

Umweltbezogene Informationen

Zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

des Entwurfs zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“

- Stellungnahmen (zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ sowie zur 04. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauenebrach) des Landratsamts Haßberge, eingegangen mit E-Mail vom 03.09.2025, bzgl. des Immissionsschutzes (insbesondere in Bezug auf die land- und fortwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sowie die gewerblichen Betriebe in direkter Umgebung, die Regelung des Schutzanspruchs, die Definition des konkreten Zwecks der Planung) und des Jagdrechts (insbesondere in Bezug auf potentielle Einschränkungen der Jagdausübung sowie Einschränkungen für die Wildhege- und pfelge, die Zerstückelung der jagdbaren Fläche des Jagdreviers, auf die engere Verzahnung von jagdbarer Fläche und befriedeten Bezirken sowie in Bezug auf mögliche Probleme durch Kulturfolger, wie z.B. Steinmarder, Waschbär und Fuchs)

Beigefügt ist der entsprechende Gemeinderatsbeschluss vom 07.10.2025

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



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	03.09.2025

Baurecht;
Aufstellung des Bebauungsplanes "StelzenBaumhäuser Obersteinbach"

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 03.08.2025 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 weisen Sie auf das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB hin. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes muss demnach grundsätzlich vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplans wirksam sein. Auch im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist darauf zu achten, dass der Bebauungsplan inhaltlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Einer Genehmigung bedarf der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 S. 1 BauGB nur in den Fällen des § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB (selbstständiger Bebauungsplan), § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB (vorzeitig bekannt gemachter Bebauungsplan im Parallelverfahren) sowie § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan). In den Verfahrensvermerken kann Ziffer 7 daher gestrichen werden, wenn auf Grund des Planungsstandes des parallel betriebenen Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans keiner der genannten Fälle vorliegt und eine Genehmigung des Bebauungsplans daher nicht notwendig ist.

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



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



2. Immissionsschutz

In unserer Stellungnahme zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB weisen wir darauf hin, dass die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung bzgl. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen berücksichtigt werden sollte.

Außerdem wurde unsererseits darum gebeten, den genauen Schutzanspruch nach Nr. 6.6 der LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm (Stand 24.02.2023) sowie den Zweck (reine Erholung/Unterkunft zur Übernachtung, Durchführung von Veranstaltungen und Festen?) des geplanten Sondergebiets festzulegen.

Um Zielkonflikte zu vermeiden bzw. Einschränkungen bestehender Betriebe sicher ausschließen zu können, wurde empfohlen, eine lärmtechnische Betrachtung durchzuführen.

Dieses Gutachten liegt nun den Unterlagen zum Bebauungsplan bei.

In einigen Punkten im Textteil bleibt das Gutachten schwammig oder lückenhaft oder widerspricht sich selbst.

- Auf S. 10 (+ 12) ist bei Tätigkeiten im Freien nur „Ladetätigkeiten“ angegeben, auch im darauffolgenden Textabschnitt wird die Außen-Gastronomie nicht erwähnt. Außerdem ist hier angegeben, dass in der Nacht keine Nutzung des Geländes stattfindet. Dies widerspricht sich mit anderen Angaben, denen zufolge bei Veranstaltungen eine Nutzung über 22 Uhr hinaus stattfindet.
- Es ist wiederholt die Rede von seltenen Ereignissen. Diese sind bisher weder genehmigt noch beantragt und werden auch nur relevant, wenn die Immissionsrichtwertanteile, die einem Betrieb zugestanden werden, an einem Immissionsort überschritten werden.
- Auf S. 18 und 19 sind als Orientierungswerte nach DIN 18005 die Werte für Verkehrslärm anstatt für Gewerbelärm angegeben. Der Nachtwert liegt für Gewerbelärm 5 dB unterhalb des Wertes für Verkehrslärm.
- Schallemissionen Verkehr, S. 20: Für die Kreisstraße HAS17 wurde das Verkehrsaufkommen geschätzt. Dies führt zu einer deutlichen Überschätzung des Verkehrsaufkommens. Es sind Daten zum Verkehr abrufbar: <https://www.baysis.bayern.de/internet/verdat/svz/zaehlstelle/index.html?zaehlstellennummer=61299775&jahr=2024>
- In der Zusammenfassung (S. 25) wird abschließend empfohlen, das geplante Sondergebiet mit der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes zu berücksichtigen. In der vorherigen Ausführung wird jedoch auf die Werte eines WA (Allgemeines Wohngebiet) abgestellt.

Die Ergebnisse der Berechnungen erscheinen jedoch plausibel. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden gem. Gutachten deutlich unterschritten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass weder die geplanten Stelzenbaumhäuser gestört werden, noch der bestehende landwirtschaftliche Betrieb durch das heranrückende Sondergebiet eingeschränkt wird. Eine Lärmbelästigung am Ortsrand von Obersteinbach wird aus fachlicher Sicht nicht befürchtet.

