



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 Öffentlichen Auslegung gemäß § 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.

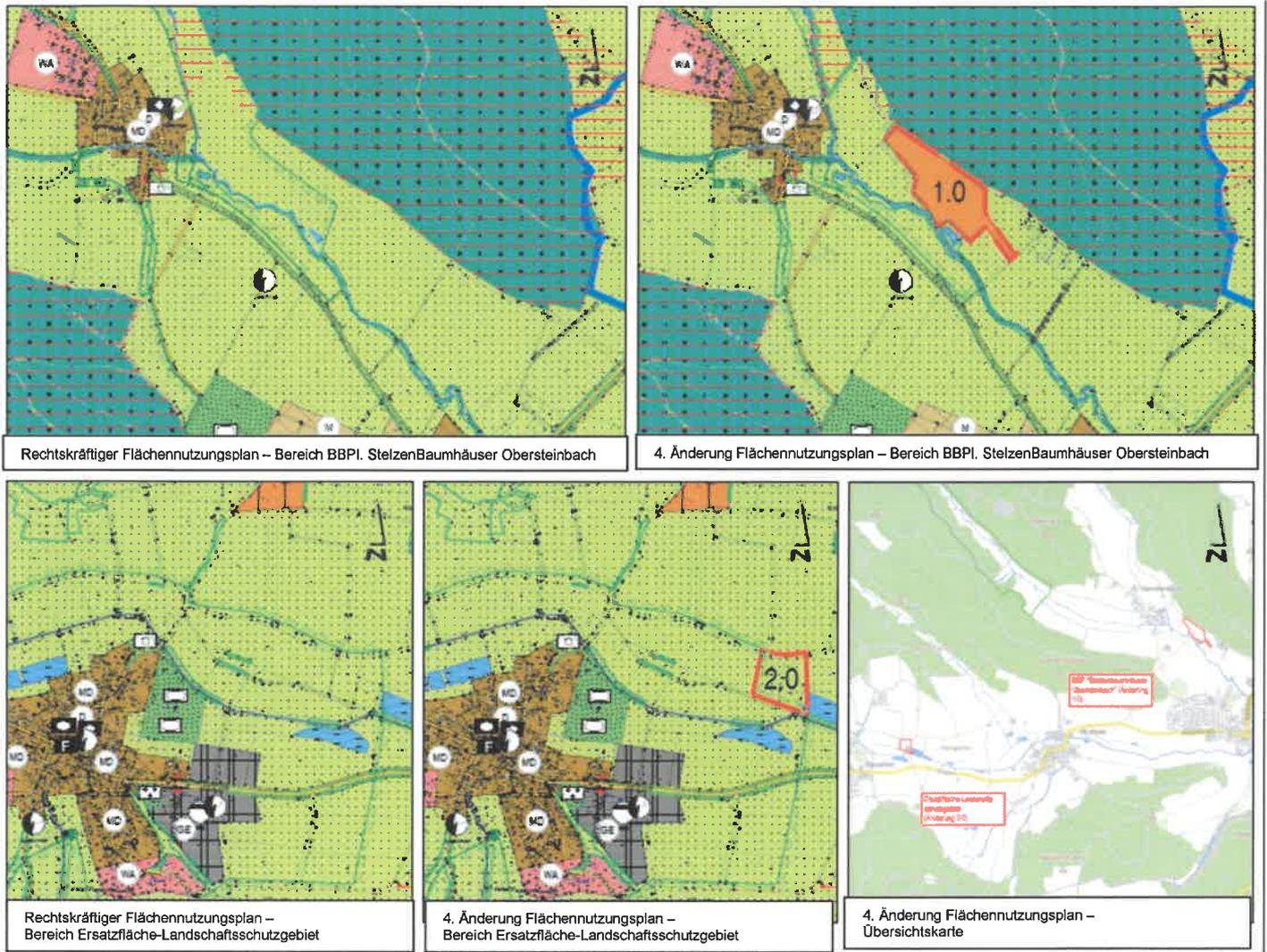
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und erstreckt sich auf eine Teilfläche der Fl.Nr. 66 der Gemarkung Obersteinbach und liegt nördlich der Kreisstraße HAS17 und westlich der Gemeindestraße „Obsthof“. Das Plangebiet umfasst 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 Rauhenebrach abgewogen. Das Ergebnis dieser Abwägung wurde in die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet.

