



**Stadt
BAD RODACH**

Landkreis Coburg

**Begründung zur
Aufstellung des Bebauungsplans
Erweiterung Gewerbegebiet
„Elsaer Straße“ mit integriertem
Grünordnungsplan in Bad Rodach**

ENTWURF

Vorhabenträger: Stadt Bad Rodach
Markt 1
96476 Bad Rodach

Datum: 18.12.2023

Entwurfsverfasser:



KITTNER & WEBER
Ingenieurbüro GmbH
Herzogstraße 7
96242 Sonnefeld
Tel. 09562 / 98009-0 / Fax. 09562 / 98009-25

Landschaftsplanung Dipl. Ing (Univ.)
Barbara Lauterbach, Birklesweg 7, 96242 Sonnefeld

INHALTSVERZEICHNIS

0. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
0.1 Rechtsgrundlagen	4
0.2 Verfahrensstand	4
1. Angaben zur Gemeinde	5
1.1 Lage im Raum	5
1.2 Einwohnerzahl, Fläche, Siedlungsstruktur	5
1.3 Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur	6
1.4 Überörtliche Verkehrsanbindung	6
1.5 Bestandsaufnahme der natürlichen Ausstattung und naturschutzfachliche Grundlagen	6
1.5.1 Geologie und Böden, Klima	7
1.5.2 Gewässer	8
1.5.3 Aktuelle Flächennutzung	8
1.5.4 Naturräumliche Gliederung	8
1.5.5 Potenzielle natürliche Vegetation	8
1.5.6 Schutzgebiete	8
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	9
3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen	9
3.1 Raumplanung, räumliche Umgebung	9
3.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel	11
3.3 Nachrichtliche Übernahme	11
4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen	11
4.1 Flächennutzungsplan	11
4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	12
4.3 Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne	12
5. Angaben zum Plangebiet	13
5.1 Beschreibung des Geltungsbereiches	13
5.2 Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten	13
5.3 Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung	14
6. Städtebaulicher Entwurf	14
6.1 Flächenbilanz	14
6.2 Nutzungskonzept	14
7. Grün- und Freiflächenkonzept	15
8. Maßnahmen zur Verwirklichung	16
8.1 Entwässerung	16
8.1.0 Wasserversorgung, Grundwasserschutz	16
8.1.1 Schmutzwasserbeseitigung	16
8.1.2 Niederschlagswasser	17
8.1.3 Oberflächenwasserabfluss aus dem Gelände	17
8.2 Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon	18
8.3 Müllentsorgung	19
8.4 Parkplätze / Verkehr	19
8.4.1 Parkplätze	19
8.4.2 Verkehr	19
9. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	20

10. Kosten und Finanzierung	20
11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze	21
11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	21
11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	21
11.2.1 Immissionsschutz	21
11.2.2 Landschafts- und Naturschutz	22
11.2.2.1 Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit der Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen des Bestandes	23
11.2.2.2 Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume	24
11.2.2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG:	24
11.2.2.4 Regelungen/Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz	26
11.2.2.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	26
11.2.2.6 Umweltverträglichkeitsprüfung	28
11.2.3 Luftreinhaltung	28
11.2.4 Licht	28
11.3. Wirtschaft	28
11.4. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes	29
12. Umweltbericht nach § 2a Satz 3 BauGB	29
12.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben	29
12.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Bewertung der Auswirkungen	30
12.3. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen	37
12.4. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	37
12.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten	39
12.6. Zusätzliche Angaben	39
12.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	39
12.6.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	40
12.6.3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	40
12.7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	40

ANLAGE 1 - Gutachten der Firma IBAS, Bayreuth mit Datum vom 23.11.2023

ANLAGE 2 - Lageplan 3.1 Variante 2 aus Gutachten Firma IBAS, Bayreuth vom 23.11.2023

BEGRÜNDUNG

0. Planungsrechtliche Voraussetzungen

0.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan beruht auf:

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch das Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr 20/21 und der Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

0.2 Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Bad Rodach hat in seiner Sitzung vom 13.02.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Erweiterung Gewerbegebiet „Elsaer Straße“ gefasst. Mit den nun vorliegenden Unterlagen, wie Bebauungsplan-Entwurf, Begründung, Umweltbericht und dem im Parallelverfahren anzupassenden Flächennutzungsplan mit Plandarstellung und Begründung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in der Zeit vom 29.01.2024 bis 29.02.2024 durchgeführt.

Die Planfläche wurde aufgrund von Planungsänderungen nunmehr reduziert auf 16,2 ha. Mit der Reduzierung kommt die Stadt Bad Rodach dem Gesichtspunkt des Flächensparens entgegen. Derzeit kann die Stadt Bad Rodach keinerlei Gewerbe- und Industrieflächen ansiedeln, um neues Gewerbe in Bad Rodach überhaupt zu ermöglichen. Es ist die Ausweisung des Gebietes GI „Erweiterung Gewerbegebiet Elsaer Straße“ erforderlich. Gemäß Aussage von Wirtschaftsförderern existiert in Bayern keine größere Fläche, welche für eine Gewerbe- oder Industrieausweisung eines größeren Betriebes geeignet wäre. Hiervon erhofft sich die Stadt Bad Rodach eine Schaffung von neuen Arbeitsplätzen und der Generierung von Gewerbesteuern. Gerade die aktuelle Entwicklung in Bad Rodach deutet darauf hin, dass nunmehr am Arbeitsmarkt Arbeitskräfte zur Verfügung stehen, die in eine neue Stellung kommen möchten. In dieser Hinsicht ist die Ausweisung eines Industriegebietes GI sinnvoll.

Nach derzeitigem Stand ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht mehr angezeigt, da der konkrete Nutzer nicht mehr vorhanden ist und das Gebiet nunmehr für vielfältige Arten und Formen

eines Industriegebietes offen bleiben soll. Es wird daher kein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB entwickelt, da es den konkreten Nutzer nicht mehr gibt.

