

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach



Gemeinde Rauhenebrach
Entwurf Stand 07.10.2025

Begründung zum Bebauungsplan

der Gemeinde Rauhenebrach

Aufstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„StelzenBaumhäuser Obersteinbach“

Stadt/Gemeinde: Gemeinde Rauhenebrach
Landkreis: Haßberge
Regierungsbezirk: Unterfranken

Aufgestellt: IB Adrian Mangold GmbH
Dresdener Straße 3
97437 Haßfurt

Größe: ca. 27.000 m²
Vorentwurf: 13.05.2025
Entwurf: 29.07.2025
Entwurf: 07.10.2025



Rauhenebrach, 07.10.2025

Ort, Datum

Vorhabensträger

Ort, Datum

Verfasser

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

1. Aufstellung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„StelzenBaumhäuser Obersteinbach“

Textliche Festsetzungen mit Begründung und
naturschutzrechtlichen Angaben

Entwurf:

IB Adrian Mangold GmbH
Adrian Mangold (M.Eng.)
Dresdener Str. 3
97437 Haßfurt

Umweltbericht:

OPUS GmbH
Richard-Wagner-Str. 35
95444 Bayreuth

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

INHALTSVERZEICHNIS

1 Lage im Raum / Lage im Ort.....	2
2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
3 Alternativplanungen	3
4 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs.....	3
5 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB	3
6 Klimaschutz und Klimaanpassung.....	13
7 Verkehrsrechtliche Erschließung	14
8 Technische Ver- und Entsorgung.....	14
9 Umweltbericht	15
10 Hinweise	16
11 Verfahrensvermerk Bebauungsplan.....	17

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

1 Lage im Raum / Lage im Ort

Die Gemeinde Rauhenebrach liegt in der Region Main-Rhön im Steigerwald und ist Teil des Landkreises Haßberge. Die Gemeinde liegt an der südlichen Landkreisgrenze zu den benachbarten Landkreisen Bamberg und Schweinfurt.

Nachbargemeinden sind die Gemeinden Oberaurach und Knetzgau (Landkreis Haßberge), die Gemeinden Schönbrunn im Steigerwald, Burgwindheim und Ebrach (Landkreis Bamberg) sowie die Gemeinde Michelau im Steigerwald (Landkreis Schweinfurt).

Das beplante Grundstück mit der Flur Nummer 66, Gemarkung Obersteinbach liegt nördlich der Kreisstraße HAS17 (Obersteinbacher Str.) und westlich der Gemeindestraße „Obsthof“.

Die Ein- und Ausfahrt in das beplante Gebiet erfolgt für Besucher und Betriebspersonal der Anlage über die Gemeindestraße „Obsthof“, unterhalb der best. Parkflächen des Hofrestaurants vom Familienbetrieb Reinhart.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stelzen-Baumhäuser-Steigerwald GmbH und Co. KG plant die Errichtung und den Betrieb einer Stelzenhaussiedlung im Bereich der Gemeinde Rauhenebrach, Landkreis Haßberge. Auf einer Fläche von ca. 27.000 m² werden 10 Stelzenhäuser in Holzbauweise, ein Gemeinschaftsgebäude mit Terrasse (ebenfalls in Holzbauweise), eine Garage mit Lagerraum und eine Einhausung für Müll- und Abfallcontainer sowie 12 Stellplätze errichtet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ basiert auf der Vorhabens- und Erschließungsplanung in der Fassung vom 30.03.2025 (Plannummer VEP-01 bis VEP-07) sowie die dazugehörige Projektbeschreibung vom 30.03.2025. Die Planunterlagen VEP-01 bis VEP-07 mit der dazugehörigen Projektbeschreibung wurden in der Gemeinderatssitzung der Gemeinde Rauhenebrach vom 08.04.2025 bewilligt und sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Planunterlagen wurden gemäß den Stellungnahmen und Abwägungsvorschlägen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung überarbeitet (s. Plannummer VEP-02 mit Index 01). Es wurde die Grundrissdarstellung der Garage mit Lager und Technikraum ergänzt (s. Plannummer VEP-08).

Gemäß dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (03. Änderung, Fassung vom 16.07.2018) der Gemeinde Rauhenebrach ist die beplante Fläche als „Flächen für die Landwirtschaft und Grünland“ ausgewiesen. Um die geplante Bebauung der Fläche zu realisieren, muss der

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

wirksame Flächennutzungsplan geändert und das betroffene Gebiet als Sondergebiet Ferienhäuser ausgewiesen werden.

