



Gemeinde Rauenebrach

Entwurf Stand 29.07.2025

Begründung zum Entwurf vom 29.07.2025

04. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“

der Gemeinde Rauenebrach

von „Flächen für die Landwirtschaft und Grünland“ zu

„Sondergebiet Ferienhäuser: StelzenBaumhäuser Obersteinbach“

Vorhabensträger: Gemeinde Rauenebrach
Hauptstraße 1
96181 Rauenebrach
T +49 9554 922 10

Landkreis: Haßberge

Aufgestellt: IB Adrian Mangold GmbH
Dresdener Straße 3
97437 Haßfurt


Untersteinbach, 29.07.2025

Ort, Datum

Vorhabensträger

Ort, Datum

Verfasser

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2 Planfeststellungs- und Raumordnungsverfahren.....	1
3 Schutzzonen und -gebiete	1
4 Einordnung in übergeordnete Planung	3
5 Alternativplanungen	4
6 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs.....	4
7 Lage im Raum / Lage im Ort.....	4
8 Konzepte zur Planung	5
9 Erschließung und Infrastruktur.....	5
10 Berücksichtigung der Belange aus der Beteiligung der öffentlichen Träger/Öffentlichkeit.....	7
11 Flächenveränderung im Flächennutzungsplan.....	8
12 Klimaschutz und Klimaanpassung	8
13 Umweltbericht	8

ANLAGEN

**Anlage 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan: StelzenBaumhäuser
Obersteinbach, Entwurf vom 29.07.2025.....x**

**Anlage 2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rauhenebrach, 04. Änderung,
Entwurf vom 29.07.2025.....x**

**Anlage 3 Umweltbericht StelzenBaumhäuser Obersteinbach (Entwurf vom
29.07.2025).....x**

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

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

2 Planfeststellungs- und Raumordnungsverfahren

Es soll im Rahmen eines Parallelverfahrens gem. § 8 Abs. 3 BauGB ein Sondergebiet Ferienhäuser mit zehn Stelzenhäusern, einem Gemeinschaftsgebäude mit Terrasse und Nebengebäuden verwirklicht werden. Der entsprechende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist in Anlage 1 zu finden.

3 Schutzzonen und -gebiete

Die folgenden Ausführungen wurden dem Umweltbericht (Vorentwurf vom 13.05.2025) vom Büro Opus Anlage 3 entnommen:

3.1 NATURA 2000-Gebiete nach § 32 BNatSchG

Das Vorhaben liegt in keinem Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG vom 21.05.92) oder in einem festgesetzten NATURA 2000-Schutzgebiet.

Die nächstgelegenen Gebiete liegen nördlich angrenzend an das Vorhabengebiet. Zum einen das Vogelschutzgebiet 6029-471.01 „Oberer Steigerwald, sowie das FFH-Gebiet 6029-371.01 „Buchenwälder und Wiesentäler des Nordsteigerwalds“.

3.2 Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG

Das Vorhaben befindet sich weder in einem Naturschutzgebiet, Nationalpark, nationalem Naturmonument, Biosphärenreservat, Naturdenkmal oder geschütztem Landschaftsbestandteil.

Das Vorhaben liegt im Naturpark Steigerwald.

Ein Teil der Vorhabenfläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG-00569.01 „LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone)“.

Für die von der Überschneidung betroffenen Flächen des Landschaftsschutzgebiets wurde ein Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt und unter Vorbehalt der Projektumsetzung bewilligt. Die Ausweisung entsprechender Ausgleichsflächen zur Kompensation der aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmenden Flächen wurde durch die Gemeinde Rauhenebrach veranlasst (s. Abschnitt 11).

3.3 Europäisch geschützte Arten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und weitere streng geschützte Arten nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG Europäisch geschützte Arten)

Es liegen keine konkreten Nachweise zu geschützten Arten auf der Vorhabenfläche vor.

Zu erwartende Artengruppen sind Fledermäuse (Jagdhabitat) und Vogelarten, die im Offenland oder Gehölzen der Obstplantage brüten.

3.4 Lebensstätten nach § 39 Abs. 5 BNatSchG / Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG

Im Geltungsbereich sind keine Lebensstätten betroffen.

3.5 Trinkwasserschutzgebiete nach § 51 WHG

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „WVU Gem. Rauhenebrach - Gmkg. Untersteinbach - WV Rauhenebrach“ ist etwa 600 m östlich vom Vorhabengebiet gelegen.

3.6 Heilquellenschutzgebiete nach § 53 WHG

Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

3.7 Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

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.

3.8 Denkmäler nach Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Es sind keine Bau-, Bodendenkmäler, Ensemble oder besonders landschaftsprägende Denkmäler betroffen.

3.9 Wald nach Art. 2 BayWaldG

Wald nach Art. 2 BayWaldG ist nicht betroffen.

3.10 Amtlich kartierte Biotope

Im Geltungsbereich befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop. Dieses bleibt jedoch von der Planung unberührt und wird in seinem Ist-Zustand erhalten.

Darüber hinaus ist das nächstgelegene Biotop:

- 6129-0010-003 Gewässerbegleitende Vegetation am Steinbach

Hauptbiotoptyp: Gewässer-Begleitgehölze, linear (95 %)

Weitere Biotoptypen: Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (5 %)

Direkt südlich angrenzend an das Vorhabengebiet

3.11 Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Es sind keine geschützten Biotope betroffen.

3.12 Ökokontofläche

Es befinden sich keine Ökokontoflächen im Geltungsbereich

4 Einordnung in übergeordnete Planung

Die folgenden Ausführungen wurden dem Umweltbericht (Vorentwurf vom 04/25) vom Büro Opus Anlage 3 entnommen.

