



Gemeinde Rauhenbrach

BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

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

**Bekanntmachung des Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) und
Bekanntmachung über die Billigung und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

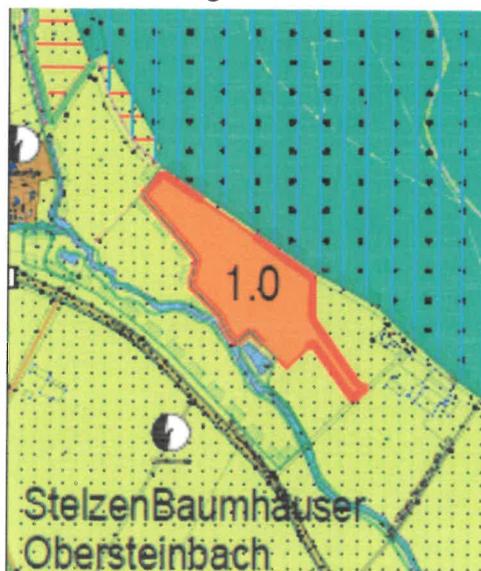
Der Gemeinderat Rauhenbrach hat am 13.05.2025 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und Vorhaben- und Erschließungsplan für ein Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Bezeichnung

„StelzenBaumhäuser Obersteinbach“

aufzustellen und im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB den Flächennutzungsplan der Gemeinde Rauhenbrach 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 räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und erstreckt sich auf eine Teilfläche der FINr. 66 der Gemarkung Obersteinbach.

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

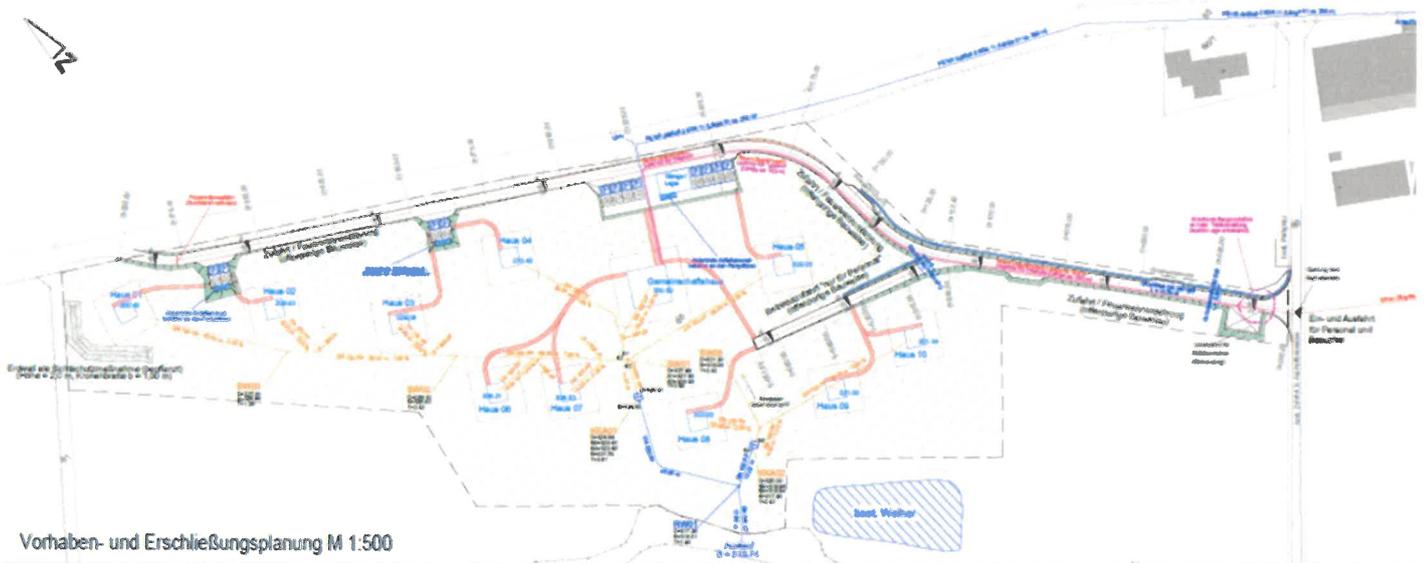


Flächennutzungsplanänderung



Vorhabensbezogener Bebauungsplan "StelzenBaumhäuser Obersteinbach" mit integrierter Grünordnung M 1:500

Übersichtsplan M 1:1000



Vorhaben- und Erschließungsplanung M 1:500

Der Geltungsbereich beinhaltet Teilbereiche des Flurstücks 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.

In der Gemeinderatssitzung vom 13.05.2025 wurden außerdem auch die Vorentwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung und Vorhaben- und Erschließungsplan „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ inkl. Umweltbericht i. d. Fassung v. 13.05.2025 sowie die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauhenebrach i. d. Fassung v. 13.05.2025 in diesem Bereich gebilligt und für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Die Vorentwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der 4. Flächennutzungsplanänderung jeweils in der Fassung vom 13.05.2025 werden einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 13.05.2025 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

22.05.2025 bis einschließlich 26.06.2025

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/bauleitplanungportal/>) 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 09554/9221-22 oder 18 oder per E-Mail unter bauamt@rauhenebrach.de) erteilt.

Die Öffentlichkeit erhält hierdurch die Möglichkeit, sich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des überplanten Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen. Ferner hat die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

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. 1 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 und Vorhaben- und Erschließungsplan „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ inkl. Umweltbericht i. d. Fassung v. 13.05.2025 sowie die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauhenebrach i. d. Fassung v. 13.05.2025 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 und Vorhaben- und Erschließungsplan „StelzenBaumhäuser Obersteinbach“ inkl. Umweltbericht i. d. Fassung v. 13.05.2025 sowie die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauhenebrach i. d. Fassung v. 13.05.2025 nicht von Bedeutung ist.

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“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis 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, 14.05.2025

Matthias Bäuerlein, 1. Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde.

Angeheftet am 16.05.2025 bis 26.06.2025