitag, 23. Mai 2025 10:41
An: Bauamt <Bauamt@rauhenebrach.de>
Cc: wasserrecht@hassberge.de
Betreff: STN WWA KG: frühzeitige Beteiligung am Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "StelzenBaumhäuser Obersteinbach" und zur 04. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauhenebrach

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu dem Bebauungsplan "StelzenBaumhäuser Obersteinbach" und zur 04. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauhenebrach nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

- Unverschmutztes Niederschlagswasser soll nicht gesammelt werden sondern breitflächig versickern. Hiermit besteht grundsätzlich Einverständnis.
- Die Behandlung des häuslichen Abwassers ist mit Hilfe von Kleinkläranlagen geplant. Grundsätzlich liegt die Abwasserbeseitigungspflicht nach Art. 34 BayWG bei der Gemeinde. Ausnahmen sind in Art. 34 Abs. 2 BayWG aufgeführt. Wir empfehlen mit Hilfe einer einfachen Kostenvergleichsrechnung (nach LAWA) die wirtschaftlichste Lösung zu ermitteln.
- Falls die Lösung mit Kleinkläranlagen beibehalten werden sollte, ist das Abwasserentsorgungskonzept fortzuschreiben. Außerdem sollte ein Anlagentyp für die Kleinkläranlage gewählt werden, welcher mit den zu erwartenden Schwankungen im Abwasseranfall (auf Grund unterschiedlicher zeitlicher Belegung der Ferienhäuser), gut umgehen kann. Insbesondere bei der Anlage, an welche nur Häuser 8, 9 und 10 angeschlossen werden

sollen. Unter diesem Aspekt sollte geprüft werden, ob nicht eine Anlage für alle Ferienhäuser besser im Betrieb ist.

Das Landratsamt Haßberge – Wasserrecht – erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen
Mathes Limprecht

Abteilungsleiter Landkreis Haßberge
Sachgebietsleiter Hydrologie, Warndienste

Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
Kurhausstraße 26
97688 Bad Kissingen
Telefon: 0971/8029-104
Mailto: poststelle@wwa-kg.bayern.de

www.wwa-kg.bayern.de

Von: info@ibmangold.de <info@ibmangold.de>

Gesendet: Montag, 19. Mai 2025 17:01

An: Bautraeger-Telekom-Sued@telekom.de; Poststelle (ADBV SW) <poststelle@adbv-sw.bayern.de>; AELF-SW-poststelle (aelf-sw) <poststelle@aelf-sw.bayern.de>; Poststelle (ALE Unterfranken) <poststelle@ale-ufr.bayern.de>; Beteiligung (LFD) <Beteiligung@blfd.bayern.de>; Bayernwerk AG <BAG-NC-Schweinfurt@bayernwerk.de>; Bayrischer Bauernverband <unterfranken@BayerischerBauernVerband.de>; Deutsche Telekom AG Bezirksbüro Netze Bamberg <Karl-Heinz.Puelz@telekom.de>; Knetzgau, gemeinde (gde-knetzgau) <gemeinde@knetzgau.de>; Michelau i.Steigerwald, rathaus (gde-michelau-i.steigerwald) <rathaus@michelau.de>; Oberaurach, gemeinde (gde-oberaurach) <gemeinde@oberaurach.de>; Burgebrach, verwaltung (vgem-burgebrach) <verwaltung@vg-burgebrach.de>; HWK Würzburg für Unterfranken <info@hwk-ufr.de>; IHK Würzburg-Schweinfurt <info@wuerzburg.ihk.de>; Landratsamt Haßberge <bauamt@hassberge.de>; Burgwindheim, info (m-burgwindheim) <info@burgwindheim.de>; Ebrach, info (vgem-ebrach) <info@ebrach.de>; O&E Open Grid Europe GmbH <info@open-grid-europe.com>; Poststelle (RMFR) <poststelle@reg-mfr.bayern.de>; Bergamt (Reg Oberfranken) <bergamt@reg-ofr.bayern.de>; Poststelle Unterfranken (Reg UFr) <poststelle@reg-ufr.bayern.de>; Regionaler Planungsverband Main-Rhön <rpv@landkreis-badkissingen.de>; Poststelle (StBA Schweinfurt) <poststelle@stbasw.bayern.de>; Poststelle (WWA-KG) <Poststelle@wwa-kg.bayern.de>

Cc: 'Philipp Pfennig' <Philipp.Pfennig@rauhenebrach.de>

Betreff: frühzeitige Beteiligung am Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "StelzenBaumhäuser Obersteinbach" und zur 04. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauhenebrach im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag und Namen der Gemeinde Rauhenebrach werden Sie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ und zur 04. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauhenebrach im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beteiligt.

Wir bitten um Stellungnahme unter Angabe der Rechtsgrundlagen bis spätestens einschließlich

26.06.2025.

Sollten wir bis zu diesem Zeitpunkt keine Äußerung von Ihnen erhalten haben, gehen wir davon aus, dass Sie mit der Planung einverstanden sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB findet in der Zeit vom 22.05.2025 bis einschließlich 26.06.2025 statt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die auszulegenden Unterlagen sind am 19.05.2025 in das Internet unter nachfolgender Internet-Adresse eingestellt worden und sind dort bis einschließlich 26.06.2025 einsehbar:

<https://rauhenebrach.de/unsere-gemeinde/bauen-und-wohnen/laufende-bauleitverfahren>

Die Planunterlagen mit Begründung sowie der Umweltbericht können zudem in diesem Zeitraum während der üblichen Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung Rauhenebrach eingesehen werden.

Anlage:

- StelzenBaumhaeuser_Obersteinbach__Bekanntmachung_vorhabensbez._B-Plan_4._AEnder.pdf
- StelzenBaumhaeuser_Obersteinbach_BPlan_Begrueundung_Vorentwurf_Stand_20250513_si.pdf
- StelzenBaumhaeuser_Obersteinbach_BPlan_Vorentwurf_Stand_20250513_signiert.pdf
-
- StelzenBaumhaeuser_Obersteinbach_FNP_Gemeinde_Rauhenebrach_04_AEnderung_Begrueundung_Vorentwur.pdf
- StelzenBaumhaeuser_Obersteinbach_FNP_Gemeinde_Rauhenebrach_04_AEnderung_Vorentw.pdf
- StelzenBaumhaeuser_Obersteinbach_Umweltbericht_Vorentwurf_13-05-2025.pdf
- Information_nach_DSGVO_Bauleitplanung.pdf

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Adrian Mangold (M.Eng.)



Geschäftsführer: Adrian Mangold

Dresdener Straße 3

97437 Haßfurt

Tel. 09571 / 9577962

Mobil 0151 / 20213457

E-Mail info@ibmangold.de

Webseite www.ibmangold.de

Amtsgericht Bamberg

HRB 10757

Beschlussvorlage	
Gremium:	Gemeinderat
Termin:	29. Juli 2025
Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Philipp Pfennig

4.2.1 Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen - 23.05.2025

Sachverhalt:

Die Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen vom 23.05.2025 lautet:

Zu dem Bebauungsplan "StelzenBaumhäuser Obersteinbach" und zur 04. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauenebrach nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

- Unverschmutztes Niederschlagswasser soll nicht gesammelt werden sondern breitflächig versickern. Hiermit besteht grundsätzlich Einverständnis.
- Die Behandlung des häuslichen Abwassers ist mit Hilfe von Kleinkläranlagen geplant. Grundsätzlich liegt die Abwasserbeseitigungspflicht nach Art. 34 BayWG bei der Gemeinde. Ausnahmen sind in Art. 34 Abs. 2 BayWG aufgeführt. Wir empfehlen mit Hilfe einer einfachen Kostenvergleichsrechnung (nach LAWA) die wirtschaftlichste Lösung zu ermitteln.
- Falls die Lösung mit Kleinkläranlagen beibehalten werden sollte, ist das Abwasserentsorgungskonzept fortzuschreiben. Außerdem sollte ein Anlagentyp für die Kleinkläranlage gewählt werden, welcher mit den zu erwartenden Schwankungen im Abwasseranfall (auf Grund unterschiedlicher zeitlicher Belegung der Ferienhäuser), gut umgehen kann. Insbesondere bei der Anlage, an welche nur Häuser 8, 9 und 10 angeschlossen werden sollen. Unter diesem Aspekt sollte geprüft werden, ob nicht eine Anlage für alle Ferienhäuser besser im Betrieb ist.

Das Landratsamt Haßberge – Wasserrecht – erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Die aufgeführten Bedenken wurden eingehend geprüft und sorgfältig abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist im Beschlussvorschlag im Einzelnen aufgeführt. Die Verwaltung schlägt vor, das Abwägungsergebnis in dieser Fassung zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen vom 23.05.2025. zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 13.05.2025 und des Vorentwurfes zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rauenebrach in der Fassung vom 13.05.2025 wie folgt zu behandeln:

Breitflächige Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser:

Hiermit besteht seitens des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen Einverständnis.

Behandlung des häuslichen Abwassers mittels Kleinkläranlagen:

Grundsätzlich liegt die Abwasserbeseitigungspflicht nach Art. 34 BayWG bei der Gemeinde. Ausnahmen sind in Art. 34 Abs. 2 BayWG aufgeführt.

Die Möglichkeit zum Anschluss an die best. öffentliche Kanalisation der Gemeinde Rauhenbrach wurde umfangreich geprüft. Hierzu wurde das Bachbett entlang der Anlage sowie die Sohlhöhen der best. Kanalschächte vermessen. Zur Anbindung an den best. öffentlich Kanal wäre eine Spülbohrung zur Querung des Steinbachs nötig. Die Höhenlage des Bachbetts stellt hierbei einen Zwangspunkt dar, d.h. das Bachbett muss mit ausreichender Überdeckung des Kanals unterquert werden. Dabei ist das Mindestgefälle für Schmutzwasserleitungen einzuhalten um die Betriebssicherheit der Entwässerungsleitung zu gewährleisten. Die Höhenlage des best. Kanals stellt den zweiten Zwangspunkt dar. Der Anschluss muss oberhalb, mindestens jedoch gleich der Sohlhöhe der best. Leitung liegen. Bei sohlgleichem Anschluss am best. Kanal und Einhaltung der Mindestlängsneigung kann keine ausreichende Überdeckung zwischen Bachbett und der Rohrleitungsoberkante gewährleistet werden. Alternativ wurde geprüft, ob ein Anschluss am best. Kanal zur Entwässerung des Obsthofs möglich ist. Hierzu müsste die Kanalleitung unter Einhaltung des Mindestgefälles ca. 110 bis 140 m entlang des Bachs bis zum best. Kanal am Obsthof geführt werden. Der letzte Kanalschacht auf der Seite des Obsthofes vor der Querung des Bachs konnte nicht exakt vermessen werden, da dieser im unteren Teil mit Erdmaterial verfüllt ist. Es ist davon auszugehen, dass durch den Sohlhöhenverlust auf Grund des Leitungsgefälles ein Anschluss am best. Schacht nicht mehr möglich. Darüber hinaus handelt es sich bei der best. Querung des Steinbachs zur Entwässerung des Obsthofs um eine Leitung vom Nenndurchmesser DN 150. Um eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerung des Obsthofs auch in Zukunft sicherstellen zu können und diesen für zukünftige potentielle, Erweiterungen / Veränderungen nicht einzuschränken, wäre eine zusätzliche Belastung der Kanalleitung durch Anschluss der geplanten Anlagen nicht ratsam.

Auf Grund dieser Ergebnisse hat der Gemeinderat bereits unter Vorbehalt der zum damaligen Zeitpunkt ausstehenden Planung und wasserrechtlichen Genehmigung der Befreiung vom Anschluss und Benutzungszwang zugestimmt.

Entsprechend der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes wurde zusätzlich eine einfache Kostenvergleichsrechnung (nach LAWA) durchgeführt. Die Lösung zur Entwässerung mittels Kleinkläranlagen stellte sich hierbei als wirtschaftlichste Lösung dar.

Fortschreiben des Abwasserentsorgungskonzepts:

Aus oben genannten Gründen wird die Lösung zur Abwasserbeseitigung mittels Kleinkläranlagen beibehalten und das Abwasserkonzept fortgeschrieben. Gemäß den Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes wird ein Anlagentyp gewählt, welcher mit den zu erwartenden Schwankungen im Abwasseranfall gut umgehen kann. Die Möglichkeit, alle Ferienhäuser über eine Kleinkläranlage zu entwässern wurde geprüft. Diese ist jedoch auf Grund der Topographie des natürlichen Geländes nicht wirtschaftlich. Um auch die Häuser 8, 9 und 10 mit an der Kleinkläranlage der verbleibenden Häuser anschließen zu können, müsste die Anschlusshöhe des Zulaufs deutlich tiefer liegen, sodass zusätzliche Schachtbauwerke mit innenliegenden Abstürzen zur Überwindung der Höhenunterschiede nötig wären.

Einwendungen, Bedenken und Anregungen die nach diesem Beschluss im Abwägungsverfahren berücksichtigt werden, sind in den Planentwurf einzuarbeiten.



Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1

96181 Rauhenebrach

Per E-Mail an
bauamt@rauhenebrach.de

Ihre Zeichen,
Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
24-8314.1303-13-10-3 (BP)
24-8314.1303-13-1-12 (FP)

Telefon (09 31) 380-1387 Telefax (09 31) 380-2387 Zi.-Nr. H 390 Datum 04.06.2025

19.05.2025

Herr Golsch

uwe.golsch@reg-ufr.bayern.de

**Gemeinde Rauhenebrach, Landkreis Haßberge
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stelzen Baumhäuser Obersteinbach“
sowie 4. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich,
frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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):

Ziel der o.g. Bauleitplanverfahren ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für den Bau einer Stelzenhaussiedlung mit 10 Holz-Stelzenbaumhäusern, einem hölzernen Gemeinschaftsgebäude, Garage, Müllbereich und 12 Stellplätzen auf ca. 27.000 m² in der Gemeinde Rauhenebrach auf Teilbereichen des Flurstücks Nr. 66 der Gemarkung Obersteinbach. Parallel ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplans geplant, wobei die „landwirtschaftliches Grünland“ künftig als „Sondergebiet für Ferienhäuser“ ausgewiesen werden soll.