Im Gutachten wird auf die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes abgezielt, nur in der Zusammenfassung ist von der Schutzbedürftigkeit eines



Mischgebietes die Rede. Im Bebauungsplanentwurf und in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 12 auf S. 7 sowie in der Begründung zum Flächennutzungsplan ist festgehalten, dass das Sondergebiet den Schutzstatus eines Mischgebietes erhalten soll. Dies passt weder mit den Ausführungen im Gutachten zusammen, noch ist dies entsprechend begründet. Der Bezug auf Tätigkeiten, die in der Umgebung des geplanten Gebiets stattfinden, ist hier aus fachlicher Sicht nicht ausreichend; die Bewertung der Schutzbedürftigkeit eines Gebiets bezieht sich immer auf das Geschehen im Inneren. Auch die Angabe zum Orientierungswert für Gewerbelärm fehlt.

Daher empfehlen wir, die Unterlagen so zu überarbeiten, dass diese in sich stimmig sind. Sofern an der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes festgehalten werden soll, sollte dies gut begründet werden. Ohne entsprechende Begründung wäre aus Sicht des technischen Immissionsschutzes eher die Anwendung der Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes, wie auch im Gutachten ausgearbeitet, naheliegend.

Bei Rückfragen steht Ihnen Frau Hartenfels, Tel. 09521/27-240 zur Verfügung.

3. Wasserrecht

Zu dem Vorhaben wird auf unsere Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Planstand: 13.05.2025) verwiesen.

Die vorgebrachten Einwände bzw. Anregungen wurden berücksichtigt. Der vorliegende Entwurf (Planstand: 29.07.2025) berührt keine weiteren/neuen wasserrechtlichen Belange.

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen keine Bedenken zu dem vorliegenden Bebauungsplan.

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 Gemeinschaftshaus, sowie drei Parkplätzen. Das Grundstück soll mit Gehölzen bepflanzt werden.

Zur Beurteilung liegen nun folgende Unterlagen vor:

- Bebauungsplan, Entwurf mit dem Stand 29.07.2025
- Begründung zum Bebauungsplan, Vorentwurf mit dem Stand 29.07.2025
- Umweltbericht, Entwurf mit dem Stand 29.07.2025
- Bestandskartierung zum Umweltbericht, Stand 29.07.2025

Der Bebauungsplan befindet sich zum Teil im Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Steigerwald. Das Verfahren zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet läuft.

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



Die unter Punkt 4 unserer Stellungnahme vom 01.07.2025 vorgeschlagenen Änderungen wurden alle eingearbeitet.

Dem Vorhaben kann aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt 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 zum im Betreff genannten Vorhaben wurden erneut eingesehen.

Es liegen weiterhin keine Anhaltspunkte über etwaige Altdeponien oder sonstige Altlasten im Planungsbereich vor. Insofern besteht aus abfallrechtlicher Sicht Einverständnis mit der Realisierung des Vorhabens.

Im Übrigen wird auf Punkt 5 unserer Stellungnahme vom 01.07.2025 verwiesen.

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

6. Kreisbrandrat

Es bestehen keine Einwände.

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

7. Kreisbaumeister

Zu den vorgelegten Unterlagen bestehen keine Einwände.

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

8. Denkmalschutz

Denkmalfachliche Belange sind durch das Bauleitverfahren nicht 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 Rauhenebrach 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 befindlichen Kleinkläranlagen geleitet. Das aufbereitete Wasser wird dann in den Steinbach eingeleitet.

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

10. Tiefbauverwaltung

Es bestehen keine Bedenken.

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

11. Erschließungsrecht

Es wurde seitens der Fachstelle keine Stellungnahme abgegeben.

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

12. Jagdrecht

Zu im Betreff genannten Vorhaben wird aus jagdrechtlicher Sicht auf die Stellungnahme zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rauhenebrach verwiesen

Abschließend möchten wir noch auf § 4a Abs. 3 BauGB hinweisen. Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist dieser erneut auszulegen und Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

Nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes lassen Sie dem Landratsamt Haßberge – Bauamt bitte folgende Unterlagen für die elektronische Archivierung und Abschluss des Verfahrens zukommen:

- eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in Papierform
- die Bekanntmachung der Satzung mit dem entsprechenden Nachweis über die Nextcloud
- eine Ausfertigung des Bebauungsplanes mit allen Daten und Unterschriften über die Nextcloud
- die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Dateien im Originalformat (PDF) über die Nextcloud

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Schüßler
Regierungsrätin



Landratsamt Haßberge - Am Herrenhof 1 - 97437 Haßfurt

Gemeinde Rauhenebrach
Herrn Ersten Bürgermeister Matthias
Bäuerlein o. V. i. A.
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_20021/25
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	03.09.2025

Baurecht;
4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rauhenebrach

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 03.08.2025 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 weisen Sie auf das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB hin. Der Flächennutzungsplan muss demnach grundsätzlich vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplans geändert sein. Auch im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist darauf zu achten, dass der Bebauungsplan inhaltlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

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

2. Immissionsschutz

Zum im Betreff genannten Vorhaben wird aus immissionsschutztechnischer Sicht auf die Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes "StelzenBaumhäuser Obersteinbach" verwiesen.