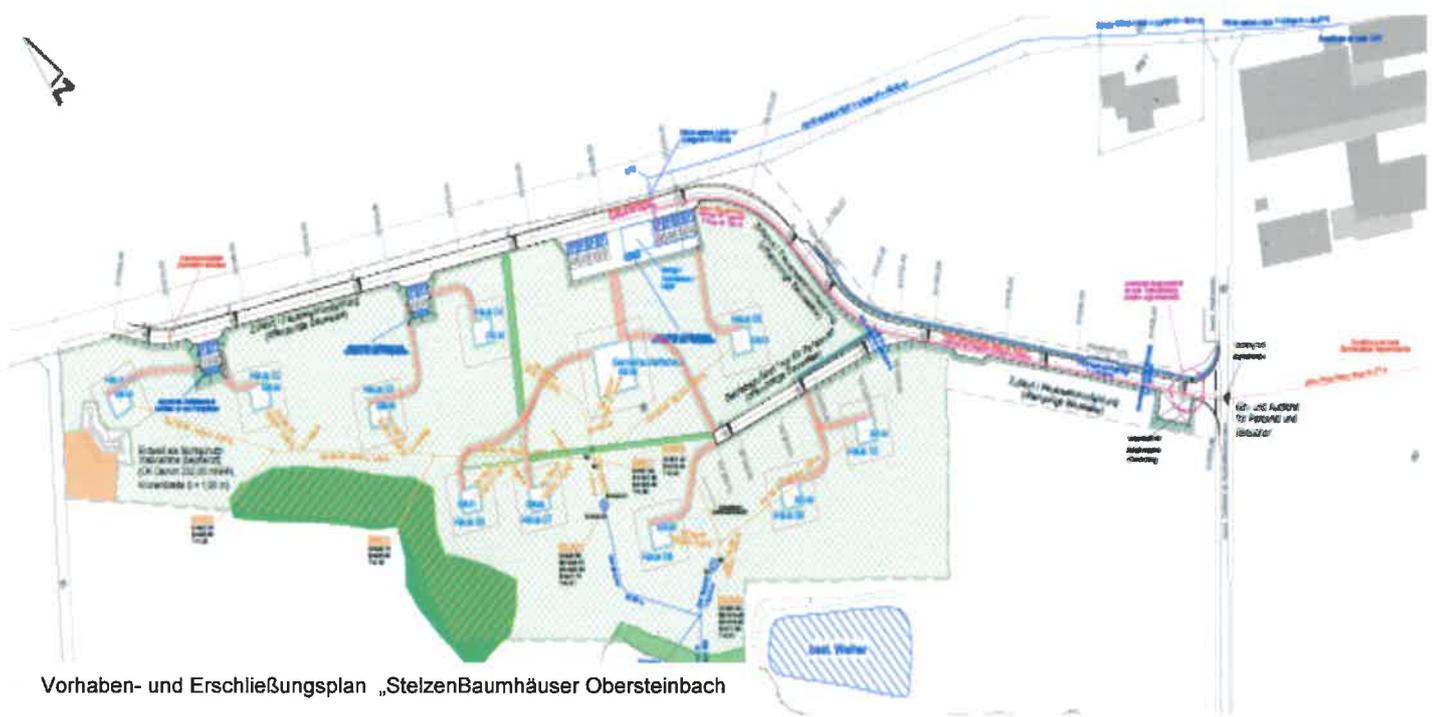
2
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.07.2025 den Änderungen zugestimmt, die Entwürfe in der Fassung vom 29.07.2025 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Flächennutzungsplan (nicht maßstäblich):