Postfachadresse	Hausadresse	Dienstgebäude	Telefon	(09 31) 3 80 - 00	Sie erreichen uns in den Kernzeiten
Regierung von Unterfranken Postfach 63 49 97013 Würzburg	Regierung von Unterfranken Peterplatz 9 97070 Würzburg	H = Peterplatz 9 S = Stephanstraße 2 G = Georg-Eydel-Str. 13 A = Albert-Einstein-Str. 1 Hö = Hörleingasse 1 AN = Alfred-Nobel-Str. 20	Fax E-Mail Internet	(09 31) 3 80 - 22 22 poststelle@reg-ufr.bayern.de http://www.regierung.unterfranken.bayern.de	Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr 13:30 - 16:00 Uhr Fr 8:30 - 12:00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung
Bankverbindung BIC: BYLADEMM IBAN: DE75700500000001190315	Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5 Haltestelle Neubaustraße				

1. Siedlungsentwicklung

Seit November 2022 fanden Gespräche zwischen der Regierung von Unterfranken und dem Investor über den Bau einer Stelzen-Baumhaus-Siedlung im nördlichen Steigerwald statt. Es wurden verschiedene Standorte für die Ansiedlung untersucht (u.a in Untersteinbach, Handthal, Wustviel, Fabrikschleichach), der nun vorgesehene Standort hat sich dabei als der geeignetste herausgestellt. In Anbetracht der Lage zwischen den bestehenden Siedlungseinheiten sowie der Nähe zu Obersteinbach und unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an den Standort sowie der besonderen Konzeption wird der Standort seitens der höheren Landesplanungsbehörde in Abstimmung mit der obersten Landesplanungsbehörde noch als hinreichend angebunden und damit als vereinbar mit Ziel 3.3 LEP bewertet.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung werden keine Einwände erhoben.

2. Tourismus

Im Hinblick auf den Tourismus sind insbesondere folgende Grundsätze 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. 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 Aktivurlaub, 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.

Das Vorhaben besitzt h.E. das Potenzial, als besondere Angebotsform zur Stärkung des regionalen Tourismus beizutragen. Dabei wird dem harmonischen Zusammenspiel von Mensch und Natur besondere Bedeutung beigemessen, sodass das Projekt unter touristischen Gesichtspunkten als positiv und verträglich bewertet wird.

3. Landschaft und Natur

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Steigerwald innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone) sowie gem. Ziel B I 2.1 i.V.m. Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“ RP3 im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Das Vorhaben grenzt zudem an das Vogelschutzgebiet 6029-471.01 „Oberer Steigerwald“ und das FFH-Gebiet 6029-371.01 „Buchenwälder und Wiesentäler des Nordsteigerwalds“ an.

Im Zuge des Bauvorhabens soll eine Fläche des Geltungsbereichs von etwa 11.450 m² aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden und im Gegenzug Ersatzflächen auf der Gemarkung Geusfeld zur Verfügung gestellt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf folgende raumordnerische Festlegungen hingewiesen:

- 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).
- Gem. Ziel B I 2 RP3 sollen die wertvollen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese wertvollen Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.
- Gem. Ziel B I 2.3.1 RP3 sollen die als Landschaftsschutzgebiete geschützten Landschaftsräume in ihrem Bestand gesichert werden.

Den zuständigen Naturschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

4. Wald

Das Vorhaben liegt in der Nähe von Waldflächen, die im Waldfunktionsplan als Wald mit besonderen Funktionen für den Boden, die Erholung (Stufe 2) sowie den Schutz für das Landschaftsbild dargestellt sind. Durch das Vorhaben sollen neue Waldflächen entstehen.

Im Zusammenhang mit dem Wald wird auf folgende Festlegungen des LEP sowie des RP3 hingewiesen:

- Forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden; Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden; die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden (Grundsätze 5.4.1 Abs. 2, 5.4.2 Abs. 1 und 2 LEP).
- Waldflächen und Waldfunktionen sollen entsprechend Ziel B III 2.1 RP3 geschützt bzw. gesichert werden.

Den zuständigen Forstbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung eine besondere Bedeutung zu.

5. Fazit

Von dem Vorhaben können Impulse für den Tourismus ausgehen, was grundsätzlich positiv bewertet wird. Die Festlegungen zur Siedlungsentwicklung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Seitens der höheren Landesplanungsbehörde werden keine Einwände erhoben, wenn die zuständigen Naturschutz- und Forstbehörden, ggf. mit Auflagen, letztendlich keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

6. Hinweise

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung.
Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Golsch

Beschlussvorlage	
Gremium:	Gemeinderat
Termin:	29. Juli 2025
Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Philipp Pfennig

4.2.2 Regierung v. Unterfranken, Würzburg - 04.06.2025

Sachverhalt:

Die Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Regierung von Unterfranken vom 04.06.2025 lautet:

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):

Ziel der o.g. Bauleitplanverfahren ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für den Bau einer Stelzenhaussiedlung mit 10 Holz-Stelzenbaumhäusern, einem hölzernen Gemeinschaftsgebäude, Garage, Müllbereich und 12 Stellplätzen auf ca. 27.000 m² in der Gemeinde Rauenebrach auf Teilbereichen des Flurstücks Nr. 66 der Gemarkung Obersteinbach. Parallel ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplans geplant, wobei die „landwirtschaftliches Grünland“ künftig als „Sondergebiet für Ferienhäuser“ ausgewiesen werden soll.

1. Siedlungsentwicklung

Seit November 2022 fanden Gespräche zwischen der Regierung von Unterfranken und dem Investor über den Bau einer Stelzen-Baumhaus-Siedlung im nördlichen Steigerwald statt. Es wurden verschiedene Standorte für die Ansiedlung untersucht (u.a in Untersteinbach, Handthal, Wustviel, Fabrikschleichach), der nun vorgesehene Standort hat sich dabei als der geeignetste herausgestellt. In Anbetracht der Lage zwischen den bestehenden Siedlungseinheiten sowie der Nähe zu Obersteinbach und unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an den Standort sowie der besonderen Konzeption wird der Standort seitens der höheren Landesplanungsbehörde in Abstimmung mit der obersten Landesplanungsbehörde noch als hinreichend angebunden und damit als vereinbar mit Ziel 3.3 LEP bewertet.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung werden keine Einwände erhoben.

2. Tourismus

Im Hinblick auf den Tourismus sind insbesondere folgende Grundsätze 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. Grundsatz B IV 2.7.1 RP3 soll die landschaftliche und kulturelle Attraktivität der Region Main-Rhön erhalten werden. Gleichzeitig soll die Tourismusinfrastruktur in den vier Tourismusregionen Fränkisches Weinland, Haßberge, Rhön und Steigerwald gesichert und weiterentwickelt werden. Darüber hinaus sollen die regionalen Schwerpunkte, besonders die Bereiche Natur und Kulturlandschaft sowie Gesundheit, Kultur, regionale Spezialitäten und Aktiv-urlaub, gestärkt werden.
- Gem. Grundsatz B IV 2.7.3 RP3 soll zur Sicherung des Tourismus als leistungsfähigen Wirtschaftsfaktor in der Region Main-Rhön das vielfältige Angebot regional abgestimmt weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen Vorhaben zur Verlängerung der Saison sowie die Konzeption, Umsetzung und Fortentwicklung besonderer Angebotsformen als auch Zertifizierung und Qualifizierung unterstützt werden.

Das Vorhaben besitzt h.E. das Potenzial, als besondere Angebotsform zur Stärkung des regionalen Tourismus beizutragen. Dabei wird dem harmonischen Zusammenspiel von Mensch und Natur besondere Bedeutung beigemessen, sodass das Projekt unter touristischen Gesichtspunkten als positiv und verträglich bewertet wird.

3. Landschaft und Natur

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Steigerwald innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone) sowie gem. Ziel B I 2.1 i.V.m. Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“ RP3 im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Das Vorhaben grenzt zudem an das Vogelschutzgebiet 6029-471.01 „Oberer Steigerwald“ und das FFH-Gebiet 6029-371.01 „Buchenwälder und Wiesentäler des Nordsteigerwalds“ an.

Im Zuge des Bauvorhabens soll eine Fläche des Geltungsbereichs von etwa 11.450 m² aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden und im Gegenzug Ersatzflächen auf der Gemarkung Geusfeld zur Verfügung gestellt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf folgende raumordnerische Festlegungen hingewiesen:

- 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).
- Gem. Ziel B I 2 RP3 sollen die wertvollen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese wertvollen Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebens-räume seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.
- Gem. Ziel B I 2.3.1 RP3 sollen die als Landschaftsschutzgebiete geschützten Landschafts-räume in ihrem Bestand gesichert werden.

Den zuständigen Naturschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

4. Wald

Das Vorhaben liegt in der Nähe von Waldflächen, die im Waldfunktionsplan als Wald mit besonderen Funktionen für den Boden, die Erholung (Stufe 2) sowie den Schutz für das Landschafts-bild dargestellt sind. Durch das Vorhaben sollen neue Waldflächen entstehen.

Im Zusammenhang mit dem Wald wird auf folgende Festlegungen des LEP sowie des RP3 hingewiesen:

- Forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden; Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden; die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden (Grundsätze 5.4.1 Abs. 2, 5.4.2 Abs. 1 und 2 LEP).

- Waldflächen und Waldfunktionen sollen entsprechend Ziel B III 2.1 RP3 geschützt bzw. gesichert werden.

Den zuständigen Forstbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung eine besondere Bedeutung zu.

5. Fazit

Von dem Vorhaben können Impulse für den Tourismus ausgehen, was grundsätzlich positiv bewertet wird. Die Festlegungen zur Siedlungsentwicklung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Seitens der höheren Landesplanungsbehörde werden keine Einwände erhoben, wenn die zuständigen Naturschutz- und Forstbehörden, ggf. mit Auflagen, letztendlich keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

6. Hinweise

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Die aufgeführten Bedenken wurden eingehend geprüft und sorgfältig abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist im Beschlussvorschlag im Einzelnen aufgeführt. Die Verwaltung schlägt vor, das Abwägungsergebnis in dieser Fassung zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, die Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 04.06.2025 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 13.05.2025 und des Vorentwurfes zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rauhenebrach in der Fassung vom 13.05.2025 wie folgt zu behandeln:

Siedlungsentwicklung:

Die Regierung von Unterfranken äußert sich hierzu wie folgt:

In Anbetracht der Lage zwischen den bestehenden Siedlungseinheiten sowie der Nähe zu Obersteinbach und unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an den Standort sowie der besonderen Konzeption wird der Standort seitens der höheren Landesplanungsbehörde in Abstimmung mit der obersten Landesplanungsbehörde noch als hinreichend angebunden und damit als vereinbar mit Ziel 3.3 LEP bewertet.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung werden keine Einwände erhoben

Tourismus:

Die Regierung von Unterfranken äußert sich hierzu wie folgt:

Das Vorhaben besitzt h.E. das Potenzial, als besondere Angebotsform zur Stärkung des regionalen Tourismus beizutragen. Dabei wird dem harmonischen Zusammenspiel von Mensch und Natur besondere Bedeutung beigemessen, sodass das Projekt unter touristischen Gesichtspunkten als positiv und verträglich bewertet wird.

Landschaft und Natur:

Die Bauleitplanung wurde an die Grundsätze und Ziele der Raumordnung, welche im Bayrischen Landesplanungsgesetz (BayLplG), der Landesentwicklungsplanung (LEP) und dem Regionalplan der Region Main-Rhön (RP3) festgesetzt sind, angepasst, sodass den genannten Grundsätzen und Zielen entsprochen wird.

Für die im Zuge des geplanten Bauvorhabens aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmenden Flächen werden im Gegenzug Ersatzflächen auf der Gemarkung Geusfeld zur Verfügung gestellt.

Zur Wahrung der Belange des Naturschutzes wurde das Umweltbüro OPUS aus Bayreuth im Rahmen des Bauleitverfahrens mit der Erstellung eines Umweltberichts beauftragt. Die durch die Eingriffe in die Natur entstehenden negativen Auswirkungen werden durch geeignete Maßnahmen und Auflagen (s. textliche Festsetzungen im Bebauungsplan) und die Aufwertung der baulich ungenutzten Flächen z.B. durch Bepflanzung und das Anlegen eines Blühstreifens kompensiert. Weiterhin wurden bereits während der Planung bautechnische Verfahren zur Minimierung der negativen Auswirkungen berücksichtigt (z.B. Schraubfundamente statt Ortbeton- / Fertigteil-fundament mit Baugrube).

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde liegt vor und deren Hinweise / Auflagen wurde in die Planung übernommen.

Wald:

Im Zusammenhang mit dem Wald weist die Regierung von Unterfranken auf folgende Festlegungen des LEP sowie des RP3 hin:

- Forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden; Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden; die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden (Grundsätze 5.4.1 Abs. 2, 5.4.2 Abs. 1 und 2 LEP).
- Waldflächen und Waldfunktionen sollen entsprechend Ziel B III 2.1 RP3 geschützt bzw. gesichert werden.

Die best. Waldflächen, welche in der Nähe der geplanten Anlage liegen bleiben von der Realisierung und dem Betrieb der Ferienhaussiedlung unberührt. Die bestehenden Waldflächen wurden im Umweltbericht erfasst. Durch die geplante Bepflanzung der baulich ungenutzten Flächen entstehen darüber hinaus neue Waldflächen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt erhebt grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben. Die zusätzlichen Hinweise des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurden in der Planung berücksichtigt.

Einwendungen, Bedenken und Anregungen die nach diesem Beschluss im Abwägungsverfahren berücksichtigt werden, sind in den Planentwurf einzuarbeiten.



REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN

Regionaler Planungsverband Main-Rhön
Landratsamt Bad Kissingen – Postfach 18 20 – 97685 Bad Kissingen

Per E-Mail
info@ibmangold.de

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht vom
Sachgebiet
Unsere Zeichen

Kontakt
Telefonnummer
Faxnr.
E-Mail-Adresse
Datum

Regionaler Planungsverband
RPV-616

Tobias Seufert
0971/801-4090
0971/801-774090
rpv@kg.de
04.06.2025

**Gemeinde Rauhenebrach, Landkreis Haßberge
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stelzen Baumhäuser
Obersteinbach“
sowie 4. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich,
frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Regionalplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionale Planungsverband Main-Rhön nimmt in seiner 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):

Ziel der o.g. Bauleitplanverfahren ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für den Bau einer Stelzenhaussiedlung mit 10 Holz-Stelzenbaumhäusern, einem hölzernen Gemeinschaftsgebäude, Garage, Müllbereich und 12 Stellplätzen auf ca. 27.000 m² in der Gemeinde Rauhenebrach auf Teilbereichen des Flurstücks Nr. 66 der Gemarkung Obersteinbach. Parallel ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplans geplant, wobei die „landwirtschaftliches Grünland“ künftig als „Sondergebiet für Ferienhäuser“ ausgewiesen werden soll.

1. Tourismus

Im Hinblick auf den Tourismus sind insbesondere folgende Grundsätze 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. 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 Aktivurlaub, 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.

Das Vorhaben besitzt h.E. das Potenzial, als besondere Angebotsform zur Stärkung des regionalen Tourismus beizutragen. Dabei wird dem harmonischen Zusammenspiel von Mensch und Natur besondere Bedeutung beigemessen, sodass das Projekt unter touristischen Gesichtspunkten als positiv und verträglich bewertet wird.

2. Landschaft und Natur

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Steigerwald innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone) sowie gem. Ziel B I 2.1 i.V.m. Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“ RP3 im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Das Vorhaben grenzt zudem an das Vogelschutzgebiet 6029-471.01 „Oberer Steigerwald“ und das FFH-Gebiet 6029-371.01 „Buchenwälder und Wiesentäler des Nordsteigerwalds“ an.

Im Zuge des Bauvorhabens soll eine Fläche des Geltungsbereichs von etwa 11.450 m² aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden und im Gegenzug Ersatzflächen auf der Gemarkung Geusfeld zur Verfügung gestellt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf folgende raumordnerische Festlegungen hingewiesen:

- 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).
- Gem. Ziel B I 2 RP3 sollen die wertvollen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese wertvollen Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.
- Gem. Ziel B I 2.3.1 RP3 sollen die als Landschaftsschutzgebiete geschützten Landschaftsräume in ihrem Bestand gesichert werden.

Den zuständigen Naturschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

4. Wald

Das Vorhaben liegt in der Nähe von Waldflächen, die im Waldfunktionsplan als Wald mit besonderen Funktionen für den Boden, die Erholung (Stufe 2) sowie den Schutz für das Landschaftsbild dargestellt sind. Durch das Vorhaben sollen neue Waldflächen entstehen.

Im Zusammenhang mit dem Wald wird auf folgende Festlegungen des LEP sowie des RP3 hingewiesen:

- Forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden; Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden; die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden (Grundsätze 5.4.1 Abs. 2, 5.4.2 Abs. 1 und 2 LEP).
- Waldflächen und Waldfunktionen sollen entsprechend Ziel B III 2.1 RP3 geschützt bzw. gesichert werden.

Den zuständigen Forstbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung eine besondere Bedeutung zu.

5. Fazit

Von dem Vorhaben können Impulse für den Tourismus ausgehen, was grundsätzlich positiv bewertet wird. Es werden keine Einwände erhoben, wenn die zuständigen Naturschutz- und Forstbehörden, ggf. mit Auflagen, letztendlich keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen



Seufert
Geschäftsstelle RPV

Beschlussvorlage	
Gremium:	Gemeinderat
Termin:	29. Juli 2025
Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Philipp Pfennig

4.2.3 Regionaler Planungsverband Main Rhön - 05.06.2025

Sachverhalt:

Die Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön vom 05.06.2025 lautet:

der Regionale Planungsverband Main-Rhön nimmt in seiner 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):

Ziel der o.g. Bauleitplanverfahren ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für den Bau einer Stelzenhaussiedlung mit 10 Holz-Stelzenbaumhäusern, einem hölzernen Gemeinschaftsgebäude, Garage, Müllbereich und 12 Stellplätzen auf ca. 27.000 m² in der Gemeinde Rauenebrach auf Teilbereichen des Flurstücks Nr. 66 der Gemarkung Obersteinbach. Parallel ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplans geplant, wobei die „landwirtschaftliches Grünland“ künftig als „Sondergebiet für Ferienhäuser“ ausgewiesen werden soll.

1. Tourismus

Im Hinblick auf den Tourismus sind insbesondere folgende Grundsätze 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. Grundsatz B IV 2.7.1 RP3 soll die landschaftliche und kulturelle Attraktivität der Region Main-Rhön erhalten werden. Gleichzeitig soll die Tourismusinfrastuktur 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 Aktivurlaub, 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.

Das Vorhaben besitzt h.E. das Potenzial, als besondere Angebotsform zur Stärkung des regionalen Tourismus beizutragen.

Dabei wird dem harmonischen Zusammenspiel von Mensch und Natur besondere Bedeutung beigemessen, sodass das Projekt unter touristischen Gesichtspunkten als positiv und verträglich bewertet wird.

2. Landschaft und Natur

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Steigerwald innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone) sowie gem. Ziel B I 2.1 i.V.m. Anhang 3 Karte Landschaft und Erholung" RP3 im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Das Vorhaben grenzt zudem an das Vogelschutzgebiet 6029-471.01 „Oberer Steigerwald" und das FFH-Gebiet 6029-371.01 Buchenwälder und Wiesentäler des Nordsteigerwalds" an.

Im Zuge des Bauvorhabens soll eine Fläche des Geltungsbereichs von etwa 11.450 m² aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden und im Gegenzug Ersatzflächen auf der Gemarkung Geusfeld zur Verfügung gestellt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf folgende raumordnerische Festlegungen hingewiesen:

- 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).
- Gem. Ziel B I 2 RP3 sollen die wertvollen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese wertvollen Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.
- Gem. Ziel B I 2.3.1 RP3 sollen die als Landschaftsschutzgebiete geschützten Landschaftsräume in ihrem Bestand gesichert werden.

Den zuständigen Naturschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

4. Wald

Das Vorhaben liegt in der Nähe von Waldflächen, die im Waldfunktionsplan als Wald mit besonderen Funktionen für den Boden, die Erholung (Stufe 2) sowie den Schutz für das Landschaftsbild dargestellt sind. Durch das Vorhaben sollen neue Waldflächen entstehen.

Im Zusammenhang mit dem Wald wird auf folgende Festlegungen des LEP sowie des RP3 hingewiesen:

- Forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden; Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden; die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden (Grundsätze 5.4.1 Abs. 2, 5.4.2 Abs. 1 und 2 LEP).
- Waldflächen und Waldfunktionen sollen entsprechend Ziel B III 2.1 RP3 geschützt bzw. gesichert werden.

Den zuständigen Forstbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung eine besondere Bedeutung zu.

5. Fazit

Von dem Vorhaben können Impulse für den Tourismus ausgehen, was grundsätzlich positiv bewertet wird. Es werden keine Einwände erhoben, wenn die zuständigen Naturschutz- und

Forstbehörden, ggf. mit Auflagen, letztendlich keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

Die aufgeführten Bedenken und Anregungen wurden sorgfältig geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist im Beschlussvorschlag im Einzelnen aufgeführt. Die Verwaltung schlägt vor, das Abwägungsergebnis in dieser Fassung zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön vom 05.06.2025 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 13.05.2025 und des Vorentwurfes zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rauhenebrach in der Fassung vom 13.05.2025 wie folgt zu behandeln:

Tourismus:

Der regionale Planungsverband Main-Rhön äußert sich hierzu wie folgt:

Das Vorhaben besitzt h.E. das Potenzial, als besondere Angebotsform zur Stärkung des regionalen Tourismus beizutragen. Dabei wird dem harmonischen Zusammenspiel von Mensch und Natur besondere Bedeutung beigemessen, sodass das Projekt unter touristischen Gesichtspunkten als positiv und verträglich bewertet wird.

Landschaft und Natur:

Die Bauleitplanung wurde an die Grundsätze und Ziele der Raumordnung, welche im Bayrischen Landesplanungsgesetz (BayLplG), der Landesentwicklungsplanung (LEP) und dem Regionalplan der Region Main-Rhön (RP3) festgesetzt sind, angepasst, sodass den genannten Grundsätzen und Zielen entsprochen wird.

Für die im Zuge des geplanten Bauvorhabens aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmenden Flächen werden im Gegenzug Ersatzflächen auf der Gemarkung Geusfeld zur Verfügung gestellt.

Zur Wahrung der Belange des Naturschutzes wurde das Umweltbüro OPUS aus Bayreuth im Rahmen des Bauleitverfahrens mit der Erstellung eines Umweltberichts beauftragt. Die durch die Eingriffe in die Natur entstehenden negativen Auswirkungen werden durch geeignete Maßnahmen und Auflagen (s. textliche Festsetzungen im Bebauungsplan) und die Aufwertung der baulich ungenutzten Flächen z.B. durch Bepflanzung und das Anlegen eines Blühstreifens kompensiert. Weiterhin wurden bereits während der Planung bautechnische Verfahren zur Minimierung der negativen Auswirkungen berücksichtigt (z.B. Schraubfundamente statt Ortbeton- / Fertigteilfundament mit Baugrube).

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde liegt vor und deren Hinweise / Auflagen wurde in die Planung übernommen.

Wald:

Im Zusammenhang mit dem Wald weist der regionale Planungsverband Main-Rhön auf folgende Festlegungen des LEP sowie des RP3 hin:

- Forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden; Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden; die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden (Grundsätze 5.4.1 Abs. 2, 5.4.2 Abs. 1 und 2 LEP).
- Waldflächen und Waldfunktionen sollen entsprechend Ziel B III 2.1 RP3 geschützt bzw. gesichert werden.

Die best. Waldflächen, welche in der Nähe der geplanten Anlage liegen bleiben von der Realisierung und dem Betrieb der Ferienhaussiedlung unberührt. Die bestehenden Waldflächen wurden im Umweltbericht erfasst. Durch die geplante Bepflanzung der baulich ungenutzten Flächen entstehen darüber hinaus neue Waldflächen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt erhebt grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben. Die zusätzlichen Hinweise des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurden in der Planung berücksichtigt.

Einwendungen, Bedenken und Anregungen die nach diesem Beschluss im Abwägungsverfahren berücksichtigt werden, sind in den Planentwurf einzuarbeiten.



**Bayerischer
Bauernverband**

**Hauptgeschäftsstelle
Unterfranken**

Bayerischer Bauernverband · Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
Werner-von-Siemens-Straße 55 a · 97076 Würzburg

Ingenieurbüro
Adrian Mangold (M.Eng.)
Dresdener Straße 3
97437 Haßfurt

Ansprechpartner: Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
Telefon: 0931 2795-600
Telefax: 0931 2795-660
E-Mail: Rechtsreferat-Unterfranken@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 26.06.2025

E-Mail: info@ibmangold.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
603 105

**Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
"StelzenBaumhäuser Obersteinbach" und zur 4. Änderung des FNP Gemeinde
Rauhenebrach im Parallelverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Bauernverband nimmt zu der Planung wie folgt Stellung.

Die Bauleitplanung dient dem Zweck, unterschiedliche Nutzungsansprüche an den Raum frühzeitig zu erkennen und potenzielle Konflikte zu vermeiden. Grundsätzlich stimmen wir der Planung zu. Bei der Ausweisung eines Sondergebiets für Ferienhäuser im ländlichen Raum sind allerdings auch die Belange der ortsansässigen Land- und Forstwirtschaft in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Die geplante Errichtung von Stelzen-Baumhäusern erfolgt auf Flächen mit einer Bonität im unteren bis mittleren Bereich, sodass aus bodenkundlicher Sicht gegen die Inanspruchnahme der konkreten Fläche grundsätzlich keine Einwände bestehen. Jedoch befindet sich das Vorhabengebiet inmitten eines überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Bereichs. Die Nähe zu intensiv bewirtschafteten Flächen bringt ein nicht unerhebliches Konfliktpotenzial mit sich, insbesondere im Hinblick auf unvermeidbare Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche) durch landwirtschaftliche Tätigkeiten wie Bodenbearbeitung, Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen oder Erntearbeiten. Daneben dürfen die forstwirtschaftlichen Maßnahmen wie Holzeinschlag, Holzurückung oder Häckseln ebenfalls nicht außer Acht gelassen werden. Die Arbeiten erfolgen zum Teil auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten, also in den frühen Morgen- oder späten Abendstunden, sowie an Wochenenden und Feiertagen.

.../2

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Werner-von-Siemens-Straße 55 a · 97076 Würzburg · Telefon 0931 2795-600 · Telefax 0931 2795-660
Unterfranken@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer:

143/241/01099

VR-Bank Würzburg · Konto 6 090 460 · BLZ 790 900 00 · IBAN: DE54 7909 0000 0006 0904 60 · BIC: GENO DE
F1 WU1

Um spätere Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Wirtschaftlichkeit der bestehenden Betriebe nicht zu gefährden, ist es erforderlich, entsprechende Hinweise auf die ortsübliche land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen. Es muss für zukünftige Nutzerinnen und Nutzer des Ferienhausareals klar ersichtlich sein, dass mit land- und forstwirtschaftlich bedingten Immissionen zu rechnen ist.

Zusätzlich möchten wir ausdrücklich auf die Belange der Jagd hinweisen:

Das Plangebiet sowie dessen unmittelbare Umgebung stellen einen wichtigen Lebensraum für heimisches Wild dar. Die Jagd dient der Regulierung von Wildbeständen, der Seuchenprävention sowie dem Schutz angrenzender land- und forstwirtschaftlicher Kulturen. Die Jagdausübung erfordert dabei – insbesondere in den sensiblen Morgen- und Abendstunden – Ruhe und möglichst geringe Störungen durch menschliche Aktivitäten.