3 Alternativplanungen

Im Vorfeld wurden mögliche Standorte für die geplante Ferienhausanlage geprüft. Die Standortwahl basierte auf Faktoren wie, Anbindung, Ausrichtung, Infrastruktur, Verfügbarkeit und Topographie. Nach Abwägung dieser Faktoren ist das geplante Gebiet alternativlos.

4 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Die geplante Anlage ist an nord-westlicher Seite durch das Gemeindegrundstück mit der Flurnummer 61, Gemarkung Obersteinbach begrenzt. Die nord-östliche Grenzen bildet die Flurstücksgrenze zum best. Wirtschaftsweg der Gemeinde Rauhenebrach (Flurnummer 65, Gemarkung Obersteinbach). Die süd-westliche Grenze bildet die best. Böschung mit Hecken- und Baumbestand sowie der angrenzenden Steinbach (Flurnummer 60, Gemarkung Obersteinbach). Die süd-östliche Grenze der Anlage wurde vom Betreiber festgelegt und ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ mit integrierter Grünordnung (Plannummer. A2024 006 / BP-01) zu entnehmen.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB

In Ergänzung zu den planerischen Festsetzungen (Planzeichen als Festsetzung) gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung:

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 1 Abs 2. Nr. 12 BauNVO und § 10 BauNVO wird ein Sondergebiet Ferienhäuser mit Stelzenhäusern, einem Gemeinschaftsgebäude sowie Nebenanlagen festgesetzt.

Um einen dauerhaften Aufenthalt zu verhindern, darf weder Erst- noch Zweitwohnsitz auf eines der Stelzenhäuser entfallen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert und sind in Verbindung mit der Grundflächen- sowie Geschossflächenzahl begrenzt.

Für die im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt nach §8 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet: max. 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) im Sondergebiet: max. 0,8

Für flachgeneigte Dächer sowie Flachdächer ist die Traufe entlang der Höhenlinien auszurichten. Für Satteldächer ist die Firstrichtung des Gebäudes mit dem Gefälle auszurichten.

Für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen gelten die Abstandsregelungen der BayBO. Generell sind die Mindestabstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Sie haben Vorrang vor den festgesetzten Baugrenzen

3. Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe der Stelzenhäuser darf 4,50 m ab Geländeoberkante am höchstgelegenen (Urgeländehöhe) Eckpunkt des Hauses nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe des Gemeinschaftsgebäudes darf 6,00 m gemessen ab Geländeoberkante am höchstgelegenen (Urgeländehöhe) Eckpunkt des Gebäudes nicht überschreiten

4. Dachform und -farbe

Im Sondergebiet zulässig sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer sowie Pult- und Satteldächer, auch in asymmetrischer Form. Darüber hinaus sind Dachfenster und Photovoltaikanlagen zulässig. Bei der Nutzung von PV-Anlagen ist die Blendwirkung zu vermeiden.

Dacheindeckung müssen in dunklen Farben ausgeführt werden. Alle Flachdächer der Ferienunterkünfte und der Nebenanlagen sind zu mindestens 80 % mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern, bodendeckenden Wildkräutern zu bepflanzen und so zu

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

erhalten. Ausgenommen sind das Gemeinschaftsgebäude und das Garagengebäude mit Lager und Technikraum.

5. Materialien

Alle Materialien sind in naturnahen, gedeckten Farben zu wählen (z.B. Braun, Grün, Grau, Schwarz, Weiß). Die Rückbaubarkeit muss weitestgehend möglich sein.

6. Wege / Stellplätze

Wege und Stellplätze sind unbefestigt oder mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergeb. Decken, Kies, Mulch, Schotterrasen, etc.) oder als Holzstege so zu befestigen, dass das auf den entsprechenden Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Fläche versickern kann. Beläge aus Asphalt und Beton sowie wasserundurchlässigen Materialien sind unzulässig.

7. (Stütz-) Mauern

Mauern zur Geländeabfangung / -sicherung sind als Natursteinmauern herzustellen.

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind offen, in Holzbauweise mit vertikaler oder horizontaler Gliederung, als lebende Zäune (Hecke) oder Benjeshecken (Totholzhecken) auszuführen. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist auf die Ausführung von massiven Mauern und blickdichten Einfriedungen zu verzichten. Einfriedungen müssen mindestens mit einem Abstand von 15 cm zum Boden ausgeführt werden, um den Durchgang von Kleinsäugern zu ermöglichen.

9. Nebenanlagen

Für die Sondergebietsflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNV zulässig

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

10. Flächenversiegelung

Alle Flächen innerhalb des Sondergebiets Ferienhäuser, die nicht durch Hauptanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und (Verkehrs-) Wege überbaut sind, sind als Vegetationsflächen anzulegen. Nicht zulässig ist die Anlage von Stein-, Kies- oder Schottergärten, die Abdeckung mit Folien oder eine Versiegelung.

11. Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung der Gebäude sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Aufgrund der geographischen Lage kann es auf dem Gelände zu unvermeidbaren Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) aufgrund von landwirtschaftlichen Tätigkeiten kommen. Zudem sind forwirtschaftliche 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 25-051-06 des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, aufgezeigten Immissionsbelastung erfolgen.

Die schutzbedürftige Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erhält den Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß TA Lärm. Nach TA Lärm und Beiblatt 1 zur DIN 18005:07-2023 gelten folgende Orientierungswerte für

Freizeitlärm:

tags 55 dB(A)

nachts 40 dB(A)

und Verkehrslärm:

tags 55 dB(A)

nachts 45 dB(A)

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

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

14. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)

Ausgleichsmaßnahme A1:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 66, Gemarkung Obersteinbach. Bei der Pflanzung auf den festgelegten Maßnahmenflächen zum Ausgleich sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten zu pflanzen und bei frühzeitigem Abgang zu ersetzen. Die Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Bäumen und Sträuchern aus der nachfolgenden Pflanzlisten durchzuführen.

Güteanforderung Bäume: 1. und 2. Ordnung, Heister

Güteanforderung Sträucher: mindestens leichte Sträucher, 3 Triebe

In Vorbereitung auf das Vorhaben wurden bereits im Vorfeld (Winter/Frühjahr 2024/25) in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde (LRA Haßberge) überwiegend heimische Baum- und Straucharten auf der Maßnahmenfläche gepflanzt.

Artenliste der bereits gepflanzten Baum- und Straucharten:

Art		Menge
Libanon-Zeder	<i>Cedrus libani</i>	50 Stk.
Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i> TR Bolu / Kale	24 Stk.
Ess-Kastanie	<i>Castanea sativa</i>	5 Stk.
Schwarznuss	<i>Juglans nigra</i>	19 Stk.
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	30 Stk.
Zerr-Eiche, Moos-Eiche	<i>Quercus cerris</i>	27 Stk.
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	20 Stk.
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	20 Stk.
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	20 Stk.
Mammutbaum	<i>Sequoiadendron giganteum</i>	12 Stk.

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

Burgen-Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>	20 Stk.
Blut-Buche, Süntel-Buche	<i>Fagus sylvatica</i> f. <i>purpurea</i> , var. <i>suentelensis</i>	10 Stk.
Eibe	<i>Taxus boccata</i>	5 Stk.
Echter Tulpenbaum	<i>Liriodendron tulipifera</i>	15 Stk

Artenliste für zukünftige Bepflanzungsmaßnahmen:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Ess-Kastanie	<i>Castanea sativa</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Erforderliche Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- fachgerechte Vorbereitung des Bodens

Gemeinde Rauhenebrach

Hauptstraße 1

96181 Rauhenebrach

- Pflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen; Herkunftsregion 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“
- Pflanzabstand mindestens 1,50 m x 1,50 m in Gehölzgruppen
- Pflanzqualität Bäume: 1. und 2. Ordnung, Heister
- Pflanzqualität Sträucher: mind. leichte Sträucher; 3 Triebe
- Anteil ca. 40 % Bäume und 60 % Sträucher
- Ausführungszeitraum: bevorzugt Herbstpflanzung (wegen günstigeren Anwuchsbedingungen)
- Strukturanreicherung durch Einbringen von Totholz und Steinhaufen

Erforderliche Unterhaltungsmaßnahme:

- Ausmähen der Pflanzungen im 1. und 2. Standjahr
- zum Schutz vor Wildverbiss Zäunung der Fläche oder gegeben falls Einzelbaumzäunung
- ggf. Schutz vor Mäusefraß
- bei Gehölzausfällen > 30% sind diese umgehend zu ersetzen
- fachgerechte Entwicklungspflege, ggf. Wässerung bei anhaltender Trockenheit
- Einzelstammentnahme (überalterte oder kranke Bäume) zur Pflege der Fläche in ferner Zukunft (Naturverjüngung)
- In den Randbereichen abschnittsweise „Auf Stock setzen“ der Sträucher etwa alle 15 Jahre um einen strukturreichen Bestand zu erhalten
- Im Bereich der Stege wird ein Aufasten der Bäume und Sträucher empfohlen

Vermeidungsmaßnahme V1: Bauzeitbeschränkungen

Offenlandbrüter

Zum Schutz von Nestern von Offenlandbrütern darf die Baufeldberäumung (Abschiebung von Oberboden) auf den Wiesenflächen nur zwischen Anfang September und Ende Februar erfolgen. Der Beginn der Bauarbeiten soll ebenfalls in diesem Zeitfenster stattfinden, damit eine Schädigung von eventuell bereits brütenden Vögeln ausgeschlossen werden kann. Sollte ein

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

unmittelbarer Baubeginn nicht möglich sein, müssen im Zeitraum zwischen Baufeldberäumung und Bauarbeiten ca. 2 m hohe Stangen mit daran befestigten Flatterband zur Vergrämung aufgestellt werden. Die Stangen sollen in regelmäßigen Abständen von ca. 25 m im unmittelbaren Baubereich errichtet werden.