Die angepasste Größe des Bebauungsplanes beträgt 16,2 ha.

Die Flächennutzungsplan-Änderung sieht eine Darstellung als Gewerbefläche vor, im Bebauungsplan ist eine Festsetzung als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO vorgesehen.

Die Stadt Bad Rodach wird keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufstellen, da die konkrete Nutzung nicht mehr vorliegt und die Nutzung nunmehr für andere Interessenten, für die die Baufläche interessant ist, geöffnet werden soll.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung werden nicht aufgenommen, da das zu überplanende Areal nach freien Bedürfnissen, die sich aus den Bedarfsnachfragen ergeben werden, entwickelt werden soll. An den bestehenden Festsetzungen wird festgehalten.

1. Angaben zur Gemeinde

1.1 Lage im Raum

Die Stadt Bad Rodach liegt im westlichen Bereich des Landkreises Coburg. Östlich von Bad Rodach gelegen führt die A 73 von Coburg nach Suhl. Die Stadt Bad Rodach liegt benachbart zu den Orten Eisfeld (Landkreis Hildburghausen - Thüringen) und Schalkau (Landkreis Sonneberg - Thüringen) im Nordosten, im Norden von Hildburghausen (Landkreis Hildburghausen – Thüringen) und im Westen von Bad Königshofen (Landkreis Rhön-Grabfeld), im Südwesten von Maroldsweisach (Landkreis Haßberge) und im Süden von der Stadt Seßlach (Landkreis Coburg). Die Stadt Bad Rodach ist über die Staatsstraße 2205 an die Kreisfreie Stadt Coburg angebunden. Im Westen überschreitet die Staatsstraße 2205 die Landesgrenze nach Thüringen und wird dort unter der Bezeichnung L1153 nach Eishausen weiter geführt. So liegt Bad Rodach im nördlichen Bereich des Landkreises Coburg an der Landesgrenze zu Thüringen. Im Westen grenzen die weiteren Regionen des Regierungsbezirkes von Unterfranken an.

1.2 Einwohnerzahl, Fläche, Siedlungsstruktur

Einwohnerzahl 6.803

Die Fläche des gesamten Stadtgebietes beträgt ca. 84 km².

Die Siedlungsstruktur gliedert sich wie folgt (Stand 2019):

Stadt Bad Rodach (Kernort)	4.339
Ortsteil Breitenau	181
Ortsteil Carlshan	12
Ortsteil Elsa	232
Ortsteil Gauerstadt	452
Ortsteil Grattstadt	161
Ortsteil Heldritt	748
Ortsteil Lempertshausen	115
Ortsteil Mährenhausen	131
Ortsteil Niederndorf	30
Ortsteil Oettinghausen	64
Ortsteil Roßfeld	224
Ortsteil Rudelsdorf	52
Ortsteil Schweighof	6
Ortsteil Sulzfeld	56

1.3 Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Die namhaften Gewerbe- und Industriebetriebe mit deren Beschäftigtenzahlen sind (Stand 2019):

HABA	1.840
Valeo	1.100
Medical Park und weitere	475
Sozialversicherungspflichtige beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort	4.158

1.4 Überörtliche Verkehrsanbindung

Im Osten von Bad Rodach führt die A 73 von Lichtenfels über Lichtenfels nach Coburg und weiter nach Suhl. Die Stadt Bad Rodach ist über die Staatsstraße 2205 an die Kreisfreie Stadt Coburg angebunden. Im Westen führt die Staatsstraße 2205 weiter nach Thüringen. Dort wird diese als L 1153 Richtung Eishausen weiter geführt. Ansonsten ist die Stadt Bad Rodach im Süden über die Gemeindeverbindungsstraße Heldburger Straße / Gauerstadt nach Heldburg angebunden. Nach Norden führt eine Ortsverbindungsstraße nach Lempertshausen. Des Weiteren führt im Nordosten eine Ortsverbindungsstraße nach Heldritt und eine Ortsverbindungsstraße im Osten führt nach Elsa.

Bad Rodach ist an das Netz der Deutschen Bahn angeschlossen.

1.5 Bestandsaufnahme der natürlichen Ausstattung und naturschutzfachliche Grundlagen

Die Gegend um Bad Rodach, als auch die Stadt Bad Rodach selbst sowie die umliegenden Orte und Dörfer waren in der Vergangenheit sehr stark landwirtschaftlich geprägt. Die Landwirtschaft stellte die Einnahmequelle für die Ortsbevölkerung dar. Erst im 20. Jahrhundert haben sich Betriebe, wie HABA, ehemals Siemens, jetzt Valeo in Bad Rodach angesiedelt und ihre Firmen entwickelt. Sowohl Valeo, als auch HABA stellen neben der Therme mit den sich ergänzenden Zweigen des Tourismus, Handels und der Gastronomie mit der Landwirtschaft noch heute die wichtigsten Einnahmequellen für die Bevölkerung dar. Es findet noch intensive Landwirtschaft mit Feld-, Vieh- und Waldwirtschaft statt.

Im Süden von Bad Rodach gelegen, führt von Westen nach Osten die Rodach und stellt den Hauptvorfluter des untergeordneten Flächenentwässerungssystems dar. Die Rodach fließt im Osten bei Coburg in die Itz, welche in der Fortführung in Main – Rhein – Nordsee mündet.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Grabfeld auf etwa 320 mNN. Das Grabfeld ist ein äußerst furchtbarer Landschaftsausschnitt mit quartärer Lößlehmüberdeckung, was höchst ertragreiche Ackerböden hervorbringt. Die Landschaft ist ackerbaulich hochproduktiv, sanft gewellt und von flachen Tälern durchzogen.