Mit einer intensiveren Nutzung des Bereichs durch Feriengäste, Wanderer und Spaziergänger ist eine erhebliche Zunahme an Störungen zu erwarten. Aus Sicht des Bayerischen Bauernverbands ist es daher unerlässlich, die Belange der Jagd frühzeitig in die Planung einzubeziehen. Auch in den textlichen Festsetzungen sollte auf die Jagdnutzung hingewiesen und ein entsprechendes Verhalten der Feriengäste eingefordert werden (z. B. Beachtung bestehender Wege, Meidung ausgewiesener Ruhezonen, kein freilaufender Hund, keine nächtlichen Aktivitäten im Wald usw.).

Daneben liegt in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich der land- und forstwirtschaftlich genutzte Weg Nr. 65 in der Gemarkung Obersteinbach. Hier ist zu beachten, dass land- und forstwirtschaftliche Maschinen in den letzten Jahren einen erheblichen Größenzuwachs erfahren haben. Um eine uneingeschränkte Bewirtschaftung der umliegenden Flächen sicherzustellen, muss gewährleistet sein, dass dieser Weg jederzeit in voller Breite befahrbar bleibt. Ein Zuparken durch Feriengäste, Lieferfahrzeuge oder Besucher muss durch geeignete Regelungen, Beschilderungen oder bauliche Maßnahmen unterbunden werden.

Im Zuge des Vorhabens ist die Herausnahme von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet vorgesehen. Die dafür vorgesehene Kompensationsfläche weist mit einer Bonität von rund 54 bis 56 Bodenpunkten eine deutlich höhere Ertragsfähigkeit auf als die Eingriffsfläche. Zudem betrifft die Maßnahme eine Flurnummer (Flurstück 1003, Gemarkung Geusfeld), deren verbleibende Restfläche durch die geplante Inanspruchnahme erheblich in ihrer Bewirtschaftbarkeit eingeschränkt wird. Vor diesem Hintergrund regen wir dringend an, die Auswahl der Ersatzfläche nochmals in enger Abstimmung mit den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben vor Ort zu überprüfen und gegebenenfalls alternative Flächen mit geringerer Bonität und besserer Eignung für eine Extensivierung in Betracht zu ziehen.

Wir bitten die aufgeführten Bedenken bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Magdalena Eschenbacher
B.Sc.

Beschlussvorlage	
Gremium:	Gemeinderat
Termin:	29. Juli 2025
Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Philipp Pfennig

4.2.6 Bayrischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken - 26.06.2025

Sachverhalt:

Die Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Bayrischen Bauernverbands vom 26.06.2025 lautet:

der Bayerische Bauernverband nimmt zu der Planung wie folgt Stellung.

Die Bauleitplanung dient dem Zweck, unterschiedliche Nutzungsansprüche an den Raum frühzeitig zu erkennen und potenzielle Konflikte zu vermeiden. Grundsätzlich stimmen wir der Planung zu. Bei der Ausweisung eines Sondergebiets für Ferienhäuser im ländlichen Raum sind allerdings auch die Belange der ortsansässigen Land- und Forstwirtschaft in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Die geplante Errichtung von Stelzen-Baumhäusern erfolgt auf Flächen mit einer Bonität im unteren bis mittleren Bereich, sodass aus bodenkundlicher Sicht gegen die Inanspruchnahme der konkreten Fläche grundsätzlich keine Einwände bestehen. Jedoch befindet sich das Vorhabengebiet inmitten eines überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Bereichs. Die Nähe zu intensiv bewirtschafteten Flächen bringt ein nicht unerhebliches Konfliktpotenzial mit sich, insbesondere im Hinblick auf unvermeidbare Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche) durch landwirtschaftliche Tätigkeiten wie Bodenbearbeitung, Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen oder Erntearbeiten. Daneben dürfen die forstwirtschaftlichen Maßnahmen wie Holzeinschlag, Holzrückung oder Häckseln ebenfalls nicht außer Acht gelassen werden. Die Arbeiten erfolgen zum Teil auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten, also in den frühen Morgen- oder späten Abendstunden, sowie an Wochenenden und Feiertagen.

Um spätere Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Wirtschaftlichkeit der bestehenden Betriebe nicht zu gefährden, ist es erforderlich, entsprechende Hinweise auf die ortsübliche land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen. Es muss für zukünftige Nutzerinnen und Nutzer des Ferienhausareals klar ersichtlich sein, dass mit land- und forstwirtschaftlich bedingten Immissionen zu rechnen ist.

Zusätzlich möchten wir ausdrücklich auf die Belange der Jagd hinweisen:

Das Plangebiet sowie dessen unmittelbare Umgebung stellen einen wichtigen Lebensraum für heimisches Wild dar. Die Jagd dient der Regulierung von Wildbeständen, der Seuchenprävention sowie dem Schutz angrenzender land- und forstwirtschaftlicher Kulturen. Die Jagdausübung erfordert dabei – insbesondere in den sensiblen Morgen- und Abendstunden – Ruhe und möglichst geringe Störungen durch menschliche Aktivitäten.

Mit einer intensiveren Nutzung des Bereichs durch Feriengäste, Wanderer und Spaziergänger ist eine erhebliche Zunahme an Störungen zu erwarten. Aus Sicht des Bayerischen Bauernverbands ist es daher unerlässlich, die Belange der Jagd frühzeitig in die Planung einzubeziehen. Auch in den textlichen Festsetzungen sollte auf die Jagdnutzung hingewiesen und ein entsprechendes Verhalten der Feriengäste eingefordert werden (z. B. Beachtung bestehender Wege, Meidung ausgewiesener Ruhezonen, kein freilaufender Hund, keine nächtlichen Aktivitäten im Wald usw.).

Daneben liegt in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich der land- und forstwirtschaftlich genutzte Weg Nr. 65 in der Gemarkung Obersteinbach. Hier ist zu beachten, dass land- und forstwirtschaftliche Maschinen in den letzten Jahren einen erheblichen Größenzuwachs erfahren haben. Um eine uneingeschränkte Bewirtschaftung der umliegenden Flächen sicherzustellen, muss gewährleistet sein, dass dieser Weg jederzeit in voller Breite befahrbar bleibt. Ein Zuparken durch Feriengäste, Lieferfahrzeuge oder Besucher muss durch geeignete Regelungen, Beschilderungen oder bauliche Maßnahmen unterbunden werden.

Im Zuge des Vorhabens ist die Herausnahme von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet vorgesehen. Die dafür vorgesehene Kompensationsfläche weist mit einer Bonität von rund 54 bis 56 Bodenpunkten eine deutlich höhere Ertragsfähigkeit auf als die Eingriffsfläche. Zudem betrifft die Maßnahme eine Flurnummer (Flurstück 1003, Gemarkung Geusfeld), deren verbleibende Restfläche durch die geplante Inanspruchnahme erheblich in ihrer Bewirtschaftbarkeit eingeschränkt wird. Vor diesem Hintergrund regen wir dringend an, die Auswahl der Ersatzfläche nochmals in enger Abstimmung mit den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben vor Ort zu überprüfen und gegebenenfalls alternative Flächen mit geringerer Bonität und besserer Eignung für eine Extensivierung in Betracht zu ziehen.

Die aufgeführten Bedenken und Anregungen wurden sorgfältig geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist im Beschlussvorschlag im Einzelnen aufgeführt. Die Verwaltung schlägt vor, das Abwägungsergebnis in dieser Fassung zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, die Stellungnahme des Bayrischen Bauernverbands vom 26.06.2025 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 13.05.2025 und des Vorentwurfes zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rauhenebrach in der Fassung vom 13.05.2025 wie folgt zu behandeln:

Bodenkunde:

Der Bayrische Bauernverband äußert sich hierzu wie folgt:

Die geplante Errichtung von Stelzen-Baumhäusern erfolgt auf Flächen mit einer Bonität im unteren bis mittleren Bereich, sodass aus bodenkundlicher Sicht gegen die Inanspruchnahme der konkreten Fläche grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen in der Umgebung:

Im Rahmen der städtebaulichen Planungen dieses Projektes wurden die schallimmissionstechnischen Auswirkungen der umliegenden Gewerbebetriebe, wie etwa den „Obsthof Bauer Reinhart“ und des öffentlichen Verkehrs auf der Kreisstraße HAS17 auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans untersucht. Es wurden die sich durch Gewerbe und Verkehr ergebenden Lärmimmissionen ermittelt und bewertet.

Maßgebender Faktor hinsichtlich des Gewerbelärms war dabei der „Obsthof Bauer Reinhart“, der sich südöstlich des zu untersuchenden Geländes befindet.

Die zu Grunde gelegten, nach oben gerundeten Vorgängen und Vorgangszahlen entsprechen den Angaben des Auftraggebers sowie des Betreibers „Obsthof Bauer Reinhart“.

Die Berechnung der Immissionsbelastung erfolgte zudem unter der Berücksichtigung der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit, da in Ausnahmefällen bzw. bei seltenen Ereignissen werktags auch ein Betrieb in der Zeit zwischen 20:00 und 24:00 Uhr erfolgen soll.

Auch unter Berücksichtigung des hieraus hervorgehenden Zuschlags werden die entsprechenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) an allen untersuchten kritischen Immissionsorten eingehalten.

Der Gesamtbetrieb der Stelzenhaus-Siedlung auf Grundstück Fl.-Nr. 66, Gemarkung Obersteinbach, ist somit ohne weitere Einschränkungen möglich. Gemäß Gutachten wird empfohlen, der schutzbedürftigen Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Schutzstatus eines Mischgebiets gemäß TA Lärm zu geben und im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz aufzuführen (Formulierungsvorschlag):

Aufgrund der geographischen Lage kann es auf dem Gelände zu unvermeidbaren Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) aufgrund von landwirtschaftlichen Tätigkeiten kommen. Zudem sind forstwirtschaftliche Tätigkeiten wie Holzeinschlag, Holzlückung, Häckseln oder Jagd-Tätigkeiten zu berücksichtigen. Im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der öffentlich rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm sicherzustellen (z.B. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“). Die Auslegung dieses baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm kann z.B. auf Grundlage der im Schallimmissionsgutachten 25-051-01 des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, aufgezeigten Immissionsbelastung erfolgen.

Der Formulierungsvorschlag wurde entsprechend dem Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch in den Bebauungsplan übernommen.

Um spätere Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Wirtschaftlichkeit der bestehenden Betriebe nicht zu gefährden, wurden darüber hinaus, entsprechende Hinweise auf die ortsübliche land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Diese müssen auch durch den Betreiber beim Anbieten der Ferienhäuser kommuniziert werden. Für zukünftige Nutzerinnen und Nutzer des Ferienhausareals ist daher klar ersichtlich, dass mit land- und forstwirtschaftlich bedingten Immissionen zu rechnen ist.

Belange der Jagd:

Grundsätzlich dient die geplante Anlage der Erholung für Touristen. Die zu errichtenden Unterkünfte erfüllen hierbei lediglich den Zweck für einen naturnahen Aufenthalt und zur Übernachtung. Für die gesamte Anlage und ihre Gäste gilt ab 22:00 Uhr die Nachtruhe. Zudem ist die Anlage in den Wintermonaten bis auf die Ferientage um den Jahreswechsel nicht im Betrieb.

Zur Beurteilung der geäußerten Bedenken wurde Herr Daniel Kraus vom Universitätsforstamt der Julius-Maximilian-Universität Würzburg gehört. Dieser führt aus, dass sich viele Wildtiere nicht mehr so ungestört auf der beplanten Fläche aufhalten werden wie vorher. Dies sei aber laut seiner Aussage stark abhängig von der Wildart. Bei der geplanten, sehr naturnahen Gestaltung gäbe es aber auch Tiere, die sich durch die Errichtung und den Betrieb der geplanten Anlage kaum stören lassen würden. Er führt weiter aus, dass sich Wildtiere erfahrungsgemäß schnell an die Anwesenheit von Menschen gewöhnen, wenn von diesen keine Gefahr ausgeht. Bei entsprechender Gestaltung der Fläche können sich laut Herrn Kraus demnach sehr wohl Wildtiere, vor allem Rehwild weiterhin auf der Fläche aufhalten. Die geplante Bepflanzung bietet auch genügend Deckung und Äsung, womit auch dem Aspekt der Hege entsprochen werden kann.

Aus den genannten Gründen beziehe sich der Störungsdruck durch die Gäste somit eher auf die Störung der Jagdausübung als auf die Tiere selbst. An dieser Stelle sei aber zu bedenken, ob auf der Fläche im Ist-Zustand so nah am Obsthof und dem best. Wohnhaus neben dem Betriebsgelände eine Ausübung der Jagd überhaupt sicher möglich ist.

Den Ausführungen von Herrn Kraus kann hinzugefügt werden, dass der oft von Obersteinbachern zum Spaziergang genutzte Flurbereinigungsweg ebenfalls ein bereits bestehendes Risiko während der Ausübung der Jagd darstellt.

Das Sachgebiet Jagdrecht des Landratsamt Haßberge hat sich in der gemeinsamen Stellungnahme des LRA Haßberge nicht geäußert.

Uneingeschränkte Bewirtschaftung der umliegenden Flächen:

Die Anbindung der Anlage (An- und Abreise) erfolgt ausschließlich über die Kreisstraße HAS17 und die Gemeindestraße „Obsthof“. Über die auf dem Grundstück errichtete Zufahrtsstraße in gelangen die Besucher zu den jeweiligen Parkplätzen der einzelnen Ferienhäuser. Die Ausfahrt am nordöstlichen Ende der Anlage dient ausschließlich als Feuerwehrausfahrt im Brandfall. Die Durchfahrt ist im regulären Betrieb der Anlage für Besucher und Personal verboten, sodass Gäste der Anlage nicht mit dem PKW über den landwirtschaftlichen Weg nördlich der Anlage in Richtung Obersteinbach gelangen. Die Parkflächen auf der Anlage bieten ausreichend Parkraum für Gäste und Personal der Anlage bei voller Auslastung, sodass von der Anlage und deren Besucher keine Einschränkungen bei der Nutzung der landwirtschaftlichen Wege ausgehen.

