



**Bayerischer
BauernVerband**
Hauptgeschäftsstelle
Unterfranken

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

Bernd Müller - Annette Kollmann
Architekten und Stadtplaner
Hauptstraße 69
97851 Rothenfels

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

Datum: 04.09.2025

[Mail: a.kollmann@bma-mar.de](mailto:a.kollmann@bma-mar.de)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
605 114

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Schleifrain“ der Gem. Hafenlohr, OT Windheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Bauernverband nimmt wie folgt Stellung.

Zunächst möchten wir darauf hinweisen, dass es aus unserer Sicht wünschenswert wäre, künftig bereits bei der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in das Verfahren einbezogen zu werden. Auf diese Weise könnten Anregungen und Hinweise rechtzeitig eingebracht und bereits in die frühere Planungsphase integriert werden.

Grundsätzlich erkennen wir das Anliegen der Gemeinde Hafenlohr an, zusätzlichen Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Die Stärkung des ländlichen Raumes ist ein wichtiges Ziel, das wir ausdrücklich unterstützen. Allerdings sollte die Neuausweisung von Bauflächen stets mit größter Sorgfalt erfolgen, da hierfür bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen dauerhaft aus der Produktion genommen werden. Gerade vor dem Hintergrund, dass im Gemeindegebiet etwa 50 unbebaute Baugrundstücke vorhanden sind, erscheint es fraglich, ob eine zusätzliche Erschließung tatsächlich erforderlich ist. Zunächst sollten Maßnahmen ergriffen werden, um diese bereits ausgewiesenen Bauplätze einer Nutzung zuzuführen – beispielsweise durch Anreize zur Bebauung. Ebenfalls sollten zunächst alle Potentiale der Nachverdichtung ausgeschöpft werden. Erst wenn diese Potenziale nicht mehr ausreichen, wäre über eine Ausweitung der Siedlungsflächen nachzudenken. Die derzeitige Planung lehnen wir daher ab.

Sollte die Gemeinde dennoch an der geplanten Ausweisung festhalten, ist ein äußerst sorgsamer Umgang mit der landwirtschaftlichen Fläche geboten. Andere Kommunen haben gezeigt, dass kleinere Grundstücksgrößen von unter 500 m² für Bauplätze ausreichend sind.

.../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

Auf diese Weise kann derselbe Bedarf an Wohnraum mit deutlich geringerem Flächenverbrauch gedeckt werden.

Von großer Bedeutung ist zudem die klare und transparente Kommunikation gegenüber den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Baugebiets, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin bewirtschaftet werden und die damit verbundenen Emissionen unvermeidbar sind. Geruch, Staub und Lärm infolge von etwa Bodenbearbeitung, Gülleausbringung, Ernte sowie Tierhaltung sind unvermeidbare Begleiterscheinungen im ländlichen Raum. Diese Tätigkeiten finden nicht ausschließlich werktags und tagsüber statt, sondern regelmäßig auch in den frühen Morgen- und Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen.

Darüber hinaus sind auch die im Bebauungsplan dargestellten Aussagen zur Lage und Umgebung teilweise unzutreffend. So wird die südliche Begrenzung des Baugebiets als „offene Feldflur“ bezeichnet, tatsächlich werden diese Flächen jedoch regelmäßig zur Schaf- und Ziegenbeweidung genutzt. Hinzu kommt, dass auf einer angrenzenden Fläche bereits eine Maschinenhalle und Unterstand für Tiere errichtet wird, die landwirtschaftlich genutzt werden soll. Diese Tatsachen müssen in den Planungsunterlagen korrekt wiedergegeben werden. Es ist außerdem unabdingbar, in den Planunterlagen ausdrücklich auf diese Gegebenheiten hinzuweisen, um spätere Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Ein weiterer Aspekt betrifft die Zunahme der Dimensionen landwirtschaftlicher Maschinen in den vergangenen Jahren. Für die Praxis bedeutet dies, dass sämtliche Eingrünungsmaßnahmen im Bereich des Baugebiets einen Abstand von mindestens 2,5 m zu angrenzenden Feld- und Wegrändern einhalten müssen, um eine ungehinderte Befahrung zu gewährleisten.