Die Übersichtsbodenkarte (ÜBK25) zeigt von Lößlehm geprägte Böden (5a, 8n) und toniglehmige Pararendzinen (463a), die zur Stauwasserbildung neigen. Es können in diesen Böden geogen erhöhte Schadstoffgehalte (vgl. SAG-Einheit 51, Vollzugshilfe Hintergrundwerte) vorliegen. Dies kann die Verwertungsmöglichkeit von Bodenmaterial einschränken. Es wird empfohlen, bei der ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung ein Fachbüro zu beteiligen. Die Bodenschätzungskarte zeigt teilweise sehr hochwertige landwirtschaftliche Böden mit Bodenzahlen bis über 60, was in Oberfranken recht selten ist.

1.5.1 Geologie und Böden, Klima

Über Ton-/Mergelstein mit Dolomit(mergel)steinbänken, oder mit Quarzbreccien, mit Gipsstein, sowie Residualbildungen mit Grundgipsschichten haben sich fast ausschließlich Para-Rendzinen aus Grus-Schluff-Ton (Carbonatgestein) gebildet, im mittleren Bereich des Untersuchungsgebietes sind diese mächtig mit quartärem Lößlehm überdeckt.

Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit SIMIS vom 18. April 2002, Az.IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Es herrscht ein raues, kühl-humides Montanklima vor: die jährliche Niederschlagsmenge reicht von etwa 800 mm bis über 1000 mm in den höheren Lagen, die Temperaturen liegen bei 5° - 6° C im Jahresmittel (Stand 1952). Das ehemals raue, kühl-humide Montanklima wandelte sich in den letzten Jahren zu einem gemäßigten Klima mit Niederschlagsmengen zwischen 728 und 840 mm und einem Temperaturdurchschnittswert der letzten 32 Jahre (Station Birkenmoor, Coburger Land) von 9,04°C.

1.5.2 Gewässer

Das Untersuchungsgebiet wird östlich vom Brachbach, der von Norden nach Süden zieht und anfallendes Niederschlagswasser oberflächlich in Richtung Schweighof abführt, durchzogen. Im Westen begrenzt das Tal des Mühlgrabens das Plangebiet. Das Gebiet selbst wird von namenlosen Gräben entwässert, welche über den Mühlgraben zur Rodach fließen.

1.5.3 Aktuelle Flächennutzung

Das Untersuchungsgebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt. Die hohe Bodengüte bringt Ackerzahlen von über 60 hervor.

1.5.4 Naturräumliche Gliederung

Bad Rodach liegt im Naturraum Grabfeld

Biogeografische Region	2	kontinental
Großlandschaften	4	Südwestliche Mittelgebirge / Stufenland
Naturraum-Haupteinheiten (Ssymank)	D56	Mainfränkische Platten
Naturraum-Einheiten (Meynen/Schmithüsen et.al.)	138	Grabfeldgau
Naturraum-Untereinheiten (ABSP)	138-A	Keupergebiete im Grabfeldgau

1.5.5 Potenzielle natürliche Vegetation

Bergseggen-Hainsimsen- im Komplex mit Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Eichen-Hainbuchenwald und Weißfingerkraut-Traubeneichenwald

1.5.6 Schutzgebiete

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Heilquellen- und Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftlicher Vorbehalts- und Vorrangflächen.

Auf dem Gebiet des Bebauungsplanes liegen weder Schutzgebiete internationalen Status (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) noch nationalen Status (Nationalparke). Es gibt dort weder ein Naturschutzgebiet noch Landschaftsschutzgebiet. Im Plangebiet liegt ein im Jahr 1993 amtlich kartiertes Biotop - 5630-0080-002 Naturnahe Hecke zwischen Rodach und Elsa.



Beschreibung des Biotopes im westlichen Teil des Geltungsbereiches:

Zwischen Rodach und Elsa erstreckt sich ein landwirtschaftlich intensiv genutztes, leicht nach Süden abfallendes Gelände. Vereinzelt eingestreute Hecken, die entlang von Wegrainen verlaufen, wurden erfasst. Beim erwähnten Biotop (926 m²) handelt es sich um dichte, breite und hochwüchsige Strauchhecken aus Schlehe, Holunder, Weißdorn und Rose. Mehrere Obstbäume sind eingestreut (v.a. Kirsche). Der Unterwuchs ist mesophil (Galium mollugo, Arrhenatherum elatius u.a.).

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Erweiterung Gewerbegebiet „Elsaer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan verfolgt das Ziel, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer geordneten Infrastruktur in Bad Rodach geschaffen wird, um die interessierten Betriebe, die sich am Standort der Elsaer Straße ansiedeln möchte, geordnet und in Einklang mit den Zielen der Bauleitplanung sowie der Umgebung einzubinden. Es sollen nach dem Willen der Stadtverwaltung, als auch des Bauherren die Belange des Betriebes in Einklang mit den Belangen der Nachbarumgebung und deren Interessen erfolgen. Hier sollen insbesondere die Ziele der Luftreinhaltung, des Lärmschutzes, des Gewässerschutzes, der Wohnbevölkerung und der benachbarten Gewerbebetriebe beachtet und in Einklang mit den Zielen des neuen Bauvorhabens gebracht werden. Der Bebauungsplan wird aufgestellt zum Zweck, dass eine neue Betriebsausweisung als Industriefläche an der Elsaer Straße erfolgen kann. Auf dem Gelände sollen in den Hallen moderne leistungsfähige automatisierte Produktionsanlagen / Industrieanlagen zum Einsatz kommen. Die hierfür benötigten Gebäude sollen auf dem Gelände des Gebietes der Neuausweisung errichtet werden.

Der Forderung der Regierung von Oberfranken kann derzeit nicht mehr nachgekommen werden, da die spätere Nutzung des Plangebietes nunmehr nicht mit Nutzungen der Firma HABA beabsichtigt ist, sondern hinsichtlich der künftigen Nutzung offen ist.