Landschaftsschutzgebiet:

Für die im Zuge des geplanten Bauvorhabens aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmenden Flächen werden im Gegenzug Ersatzflächen auf der Gemarkung Geusfeld zur Verfügung gestellt. Die Ersatzfläche umfasst 13.041 m². Die genannte Fläche verteilt sich auf die Flurnummern 1001 (Teilabschnitt), 1012, 1013, 1014, 1014/1, 1015, 106 (Restfläche) und 1017 (Restfläche) der Gemarkung Geusfeld. Die in der Stellungnahme besonders hervorgehobene Fläche mit der Flurnummer 1003, Gemarkung Geusfeld ist ausdrücklich nicht von der Aufnahme ins Landschaftsschutzgebiet als Kompensationsmaßnahme betroffen. Hingegen befinden sich Teile der Flurnummer auf welchen die tatsächlich aufzunehmenden Flächen liegen bereits im Ist-Zustand im Landschaftsschutzgebiet. Diese Bereiche werden ebenso wie die aufzunehmenden Bereiche gleichermaßen landwirtschaftlich genutzt. Somit wird in der aktuellen Bewirtschaftung keine Unterscheidung zwischen den Flächenteilen im Landschaftsschutzgebiet und den Bereichen außerhalb getroffen. Demnach ist davon auszugehen, dass die Flächen auch nach Aufnahme ins Landschaftsschutzgebiet wie bisher bewirtschaftet werden können.

Einwendungen, Bedenken und Anregungen die nach diesem Beschluss im Abwägungsverfahren berücksichtigt werden, sind in den Planentwurf einzuarbeiten.



Landratsamt Haßberge - Am Herrenhof 1 - 97437 Haßfurt

Gemeinde Rauhenebrach
Herrn 1. Bürgermeister Matthias Bäuerlein
Untersteinbach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

Ihre Zeichen	
Ihre Nachricht v.	
Fachbereich	32 – Bauamt
Dienstgebäude	97437 Haßfurt, Am Herrenhof 1, Gebäude A
Unsere Zeichen	32.1_20020/25
Sachbearbeitung	Frau Wagner
Erreichbarkeit	Mo.-Do. 8.30-12.30 Uhr
Telefon	09521/27-252
Fax	09521/27-101
E-Mail	bauamt@hassberge.de
Datum	01.07.2025

Baurecht;
Aufstellung des Bebauungsplanes "StelzenBaumhäuser Obersteinbach"

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 21.05.2025 wurde das Landratsamt Haßberge als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es wird gebeten, im weiteren Verfahren nachfolgende Bedenken und Anregungen zu überprüfen und beschlussmäßig abzuhandeln bzw. umzusetzen:

1. Baurecht

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass unter www.planungshilfen.bayern.de der neue rein digitalen Leitfaden mit aktualisierten Inhalten bereitgestellt ist. Hier steht auch ein Muster für die Verfahrensvermerke zur Verfügung, welches den gültigen rechtlichen Grundlagen entspricht.

Darüber hinaus möchten wir Sie informieren, dass das XPlan-Format das Datenformat darstellt mit welchem Bauleitplanverfahren durchgeführt werden sollen. Hierzu verweisen wir Sie auch auf folgenden Link des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr: <https://www.digitale.planung.bayern.de/xplanung/>

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf entsprechen die angegebenen gesetzlichen Grundlagen nicht dem aktuellen Stand. Die BayBO wurde beispielsweise zum 01.01.2025 geändert. Hier sollte nochmals eine Überprüfung und ein Abgleich zwischen Begründung und Planentwurf stattfinden.

Auf § 1 Abs. 5 BauGB wird hingewiesen. Danach sollen Bauleitpläne u. a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Sie dienen u.a. auch dazu, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie



Landratsamt Haßberge
Am Herrenhof 1
97437 Haßfurt
Mo-Fr: 08:30 – 12:30 Uhr
Do: 14:00 – 17:00 Uhr

Kontakt:
Telefon 09521 27-0
Fax 09521 27-101
E-Mail post@hassberge.de
WWW www.hassberge.de

Bankverbindung:
Sparkasse Schweinfurt-Haßberge
IBAN: DE91 7935 0101 0190 0000 26
SWIFT/BIC: BYLADEM1KSW
Steuernummer: 249/114/50158



den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind u. a. die Belange des Umweltschutzes und insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB). In der Begründung zum Bauleitplan ist daher eine entsprechende Aussage mitaufzunehmen.

Insoweit ist auch zu beachten, dass gemäß § 1a Abs. 5 S. 1 BauGB zwischen Klimaschutz (Var. 1) und Klimaanpassung (Var. 2) zu differenzieren ist.

In der Abwägung müssen aufgrund der konkreten örtlichen Situation die verschiedenen Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung umfassend in die Abwägung miteingestellt werden. Ein Verweis auf bestehende gesetzliche Vorschriften ist unzulässig, ansonsten käme den genannten Vorschriften keinerlei Bedeutung zu.

Auf die Informationen des Bayer. Landesamtes für Umwelt wird verwiesen (siehe: https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/klimaschutz_bauleitplanung/index.htm).

Auch verweisen wir auf den Bericht „Klimaschutz in der Verbindlichen Bauleitplanung“ des Deutschen Instituts für Urbanistik gGmbH. Dieser ist unter folgendem Link abrufbar: https://difu.de/sites/default/files/bericht_klimaschutz_bauleitplanung_fuer_veroeffentlichung_langfassung_jsp.pdf.

Darüber hinaus gibt es mittlerweile sehr viele qualitativ hochwertige Veröffentlichungen, welche sich mit dem Thema Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung beschäftigen. Auch hieraus kann man Erkenntnisse für die vorliegende Bauleitplanung ziehen und entsprechende Anregungen auf das konkrete Vorhaben anpassen.

Hinweis:

Aus baurechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass sich die seitens des Fachbereiches Immissionsschutz (siehe Ziffer 2) vorgebrachten Bedenken bzgl. möglicher Einschränkungen bestehender Betriebe grundsätzlich nicht auf den jeweils baurechtlich genehmigten Umfang der jeweiligen Anlage beziehen, sondern diese Bedenken auf zukünftige Änderungen/Erweiterungen gerichtet sind.

Ebenfalls ist der Planungswille der Gemeinde Rauhenebrach lt. vorgelegter Planunterlagen klar ersichtlich, wonach ein Sondergebiet „Ferienhäuser“ ausgewiesen werden soll. Eine Festsetzung als reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) steht aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht zur Diskussion.

Bei Rückfragen steht Ihnen Frau Wagner, Tel. 09521/27-252, zur Verfügung.

2. Immissionsschutz

Zum oben genannten Vorhaben wird aus immissionsschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Gemeinde Rauhenebrach plant die Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplans „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ für das Grundstück mit der Flurnummer 66 der Gemarkung Obersteinbach.

Nach hiesiger Kenntnis besteht in unmittelbarer Umgebung kein Bebauungsplan. Es ist zu beachten, dass die/der Bauwerber - aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung - mit Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen haben.



Geplant ist auf einer Fläche von ca. 27.000 m² seitens der Stelzen-Baumhäuser-Steigerwald GmbH und Co. KG die Errichtung und der Betrieb einer Stelzenhaussiedlung mit 10 Stelzenhäusern in Holzbauweise, einem Gemeinschaftsgebäude mit Terrasse, eine Garage mit Lagerraum und eine Einhausung für Müll- und Abfallcontainer sowie 12 Stellplätze.

Der Schutzanspruch ist nicht klar geregelt, weshalb darum gebeten wird, den genauen Schutzanspruch nach Nr. 6.6 der LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm (Stand 24.02.2023) für das geplante Sondergebiet festzulegen.

Zudem wäre noch zu klären, für welchen konkreten Zweck dieses Plangebiet vorgesehen ist. Es sollte definiert werden, ob das Gebiet der reinen Erholung dienen soll (Unterkünfte zur Übernachtung) und somit keine Beeinträchtigung für die Umgebung zu erwarten ist oder ob auch Veranstaltungen und Feste etc. geplant sind und somit die Auswirkungen auf die Umgebung abgeprüft werden müssen.

Sollten Veranstaltungen geplant sein, so sind diese ausführlich zu beschreiben.

Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz als wichtiger Teil wird für die Praxis durch die DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert. Danach sind die Orientierungswerte - Tags bei reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten 50 dB(A) und nachts 40 bzw. 35 dB(A) für den Beurteilungspegel anzustreben.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten und der höhere für Verkehrsgläusche. Nach vorgenannter Norm ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen.

Nach dem Luftbild zu urteilen, befindet sich östlich des Vorhabens wohl der Obsthof von „Bauer Reinhart“. Da sowohl der Umfang des Betriebs als auch die Tätigkeiten, die auf dem Gelände stattfinden, dem Unterzeichner nicht bekannt sind, ist auch keine Einschätzung möglich, ob es zu Einschränkungen des Betriebes kommen kann.

Südöstlich des Vorhabens auf der Flur-Nr.: 71 befinden sich wohl Holzlagerplätze. Dem Unterzeichner ist jedoch nicht bekannt, ob diese Plätze nur zur Lagerung von Holz dienen oder ob evtl. sogar Holzsägearbeiten bzw. andere lärm erzeugende Tätigkeiten durchgeführt werden. Sollte das der Fall sein, so könnten dies in Zukunft eingeschränkt werden, da durch den Bebauungsplan eine neue schutzwürdige Bebauung mit einem höheren Schutzgrad heranrückt.

Aufgrund evtl. vorhandener Landwirtschaftlicher Betriebe (bspw. Flurstück 74 der Gemarkung Obersteinbach), welche sich im Umkreis von 150 m befindet, wäre es aus hiesiger Sicht notwendig das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu hören.

Es sollte beachtet werden, dass die Ausweisung eines reinen Wohngebietes in einem eher dorfgebietsähnlichen Sektor immer zu einer Einschränkung der umliegenden Bebauungen führen kann. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind Abstände von Tierhaltungsbetrieben zu Wohngebieten doppelt so groß zu wählen wie in Dorfgebieten.

Aufgrund der eben genannten Punkte (landwirtschaftlichen Betriebe, Holzlagerung, Obsthof) ist es nicht sichergestellt, ob durch das Vorhaben eine Einschränkung der vorhandenen Betriebe erfolgen könnte. Daher wird dringend empfohlen sowohl das Amt für Landwirtschaft



zu beteiligen als auch eine lärmtechnische Betrachtung durchzuführen um Zielkonflikte bzw. Einschränkungen bestehender Betriebe sicher ausschließen zu können.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Kajtazovic, Tel. 09521/27-212, zur Verfügung.

3. Wasserrecht

Zu den vorgelegten Unterlagen (Planstand: 13.05.2025) wird wie folgt Stellung genommen:

Der Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich in keinem festgesetzten Schutzgebiet. Allerdings befindet sich das Plangebiet im wassersensiblen Bereich.

Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Es wird empfohlen, Hinweise zum wassersensiblen Bereich in den Bebauungsplan aufzunehmen. Es wird empfohlen, notwendige Bauwerke außerhalb des wassersensiblen Bereiches bzw. entsprechend angepasst zu errichten.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Vorhabens direkt an den Steinbach.

Bei dem Steinbach handelt es sich um ein Gewässer dritter Ordnung ohne Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG i. V. m § 36 WHG. Unabhängig davon ist eigenverantwortlich sicherzustellen, dass bei der Errichtung, dem Betrieb und der Unterhaltung von Anlagen keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind.

Um die Gewässerunterhaltung gewährleisten zu können, ist die Zugänglichkeit zum Gewässer durch einen Uferstreifen in einer ausreichenden Breite von mindestens fünf Metern zu gewährleisten. Dies ist durch die Festsetzung der Vegetationsfläche sichergestellt. Einfriedungen dürfen den Gewässerunterhalt nicht behindern.

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan sind Entwässerungseinrichtungen für anfallendes Niederschlagswasser nicht erforderlich. Das in den einzelnen Ferienhäusern sowie dem Gemeinschaftsgebäude anfallende Schmutzwasser wird über zwei getrennte Sammler zu zwei Kleinkläranlagen auf dem Betriebsgelände geleitet. Das dort aufbereitete und gereinigte Abwasser wird in den Steinbach eingeleitet.

Die Entwässerung im Trennsystem entspricht den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung (vgl. § 55 Abs. 2 WHG).

Sollten die Sammlung des Niederschlagswassers und daraus resultierende Einleitungen in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer erforderlich werden, sind die Anforderungen des erlaubnisfreien Einleitens von gesammeltem Niederschlagswasser (insbesondere TREN OG und TRENWG) zu beachten bzw. die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Landratsamt Haßberge (Fachbereich Wasserrecht) abzustimmen.

Zu der Schmutzwasserbeseitigung über Kleinkläranlagen liegt noch keine abschließende wasserrechtliche Entscheidung vor. Die Gemeinde Rauenebrach hat unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Voraussetzungen (vgl. insbesondere Art. 34 BayWG) eine abschließende Entscheidung über die Art der Schmutzwasserbeseitigung zu treffen.

Für eine abschließende Beurteilung aus wasserrechtlicher Sicht ist die Entscheidung über die Art der Schmutzwasserbeseitigung abzuwarten.



Das Wasserwirtschaftsamt ist bezüglich einer wasserwirtschaftlichen Stellungnahme zu beteiligen.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Förster, Tel. 09521/27-235, zur Verfügung.

4. Naturschutz

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 66 der Gemarkung Obersteinbach soll der Bebauungsplan „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ aufgestellt werden. Dieser Plan umfasst die Errichtung von zehn Häusern und einem Gemeinschaftshause, sowie drei Parkplätze. Das Grundstück soll mit Gehölzen bepflanzt werden.

Zur Beurteilung liegen folgende Unterlagen vor:

- Bebauungsplan, Vorentwurf mit dem Stand 13.05.2025
- Begründung zum Bebauungsplan, Vorentwurf mit dem Stand 13.05.2025
- Umweltbericht, Vorentwurf mit dem Stand 13.05.2025

4.1 Schutzgebiete

Der Bebauungsplan befindet sich zum Teil im Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Steigerwald.