Bei Rückfragen steht Ihnen Frau Hartenfels, Tel. 09521/27-240, zur Verfügung.



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



3. Wasserrecht

Hier wird auf Punkt 3 unserer Stellungnahme vom 01.07.2025 verwiesen.

Der vorliegende Entwurf berührt weiterhin keine weiteren/neuen wasserrechtlichen Belange.

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken zu der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

4. Naturschutz

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rauenebrach soll östlich von Obersteinbach ein Sondergebiet ausgewiesen werden. Die Fläche wurde zuvor als Fläche für die Landwirtschaft und Grünland geführt.

Zur Beurteilung lagen folgende Unterlagen vor:

- 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauenebrach (Planungsstand: 29.07.2025)

Das Vorhaben liegt in der Schutzzone des Naturparks Steigerwald. Das Verfahren zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet läuft derzeit. Die geplante Änderung der Landschaftsschutzgebietsgrenze, sowohl die Herausnahme als auch die Tauschfläche werden in der Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt, dies ist zu begrüßen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist festzuhalten, dass die geplanten Änderungen denkbar sind.

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

5. Abfallrecht

Die Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben wurden eingesehen.

Eine nähere Prüfung zum Vorliegen etwaiger eingetragener Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen erfolgt ausschließlich im Rahmen von Aufstellungen oder Abänderungen von konkreten Bebauungsplänen und nicht im Zuge der Flächennutzungsplanung.

Diesbezüglich wird auf Punkt 5 unserer Stellungnahme vom 01.07.2025 verwiesen.

Insofern bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

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

6. Kreisbrandrat

Es bestehen keine Einwände.

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



7. Kreisbaumeister

Zu den vorgelegten Unterlagen bestehen keine Einwände.

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

8. Denkmalschutz

Denkmalfachliche Belange sind durch das Bauleitverfahren nicht tangiert, daher aus denkmalschutzrechtlicher Sicht 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 bestehen keine Bedenken.

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

11. Jagdrecht

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauenebrach befasst sich mit der Ausweisung von Flächen für eine Ferienhaussiedlung zwischen dem Rauenebracher Ortsteil



Obersteinbach und dem außerhalb liegenden Betriebsgelände „Obsthof Bauer Reinhart“. Betroffen ist hier das GJR Obersteinbach.

Das GJR Obersteinbach ist bei der Unteren Jagdbehörde mit einer Fläche von ca. 396 ha geführt. Das Bauvorhaben nimmt nach vorgelegter Planung ca. 2,7 ha in Anspruch.

Die Ferienhäuser sind gem. Art. 6 Abs. 1 Nr. 1 BayJG als befriedeter Bezirk zu sehen („Gebäude, die zum Aufenthalt von Menschen dienen, ...“).

Damit vermindert sich die jagdbare Fläche des GJR Obersteinbach um diese Fläche.

Dieser Flächenverzehr bringt das Revier damit noch nicht in die Nähe der gesetzlichen Mindestfläche von 250 ha.

Jagdrechtlich bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken.

Jedoch sei an dieser Stelle auf die jagdlichen Beeinträchtigungen hingewiesen, die mit der Realisierung des Bauvorhabens einhergehen könnten.

Entsprechende Bedenken wurden ja bereits von anderen Stellen mitgeteilt und zumindest zum Teil gewürdigt.

Zuvorderst steht hier die befürchtete Störung der Jagdausübung durch die Benutzer der Anlage. Zwar wird in der Abwägung darauf verwiesen, dass ab 22 Uhr Nachtruhe herrschen soll. Dies kann jedoch nur bedeuten, dass lärmerzeugende Handlungen ab 22 Uhr vermieden werden sollen. Ein umfassendes Ausgangsverbot bzw. die Beschränkung der weiteren Tätigkeiten auf den Bereich der Anlage wird wohl von keiner Seite aus gewollt, geschweige denn durchsetzbar sein. Damit sind Störungen auch im erweiterten Umgriff der Anlage, etwa durch „Spätheimkehrer“, Nachtwanderungen usw. nicht ausgeschlossen. In der Stellungnahme des Planungsverbandes beispielsweise steht ja gerade das aktive Erleben der Natur im Mittelpunkt der Stellungnahme. Die Erholung in der freien Natur ist verfassungsmäßig garantiert, führt jedoch häufig zu Konflikten zwischen den einzelnen Nutzergruppen.

