



Gemeinde Rauhenebrach

BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung und Vorhaben- und Erschließungsplanes „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rauhenebrach für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in der Gemarkung Obersteinbach im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Bekanntmachung über die Billigung und der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

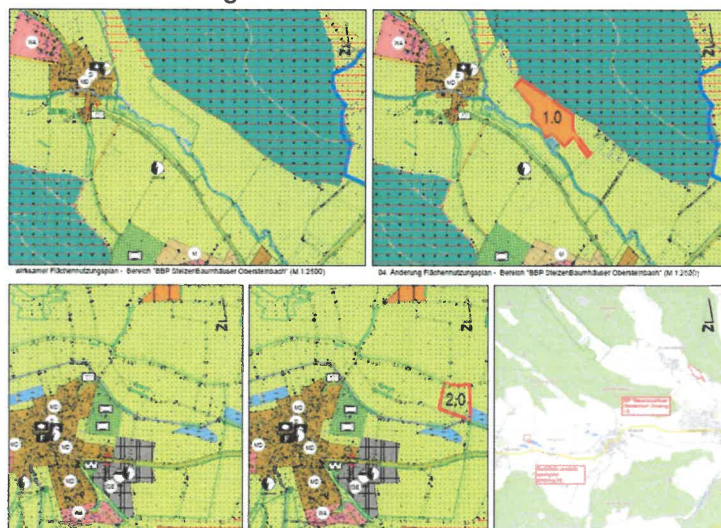
Der Gemeinderat Rauhenebrach hat am 13.05.2025. in öffentlicher Sitzung beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und Vorhaben- und Erschließungsplan für ein Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Bezeichnung

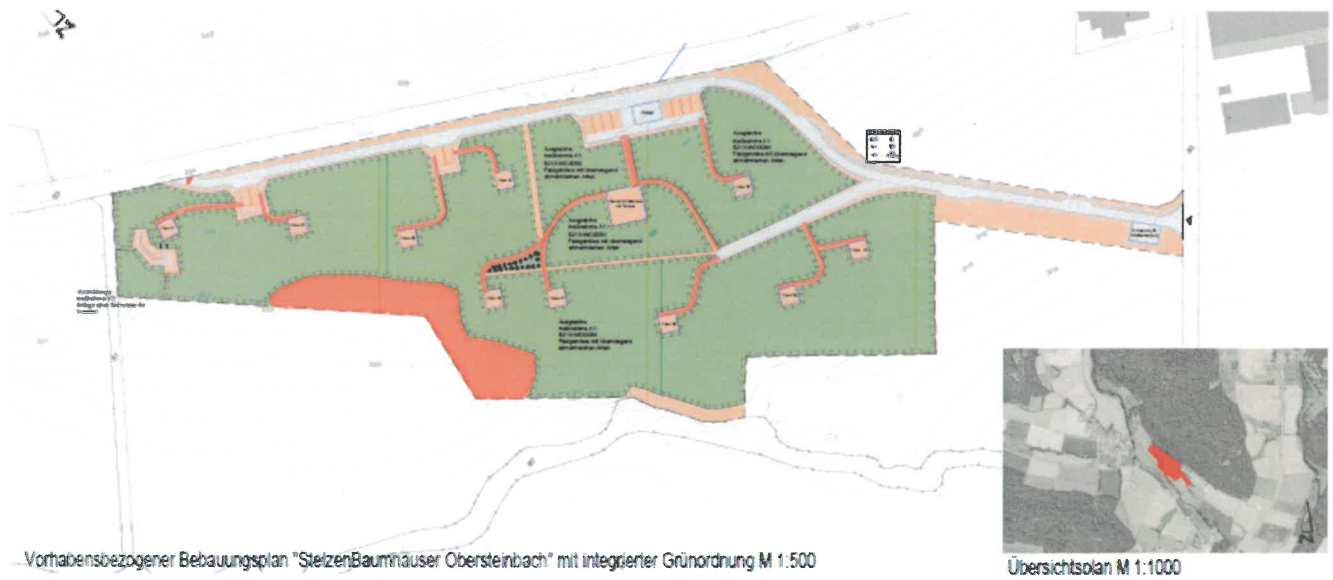
„StelzenBaumhäuser Obersteinbach“

aufzustellen und im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB den Flächennutzungsplan der Gemeinde Rauhenebrach für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in der Gemarkung Obersteinbach nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebietes für Ferienhäuser für Erholungszwecke.

Der Aufstellungsbeschluss vom 13.05.2025 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung sowie der Beschluss vom 13.05.2025 zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 16.05.2025 bekannt gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und erstreckt sich auf eine Teilfläche der Fl.Nr. 66 der Gemarkung Obersteinbach und liegt nördlich der Kreisstraße HAS 17 und westlich der Gemeindestraße „Obsthof“. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 27.000 m². Die geplante Anlage ist an nord-westlicher Seite durch das Gemeindegrundstück mit der Flurnummer 61, Gemarkung Obersteinbach begrenzt. Die nord-östliche Grenze bildet die Grundstücksgrenze 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 zu entnehmen.