Es ist daher notwendig die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet zu beantragen, der Antrag wurde bereits eingereicht. Da es sich hierbei um ein separates Verfahren handelt müssen hierzu keine Informationen im Umweltbericht und Bebauungsplan aufgeführt werden.

Nördlich an das Bebauungsplangebiet grenzen direkt die Natura2000 Gebiete FFH-Gebiet „Buchenwälder und Wiesentäler des Nordsteigerwalds“ und das SPA-Gebiet „Oberer Steigerwald“ an.

4.2 Biotopschutz/Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile

Im Geltungsbereich und Umfeld des Vorhabens befinden sich zwei im Bebauungsplanentwurf bisher nicht erwähnte Biotope. Die Biotope sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auszunehmen oder im Bebauungsplan als Biotope darzustellen und in der Planung als Biotope erhalten werden.



Abbildung 1 Rosa gepunktet: alte Biotopkartierung, Rosa Gitterschraffur: Vorabzug der Aktualisierung der Biotopkartierung

4.3 Bebauungsplan und Umweltbericht

Folgende Anmerkungen bestehen noch bezüglich der eingereichten Planunterlagen:

- Die Ausgleichsfläche muss im Bebauungsplan dargestellt werden und nach Planzeichenverordnung mit einer T-Linie dargestellt werden.
- Im Bebauungsplan und Umweltbericht wird empfohlen als Vermeidungsmaßnahme Wiesen im Bebauungsplan-Gebiet anzulegen. Wenn dies in die Planung übernommen werden soll sind die Wiesen im Plan darzustellen und als Vermeidungsmaßnahme zu kennzeichnen.
- Generell sollte die notwendige Herkunft des Autochthonen Saat- und Pflanzgutes sowohl im Bebauungsplan als auch im Umweltbericht angegeben werden:
 - o Ursprungsgebiet Saatgut: 12 Fränkisches Hügelland
 - o Vorkommensgebiet Gehölze: 5.1 Süddeutsch. Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken
- Die Bilanzierung kann schlecht nachvollzogen werden, da keine Karte mit der Bestandserfassung im Umweltbericht enthalten ist. Diese muss zumindest als Anhang des Umweltberichts eingereicht werden.
- Im Bebauungsplan ist die Pflegeempfehlung der Ausgleichsfläche zu ergänzen. Im Umweltbericht wird diesbezüglich bereits eine Empfehlung aufgeführt. Hier sollte jedoch für die zukünftige Pflege in der ferneren Zukunft auch die Einzelstamm-entnahme aufgenommen werden. In den Randbereichen wäre außerdem auch das abschnittsweise „Auf den Stock Setzen“ der Sträucher ca. alle 15 Jahre sinnvoll um einen strukturreichen Bestand zu erhalten. Ggf. sollte auch das Aufasten entlang der Stege aufgenommen werden.
- Als Vermeidungsmaßnahme wurde insektenfreundliche Beleuchtung aufgeführt, diese wird im Bebauungsplan derzeit nicht umgesetzt. Eine insektenfreundliche Beleuchtung



sollte dringend umgesetzt werden, da das Plangebiet von freier Natur umgebene ist und sich mit dem Gewässer auch insektenreiche Lebensräume im Umfeld befinden.

- Artenschutz: Es handelt sich zwar um kein optimales Habitat von Wiesenbrütern und gehölzbrütenden Arten, dennoch sollten Maßnahmen zum Schutz der Arten vorgesehen werden. Beispielsweise eine Bauzeitbeschränkung und zeitliche Beschränkungen bezüglich der Baumfällungen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist festzuhalten, dass das Vorhaben an dieser Stelle prinzipiell denkbar ist. Die oben genannten Punkte sollten in die Unterlagen eingearbeitet werden.

Hinweis:

Die Ausgleichsfläche ist seitens der Gemeinde im amtlichen Ökoflächenkataster zu registrieren.

Bei Rückfragen steht Ihnen Frau Kleinwechter, Tel. 09521/27-236, zur Verfügung.

5. Abfallrecht

Die Unterlagen zu im Betreff genannten Vorhaben wurden eingesehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altlasten im Planungsbereich vor. Insofern besteht aus abfallrechtlicher Sicht Einverständnis mit der Realisierung des Vorhabens.

Nachfolgender Text sollte jedoch als Hinweis mitaufgenommen werden:

Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge – staatliches Abfallrecht – unverzüglich zu benachrichtigen.

Bei Rückfragen steht Ihnen Frau Barth, Tel. 09521/27-249, zur Verfügung.

6. Kreisbrandrat

Seitens des Brandschutzes gibt es zu den vorgelegten Unterlagen keine Anmerkungen und Forderungen.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Dressel, Tel. 09521/27-193, zur Verfügung.

7. Kreisbaumeister

Sowohl im Bebauungsplanentwurf, als auch in der Begründung ist der Planungswille der Gemeinde sowie des Vorhabensträgers durch verbindliche Festsetzungen klar zu beschreiben. Empfehlungen stellen keine verbindlichen Festsetzungen dar. Dies gilt für alle Festsetzungen, insbesondere für die Ausgestaltung der First und Traufrichtungen, der Dacheindeckungen und der Materialien. Dies ist in den Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Will, Tel. 09521/27-311, zur Verfügung.

8. Denkmalschutz



Denkmalfachliche Belange sind durch das Bauleitplanverfahren keine tangiert, daher keine Einwendungen.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Joos, Tel. 09521/27-274, zur Verfügung.

9. Gesundheitsamt

Seitens des Gesundheitsamtes bestehen gegen das oben genannte Vorhaben keine hygienischen Bedenken.

Die geplante Änderung liegt außerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Die qualitative und quantitative Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die Gemeinde Rauenebrach sichergestellt. Die wassertechnische Erschließung erfolgt durch eine Verlängerung der bereits bestehenden Leitung DN 80, die momentan am Unterflurhydranten an der nordöstlichen Seite des Betriebsgeländes endet.

Die Ableitung der anfallenden Abwässer erfolgt im Trennwassersystem. Das Regenwasser wird nicht gesammelt und kann frei abtropfen. Das anfallende Schmutzwasser wird über zwei getrennte Sammler zu zwei auf dem Betriebsgelände befindliche Kleinkläranlagen geleitet. Das aufbereitete Wasser wird dann in den Steinbach eingeleitet.

Auflagen:

- Die Trinkwasserversorgung ist unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Trinkwasserverordnung durch die Gemeinde sicherzustellen.
- Ebenfalls ist die umweltverträgliche und infektionshygienisch korrekte Entsorgung von Abwässern durch die Gemeinde sicherzustellen.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Dr. Kemmer, Tel. 09521/27-400, zur Verfügung.

10. Tiefbauverwaltung

Es wurde keine Stellungnahme seitens der Fachstelle abgegeben.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Schanz, 09521/942-611 zur Verfügung.

11. Erschließungsrecht

Es wurde keine Stellungnahme seitens der Fachstelle abgegeben.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Rückert, Tel. 09521/27-286 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Philipp
Silvia

Digital Signiert von Philipp Silvia
DN: cn=Philipp Silvia, o=Freistaat
Bayern, ou=tra-has,
email=silvia.philipp@landratsamt-
hassberge.de
Datum: 2025.07.01 09:36:27 +02'00'

Philipp
Fachbereichsleitung

Beschlussvorlage	
Gremium:	Gemeinderat
Termin:	29. Juli 2025
Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Philipp Pfennig

4.2.8 Landratamt Haßberge (Stellungnahme z. vorhabensbez. Bebauungsplan) - 01.07.2025

Sachverhalt:

Die Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Landratsamtes Haßberge vom 01.07.2025 Az.: 32.1_20020/25 lautet:

1. Baurecht

Hinweis, dass unter www.planungshilfen.bayern.de der neue rein digitalen Leitfaden mit aktualisierten Inhalten bereitgestellt ist. Hier steht auch ein Muster für die Verfahrensvermerke zur Verfügung, welches den gültigen rechtlichen Grundlagen entspricht.

Darüber hinaus möchten wir Sie informieren, dass das XPlan-Format das Datenformat darstellt mit welchem Bauleitplanverfahren durchgeführt werden sollen. Hierzu wird auch auf folgenden Link des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr: <https://www.digitale.planung.bayern.de/xplanung/> verwiesen

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf entsprechen die angegebenen gesetzlichen Grundlagen nicht dem aktuellen Stand. Die BayBO wurde beispielsweise zum 01.01.2025 geändert. Hier sollte nochmals eine Überprüfung und ein Abgleich zwischen Begründung und Planentwurf stattfinden.

Auf § 1 Abs. 5 BauGB wird hingewiesen. Danach sollen Bauleitpläne u. a. eine nachhaltige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu und insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB). In der Begründung zum Bauleitplan ist daher eine entsprechende Aussage mitaufzunehmen. Insoweit ist auch zu beachten, dass gemäß § 1a Abs. 5 S. 1 BauGB zwischen Klimaschutz (Var. 1) und Klimaanpassung (Var. 2) zu differenzieren ist. In der Abwägung müssen aufgrund der konkreten örtlichen Situation die verschiedenen Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung umfassend in die Abwägung miteingestellt werden. Ein Verweis auf bestehende gesetzliche Vorschriften ist unzulässig, ansonsten käme den genannten Vorschriften keinerlei Bedeutung zu. Auf die Informationen des Bayer. Landesamtes für Umwelt wird verwiesen (siehe: https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/klimaschutz_bauleitplanung/index.htm). Deutschen Instituts für Urbanistik gGmbH. Dieser ist unter folgendem Link abrufbar: https://difu.de/sites/default/files/bericht_klimaschutz_bauleitplanung_fuer_veroeffentlichung_langfassung_jsp.pdf.

Darüber hinaus gibt es mittlerweile sehr viele qualitativ hochwertige Veröffentlichungen, welche sich mit dem Thema Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung beschäftigen. Auch hieraus kann man Erkenntnisse für die vorliegende Bauleitplanung ziehen und entsprechende Anregungen auf das konkrete Vorhaben anpassen.

Hinweis:

Aus baurechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass sich die seitens des Fachbereiches Immissionsschutz (siehe Ziffer 2) vorgebrachten Bedenken bzgl. möglicher Einschränkungen bestehender Betriebe grundsätzlich nicht auf den jeweils baurechtlich genehmigten Umfang der jeweiligen Anlage beziehen, sondern diese Bedenken auf zukünftige Änderungen/Erweiterungen gerichtet sind. Ebenfalls ist der Planungswille der Gemeinde Rauhenebrach lt. vorgelegter Planunterlagen klar ersichtlich, wonach ein Sondergebiet Ferienhäuser ausgewiesen werden soll. Eine Festsetzung als reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) steht aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht zur Diskussion

2. Immissionsschutz

Zum oben genannten Vorhaben wird aus immissionsschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Gemeinde Rauhenebrach plant die Aufstellung eines vorhabensbezogenen Flurnummer 66 der Gemarkung Obersteinbach.

Nach hiesiger Kenntnis besteht in unmittelbarer Umgebung kein Bebauungsplan. Es ist zu beachten, dass die/der Bauwerber - aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung - mit Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen haben.

Geplant ist auf einer Fläche von ca. 27.000 m² seitens der Stelzen-Baumhäuser-Steigerwald GmbH und Co. KG die Errichtung und der Betrieb einer Stelzenhaussiedlung mit 10 Stelzenhäusern in Holzbauweise, einem Gemeinschaftsgebäude mit Terrasse, eine Garage mit Lagerraum und eine Einhausung für Müll- und Abfallcontainer sowie 12 Stellplätze.

Der Schutzanspruch ist nicht klar geregelt, weshalb darum gebeten wird, den genauen Schutzanspruch nach Nr. 6.6 der LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm (Stand 24.02.2023) für das geplante Sondergebiet festzulegen. Zudem wäre noch zu klären, für welchen konkreten Zweck dieses Plangebiet vorgesehen ist. Es sollte definiert werden, ob das Gebiet der reinen Erholung dienen soll (Unterkünfte zur Übernachtung) und somit keine Beeinträchtigung für die Umgebung zu erwarten ist oder ob auch Veranstaltungen und Feste etc. geplant sind und somit die Auswirkungen auf die Umgebung abgeprüft werden müssen. Sollten Veranstaltungen geplant sein, so sind diese ausführlich zu beschreiben. Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz als wichtiger Teil wird für die Praxis durch die DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert. Danach sind die Orientierungswerte - Tags bei reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten 50 dB(A) und nachts 40 bzw. 35 dB(A) für den Beurteilungspegel anzustreben.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten und der höhere für Verkehrsgereusche. Nach vorgenannter Norm ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen.

Nach dem Luftbild zu urteilen, befindet sich östlich des Vorhabens wohl der Obsthof von sowohl der Umfang des Betriebs als auch die Tätigkeiten, die auf dem Gelände stattfinden, dem Unterzeichner nicht bekannt sind, ist auch keine Einschätzung möglich, ob es zu Einschränkungen des Betriebes kommen kann.

Südöstlich des Vorhabens auf der Flur-Nr.: 71 befinden sich wohl Holzlagerplätze. Dem Unterzeichner ist jedoch nicht bekannt, ob diese Plätze nur zur Lagerung von Holz dienen oder ob evtl. sogar Holzsägearbeiten bzw. andere lärmerzeugende Tätigkeiten durchgeführt werden. Sollte das der Fall sein, so könnten dies in Zukunft eingeschränkt werden, da durch den Bebauungsplan eine neue schutzwürdige Bebauung mit einem höheren Schutzgrad heranrückt.

Aufgrund evtl. vorhandener Landwirtschaftlicher Betriebe (bspw. Flurstück 74 der Gemarkung Obersteinbach), welche sich im Umkreis von 150 m befindet, wäre es aus hiesiger Sicht notwendig das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu hören. Es sollte beachtet werden, dass die

Ausweisung eines reinen Wohngebietes in einem eher dorfgebietsähnlichen Sektor immer zu einer Einschränkung der umliegenden Bebauungen führen kann. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind Abstände von Tierhaltungsbetrieben zu Wohngebieten doppelt so groß zu wählen wie in Dorfgebieten.