Folgende Zielvorgaben aus behördenverbindlichen Fachplänen sind relevant:

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft:

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete:

Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

4.2 Regionalplan Region Main-Rhön (3)

Übergeordnetes Leitbild:

„Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der für die Region typische Landschaftscharakter sollen in allen Teilen der Region, jedoch vordringlich in den Flusslandschaften des Mains und der Fränkischen Saale sowie am Steigerwald- und Haßbergetrauf durch eine pflegliche Bodennutzung erhalten werden. Die gute Eignung als Erholungsraum aufgrund günstiger natürlicher Voraussetzungen soll der Region erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. (Regionalplan Region Main-Rhön 2024)“.

Das Vorhabengebiet befindet sich in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Zudem ist es als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen

5 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.

6 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) aus Anlage 1 zu entnehmen.

7 Lage im Raum / Lage im Ort

Die Gemeinde Rauhenebrach liegt in der Region Main-Rhön im Steigerwald und ist Teil des Landkreis 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).

8 Konzepte zur Planung

Auf einer Fläche von ca. 27.000 m² werden 10 Stelzenhäuser in Holzbauweise (Stelzenhäuser), ein Gemeinschaftsgebäude mit Terrasse (ebenfalls in Holzbauweise), eine Garage mit Lagerraum und eine Einhausung für Müll- und Abfallcontainer sowie 12 Stellplätze errichtet. Die Ein- und Ausfahrt für Besucher und Betriebspersonal der Anlage erfolgt über die Gemeindestraße am Obsthof, unterhalb der best. Parkflächen des Hofrestaurants vom Familienbetrieb Reinhart. Alle baulich ungenutzten Flächen werden mit überwiegend heimischem Gehölz bepflanzt. Der große Abstand der einzelnen Gebäude sowie die dichte Bepflanzung sind Kern des Betreiberkonzepts und vermitteln dem Besucher das Gefühl vom Wohnen im Wald. Die ruhige Lage im Steigerwald bietet Gästen eine erholsame Umgebung für ihren Aufenthalt.

9 Erschließung und Infrastruktur

9.1 Anbindung und Verkehr

Die Anbindung der Anlage erfolgt ausschließlich über die Kreisstraße HAS17 und die Gemeindestraße „Obsthof“. Über die auf dem Grundstück errichtete Zufahrtsstraße in offenporiger 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.

9.2 Entwässerung

9.2.1 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. Nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Wasserrecht im Landratsamt Haßberge beeinträchtigen die eingeleiteten Mengen die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers nicht. Weiterhin ist bei Einhaltung der Vorgaben zum Gewässerschutz nicht mit negativen Auswirkungen auf die Wasserqualität zurechnen.

9.2.2 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.

9.2.3 Straßenentwässerung

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

9.3 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.

9.4 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.

9.5 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.

10 Berücksichtigung der Belange aus der Beteiligung der öffentlichen Träger/Öffentlichkeit

10.1 Immissionsschutz:

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, Holzurückung, 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 25-051-01 des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, aufgezeigten Immissionsbelastung erfolgen.

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

Freizeitlärm:

tags 60 dB(A)

nachts 45 dB(A)

und Verkehrslärm:

tags 60 dB(A)

nachts 50 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.

10.2 Sichtschutzmaßnahmen

Der Erdwall im nordöstlichen Bereich des Grundstücks dient als Sichtschutzmaßnahme für Anlieger aus Obersteinbach. Die Kronenbreite beträgt ca. 1,00 m, die Böschungsneigung 1:1. Der Erdwall wird entsprechend der geplanten Vegetationsflächen bepflanzt. Der Erdwall wurde entsprechend der Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen öffentlichen Beteiligung überplant und angepasst.

11 Flächenveränderung im Flächennutzungsplan

Änderung 1.0 gemäß der Plandarstellung zur 04. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauhenebrach (s. Anlage 2:Plan-Nr. A2024 006 / FNP-01) umfasst die von der Planung betroffene Fläche, welche zuvor als „Flächen zur Landwirtschaft und Grünland“ ausgewiesen ist. Die Fläche wird nun als Sondergebiet Ferienhäuser ausgewiesen. Darüber hinaus wurde der Überschneidungsbereich mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.

Die unter Änderung 2.0 der Plandarstellung zur 04. Änderung des Flächennutzungsplans gekennzeichnete Fläche wurde von der Gemeinde Rauhenebrach als Kompensationsmaßnahme für die Herausnahme der Fläche aus Änderung 1.0 ins Landschaftsschutzgebiet aufgenommen

12 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Ausführungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung können dem Entwurf der textlichen Festsetzungen mit Begründung und Naturschutzrechtlichen Angaben zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ vom 29.07.2025 entnommen werden.

13 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGb ist bei der Aufstellung von sämtlichen Bauleitplänen die Umweltprüfung durchzuführen. Dies gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGb im sogenannten Parallelverfahren. Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde zeitgleich ausgearbeitet (s. Anlage 3). Zur Vermeidung von Doppelprüfungen darf aus verfahrenswirtschaftlichen Gründen 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 FNP-Änderungen 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 Bebauungsplanverfahren.

Anlage 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan: StelzenBaumhäuser Obersteinbach,
Entwurf vom 29.07.2025

(Plannummer: A2024 006 / BP-01)

Anlage 2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rauhenebrach, 04. Änderung, Entwurf
vom 29.07.2025

(Plannummer: A2024 006 / FNP-01)

Anlage 3 Umweltbericht StelzenBaumhäuser Obersteinbach (Entwurf vom 29.07.2025)