Problematisch erscheint in diesem Zusammenhang auch die geplante Anordnung der Randeingrünung: Während die Entwässerungsmulde an der Flurnummer 1523 in öffentlicher Hand bleibt, soll die Bepflanzung in die Bauplätze integriert werden. Dies hätte zur Folge, dass private Grundstückseigentümer zugunsten der Gemeinde Grunddienstbarkeiten eintragen lassen müssten, um die Pflege der Entwässerungsmulde dauerhaft sicherzustellen.

Darüber hinaus ist vorgesehen, an dieser Stelle nicht nur Hecken, sondern auch hochwüchsige Bäume wie Salweide und Eberesche anzupflanzen. Die geplante Bepflanzung würde die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung erheblich einschränken. Die Nähe von Hecken und hochwüchsigen Bäumen an den Feldrändern reduziert den verfügbaren Arbeitsraum für landwirtschaftliche Maschinen und erschwert das Befahren der Flächen, insbesondere bei großen modernen Maschinen. Zudem können die Lichtverhältnisse durch die Beschattung die Abtrocknung der Felder sowie des Erntegutes verzögern, wodurch längere Trocknungszeiten entstehen und ein erhöhter Maschineneinsatz zur Bergung des Erntegutes erforderlich wird. Hinzu kommt, dass die Eintragung von Wegerechten und Grunddienstbarkeiten sowie die Abstimmung mit der Gemeinde einen zusätzlichen administrativen Aufwand für die Grundstückseigentümer mit sich bringt.

Besondere Bedenken bestehen außerdem hinsichtlich der geplanten Wegeführung. Der Anschluss des Waldwegs Fl.Nr. 1490 an das Baugebiet mit rechtwinkligen Abzweigungen

bei starkem Gefälle bzw. Steigung widerspricht sowohl fachlichen als auch sicherheitstechnischen Anforderungen. Angesichts der Größe heutiger land- und forstwirtschaftlicher Maschinen birgt diese Planung erhebliche Behinderungen und Unfallgefahren. Zudem wäre die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge im Notfall stark eingeschränkt, was vor allem vor dem Hintergrund zunehmender Wetterextreme wie Starkregen oder Waldbränden schwerwiegende Konsequenzen hätte. Eine Zufahrt über die Hangfußseite ist baulich nicht möglich, da hier die Hafenlohr (FFH-Gebiet) sowie der Mühlgraben verlaufen. Als einzig geeignete Lösung erscheint daher die geradlinige Fortführung des bestehenden Feld- und Waldwegs bis zur Straße „Am Achtelsberg“. Auf diese Weise würde der land- und forstwirtschaftliche Verkehr auf kürzestem Weg aus dem Ort herausgeführt und Gefährdungen sowie Emissionen für das Baugebiet könnten auf ein Minimum reduziert werden.

Darüber hinaus sehen wir die im Umweltbericht auf Seite 17 dargestellte Ausgleichsbedarfsermittlung kritisch. Nach unserer Auffassung ist eine Anrechnung bestehender Wege und Straßen nicht sachgerecht, da diese Flächen bereits im heutigen Zustand keinen naturschutzfachlichen Nutzen entfalten. Eine Ausgleichspflicht besteht daher nicht. Ebenso halten wir die pauschale Bewertung von Grünlandflächen mit 8 Wertpunkten für überzogen. Üblicherweise werden solche Flächen mit 6 Wertpunkten eingestuft, was auch hier angemessen erscheint.

Korrekturbedarf besteht ebenfalls bei der Bilanzierung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen. Für die Flurnummer 1577 in der Gemarkung Windheim ist der Ausgangszustand klar als Ackerland zu definieren, was mit 2 Wertpunkten zu bewerten wäre. Die pauschale Annahme von 3 Wertpunkten für Mischflächen ist in diesem Fall nichtzutreffend, da es sich eindeutig um Acker und nicht um eine Mischfläche handelt. Hinzu kommt, dass die betroffene Fläche mitten in einer bestehenden Gewanne liegt. Ausgleichsmaßnahmen sollten vorrangig auf Flächen umgesetzt werden, die am Randbereich liegen oder intern im Baugebiet angelegt werden können, um die Bewirtschaftung nicht zusätzlich zu erschweren.

Wir bitten, unsere Anmerkungen und Bedenken bei den weiteren Planungsschritten umfassend zu berücksichtigen und weisen auf die hohe Bedeutung einer abgestimmten, transparenten und landwirtschaftsverträglichen Planung hin.

Mit freundlichen Grüßen



Magdalena Eschenbacher
B.Sc.