Die Vorentwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der 4. Flächennutzungsplanänderung jeweils in der Fassung vom 13.05.2025 einschließlich Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom 13.05.2025 haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 22.05.2025 bis 26.06.2025 ausgelegen. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 14.05.2025 hingewiesen mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist für die Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Erörterung der Planung besteht, sowie die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern und Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen wurden von der Gemeinde Rauhebrach abgewogen. Das Ergebnis dieser Abwägung wurde in die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.07.2025 den Änderungen zugestimmt, die Entwürfe in der Fassung vom 29.07.2025 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der 4. Flächennutzungsplanänderung jeweils in der Fassung vom 29.07.2025 einschließlich Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom 29.07.2025 haben im Rahmen der öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB der öffentlichen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2025 bis 05.09.2025 ausgelegen. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 01.08.2025 hingewiesen mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist für die Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Erörterung der Planung besteht, sowie die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern und Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Die im Rahmen der öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen wurden von der Gemeinde Rauhebrach abgewogen. Das Ergebnis dieser Abwägung wurde in die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.10.2025 den in die Planungen eingearbeiteten Änderungen zugestimmt und die Entwürfe in den neuen Fassungen vom 07.10.2025 gebilligt.

Ergänzungen und Anpassungen erfolgten in den Planunterlagen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Insbesondere geändert wurde in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes der Status der schutzbedürftigen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet:

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 Freizeitlärm:	für Verkehrslärm:
tags 55 dB(A)	tags 55 dB(A)
nachts 40 dB(A)	nachts 45 dB(A)

Auf Grund dieser Änderungen ist der Bebauungsplanentwurf gemäß § 4 a Abs.3 Satz 1 BauGB erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 07.10.2025 und der Entwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 07.10.2025 werden einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 07.10.2025 in der Zeit

vom 15.10.2025 bis einschließlich 29.10.2025

im Internet (Webseite der Gemeinde Rauheenebrach) unter <https://rauhenebrach.de/unsere-gemeinde/bauen-und-wohnen/laufende-bauleitverfahren> veröffentlicht, ebenso der Inhalt dieser Bekanntmachung.

In dieser Zeit können die Unterlagen auch auf dem zentralen Landesportal für die Bauleitplanung in Bayern (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/>) aufgerufen werden.

Innerhalb der oben genannten Frist und zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet (Webseite der Gemeinde Rauheenebrach) liegen die Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Rauheenebrach, Untersteinbach, Hauptstraße 1, 96181 Rauheenebrach, EG Zimmer Nr. 3 während der allgemeinen Öffnungszeiten (Montag: 7.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 18.00 Uhr, Dienstag bis Freitag von 8.00 Uhr – 12.00 Uhr und am Donnerstag zusätzlich von 13.00 Uhr – 16.00 Uhr) öffentlich aus und können dort eingesehen werden. Außerhalb der Amtsstunden ist eine Einsichtnahme darüber hinaus in begründeten Fällen nach Vereinbarung möglich. Ein barrierefreier Zugang ist über den rückwärtigen Eingang des Rathauses möglich. Auskünfte werden nach vorheriger Terminvereinbarung (telefonisch unter 09554/9221-22 oder 27 oder per E-Mail unter bauamt@rauhenebrach.de erteilt.

Während der Dauer der oben genannten Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen abgegeben werden (§ 4a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Stellungnahmen sollen während der Veröffentlichungsfrist elektronisch an bauamt@rauhenebrach.de, und bei Bedarf in Textform an Gemeinde Rauheenebrach, Hauptstraße 1, 96181 Rauheenebrach oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Schriftlich vorgebrachte Anregungen und Bedenken sollten die volle Anschrift des Verfassers und gegebenenfalls die Bezeichnung der betroffenen Grundstücke enthalten. Eingehende Äußerungen werden zusammen mit den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut gewürdigt. Eine Entscheidung zu den Äußerungen trifft der Gemeinderat der Gemeinde Rauheenebrach.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ inkl. Umweltbericht i. d. Fassung v. 07.10.2025 sowie die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauheenebrach i. d. Fassung v. 07.10.2025 unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ inkl. Umweltbericht i. d. Fassung v. 07.10.2025 sowie die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauheenebrach i. d. Fassung v. 07.10.2025 nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 Satz 4 Ziffer 3 BauGB).

Gemäß § 4a BauGB erfolgt die Einholung der Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der Veröffentlichung im Internet.

Hinweis:

Die Veröffentlichungsfrist im Internet und die Frist zur Stellungnahme wurden nach § 4a Abs. 3 S.3 BauGB auf 14 Tage verkürzt werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden mit ausgelegt:

- Umweltbericht Bebauungsplan „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ und 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauheenebrach Stand 07.10.2025 der OPUS GmbH zur Beurteilung von Natur und Landschaft sowie der Schutzgüter Mensch/ menschliche Gesundheit; Pflanzen/ Tiere/ biologische Vielfalt; Fläche; Boden; Wasser; Klima/Luft; Landschaftsbild/ Erholung; Kulturelles Erbe/ Sachgüter; Störfallvorsorge/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen; Nutzung erneuerbarer Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Bestandskartierung zum Umweltbericht Stand 07.10.2025
- Schallschutzgutachten der sv-tasch GmbH & Co. KG Stand 10.09.2025 mit der Revision a vom 15.09.2025

Des Weiteren liegen vor:

- Stellungnahmen zu / zur / zum
 - Immissionsschutz
 - Jagdrecht (Beeinträchtigung der Natur- und Landschaftsschutzbelange für Wildtiere und zur Beeinträchtigung der Wildhege und -pflege im Jagdbezirk)
 - Jagdnutzung

Als davon wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen werden ausgelegt:

- Stellungnahmen (zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ sowie zur 04. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauhenebrach) 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 -pflege, 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)

Hinweise zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitverfahren (Information nach Artikel 13, 14 DSGVO - Bauleitplanung) das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweise bezüglich des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Es wird weiterhin gem. § 3 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Rauhenebrach
Rauhenebrach, 13.10.2025



Matthias Bäuerlein, 1. Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde.

Angeheftet am 14.10.2025 bis 29.10.2025