Baumbrüter

Für den Schutz von Gehölzbrütern darf nach den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG die Rodung und der Rückschnitt von Bäumen und Hecken nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Anlage einer Blühwiese für Insekten

Zur Erhaltung der heimischen Insektenwelt, insbesondere der Bienen, ist auf dem Grundstück eine „Bienenwiese“ (Blumenwiese) mit einer Gesamtfläche von mind. 250 m² anzulegen.

Herstellung:

Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen (Herkunftsregion: 12 Fränkisches Hügelland) Wildpflanzenarten Ansaat (ohne Einarbeitung) bzw. lokal gewonnenem Mähgut (Heumulch- bzw. Heudruschverfahren) von geeigneten Spenderflächen (Abstimmung der Spenderflächen mit der Unteren Naturschutzbehörde)

- Mindestens 30 zertifizierte Wildpflanzenarten (z.B. VWW Regiosaaten®, RegioZert®)
- Niedrigwüchsige Arten, Großer Klappertopf als Art zur Grünlandentwicklungshilfe
- Kräuterdominiert (max. 6 Grasarten), max. Gräseranteil: 30 %
- Saatstärke 2-3 g/m², ggf. Verwendung von Füllstoffen
- Keine Verwendung von kurzlebigen Mischungen
- Ansaattermine: August-Oktober oder Februar bis Mai
- Anwalzen des Saatguts, keine Überdeckung mit Erde
- Verzicht auf jegliche Form von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sowie von bodenverbessernden Maßnahmen
- Ansaattermine: August-Oktober oder Februar bis Mai
- Anwalzen des Saatguts, keine Überdeckung mit Erde

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

- Verzicht auf jegliche Form von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sowie von bodenverbessernden Maßnahmen

Pflege und Unterhaltung:

- Mahd (2-schürig) mit Doppelmessermähwerk oder Balkenmähwerk
- Bei dominanten Aufkommen von unerwünschten Samenunkräutern ist ein Schröpfungsschnitt erforderlich
- Schnitthöhe mind. 10 cm
- Je Mahd ist mind. ein strukturgebender Altgrasstreifen stehen zu lassen (ca. 10 m x 1 m)
- Entfernung des Mähguts von der Fläche, kein Mulchen
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel

Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insektenschonende und energiesparende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen. Die Leuchtenform muss so gewählt und angebracht werden, dass nur das zu beleuchtende Objekt bzw. die zu beleuchtenden Flächen erhellt werden. Die Beleuchtung darf nicht in die Umgebung gerichtet sein oder in die Umgebung abstrahlen. Dem Landratsamt sind die Spezifikationen der im Außenbereich vorgesehenen Leuchtmittel vor der Installation mitzuteilen.

15. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des §76 Abs. 2 des WHG. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des §78 Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des §78d Abs. 1 WHG (§9 Abs. 6a BauGB)

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

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaschutz:

Im Rahmen der Planung wurden Maßnahmen zur Reduktion der Emissionen und zum Klimaschutz berücksichtigt:

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:

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.

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

7 Verkehrsrechtliche Erschließung

Die Anbindung der Anlage erfolgt ausschließlich über die Kreisstraße HAS17 und die Gemeindestraße „Obsthof“. Über die auf dem Grundstück errichtete Zufahrtsstraße in offenerporiger Bauweise gelangen die Besucher zu den jeweiligen Parkplätzen der einzelnen Ferienhäuser. Die Stelzenhäuser sind anschließend zu Fuß über Holzstege zu erreichen. Für das Betriebspersonal der Anlage sind zwei Stellplätze am Gemeinschaftsgebäude / der Garage mit Lagerraum vorgesehen. Die Zufahrt erstreckt sich von der östlichen Grundstücksgrenze entlang der nord-östlichen Grenze der Anlage bis zur Feuerwehrausfahrt am nördlichen Ende des beplanten Bereichs. Die Ausfahrt am nordöstlichen Ende der Anlage dient ausschließlich als Feuerwehrausfahrt im Brandfall und ist im regulären Betrieb der Anlage für Besucher und Personal gesperrt.