Entsprechende Schwierigkeiten zeichnen sich ja jetzt bereits ab. Auf die Unterschriftensammlung, sowie andere ähnlich gelagerte Eingaben sei verwiesen.

Es ist zwar richtig, dass sich durch die Errichtung der Anlage vermutlich weniger die Wildtiere als vielmehr die Jagdausübung gestört wird. Dennoch darf nicht verkannt werden, dass genau für diese Jagdausübung zumindest bei Verpachtung oder auch Vergabe von Erlaubnisscheinen an die Jagdgenossenschaft gezahlt wird.

Eine entsprechende – tatsächlich vorhandene oder auch nur subjektiv empfundene – Störung kann sich dann in einer Minderung der Jagdpacht niederschlagen, was direkt zu Einnahmeverlusten bei der Jagdgenossenschaft führen wird. Insofern ist durchaus ein Nachteil auf Seiten der Jagdgenossenschaft zu befürchten.

Weiterhin wird durch das Vorhaben die jagdbare Fläche des Reviers weiter zerstückelt. Es mag zwar sein, dass angesichts der Einhaltung von Höchstabständen und unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an den Standort sowie der besonderen Konzeption eine Zersiedelung verneint wird.

Dennoch kommt es durch die Lage der Stelzenhaussiedlung zwischen Ortskern und Aussiedlerhof zu einer engen Verzahnung von jagdbarer Fläche und befriedetem Bezirk.

Diese Verzahnung führt zu einer faktisch größeren Verminderung der jagdbaren Fläche, was wiederum zu einer Jagdpachtminderung führen könnte (s.o.).

Weiterhin sei auf die mögliche Problematik mit bestimmten Kulturfolgern unter den Wildtieren hingewiesen, z.B. Steinmarder, Waschbär und Fuchs.

Hier könnten sich gerade aufgrund der engen Vermengung von Siedlungs- und Naturfläche weitere Konflikte ergeben, dann nämlich, wenn die Nutzer der Anlage entweder die



Anwesenheit dieser Tiere oder deren Verhalten (z.B. Mülltonnen ausräumen, nächtliches Treiben auf Dächern und in Fehlböden, usw.) nicht tolerieren.

Dementsprechend könnte es dann zu erhöhtem Beratungs- und auch Verwaltungsaufwand bei Betreiber, Gemeinde und Landratsamt kommen.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Schrauder, Tel. 09521/27-204, zur Verfügung.

Abschließend möchten wir noch auf § 4a Abs. 3 BauGB hinweisen. Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist dieser erneut auszulegen und Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Schüßler
Regierungsrätin



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 digitale 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 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.

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:
 - 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 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



Landratsamt Haßberge - Am Herrenhof 1 - 97437 Haßfurt

Gemeinde Rauhenebrach
Herrn Ersten Bürgermeister
Matthias Bäuerlein o. V. i. A.
Untersteinbach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

Ihre Zeichen	
Ihre Nachricht v.	
Fachbereich	32 – Bauamt
Dienstgebäude	97437 Haßfurt, Am Herrenhof 1, Gebäude 1
Unsere Zeichen	32.1_20521/25
Sachbearbeitung	Frau Wagner
Erreichbarkeit	Mo.-Fr. 8.30-12.30 Uhr
Telefon	09521/27-252
Fax	09521/27-101
E-Mail	bauamt@hassberge.de
Datum	01.07.2025

Baurecht;
4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rauhenebrach

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

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungen im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wäre eine Gegenüberstellung der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der neuen Darstellungen im Plan für den betreffenden Bereich sinnvoll. Die Darstellung des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rauhenebrach ist nicht notwendig.

Im Planentwurf ist der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Planzeichen noch darzustellen.

Unter 12. Sonstige Planzeichen ist dargestellt:

Änderungen:
Auflistung siehe Begründung zu 04. Änderung des Flächennutzungsplans A/1.1

Dies kann an Hand der Begründung nicht nachvollzogen werden.



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



Die Planzeichen sowie die textlichen Festsetzungen in Bauleitplänen sind so darzustellen, dass es zu keinen Unklarheiten im Vollzug kommt. Die Darstellungen müssen den Vorgaben der Planzeichenverordnung (PlanZV) entsprechen.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass unter www.planungshilfen.bayern.de der neue rein digitale 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/>

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 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.

Ein Verweis auf den dem Flächennutzungsplan folgenden Bebauungsplan „Stelzenhäuser Obersteinbach“ ist hier denkbar, wenn in diesem dann die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung dargestellt und abgewogen werden.

Hinsichtlich der Pflicht eines Umweltberichtes darf zur Vermeidung von Doppelprüfungen wie in der Begründung bereits beschrieben bei parallel durchgeführten Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 S.5 BauGB eine Beschränkung auf andere zusätzlich zu prüfende Umweltbelange erfolgen. Im Falle von im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplanänderungen darf auf den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verwiesen werden. Da keine anderen zusätzlich zu prüfenden Umweltbelange betroffen sind, erfolgt die Überprüfung der Belange der Umwelt und des Artenschutzes im parallel stattfindenden Bebauungsplanverfahren.