Mit der derzeitigen Absicht der Bauleitplanung ein GI zu entwickeln, verfolgt die Stadt Bad Rodach neue Industriebetriebe anzusiedeln, um

- neue Gewerbesteuerereinnahmen zu generieren,
- neue zusätzliche Arbeitsplätze am Standort Bad Rodach zu entwickeln, was aufgrund der derzeitigen Situation angezeigt ist.

Im Stadtgebiet Bad Rodach existieren derzeit keine weiteren Industrie- oder Gewerbegebietsflächen, die für die Neuansiedlung geeignet wären. Darüber hinaus existieren in Bayern keine Flächen für größere Industrieansiedlungen. Diesen Umstand möchte die Stadt Bad Rodach aufgreifen und als Chance nutzen, um einen entsprechenden Betrieb zur Entwicklung der Region Bad Rodach anzusiedeln. Der Standort gewinnt an Attraktivität, nachdem nunmehr die Staatsstraße St 2205 Coburg – Bad Rodach in Teilabschnitten ausgebaut und einer zeitgemäßen Benutzungsqualität zugeführt ist.

Mit den beteiligten Behördenstellen des Landratsamtes wurde die Planung abgestimmt. So werden bereits zur Aufstellung des Bebauungsplans Fachbeiträge weitgehend ausgearbeitet und den Unterlagen beigelegt.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

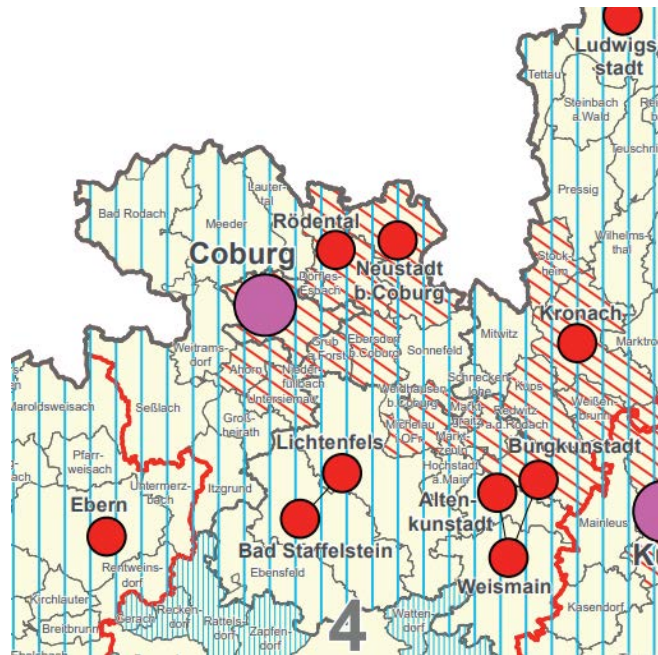
3.1 Raumplanung, räumliche Umgebung

Die Planung entspricht sowohl einer geordneten Entwicklung als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Gemäß § 1Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Übereinstimmung wird nachfolgend geprüft.

Landesentwicklungsprogramm

Bad Rodach liegt gemäß der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) und dessen Teilfortschreibungen 2018 und 2020 und im Planungsraum Oberfranken-West in der Allgemeinen ländlichen Region des Landkreises Coburg.

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Erweiterung Gewerbegebiet
„Elsaer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan, Stadt Bad Rodach



Kopie aus dem Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Oberfranken West mit dem Ländlichen Raum Bad Rodach

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann (...) und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (Punkt 2.2.5). Dem entspricht die vorliegende Planung.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (Punkt 3.1). Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen wird durch die Anbindung an einen leistungsfähigen überörtlichen Verkehrsweg mit vorhandener technischer Infrastruktur ebenfalls entsprochen. Die Staatsstraße St 2205 wird im Osten derzeit ausgebaut.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Punkt 3.2). Dadurch, dass es sich um eine besondere bauliche Nutzung i.S.d. Baunutzungsverordnung handelt, welche mit einem gewissen Flächenanspruch einhergeht und dem § 50 BImSchV Rechnung zu tragen ist, ist eine Ausnutzung von Potenzialen der Innenentwicklung im Gemeindegebiet für das Vorhaben nicht möglich.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet. Eine leistungsfähige Anbindung an überörtliche Verkehrswege und kommunale Infrastruktur ist bereits vorhanden.

Regionalplan Oberfranken-West

Die Stadt Bad Rodach ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Kleinzentrum ausgewiesen. Gemäß § 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 und vom 01.01.2020 werden die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte

einem Grundzentrum gleichgestellt. Im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West ist Bad Rodach somit einem Grundzentrum gleichgestellt.

Ziel 4 des übergeordneten Leitbildes: Die Wirtschaftskraft und Wirtschaftsstruktur der Region sollen gestärkt, das Arbeitsplatz- und Berufsbildungsangebot insgesamt erhöht, breiter gefächert und qualitativ verbessert werden. Ein Ziel der Raumstruktur formuliert: Auf die Stärkung der regionalen Arbeitsmärkte im ländlichen Raum der Region durch Verbesserung der beruflichen Qualifikation und vielseitige neue Arbeits- und Ausbildungsplätze und auf eine Erhöhung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit soll hingewirkt werden.

Um die Verwirklichung dieser Ziele geht es der Stadt Bad Rodach mit der Ausweisung einer Erweiterung des Gewerbegebietes um eine Fläche als Industriegebiet an der Elsaer Straße in Bad Rodach, die der Gewerbe-/Industrieentwicklung dient.

3.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Die Ausweisung der Produktion in Gewerbe- und Industriebetrieben tritt nicht in Konkurrenz mit den Angeboten des Einzelhandels. Die Großproduktion wird überregional, sogar international betrieben und wirkt sich auf den Einzelhandel nur insofern aus, als zusätzliche Arbeitsplätze im Industriegebiet/Gewerbegebiet geschaffen werden und diese entsprechend den Bedürfnissen von Arbeitnehmern Nachfragen im Einzelhandel in Bad Rodach auslösen werden. Insofern werden durch die Erweiterung des Gewerbegebietes als Industriestandort neue Arbeitsplätze geschaffen, die auch Nachfrage im örtlichen Einzelhandel erzeugen und diesen gewissermaßen stärken.