Aufgrund der eben genannten Punkte (landwirtschaftlichen Betriebe, Holzlagerung, Obsthof) ist es nicht sichergestellt, ob durch das Vorhaben eine Einschränkung der vorhandenen Betriebe erfolgen könnte. Daher wird dringend empfohlen sowohl das Amt für Landwirtschaft zu beteiligen als auch eine lärmtechnische Betrachtung durchzuführen um Zielkonflikte bzw. Einschränkungen bestehender Betriebe sicher ausschließen zu können.

3. Wasserrecht

Zu den vorgelegten Unterlagen (Planstand: 13.05.2025) wird wie folgt Stellung genommen:

Der Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich in keinem festgesetzten Schutzgebiet. Allerdings befindet sich das Plangebiet im wassersensiblen Bereich. Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Es wird empfohlen, Hinweise zum wassersensiblen Bereich in den Bebauungsplan aufzunehmen. Es wird empfohlen, notwendige Bauwerke außerhalb des wassersensiblen Bereiches bzw. entsprechend angepasst zu errichten.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Vorhabens direkt an den Steinbach. Bei dem Steinbach handelt es sich um ein Gewässer dritter Ordnung ohne Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG i. V. m § 36 WHG. Unabhängig davon ist eigenverantwortlich sicherzustellen, dass bei der Errichtung, dem Betrieb und der Unterhaltung von Anlagen keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind. Um die Gewässerunterhaltung gewährleisten zu können, ist die Zugänglichkeit zum Gewässer durch einen Uferstreifen in einer ausreichenden Breite von mindestens fünf Metern zu gewährleisten. Dies ist durch die Festsetzung der Vegetationsfläche sichergestellt. Einfriedungen dürfen den Gewässerunterhalt nicht behindern.

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan sind Entwässerungseinrichtungen für anfallendes Niederschlagswasser nicht erforderlich. Das in den einzelnen Ferienhäusern sowie dem Gemeinschaftsgebäude anfallende Schmutzwasser wird über zwei getrennte Sammler zu zwei Kleinkläranlagen auf dem Betriebsgelände geleitet. Das dort aufbereitete und gereinigte Abwasser wird in den Steinbach eingeleitet.

Die Entwässerung im Trennsystem entspricht den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung (vgl. § 55 Abs. 2 WHG). Sollten die Sammlung des Niederschlagswassers und daraus resultierende Einleitungen in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer erforderlich werden, sind die Anforderungen des erlaubnisfreien Einleitens von gesammeltem Niederschlagswasser (insbesondere TREN OG und TREN WG) zu beachten bzw. die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Landratsamt Haßberge (Fachbereich Wasserrecht) abzustimmen.

Zu der Schmutzwasserbeseitigung über Kleinkläranlagen liegt noch keine abschließende wasserrechtliche Entscheidung vor. Die Gemeinde Rauenebrach hat unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Voraussetzungen (vgl. insbesondere Art. 34 BayWG) eine abschließende Entscheidung über die Art der Schmutzwasserbeseitigung zu treffen. Für eine abschließende

Beurteilung aus wasserrechtlicher Sicht ist die Entscheidung über die Art der Schmutzwasserbeseitigung abzuwarten.

Das Wasserwirtschaftsamt ist bezüglich einer wasserwirtschaftlichen Stellungnahme zu beteiligen.

4. Naturschutz

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 66 der Gemarkung Obersteinbach soll der Bebauungsplan von zehn Häusern und einem Gemeinschaftshause, sowie drei Parkplätze. Das Grundstück soll mit Gehölzen bepflanzt werden.

Zur Beurteilung liegen folgende Unterlagen vor:

Bebauungsplan, Vorentwurf mit dem Stand 13.05.2025

Begründung zum Bebauungsplan, Vorentwurf mit dem Stand 13.05.2025

Umweltbericht, Vorentwurf mit dem Stand 13.05.2025

4.1 Schutzgebiete

Der Bebauungsplan befindet sich zum Teil im Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Steigerwald. Es ist daher notwendig die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet zu beantragen, der Antrag wurde bereits eingereicht. Da es sich hierbei um ein separates Verfahren handeln müssen hierzu keine Informationen im Umweltbericht und Bebauungsplan aufgeführt werden. Nördlich an das Bebauungsplangebiet grenzen direkt die Natura2000 Gebiete FFH-Gebiet

-

4.2 Biotopschutz/Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile

Im Geltungsbereich und Umfeld des Vorhabens befinden sich zwei im Bebauungsplanentwurf bisher nicht erwähnte Biotope. Die Biotope sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auszunehmen oder im Bebauungsplan als Biotope darzustellen und in der Planung als Biotope erhalten werden.



Abbildung 1 Rosa gepunktet: alte Biotopkartierung, Rosa Gitterschraffur: Vorabzug der Aktualisierung der Biotopkartierung

4.3 Bebauungsplan und Umweltbericht

Folgende Anmerkungen bestehen noch bezüglich der eingereichten Planunterlagen: Die Ausgleichsfläche muss im Bebauungsplan dargestellt werden und nach Planzeichenverordnung mit einer T-Linie dargestellt werden. Im Bebauungsplan und Umweltbericht wird empfohlen als Vermeidungsmaßnahme Wiesen im Bebauungsplan-Gebiet anzulegen. Wenn dies in die Planung übernommen werden soll sind die Wiesen im Plan darzustellen und als Vermeidungsmaßnahme zu kennzeichnen. Generell sollte die notwendige Herkunft des Autochthonen Saat- und Pflanzgutes sowohl im Bebauungsplan als auch im Umweltbericht angegeben werden:

Ursprungsgebiet Saatgut: 12 Fränkisches Hügelland

Vorkommensgebiet Gehölze: 5.1 Süddeutsch. Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken

Die Bilanzierung kann schlecht nachvollzogen werden, da keine Karte mit der Bestandserfassung im Umweltbericht enthalten ist. Diese muss zumindest als Anhang des Umweltberichts eingereicht werden.

Im Bebauungsplan ist die Pflegeempfehlung der Ausgleichsfläche zu ergänzen. Im Umweltbericht wird diesbezüglich bereits eine Empfehlung aufgeführt. Hier sollte jedoch für die zukünftige Pflege in der fernerer Zukunft auch die Einzelstammentnahme aufgenommen werden. In den Randbereichen wäre außerdem auch das abschnittsweise Auf den Stock Setzen der Sträucher ca. alle 15 Jahre sinnvoll um einen strukturreichen Bestand zu erhalten. Ggf. sollte auch das Aufasten entlang der Stege aufgenommen werden. Als Vermeidungsmaßnahme wurde insektenfreundliche Beleuchtung aufgeführt, diese wird im Bebauungsplan derzeit nicht umgesetzt. Eine insektenfreundliche Beleuchtung sollte dringend umgesetzt werden, da das Plangebiet von freier Natur umgebene ist und sich mit dem Gewässer auch insektenreiche Lebensräume im Umfeld befinden.

Artenschutz: Es handelt sich zwar um kein optimales Habitat von Wiesenbrütern und gehölzbrütenden Arten, dennoch sollten Maßnahmen zum Schutz der Arten vorgesehen werden. Beispielsweise eine Bauzeitbeschränkung und zeitliche Beschränkungen bezüglich der Baumfällungen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist festzuhalten, dass das Vorhaben an dieser Stelle prinzipiell denkbar ist. Die oben genannten Punkte sollten in die Unterlagen eingearbeitet werden.

Hinweis:

Die Ausgleichsfläche ist seitens der Gemeinde im amtlichen Ökoflächenkataster zu registrieren.

5. Abfallrecht

Die Unterlagen zu im Betreff genannten Vorhaben wurden eingesehen. Es liegen keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altlasten im Planungsbereich vor. Insofern besteht aus abfallrechtlicher Sicht Einverständnis mit der Realisierung des Vorhabens. Nachfolgender Text sollte jedoch als Hinweis mitaufgenommen werden:

Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge staatliches Abfallrecht unverzüglich zu benachrichtigen.

6. Kreisbrandrat

Seitens des Brandschutzes gibt es zu den vorgelegten Unterlagen keine Anmerkungen und Forderungen.

7. Kreisbaumeister

Sowohl im Bebauungsplanentwurf, als auch in der Begründung ist der Planungswille der Gemeinde sowie des Vorhabensträgers durch verbindliche Festsetzungen klar zu beschreiben. Empfehlungen stellen keine verbindlichen Festsetzungen dar. Dies gilt für alle Festsetzungen, insbesondere für die Ausgestaltung der First und Traufrichtungen, der Dacheindeckungen und der Materialien. Dies ist in den Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

8. Denkmalschutz

Denkmalfachliche Belange sind durch das Bauleitplanverfahren keine tangiert, daher keine Einwendungen.

9. Gesundheitsamt

Seitens des Gesundheitsamtes bestehen gegen das oben genannte Vorhaben keine hygienischen Bedenken.

Die geplante Änderung liegt außerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Die qualitative und quantitative Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die Gemeinde Rauenebrach sichergestellt. Die wassertechnische Erschließung erfolgt durch eine Verlängerung der bereits bestehenden Leitung DN 80, die momentan am Unterflurhydranten an der nordöstlichen Seite des Betriebsgeländes endet.

Die Ableitung der anfallenden Abwässer erfolgt im Trennwassersystem. Das Regenwasser wird nicht gesammelt und kann frei abtropfen. Das anfallende Schmutzwasser wird über zwei getrennte Sammler zu zwei auf dem Betriebsgelände befindliche Kleinkläranlagen geleitet. Das aufbereitete Wasser wird dann in den Steinbach eingeleitet.

Auflagen:

Die Trinkwasserversorgung ist unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Trinkwasserverordnung durch die Gemeinde sicherzustellen. Ebenfalls ist die umweltverträgliche und infektionshygienisch korrekte Entsorgung von Abwässern durch die Gemeinde sicherzustellen.

10. Tiefbauverwaltung

Es wurde keine Stellungnahme seitens der Fachstelle abgegeben.

11. Erschließungsrecht

Es wurde keine Stellungnahme seitens der Fachstelle abgegeben.

Die aufgeführten Bedenken und Anregungen der einzelnen Fachabteilungen des Landratsamtes wurden sorgfältig geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist im Beschlussvorschlag im Einzelnen aufgeführt. Die Verwaltung schlägt vor, das Abwägungsergebnis in dieser Fassung zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, die Stellungnahme des Landratsamtes Haßberge vom 01.07.2025 Az.: 32.1_20020/25 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 13.05.2025 wie folgt zu behandeln:

1. Baurecht

Die Verfahrensvermerke wurden entsprechend dem Muster des digitalen Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr korrigiert.

Nach Rücksprache mit dem LRA Haßberge, Sachgebiet Baurecht, ist die Übergabe der Planunterlagen im Bauleitverfahren im XPlan-Format bisher nicht verpflichtend, jedoch wünschenswert.

Die gesetzlichen Grundlagen wurden überprüft und zwischen Begründung und Planentwurf abgeglichen.

Klimaschutz:

Im Rahmen der Planung wurden Maßnahmen zur Reduktion der Emissionen und zum Klimaschutz berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen:

Die Ausrichtung der Gebäude und deren Dachflächen in Richtung Süden erhöht den Ertrag bei solarer Energiegewinnung und reduziert so den Bezug vom Versorger. Die Nutzung von Photovoltaik zur Stromerzeugung ist auf dem Garagen- und Lagergebäude mit Technikum verpflichtend. Bei der Errichtung der Gebäude sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Nutzung oder Speicherung des erzeugten Stroms oder von Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen. Bei der Errichtung der Gebäude sind nachhaltige Materialien sowie ein hoher Baustandard zur Steigerung der Effizienz zu verwenden. Durch die Errichtung der Ferienhäuser sowie des Gemeinschaftsgebäudes wird die Flächenversiegelung auf ein Minimum reduziert. Darüber hinaus werden durch den Einsatz von Schraubfundamenten als Gründung der Stelzenhäuser die Eingriffe in die bestehende belebte Bodenzone weiter reduziert.

Klimaanpassung:

Zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels wurden geeignete Maßnahmen in der Planung berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen:

Die festgesetzte Dachbegrünung dient als Maßnahme gegen die Hitze und das Aufwärmen der Gebäude im Sommer. Die Bepflanzung der Fläche mit überwiegend heimischem Gehölz sichert den Hang vor Erosion bei Starkregen und reduziert die Hitzewirkung im Sommer durch die Schattenspende der Baumkronen. Das Verbot von Steingärten, bzw. Kies- und Schotterbeeten dient der Vermeidung von zusätzlicher Erwärmung der Oberflächen im beplanten Bereich.

2. Immissionsschutz

Auf Grund der vorgebrachten Bedenken zur Einhaltung des gegenseitigen Lärmschutzes wurde das Sachverständigenbüro Tasch aus Würzburg am 25.06.2025 mit der Erstellung eines Gutachtens zum Schallimmissionsschutz beauftragt. Das Gutachten mit der Berichtsnummer 25-051-03 liegt seit dem 14.07.2025 vor.

Die geplante Anlage dient der Erholung für Touristen. Die zu errichtenden Unterkünfte erfüllen hierbei lediglich den Zweck zur Übernachtung. Die Anlage dient demnach nicht als Location für Feierlichkeiten oder Feste. Veranstaltungen beschränken sich auf Workshops (wie z.B. Kochkurse, Yoga, etc.) in Kleingruppen auf der Gemeinschaftsterrasse. Unabhängig dessen gilt für die gesamte Anlage und ihre Gäste ab 22:00 Uhr die Nachtruhe. Gemäß Schallimmissionsschutzgutachten handelt es sich daher beim geplanten Vorhaben um eine reine Wohn-Nutzung, weshalb keine relevanten Schallimmissionen in der Nachbarschaft der geplanten Anlage absehbar sind, die auf Grund der Tätigkeiten auf dem beplanten Gelände entstehen. Demzufolge sind keine Auswirkungen von Schallimmissionen in der Nachbarschaft zu untersuchen.