Der Umweltbericht muss jedoch auch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes als gesonderter Teil der Begründung geführt werden.

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

2. Immissionsschutz

Zum o. g. Vorhaben wird aus immissionsschutztechnischer Sicht auf die Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Stelzenhäuser Obersteinbach" verwiesen.

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:



Mit der Änderung werden keine wasserrechtlichen Belange geändert und keine neuen wasserrechtlichen Belange berührt.

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken zu der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

4. Naturschutz

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rauenebrach soll östlich von Obersteinbach ein Sondergebiet ausgewiesen werden. Die Fläche wurde zuvor als Fläche für die Landwirtschaft und Grünland geführt.

Zur Beurteilung lagen folgende Unterlagen vor:

- 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauenebrach mit dem Stand 13.05.2025

4.1 Schutzgebiete

Das Vorhaben liegt in der Schutzzone des Naturparks Steigerwald. In der Begründung wird korrekt aufgeführt, dass das Gebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden muss. Der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde bereits eingereicht. Die geplante Änderung der Landschaftsschutzgebietsgrenze, sowohl die Herausnahme als auch die Tauschfläche werden ebenfalls dargestellt. Dies ist zu begrüßen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Änderung denkbar.

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

5. Abfallrecht

Die Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben wurden eingesehen.

Eine nähere Prüfung zum Vorliegen etwaiger eingetragener Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen erfolgt ausschließlich im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von konkreten Bebauungsplänen und nicht im Zuge der Flächennutzungsplanänderung.

Diesbezüglich wird auf die abfallrechtliche Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Stelzenhäuser Obersteinbach“ verwiesen.

Insofern bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

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

Es bestehen keine Einwände.

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

8. Denkmalschutz

Denkmalfachliche Belange sind durch das Bauleitverfahren 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 Trinkwasserschutzbereiches.

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.

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. Jagdrecht

Es wurde keine Stellungnahme seitens der Fachstelle abgegeben.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Schrauder, Tel. 09521/27-204 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Philipp
Silvia

Digital signiert von Philipp Silvia
DN: cn=Philipp Silvia, o=Freistaat
Bayern, ou=Ira-has,
email=silvia.philipp@landratsamt-
hassberge.de
Datum: 2025.07.01 09:46:52 +02'00'

Philipp
Fachbereichsleitung

Auszug des Beschlusses	
aus der Niederschrift der Gemeinde Rauenebrach	
Gremium:	Gemeinderat Öffentlich
Sitzungsdatum:	07.10.2025

3.3.6 Landratsamt Haßberge (Stellungnahme z. vorhabenbez. Bebauungsplan) - 03.09.2025

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die Stellungnahme des Landratsamtes Haßberge vom 03.09.2025 Az.: 32.1_20020/25 zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 29.07.2025 mit Verweis auf die Stellungnahme vom 03.09.2025 Az.: 32.1_20021/25 zum Entwurf der 04. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 29.07.2025 und mit Verweis auf die ursprüngliche Stellungnahme vom 01.07.2025 Az.: 32.1_20021/25 zum Vorentwurf vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 13.05.2025 wie folgt zu behandeln:

1. Baurecht

Die Hinweise / Anmerkungen aus der Stellungnahme wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. In den Verfahrensvermerken wurde die Ziffer 7 gestrichen.

2. Immissionsschutz

Das Gutachten zur lärmtechnischen Betrachtung wurde durch das Sachverständigen Büro Tasch aus Würzburg nach Rücksprache mit dem LRA Haßberge, Sachgebiet Immissionsschutz überarbeitet und die Hinweise / Anmerkungen sowie geäußerten Kritikpunkte berücksichtigt und korrigiert.

Die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen wurde im Gutachten betrachtet und bewertet, sodass sichergestellt werden kann, dass es zu keiner Einschränkung der bisherigen Tätigkeiten kommt.

Die Formulierungen zur Festlegung des Schutzanspruch sowie zur Festlegung des Zwecks der Anlage wurde im Gutachten angepasst, sodass Schutzanspruch und Zweck nun eindeutig definiert sind. Die geplante Anlage erhält den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets nach TA Lärm Nach TA-Lärm und Beiblatt 1 zur DIN 18005:07-2023 gelten folgende Orientierungswerte für

für

Freizeitlärm:
tags 55 dB(A)
nachts 40 dB(A)

und Verkehrslärm:
tags 55 dB(A)
nachts 45 dB(A)

Die Tätigkeiten im Freien der benachbarten Gastronomie wurden in allen Abschnitten des Gutachtens korrekt und einheitlich aufgeführt und alle widersprüchlichen / irreführenden Formulierungen angepasst.