3.3 Nachrichtliche Übernahme

Die in der Zeichnung des Bebauungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, udglm.).

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Coburg oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer eines Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im Zuge der Gewerbegebiets-/Industriegebietsausweisung Erweiterung Gewerbegebiet „Elsaer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan werden auch der übergeordnete Bauleitplan im Parallelverfahren fortgeschrieben. Die bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche

Fläche ausgewiesene Fläche wird im Flächennutzungsplan als GI (Industriefläche) fortgeschrieben.

4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Auszug aus dem ISEK-Abschlussbericht:

Auf Empfehlung des Bürgermeisters entschied der Ferienausschuss, dass im ISEK die Vorsorge für die Wirtschaftsentwicklung mehr Gewicht erhalten solle. Im Sinne der Bestandspflege soll als Ziel der Stadtentwicklung aufgenommen werden, dass für örtliche Firmen, die expandieren möchten, geeignete Flächen vorgehalten werden. Bei Elsa seien 4 ha Fläche vorhanden, davon 2 ha gewerblich nutzbar. Hinzu kommen 3 ha an anderer Stelle. Beschlossen wurde: Im ISEK wird ein eigenes Schlüsselprojekt „Wirtschaftsförderung und Gewerbeansiedlung“ aufgenommen und weiter präzisiert. Ziel der Maßnahmen soll v. a. die Bestandspflege für die örtliche Wirtschaft sein. Als erster Schritt dazu soll ein Gewerbeflächen-Kataster entstehen, in dem alle kommunalen und privaten verfügbaren, d.h. freien, leer stehenden und kurzfristig erschließbaren Gewerbeflächen und -immobilien erfasst sind.

4.3 Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

Südlich der Elsaer Straße grenzt das vorhandene Gewerbegebiet „Elsaer Straße“ an. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig mit Datum vom 02.08.1994. Weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne sind unter Anderem z. B. (Liste ist nicht vollständig):

- Bebauungsplan „Adelhäuser Straße“ (11.02.1980)
- Bebauungsplan 1. Änderung Erweiterung „Adelhäuser Straße“ (16.09.1981)
- Bebauungsplan 2. Änderung Erweiterung „Adelhäuser Straße“ (19.09.1991)
- Bebauungsplan 3. Änderung Erweiterung „Adelhäuser Straße“ (20.06.2013)
- Bebauungsplan 1. Änderung „Am Lempertshäuser Weg“ (14.02.1996)
- Bebauungsplan „Am Schäßbach“ (26.08.1993)
- Bebauungsplan „Am Stiegelein“ (24.05.1978)
- Bebauungsplan 1. Änderung „Am Stiegelein“ (15.09.1989)
- Bebauungsplan „An der Fladengasse“ (30.10.2013)
- Bebauungsplan „An der Mährenhäuser Straße“ (10.03.2011)
- Bebauungsplan „B“ (25.01.1966)
- Bebauungsplan 1. Änderung „B“ (10.07.1997)
- Bebauungsplan Erweiterung „Dammüllersweg“ (11.02.1980)
- Bebauungsplan „Dammüllersweg-Lönsstraße“ (05.07.1971)
- Bebauungsplan 1. Änderung „Dammüllersweg-Lönsstraße“ (22.12.1971)
- Bebauungsplan 2. Änderung „Dammüllersweg-Lönsstraße“ (28.05.1980)
- Bebauungsplan „Halbenmarkstein“ (11.02.1980)
- Bebauungsplan „Heiligenholz Niederndorf“ (17.11.2011)
- Bebauungsplan „Heldritt Süd West I“ (17.06.1982)
- Bebauungsplan „Heldritt Süd West II“ (23.05.1995)
- Bebauungsplan Erweiterung „Heldritt Süd West II“ (05.11.2010)
- Bebauungsplan „Heldritt Steig I“ (07.02.1995)
- Bebauungsplan 1. Änderung „Heldritt Steig I“ (15.11.1999)
- Bebauungsplan 2. Änderung „Heldritt Steig I“ (28.07.2000)
- Bebauungsplan 3. Änderung „Heldritt Steig I“ (22.04.2004)
- Bebauungsplan 4. Änderung „Heldritt Steig I“ (02.05.2011)
- Bebauungsplan „Heldritt Steig II“ (22.01.2001)
- Bebauungsplan „Kurgebiet“ (12.08.1985)
- Bebauungsplan 1. Änderung „Kurgebiet“ (25.04.1991)
- Bebauungsplan 2. Änderung „Kurgebiet“ (03.09.1993)
- Bebauungsplan 3. Änderung „Kurgebiet“ (01.07.1997)
- Bebauungsplan 4. Änderung „Kurgebiet“ (10.10.2005)

- Bebauungsplan 5. Änderung „Kurgebiet“ (10.10.2005)
- Bebauungsplan „Nähe Zollhausweg“ (27.03.2013)
- Bebauungsplan „Nördlich der Marienstraße“ (18.10.1982)
- Bebauungsplan Änderung und Erweiterung „Oberbau“ (05.08.1985)
- Bebauungsplan Erweiterung, 1. Änderung „Oberbau“ (01.10.1993)
- Bebauungsplan „Östlich Kantstraße“ (08.08.2005)
- Bebauungsplan „Schafäcker Mährenhausen“ (23.09.2013)
- Bebauungsplan „Wittigsrasen“ (06.12.2004)

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan soll auf den Flur-Nrn. 1472 (t), 1491/2 (t), 1491/3, 1512, 1513 (t), 1515 (t), 1516 (t), 1516/2 (t), 1517 (t), 1518(t), 1520, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532 (t), 1541, 1542, 1542/1, 1543, 1543/2, 1543/3, 1544, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551 (t = teilweise) der Gemarkung Bad Rodach mit einer Größe von 16,2 ha entwickelt werden. Im Süden wird der Planbereich durch die Ortsverbindungsstraße Bad Rodach, Flur-Nr. 1540, abgegrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an den vorhandenen Feldweg, Flur-Nr. 1510. Im Osten wird das Plangebiet mit dem Feldweg mit der Flur-Nr. 1532 begrenzt.