8 Technische Ver- und Entsorgung

8.1 Schmutzwasserbeseitigung

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 unter Einhaltung der Vorgaben des Wasserwirtschaftsamt zum Schutz der Wasserqualität und des Gewässers gesammelt in den Steinach eingeleitet.

8.2 Regenwasserbeseitigung

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser wird nicht gesammelt und kann frei abtropfen. Demnach wird das anfallende Regenwasser weder gesammelt noch behandelt, sodass keine weiteren Maßnahmen zur Regenwasserbeseitigung nötig sind.

8.3 Straßenentwässerung

Sämtliche Verkehrs- und Parkflächen sind in offenerporiger Bauweise geplant. Demnach wird das anfallende Niederschlagswasser nicht gesammelt oder behandelt und es keine weiteren Maßnahmen zur Straßenentwässerung nötig.

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

8.4 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an das best. Netz zur Trinkwasserversorgung der Gemeinde Rauhenebrach erfolgt durch die Verlängerung der vorhandenen Leitung DN 80 zur Versorgung des Betriebsgeländes von Fam. Reinhart, welche aktuell an einem Unterflurhydranten an der nordöstlichen Grenze des Betriebsgeländes endet. Die best. Leitung wird am Hydranten aufgegriffen und entlang des best. Wirtschaftswegs in Asphaltbauweise nord-östlich der geplanten Ferienhaussiedlung verlängert. Am Ende der neugebauten Stichleitung dient ein weiterer Unterflurhydrant der Belüftung der Leitung und ggf. der Entnahme von Löschwasser. Die Anbindung der Anlage an die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt im Bereich des neugebauten Hydranten.

8.5 Stromversorgung, Internet und Telefon

Zur Anbindung an des best. Stromnetz des örtlichen Versorgers (Bayernwerk) ist eine neue Stromleitung geplant, welche vom best. Verteilerkasten im Bereich des Familienbetriebs von Fam. Reinhart entlang der Zufahrt bis zum Gemeinschaftsgebäude geführt wird.

Die Anbindung an das best. Glasfasernetz der Telekom ist im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Stelzenhaussiedlung geplant. In diesem Bereich kann auf die best. Leitung der Telekom angeschlossen werden. Für den Glasfaseranschluss ist ein Leerrohr entlang der Zufahrt bis zum Gemeinschaftsgebäude geplant.

8.6 Feuerwehrumfahrung / -ausfahrt

Die Feuerwehrausfahrt im nordöstlichen Ende des Betriebswegs wird ebenfalls in offenporiger Bauweise ausgeführt. Die Ausfahrt dient lediglich als Ausfahrt für Feuerwehrfahrzeuge im Brandfall und ist im Regelbetrieb gesperrt.

9 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGb ist bei der Aufstellung von sämtlichen Bauleitplänen die Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde durch das Planungsbüro OPUS GmbH aus Bayreuth erstellt. Die grünordnungsplanerischen Festsetzungen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Die Unterlagen sind fester Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

10 Hinweise

1. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung ist rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig einzuholen.

2. Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.

3. Gesetzliche Grundlage

Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind:

- BauGB (Baugesetzbuch), Fassung vom 3. November 2017, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 geändert worden ist
- BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- BayBO (Bayerische Bauordnung), Fassung vom 14.08.2007, die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

11 Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Rauhenebrach hat in der Sitzung vom 13.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabensbezog. Bebauungsplans "StelzenBaumhäuser Obersteinbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2025 hat in der Zeit vom 22.05.2025 bis 26.06.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2025 hat in der Zeit vom 22.05.2025 bis 26.06.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2025 bis 05.09.2025 beteiligt
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2025 bis 05.09.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus der Gemeinde Rauhenebrach, EG Zimmer Nr. 3, Hauptstraße 1, 96181 Rauhenebrach, während folgender Zeiten Montag: 7:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr, Dienstag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und am Donnerstag zusätzlich von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.10.2025 wurden erneut die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
7. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus der Gemeinde Rauhenebrach, EG Zimmer Nr. 3, Hauptstraße 1, 96181 Rauhenebrach, während

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“

Gemeinde Rauhenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach

folgender Zeiten Montag: 7:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr, Dienstag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und am Donnerstag zusätzlich von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

8. Die Gemeinde Rauhenebrach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Rauhenebrach, den

Bürgermeister/-in

9. Ausgefertigt Gemeinde Rauhenebrach, den

Bürgermeister/-in

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Rauhenebrach, den

Bürgermeister/-in