Nachdem die Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, müssen keine seltenen Ereignisse berücksichtigt werden. Die entsprechenden Abschnitte des Gutachtens wurden geändert.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 wurden korrigiert. Alle Orientierungswerte wurden unterschritten.

Die der lärmtechnischen Betrachtung zu grundlegender Annahme des Verkehrsaufkommens auf der Kreisstraße HAS 17 wurde entsprechenden den Hinweisen des LRA Haßberge korrigiert.

Wie zuvor bereits ausgeführt erhält das Gebiet der geplanten Anlage den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets nach TA-Lärm.

Gemäß der Stellungnahme des LRA Haßberge vom 03.09.2025 erscheinen die Ergebnisse der Berechnung jedoch plausibel. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) würden gem. Gutachten deutlich unterschritten. Somit könne davon ausgegangen werden, dass weder die geplanten Stelzenbaumhäuser gestört werden, noch der bestehende landwirtschaftliche Betrieb durch das heranrückende Sondergebiet eingeschränkt werde. Eine Lärmbelästigung am Ortsrand von Obersteinbach sei aus fachlicher Sicht nicht zu befürchten.

An der Festlegung der Schutzstatus eines Mischgebiets wurde nicht festgehalten. Weitere Ausführungen und Begründen sind daher nicht nötig.

3. Wasserrecht

Es wird auf die Inhalte der Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Planstand: 13.05.2025) vom 01.07.2025 verwiesen.

Gemäß Stellungnahme vom 03.09.2025 wurden alle Einwendungen bzw. Anregungen berücksichtigt und der vorliegende Entwurf vom 29.07.2025 berühre keine weiteren / neuen wasserrechtlichen Belange. Aus wasserrechtlicher Sicht bestünden unter Betrachtung der vorstehenden Ausführungen keine Bedenken zu dem vorliegenden Bebauungsplan.

4. Naturschutz

Gemäß Stellungnahme des LRA Haßberge, Sachgebiet Naturschutz, befinde sich der Bebauungsplan zum Teil im Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Steigerwald. Das Verfahren zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet läuft.

Weiterhin wird ausgeführt, dass nördlich an das Bebauungsplangebiet direkt die Natura2000 Gebiete FFH-Gebiet „Buchenwälder und Wiesentäler des Nordsteigerwalds“ und das SPA-Gebiet „Oberer Steigerwald“ angrenzt.

Gemäß Stellungnahme vom 03.09.2025 wurden die unter Punkt 4 der Stellungnahme vom 01.07.2025 vorgeschlagenen Änderungen alle eingearbeitet. Dem Vorhaben könne aus naturschutzfachrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Der Hinweis, die Ausgleichsfläche müsse durch die Gemeinde im amtlichen Ökoflächenkataster registriert werden, wurde zur Kenntnis genommen und beachtet

5. Abfallrecht

Gemäß Stellungnahme vom 03.09.2025 wurden die Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben erneut eingesehen.

Es lägen weiterhin keine Anhaltspunkte über etwaige Altdeponien oder sonstige Altlasten im Planungsbereich vor. Insofern bestünde aus abfallrechtlicher Sicht Einverständnis mit der Realisierung des Vorhabens.

Im Übrigen wurde auf Punkt 5 unserer Stellungnahme vom 01.07.2025 verwiesen.

Alle Hinweise und Einwendungen aus Punkt 5 der Stellungnahme vom 01.07.2025 wurden in der Planung berücksichtigt.

6. Kreisbrandrat

Es bestehen keine Einwände.

7. Kreisbaumeister

Zu den vorgelegten Unterlagen bestehen keine Einwände.

8. Denkmalschutz

Denkmalfachliche Belange sind durch das Bauleitverfahren nicht tangiert, daher keine Einwendungen.

9. Gesundheitsamt

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

Weiterhin läge die geplante Änderung außerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Weiter wird in der Stellungnahme vom 03.09.2025 ausgeführt:

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 befindlichen Kleinkläranlagen geleitet. Das aufbereitete Wasser wird dann in den Steinbach eingeleitet.

10. Tiefbauverwaltung

Es bestehen keine Bedenken.

11. Erschließungsrecht

Es wurde seitens der Fachstelle keine Stellungnahme abgegeben

12. Jagdrecht

Zum betrachteten Vorhaben wurde aus jagdrechtlicher Sicht bereits in den Abwägungsvorschlägen auf die Stellungnahme zur 04. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauenebrach folgendes ausgeführt:

1. Die Feststellung, dass jagdrechtlich wegen der Verringerung der jagdbaren Fläche von 396 ha um ca. 2,7 ha auf künftig dann ca. 393 ha keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde verweist zu allererst darauf, dass von Seiten der Jagdgenossenschaft Obersteinbach zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes keinerlei Bedenken angemeldet wurden. Seitens des Jagdpächters sind lediglich Einwände und

Bedenken bezüglich Verbißprobleme durch Rehwild angemeldet worden, die behördlicherseits bereits in der frühzeitigen Beteiligungsphase fachlich ausgeräumt wurden.