Die Erschließung des Planbereiches mit Grundstückszufahrten von der Elsaer Straße wird mit min. 2 Zufahrten ausgestattet.

5.2 Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Standort Elsaer Straße:

Gemäß Standortauskunft Baugrund, angewandte Geologie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind im Untergrund zu erwarten: Veränderlich feste Gesteine mit ausgeprägt wasserlöslichen Gesteinen, teils Festgesteine. Diese sind oberflächlich oft stark verwittert, auch wasserempfindlich und setzungs- und hebungsempfindlich. Staunässe ist möglich. Betonangreifendes Wasser ist möglich. Gründungsmaßnahmen sind zu untersuchen. Die Böden sind bis in 1 m Tiefe oft mittelschwer bis schwer grabbar. Ab 2 m sind diese schwer grabbar bzw. nicht grabbar. Es gibt niedrigen Grundwasser-/Flurabstand mit 2 m. Im Umkreis von 200 m sind keine Geogefahren angegeben. Hinsichtlich der Gesteinsklassifikation nach den digitalen geologischen Flurkarten handelt es sich im vorliegenden Fall um Ton-/Mergelstein, welcher die Farben dunkelrot, rotbraun, grün, grüngrau aufweisen kann. Der Boden ist mit Dolomit (Mergelsteinbänken) durchsetzt. Er weist die Farbe grau auf. Weiterhin sind Quarzbreccien grau, welche knollig-knaurig sind, durchsetzt. Es kann Gipsstein auftreten, welcher weißgrau, wie Residualbildungen mit gelb-grau, grusig, basal; basal lokal mit Grundgipsschichten.

Zu den örtlichen Ausführungen und lokal wechselhafter Gesteinsausbildung rechnen vor allen Dingen Ton-, Mergelsteine bergisch fest, oft tiefgrundzersetzt, zum Teil quellartige Tonminerale, zum Teil harte Festgesteinsbänke eingeschaltet, oft gering mächtig und auskeilend, oft wasserschichtführend und unregelmäßige Gipssteineinlagerungen in Lagen und Linsen. Gips oberflächennah, meist abgelagert. In Tiefen und Untergrund als Anhydrit enthalten, häufig Residuallagen. Gipshaltige Böden bei Nässe zäh und schwer bearbeitbar.

In der Standortauskunft Bodenkundliche Bewertung wird für das Plangebiet angegeben: Fast ausschließlich (Para-)Rendzina aus (Grus-)Schluff bis Ton-(Carbonatgestein), verbreitet mit (flacher) Deckschicht aus (grusführendem) Carbonatschluff bis -lehm, geringverbreitet Carbonatgestein.

Die effektive Kationenaustauschkapazität liefert einen Mittelwert von 342,6 cmol_e/kg. 3,9% der Böden werden mit carbonathaltig bezeichnet, 33,1% werden als sehr carbonathaltig bezeichnet. 2,9% des Humusgehaltes im Oberboden werden als Moos bezeichnet. Der Niederschlag im

Sommerhalbjahr wird mit 300 bis 350 mm angegeben. Im Winterhalbjahr ebenso mit 300 bis 350 mm. Im Umkreis ist betroffen ein festgesetztes planreifes Heilquellenschutzgebiet.

Altlasten sind nicht bekannt.

In das Grundwasser wird nicht eingegriffen. Die umfangreichen befestigten Flächen der Liegenschaften werden einerseits abwassertechnisch mit Entwässerungssystemen, berechnet nach DWA-A 118, abgeleitet. In den Anlagen nach DWA-A 102 werden diese hinsichtlich der Verschmutzung der jeweilig notwendigen Reinigungsbehandlung zugeführt und nach DWA-A 117 werden Regenrückhalteräume geschaffen, die das Gewässer vor stoßweisem Abfluss schonen.

Nach den Vorstellungen des Bauherrn sollen auch alle weiteren Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung, wie Regenwasserversickerung im Gelände mit untersucht werden. Diesbezüglich wurde ein aussagekräftiges Baugrundgutachten erstellt.

5.3 Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Die Grundstücke, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, wurden durch die Stadt Bad Rodach käuflich erworben und werden an die Bauwilligen weiter veräußert. Im Süden grenzt das vorhandene Gewerbegebiet „Elsaer Straße“ an, an welches angebaut werden soll. Der Planbereich wird vom bestehenden Gewerbegebiet mit der Verbindungsstraße Bad Rodach – Elsa abgetrennt.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1 Flächenbilanz

Die von der Aufstellung betroffenen Flächen ergeben sich wie folgt:

Die Größe der Baufläche GI beträgt:	16,2 ha
Gewerbegebiet:	129.622 m ²
Verkehrsflächen (Landw. Wirtschaftsweg):	2.406 m ²
Ausgleichs- und Ersatzflächen:	22.107 m ²
Regenrückhaltebecken:	6.669 m ²
Biotop (Hecke Bestand):	1.117 m ²
Elektroversorgung:	64 m ²

Im Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl von 0,8 angewendet. Die möglichen bebaubaren Flächen werden mit Baugrenzen gekennzeichnet und dargestellt. Die jeweiligen Traufhöhen sind im Bebauungsplan dargestellt.

6.2 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept wird offen gestaltet und lässt Gestaltungsmöglichkeiten nach den Bedürfnissen der künftigen Nutzer zu.

Es werden 3 Vollgeschosse, eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,4 und eine BMZ von 10 festgelegt. Gebäudehöhen werden nicht festgesetzt.