Im Rahmen der städtebaulichen Planungen dieses Projektes wurden die schallimmissionstechnischen Auswirkungen der umliegenden Gewerbebetriebe, wie etwa den „Obsthof Bauer Reinhart“ und des öffentlichen Verkehrs auf der Kreisstraße HAS17 auf den

Geltungsbereich des Bebauungsplans untersucht. Es wurden die sich durch Gewerbe und Verkehr ergebenden Lärmimmissionen ermittelt und bewertet.

Maßgebender Faktor hinsichtlich des Gewerbelärms war dabei der „Obsthof Bauer Reinhart“, der sich südöstlich des zu untersuchenden Geländes befindet.

Die zu Grunde gelegten, nach oben gerundeten Vorgängen und Vorgangszahlen entsprechen den Angaben des Auftraggebers sowie des Betreibers „Obsthof Bauer Reinhart“.

Hinsichtlich des Verkehrslärms war der maßgebende Faktor der Kfz-Verkehr auf den Straßen „HAS17 (Weilersbachstraße)“ sowie „Obsthof“.

Die Berechnung der Immissionsbelastung erfolgte zudem unter der Berücksichtigung der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit, da in Ausnahmefällen bzw. bei seltenen Ereignissen werktags auch ein Betrieb in der Zeit zwischen 20:00 und 24:00 Uhr erfolgen soll.

Auch unter Berücksichtigung des hieraus hervorgehenden Zuschlags werden die entsprechenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) an allen untersuchten kritischen Immissionsorten eingehalten.

Der Gesamtbetrieb der Stelzenhaus-Siedlung auf Grundstück Fl.-Nr. 66, Gemarkung Obersteinbach, ist somit ohne weitere Einschränkungen möglich. Gemäß Gutachten wird empfohlen, der schutzbedürftigen Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Schutzstatus eines Mischgebiets gemäß TA Lärm zu geben und im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz aufzuführen (Formulierungsvorschlag):

Aufgrund der geographischen Lage kann es auf dem Gelände zu unvermeidbaren Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) aufgrund von landwirtschaftlichen Tätigkeiten kommen. Zudem sind forstwirtschaftliche Tätigkeiten wie Holzeinschlag, Holzurückung, Häckseln oder Jagd-Tätigkeiten zu berücksichtigen. Im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der öffentlich rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm sicherzustellen (z.B. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“). Die Auslegung dieses baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm kann z.B. auf Grundlage der im Schallimmissionsgutachten 25-051-01 des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, aufgezeigten Immissionsbelastung erfolgen.

Der Formulierungsvorschlag wurde entsprechend dem Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch in den Bebauungsplan übernommen.

Um spätere Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Wirtschaftlichkeit der bestehenden Betriebe nicht zu gefährden, wurden darüber hinaus, entsprechende Hinweise auf die ortsübliche land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Diese müssen auch durch den Betreiber beim Anbieten der Ferienhäuser kommuniziert werden. Für zukünftige Nutzerinnen und Nutzer des Ferienhausareals ist daher klar ersichtlich, dass mit land- und forstwirtschaftlich bedingten Immissionen zu rechnen ist.

Bei den in der Stellungnahme des LRA Haßberge aufgeführten Holzlagerplätze südöstlich der geplanten Anlage handelt es sich um ein Lager für Heuballen. Demnach finden dort keine Holzsägearbeiten bzw. andere lärm erzeugende Tätigkeiten statt.

Das Amt für Landwirtschaft für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde gehört und erhebt grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ mit der gleichzeitigen 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauenebrach. Das Amt für Landwirtschaft für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wies darüber hinaus darauf hin, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen bei der Anfahrt und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Umgriff entstehen darf. Landwirtschaftliche Zugmaschinen mit Anhängern oder Anbaugeräten sowie Erntemaschinen sollten weiterhin problemlos passieren können. Die Erholungssuchenden seien darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Wegen um das geplante Baugebiet, um Wege zur

Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen handelt, und jederzeit mit land- bzw. forwirtschaftlichen Maschinen zu rechnen ist. Es sollten entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, um Behinderungen durch private PKWs zu vermeiden.

Die Anbindung der Anlage (An- und Abreise) erfolgt ausschließlich über die Kreisstraße HAS17 und die Gemeindestraße „Obsthof“. Über die auf dem Grundstück errichtete Zufahrtsstraße in gelangen die Besucher zu den jeweiligen Parkplätzen der einzelnen Ferienhäuser. Die Ausfahrt am nordöstlichen Ende der Anlage dient ausschließlich als Feuerwehrausfahrt im Brandfall. Die Durchfahrt ist im regulären Betrieb der Anlage für Besucher und Personal verboten, sodass Gäste der Anlage nicht mit dem PKW über den landwirtschaftlichen Weg nördlich der Anlage in Richtung Obersteinbach gelangen. Die Parkflächen auf der Anlage bieten ausreichend Parkraum für Gäste und Personal der Anlage bei voller Auslastung, sodass von der Anlage und deren Besucher keine Einschränkungen bei der Nutzung der landwirtschaftlichen Wege ausgehen.

3. Wasserrecht

Der Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich in keinem festgesetzten Schutzgebiet. Allerdings befindet sich das Plangebiet im wassersensiblen Bereich. Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Gemäß der Empfehlung des LRA Haßberge, Sachgebiet Wasserrecht wurde ein entsprechender Hinweis zur Lage im wassersensiblen Bereich in den Bebauungsplan aufgenommen. Sämtliche Bauliche Anlagen liegen deutlich über dem Gewässerspiegel im Normalabfluss, sodass auch bei einer Überschwemmung ein ausreichender Freibord zu Gebäuden oder sonstigen Bauwerken gewährleistet ist.

Zugang zum Gewässer zu Unterhaltsarbeiten

Um die Gewässerunterhaltung gewährleisten zu können, wurde ein 5,00 m breiter Uferstreifen entlang des Gewässers von der Bepflanzung ausgenommen. Die Planung umfasst keine Einfriedungen welche den Gewässerunterhalt behindern könnten.

Entwässerungseinrichtungen für anfallendes Niederschlagswasser sind nicht erforderlich. Das in den einzelnen Ferienhäusern sowie dem Gemeinschaftsgebäude anfallende Schmutzwasser wird über zwei getrennte Sammler zu zwei Kleinkläranlagen auf dem Betriebsgelände geleitet. Das dort aufbereitete und gereinigte Abwasser wird in den Steinbach eingeleitet. Die Entwässerung im Trennsystem entspricht den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung. Zur Schmutzwasserbeseitigung über Kleinkläranlagen wird nach der Erteilung einer Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang durch die Gemeinde ein entsprechender Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung beim Landratsamt Haßberge, Sachgebiet Wasserrecht eingereicht.

4. Naturschutz

Für die im Zuge des geplanten Bauvorhabens aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmenden Flächen werden im Gegenzug Ersatzflächen auf der Gemarkung Geusfeld zur Verfügung gestellt. Der Antrag wurde bereits eingereicht

Das nördlich an das Bebauungsplangebiet direkt angrenzende Natura2000-Gebiet, das FFH-Gebiet „Buchenwälder und Wiesentäler des Nordsteigerwalds“ sowie das SPA-Gebiet „Oberer Steigerwald“ finden im Umweltbericht Beachtung.

Im Geltungsbereich und Umfeld des Vorhabens befinden sich zwei Biotope. Diese wurden in der Planung übernommen und berücksichtigt.

Die Ausgleichsfläche wurde im Bebauungsplan entsprechend der Vorgaben der Planzeichenverordnung dargestellt.

Die Wiesen als Vermeidungsmaßnahme wurde in die Planung übernommen und als solche kenntlich gemacht. Die Herkunft des Saatguts wurde sowohl im Bebauungsplan als auch im Umweltbericht ergänzt. Die Pflegeempfehlung der Ausgleichsflächen aus dem Umweltbericht wurde in den Bebauungsplan ergänzt.

Die Insektenfreundliche Beleuchtung wurde im Bebauungsplan umgesetzt.

Zum Artenschutz wurden Beschränkungen für Baumfällungen aufgenommen.

5. Abfallrecht

Es liegen keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altlasten im Planungsbereich vor. Insofern besteht aus abfallrechtlicher Sicht Einverständnis mit der Realisierung des Vorhabens. Der empfohlene Hinweis wurde dennoch in die Planung übernommen.

6. Kreisbrandrat

Seitens des Brandschutzes gibt es zu den vorgelegten Unterlagen keine Anmerkungen und Forderungen.

7. Kreisbaumeister

Die Planunterlagen wurden entsprechender der Hinweise zur Differenzierung von Empfehlungen und verbindlichen Festsetzungen überarbeitet.

8. Denkmalschutz

Denkmalfachliche Belange sind durch das Bauleitplanverfahren nicht tangiert, daher keine wurden keine Einwendungen geäußert.

9. Gesundheitsamt

Seitens des Gesundheitsamtes wurden gegen das oben genannte Vorhaben keine hygienischen Bedenken geäußert. Die folgenden Auflagen wurden aus der Stellungnahme übernommen:

- Die Trinkwasserversorgung ist unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Trinkwasserverordnung durch die Gemeinde sicherzustellen.
- Ebenfalls ist die umweltverträgliche und infektionshygienisch korrekte Entsorgung von Abwässern durch die Gemeinde sicherzustellen.

10. Tiefbauverwaltung

Keine Stellungnahme abgegeben

11. Erschließungsrecht

Keine Stellungnahme abgegeben

Einwendungen, Bedenken und Anregungen die nach diesem Beschluss im Abwägungsverfahren berücksichtigt werden, sind in den Planentwurf einzuarbeiten.

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Schweinfurt**
mit Landwirtschaftsschule



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt
Ignaz-Schön-Str. 30, 97421 Schweinfurt

IB Adrian Mangold
Dresdener Straße 3
97437 Haßfurt

Name
Carolin Gräf

Telefax
09721/8087-1555

E-Mail
Carolin.Graef@aelf-sw.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Schweinfurt, 01.07.2025

L2.2-4612-1-264

Vollzug der Bayer. Bauordnung - BayBO-;

Bauvorhaben: Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ und der 04. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauhenebrach im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB.
Bauort: Rauhenebrach
Gemarkung: Obersteinbach
Flur-Nr.: 66
Bauherr: Stelzen-Baumhäuser-Steigerwald GmbH und Co. KG

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt erhebt grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ mit der gleichzeitigen 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauhenebrach.

Es ist darauf zu achten, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen bei der Anfahrt und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Umgriff entstehen. Landwirtschaftliche Zugmaschinen mit Anhängern oder Anbaugeräten sowie Erntemaschinen sollten weiterhin problemlos passieren können. Die Erholungssuchenden sind darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Wegen um das geplante Baugebiet, um Wege zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen handelt, und jederzeit mit land- bzw. forwirtschaftlichen Maschinen zu rechnen ist.

Seite 1 von 2

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und
Forsten Schweinfurt
Ignaz-Schön-Str. 30
97421 Schweinfurt

Telefon 09721 8087-10
Telefax 09721 8087-1555
E-Mail poststelle@aelf-sw.bayern.de
Internet www.aelf-sw.bayern.de

Besuchszeiten
Mo, Di, Do 8:00–12:00 u. 13:15–16:15
Mi 8:00–12:00
Fr 8:00–12:00 u. 13:00–14:00
und nach Vereinbarung

Es sollten entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, um Behinderungen durch private PKWs zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen

Carolin Gräf

Beschlussvorlage	
Gremium:	Gemeinderat
Termin:	29. Juli 2025
Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Philipp Pfennig

4.2.10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - 01.07.2025

Sachverhalt:

Die Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 01.07.2025 lautet:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt erhebt grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ mit der gleichzeitigen 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauhenebrach.

Es ist darauf zu achten, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen bei der Anfahrt und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Umgriff entstehen. Landwirtschaftliche Zugmaschinen mit Anhängern oder Anbaugeräten sowie Erntemaschinen sollten weiterhin problemlos passieren können. Die Erholungssuchenden sind darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Wegen um das geplante Baugebiet, um Wege zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen handelt, und jederzeit mit land- bzw. forstwirtschaftlichen Maschinen zu rechnen ist. Es sollten entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, um Behinderungen durch private PKWs zu vermeiden.

Die aufgeführten Bedenken und Anregungen wurden sorgfältig geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist im Beschlussvorschlag im Einzelnen aufgeführt. Die Verwaltung schlägt vor, das Abwägungsergebnis in dieser Fassung zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 01.07.2025 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 13.05.2025 und des Vorentwurfes zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rauhenebrach in der Fassung vom 13.05.2025 wie folgt zu behandeln:

Uneingeschränkte Bewirtschaftung der umliegenden Flächen:

Die Anbindung der Anlage (An- und Abreise) erfolgt ausschließlich über die Kreisstraße HAS17 und die Gemeindestraße „Obsthof“. Über die auf dem Grundstück errichtete Zufahrtsstraße in gelangen die Besucher zu den jeweiligen Parkplätzen der einzelnen Ferienhäuser. Die Ausfahrt am nordöstlichen Ende der Anlage dient ausschließlich als Feuerwehrausfahrt im Brandfall. Die Durchfahrt ist im regulären Betrieb der Anlage für Besucher und Personal verboten, sodass Gäste der Anlage nicht mit dem PKW über den landwirtschaftlichen Weg nördlich der Anlage in Richtung Obersteinbach gelangen. Die Parkflächen auf der Anlage bieten ausreichend Parkraum für Gäste und Personal der Anlage bei voller Auslastung, sodass von der Anlage und deren Besucher keine Einschränkungen bei der Nutzung der landwirtschaftlichen Wege ausgehen.

Ansonsten wurden vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten keine Anregungen oder Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ sowie die 04. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauenebrach geäußert.

Einwendungen, Bedenken und Anregungen die nach diesem Beschluss im Abwägungsverfahren berücksichtigt werden, sind in den Planentwurf einzuarbeiten.