3. Bezüglich des Einwandes der Störung der Jagdausübung wird festgestellt, dass der Gemeinde bewusst ist, dass die Jagdausübung nach § 1 Abs. 1 BJagdG als umfassendes Aneignungs- und Hegerecht geschützt ist und Störungen insbesondere dann relevant werden, wenn sie geeignet sind, das Wild zu vergrämen und/oder die ordnungsgemäße Jagdausübung faktisch unmöglich machen. Der Schutzbereich umfasst dabei nicht nur die konkrete Schussabgabe, sondern auch vorbereitende Tätigkeiten wie das An- und Aufsitzen sowie die Wildbeobachtung.

Durch die bestimmungsgemäße Nutzung der geplanten Freizeit-Anlage kann es tatsächlich zu Lärm- und Bewegungsemissionen kommen, die geeignet sind, Wild zu vergrämen und dadurch die Jagdausübung in diesem Bereich zu beeinträchtigen. Insbesondere Bewegungs- und Lärmereignisse in den Abend- und Nachtstunden könnten dazu führen, dass sich Wild von den betroffenen Flächen zurückzieht und damit die Jagdausübung beeinträchtigt wird.

Vorliegend ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Anlagenbenutzung nach den bestehenden Regeln (§ 10 TA Lärm i.V.m. mit den landesrechtlichen Immissionsschutzvorschriften) ab 22 Uhr eingeschränkt wird und damit eine Beruhigung des Gebietes eintritt. In der Abwägung führt dies dazu, dass zwar eine gewisse Beeinträchtigung der Jagdausübung tagsüber und in den frühen Abendstunden nicht ausgeschlossen werden kann, diese jedoch durch die garantierte Nachtruhe ab 22 Uhr erheblich reduziert wird. Die gesetzlich geschützte Nachtruhe entfaltet hier mittelbar eine Schutzwirkung zugunsten der Jagdausübung, da sie dem Wild die Möglichkeit gibt, in den Nachtstunden ungestört einzuwandern und damit die jagdliche Nutzung nicht in einem Ausmaß eingeschränkt wird, das als unzumutbar einzustufen wäre. Die Interessen der Jagdausübung treten insoweit nicht in einem überwiegenden Maße zurück, sodass diese Beeinträchtigungen im Rahmen der gebotenen Verhältnismäßigkeit hinzunehmen wären. Dies gilt insbesondere auch in Hinblick darauf, dass die als Ferienanlage geplante Fläche lediglich ca., 0,7% der gesamten jagdbaren Fläche des Reviers ausmacht.

Die Ausführungen über Störungen im erweiterten Umgriff der Anlage durch Spätheimkehrer, Nachtwanderungen usw. können nicht als Störungen durch den Betrieb dieser relativ kleinen und überschaubaren Anlage herangezogen werden. Der Zugang bzw. die Zufahrt zur Anlage erfolgt über die Ortsstraße Obsthof im Osten des Geländes. Der Verzahnungsbereich zum angrenzenden Wald im Norden des Geländes wird dabei nicht berührt.

Mehr Erholungssuchende anzuziehen, ist seit langen das erklärte Ziel der Kommunen im nördlichen Steigerwald zur Stützung und Stärkung der heimischen Wirtschaft. Dabei geht man davon aus, dass sich die Erholungssuchenden an die Regeln einer schonenden Nutzung der Natur halten. Dauerhafte mutwillige und vorsätzliche Störungen können dabei nicht als Regelverhalten angesehen werden.

4. Den Bedenken, dass eine Störung der Jagdausübung in diesem Bereich zu einer Minderung der Jagdpacht führen könnte ist zu allererst entgegenzuhalten, dass es sich hier, wie bereits in Ziffer 3 dargestellt, nur um eine Teilfläche von nicht einmal 1% der gesamten Reviergröße handelt auf der sich im Regelfall dazu noch kein jagdbares Wild ständig aufhält. Eine Jagdpachtminderung wegen Störung der Jagdausübung wäre aber nur dann gerechtfertigt, wenn die Beeinträchtigung nachweislich ist und spürbar die Qualität und den Wert des **gesamten** Jagdreviers erheblich mindert. Im vorliegenden Fall dürfte es nahezu auszuschließen sein, dass eine, wie auch immer geartete mögliche Beeinträchtigung der Jagdausübung, ausgehend von einer Teilfläche 0,7 %, die dazu am Rande des Jagdreviers gelegen ist und nicht etwa in einem zentralen Bereich des Jagdreviers (siehe Lageplan zum Jagdkataster) geeignet ist, die Qualität und den Wert der übrigen 99,3 % des Jagdreviers wesentlich und fühlbar zu mindern. Eine Minderung der Jagdpacht zum Nachteil der Jagdgenossenschaft Obersteinbach wegen der Umnutzung der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein

Sondergebiet „Ferienhäuser“ kann daher zweifelsohne ausgeschlossen werden. Im Übrigen ist dieser Bereich von jeher geprägt durch Störungen, resultierend aus dem Betrieb des Obsthofes, auch mit seinen Veranstaltungen, durch die Widmung und Nutzung des Schwandweges an der Nordgrenze als Spazier-, Wander- und Radfahrweg und insbesondere natürlich wegen seiner bestimmungsgemäßen häufigen Nutzung durch forst- und landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen.