Es sind in den Baugrenzen die künftigen baulichen Anlagen nach Lage und Höhe im Bebauungsplan frei.

7. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Gebiet wird gemäß den Planeintragungen und Festsetzungen mit hohen, mehrreihigen Hecken eingegrünt. Auf Punkt 9. und Punkt 11.2.2. dieser Begründung wird verwiesen. Im Rahmen von Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Hecken, Säume und Wiese stellen auch flächenmäßig die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Bei Pflanzungen im Zuge der Eingrünung und der Gestaltung von Freiflächen einzelner künftig zu erwartender Gewerbe- oder Industriebetriebe ist die nachfolgende Pflanzliste zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Feldahorn	(Acer campestris)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Walnuß	(Juglans regia)
Schwarznuß	(Juglans nigra)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Schwarzpappel	(Populus nigra)
Stieleiche	(Quercus robur)

Bäume II. Ordnung:

Wild-Apfel	(Malus sylvestris)
Wild-Birne	(Pyrus pyraeaster)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)

Sträucher:

Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel, Haselnuß	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schwarzdorn, Schlehe	(Prunus spinosa)
Feldrose	(Rosa arvensis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea ‚Mas‘)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

Das Industriegebiet wird umlaufend mit hoch aufwachsenden, mehrreihigen (mindestens 5 Reihen bei einer Breite von 10 Metern, 9 Reihen bei der Breite von 15 Metern) aus den gleichmäßig gemischten Arten obiger Artenliste bepflanzt. Der Baumanteil beträgt 50 % aller Pflanzen, damit die Hecke wirklich hoch werden und das Industriegebiet landschaftlich eingrünen kann. Die randlichen Freiflächen, die als jeweils 2 Meter breite Abstandsflächen zu Wirtschaftswegen, Nachbargrundstücken und auch nach innen freigehalten werden, werden als kräuterreiche magere Wiesensäume mit autochthonem Saatgut angesät und zweimal jährlich gemäht mit Abfuhr des Mähgutes im Früh- und Spätsommer. Jeweils 20 % dieser Säume sollen während des ganzen Jahres im Wechsel als Deckung für Kleintiere zur Verfügung stehen gelassen werden.

Als Gehölze kommen bei den Bäumen wurzelnackte verpflanzte Ware oder Heister 150 – 200 cm hoch, als Sträucher 60-100 cm zum Einsatz. Randflächen dürfen über die ersten 5 Standjahre eingezäunt werden, bis sie soweit aufgewachsen sind, dass der Verbiss und das Verfegen durch Rehwild und Hasen ausgeschlossen werden kann.

Für den geplanten Flächenanteil der Eingrünung werden ca. 10.000 Bäume und Sträucher benötigt, der Flächenanteil von mageren Säumen und kräuterreicher Wiese beträgt etwa 20.000 m². Neben den Randbereichen der breiten Hecken wird auch eine magere Wiese als Ausgleichsfläche mit ca. 3.300 m² angesät.

Der Grüngürtel liegt außerhalb später eingezäunter Bereiche der Gewerbe- oder Industriebetriebe. Im Grüngürtel soll ein Entwässerungsgraben bzw. eine stufen- bzw. beckenartig ausgeformte Mulde zur Aufnahme von Oberflächenwasser bei Starkregen von oberliegenden Nachbargrundstücken angelegt werden. So werden aus dem auffangenden Graben im Norden 2 ableitende Gräben (je einer im Westen und im Osten) notwendig, die Oberflächenwässer zur Elsaer Straße, zum dortigen Straßengraben, führen. Es werden die Maßnahmen der Regenwasserversickerung, Regenwasserrückhaltung und Regenwasserbehandlung vor der Ableitung zum Gewässer im Geltungsbereich umgesetzt. Das Wasser wird den beiden Regenrückhaltebecken zugeführt und im Westen gedrosselt über einen bestehenden Regenwasserkanal in den Mühlgraben eingeleitet. Im Osten wird der gedrosselte Überlauf des Regenrückhaltebeckens über einen bestehenden Graben in den Brachbach eingeleitet. Ansonsten kann der Graben mit Tümpeln und Vertiefungen ausgebildet werden. Der Grüngürtel wird mit einheimischen Gehölzen bepflanzt.

Für den Innenbereich des Gewerbe-/Industriegebietes können hinsichtlich der Freiflächengestaltung noch keine Aussagen getroffen werden. Die einzige Festsetzung hier ist die GRZ von 0,8. Ein Fünftel der Betriebsgelände darf nicht überbaut bzw. versiegelt werden.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Entwässerung

8.1.0 Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Heilquellen- und Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftlicher Vorbehalts- und Vorrangflächen.

Die Erschließung der Grundstücke gilt als gesichert bzw. wird sichergestellt.

Ein Baugrundgutachten gibt Aufschluss über die Bodenverhältnisse und die Probleme aus hohen Grundwasserständen sowie drückendem Grundwasser.

Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen werden geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt.

8.1.1 Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser der neuen Liegenschaft kann von der Ortskanalisation der Stadt Bad Rodach aufgenommen werden.

Das anfallende Schmutzwasser soll in das Kanalsystem der Stadt Bad Rodach eingeleitet und in der vorhandenen zentralen Kläranlage der Stadt Bad Rodach behandelt werden.

Für die Mischwasserbehandlung im Einzugsgebiet der Kläranlage werden ebenfalls bedarfsorientierte Planungen durchgeführt und neue Wasserrechtsverfahren mit aussagekräftigen Unterlagen rechtzeitig vor Auslauf der jeweiligen Bescheide eingeleitet. Das Schmutzwasser, das im neuen Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfällt, fließt im Freispiegelgefälle zum Pumpwerk nahe der Straßenkreuzung St 2205 / Gemeindeverbindungsstraße Bad Rodach - Elsa. Dort befindet sich ein Abwasserhebewerk, welches die Schmutzwässer direkt in Richtung Kläranlage Bad Rodach fördert. Dort werden die Schmutzwässer abwassertechnisch gereinigt und

behandelt. Die neu entstehenden Schmutzwasserzuflüsse belasten nicht andere bestehende Regenüberlaufbecken. Das im Gewerbegebiet „Erweiterung Elsaer Straße“ entstehende Schmutzwasser wird direkt der Kläranlage zugeführt.