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ (nicht maßstäblich)





Vorhaben- und Erschließungsplan „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2025 und der Entwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 29.07.2025 werden einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 29.07.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 05.08.2025 bis einschließlich 05.09.2025

im Internet (Webseite der Gemeinde Rauhenebrach) 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 Rauhenebrach) besteht auch die leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zur öffentlichen Einsicht in die Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Rauhenebrach, Untersteinbach, Hauptstraße 1, 96181 Rauhenebrach, EG Zimmer Nr. 3 während der allgemeinen Öffnungszeiten. Diese sind: **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 oder nach telefonischer Vereinbarung.** Eine Einsichtnahme ist auch außerhalb der Amtsstunden nach vorheriger Vereinbarung möglich. Der behindertengerechte Zugang ist über den Hintereingang im Hinterhof des Rathauses möglich.

Auskünfte werden nach vorheriger Terminvereinbarung (telefonisch unter 09554/9221-27 oder 22 oder per E-Mail unter bauamt@rauhenebrach.de) erteilt.

Stellungnahmen sollen während der Auslegungsfrist elektronisch an bauamt@rauhenebrach.de, und bei Bedarf in Textform an Gemeinde Rauhenebrach, Hauptstraße 1, 96181 Rauhenebrach 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gewürdigt. Eine Entscheidung zu den Äußerungen trifft der Gemeinderat der Gemeinde Rauhenebrach.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ inkl. Umweltbericht i. d. Fassung v. 29.07.2025 sowie die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauhenebrach i. d. Fassung v. 29.07.2025 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. 29.07.2025 sowie die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauhenebrach i. d. Fassung v. 29.07.2025 nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 Satz 4 Ziffer 3 BauGB).

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

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden mit ausgelegt:

- Umweltbericht Bebauungsplan „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ und 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauhenebrach Stand 29.07.2025 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 29.07.2025
- Schallschutzgutachten der sv-tasch GmbH & Co. KG Stand 14.07.2025

Des Weiteren liegen vor:

- Schreiben zu / zur / zum
 - Verbissproblemen
 - Immissionsschutz
 - Zersiedelung und zur nachhaltigen Schädigung der kulturellen Identität des ästhetischen Erscheinungsbilds von Obersteinbach
 - Infrastrukturproblemen
 - Beeinträchtigung der Natur- und Landschaftsschutzbelange für Wildtiere und zur Beeinträchtigung der Wildhege und -pflege im Jagdbezirk
 - zusätzlichen Belastung des mangelhaften Kanal- und Wasserversorgungssystems und zur Abwasserbeseitigung mit Kleinkläranlagen
 - mangelnden Schutz vor unerwünschter Einsichtnahme und
 - Nachhaltigkeit
- Stellungnahmen zu / zur / zum
 - Wasserrecht, zur Wasserwirtschaft und dem Gewässerschutz
 - Siedlungsentwicklung
 - Tourismus
 - Natur- und Landschaftsschutz, zum Immissionsschutz und zum Klimaschutz / zur Klimaanpassung
 - Land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen
 - Jagdnutzung

Als davon wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen werden ausgelegt:

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

5
(insbesondere in Bezug auf die Grundsätze des LEP sowie der RP3), der Landschaft und Natur (insbesondere der Lage des Vorhabensgebiets im Landschaftsschutzgebiet und des angrenzenden Vogelschutzgebiets 2029-471.01 „Oberer Steigerwald“ und des FFH-Gebiets 6029-371.01 „Buchenwälder und Wiesentäler des Nordsteigerwalds“), des nahegelegenen Walds (insbesondere in Bezug auf die Funktionen gemäß Waldfunktionsplan sowie den Schutz des Landschaftsbildes)

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

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 Rauhebrach
Rauhebrach, 30.07.2025



Matthias Bäuerlein, 1. Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde.

Angeheftet am 01.08.2025 bis 05.09.2025