Zur Vermeidung solcher Störungen aus dem Anlagenbereich heraus, ist im Übrigen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes auch schon folgender Hinweis aufgenommen:

„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. Durch entsprechendes Verhalten der Feriengäste sind die Interessen der Jagd zu wahren:

- Beachtung bestehender Wege
- Meidung ausgewiesener Ruhezonen
- Leinenpflicht für Hunde
- keine nächtlichen Aktivitäten im Wald“

Nicht gleichzusetzen mit dem Anspruch auf Minderung der Jagdpacht ist der Anspruch auf Reduzierung der Jagdpacht wegen Verringerung der jagdbaren Fläche des Jagdreviers. Diese Minderung der Jagdpacht führt zu keinem Nachteil für die Jagdgenossenschaft oder den Jagdgenossen.

5. Die angesprochene Problematik der Anwesenheit und Verhalten bestimmter Wildtierarten wie Steinmarder, Waschbär und Fuchs ist kein spezielles Problem, das die geplante Anlage mit sich bringt, sondern ist längst auch in dichter besiedelten Wohnbereichen zu beobachten. Entgegen der Ansicht der UJB dürfte diese Problematik, aufgrund der nicht dauerhaften Anwesenheit von Menschen, auch nicht in einem derartigen Ausmaße auftreten, dass hierdurch ein unverhältnismäßiger Beratungs- und auch Verwaltungsaufwand bei Betreiber, Gemeinde und Landratsamt erforderlich wird. Dennoch wurden Maßnahmen in die Planung übernommen, die geeignet sind, um die Anwesenheit der genannten Tierarten weiter zu reduzieren. Die an den Ferienhäusern vorgesehenen dezentralen Sammelbehälter für anfallende Siedlungsabfälle sind geruchsdicht und durch geeignete Verschlussmechanismen (z.B. Feder- oder Schnappverschluss) für Tiere schwer zugänglich zu gestalten. Die Einhausung für Abfallsammelcontainer im Bereich der Zufahrt ist für (Klein-) Tiere unzugänglich zu gestalten. Die Wandverkleidung muss direkt über der Geländeoberkante beginnen und darf keine Aussparungen oder Öffnungen enthalten, die genannten Tierarten einen Zugang ermöglicht. Zur Vermeidung einer Lockwirkung durch Geruchsbildung sind alle Abfallsammelbehälter nach Benutzung zu (ver-)schließen. Ein entsprechender Hinweis für Besucher der Anlage ist am Eingangsbereich der Einhausung anzubringen. Der Betreiber der Anlage weist seine Gäste in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen und mit entsprechenden Hinweisen vor Ort darauf hin, dass keine Speisereste, Verpackungen Abfälle etc., welche geeignet sind um genannte Tierarten anzulocken, im Außenbereich (Terrasse, Fensterbrett, etc.) gelagert werden dürfen.
6. Insgesamt gesehen, werden von der Unteren Jagdbehörde als Bedenken nur Vermutungen und Eventualitäten aufgeführt, die möglicherweise in anderen Bereichen aufgetreten sind, sich aber nicht unmittelbar auf den jetzigen Planungsbereich übertragen lassen.

Die Vorteile dieses Projektes für die gewünschte strukturelle Weiterentwicklung der Gemeinde und des gesamten Gebietes im nördlichen Steigerwald überwiegen eindeutig die nur auf Annahmen gestützte Möglichkeit einer finanziellen Benachteiligung der Jagdgenossenschaft Obersteinbach oder der Jagdpächter. Der Verzicht auf die Durchführung des geplanten Vorhabens und somit auf die Ausweisung des Sondergebietes Feriendorf wäre nicht verhältnismäßig und mit den bestehenden öffentlichen Interessen der Gemeinde nicht vereinbar.

13. Abschließende Hinweise

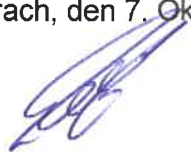
Die abschließenden Hinweise des LRA Haßberge wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

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

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus der Niederschrift mit dem Original übereinstimmt.

Rauhenebrach, den 7. Oktober 2025


Matthias Bäuerlein
1. Bürgermeister