8.1.2 *Niederschlagswasser*

Für das Niederschlagswasser wird die DWA A 102 in Verbindung mit den weiteren DWA-Vorschriften und den Merkblättern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt beachtet. Demnach können die Verkehrsflächen der Liegenschaft in Belastungsklasse 2, 3 fallen und sind demzufolge behandlungsbedürftig. Die Lösung der Behandlung des Niederschlagswasser wird in der Entwässerungsplanung im Detail betrachtet. Weiterhin wird gemäß DWA-A 117 der notwendige Regenrückhalteraum zum Ausgleich von stoßweisen Abflüssen bei Starkniederschlägen zurück gehalten, so dass durch den abrupt auftretenden Starkniederschlag das abfließende Gewässer nicht überlastet wird. Die Rückhalteräume werden unter Beachtung der DIN 1986 Teil 100 auf Dachflächen + Regenrückhaltebecken und Rückhalteräumen für Notentwässerung auf Parkplatzflächen bereit gestellt.

Der Bebauungsplan legt fest, dass Niederschlagswasserrückhaltung zu 60% in einem Regenrückhaltebecken an der Westgrenze und an der Ostgrenze abgedeckt und 40% des notwendigen Rückhaltes in Privatflächen zurückgehalten werden müssen. Zur Abdeckung bietet das Regelwerk unterschiedliche Varianten, wie Regenrückhalt auf Dächern., Rückhaltung in Geländemulden, Rückhaltung in Kunstbauwerken u.v.a.m.

Der notwendige Rückhalt des Niederschlagswasser aus dem künftig befestigten Areal (Abflussbeschleunigung durch Versiegelung) wird auf zu planende und auszulegende Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Elsaer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan auf noch nicht bebauten Freiflächen am Ablaufpunkt angelegt. Hierauf werden die Regenwasserkanäle des Areals sowie der ableitende Flurgraben, welcher das von Norden ankommende Oberflächenwasser aufnimmt, eingeleitet.

8.1.3 *Oberflächenwasserabfluss aus dem Gelände*

Ein aufnehmender Kanalanschluss wurde in der Elsaer Straße von Westen kommend für Aufnahme des Oberflächen- und Sickerwassers bereits früher hergestellt. In der Mitte der Industriegebietsfläche schließt ein namenloser Graben an, der in Richtung Mühlbach und später in die Rodach fließt.

Aus dem von Norden nach Süden abstreichenden Geländeverlauf ist zu befürchten, dass von oberhalb liegenden landwirtschaftlichen Flächen bei entsprechenden Witterungssituationen Starkniederschlagswasser abfließen kann. Dies kann bei örtlich begrenzten Starkniederschlagsereignissen im Sommer als Gewitterregen stattfinden. Es ist auch vorstellbar, dass dies bei Schneelage und Frost mit einsetzender Tausituation und oberflächlich abfließendem Schmelzwasser, welches vom Untergrund nicht aufgenommen werden kann, geschehen kann. Diese Situationen können einen Wasserzufluss aus dem Gelände hin zum neu zu schaffenden Industriegebiet verursachen, womit sich die Notwendigkeit der Sammlung dieses Oberflächenwassers und der gefahrlosen Ableitung in Richtung Vorfluter durch die Anlage eines entsprechend schützenden Grabensystems ergibt. Es wird das gesamte Areal mit einem offenen Graben, der die Mindestabmessungen von Sohlbreite 50 bzw. 100 cm, Tiefe min. 40 cm und Kronenbreite min. 2,50 bzw. 3,00 m aufweisen soll. Dieser wird im Grüngürtel der Liegenschaftseingrünung geführt. Dort wird dieser zum Schutz entsprechend gewartet, unterhalten und gepflegt. Wasser kann dort zurück gehalten werden, kann versickert werden und auch der Natur gegeben werden.

Die jeweiligen Systemschnitte sind im Bebauungsplan dargestellt.

Nachdem auch für die Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Areal des Industriegebietes ein Regenrückhaltebecken benötigt wird und an gleicher Stelle zur Abflussverzögerung in den Kanal zum Mühlbach benötigt wird, wird baulich ein einheitliches Becken sowohl für die Rückhaltung des Niederschlagswassers aus der Feldflur, als auch für die

Rückhaltung des Niederschlagswassers aus den Regenkanälen des Erschließungsgebietes umgesetzt. Das Becken hat nach Bemessung für ein 10jährig wiederkehrendes Niederschlagsereignis bei einem Drosselabfluss von 334 l/s eine Größe von 1.710 m³ und wird am Tiefpunkt des Erschließungsgebietes im Westen platziert.
Volumen West $V_{RRB} = 1.710 \text{ m}^3$

Die Abflusssituation des östlichen Teilbereiches gestaltet sich wie folgt:
Das auf den Außengraben um das Baugebiet herum geführt fließende Wasser im Osten weist bei einer Einzugsfläche von 22 ha einen Abfluss bei Ansatz eines Regenereignisses mit 10jähriger Wiederkehrhäufigkeit eine Abflussmenge von 430,30 l/s, bei einem 100jährig auftretenden Niederschlagsereignis von 801,70 l/s auf. Zur Ableitung wird im Ostbereich um das Baugebiet eine Mulde mit der Sohlbreite 0,50 m, Böschungsneigungen von 1:2,5 und einer Muldentiefe von 0,40 m benötigt. Hiermit werden die angegebenen Abflussmengen bei einem mittleren Geländegefälle von 4,2% in Richtung Brachbach abgeleitet. Am Ende des Erschließungsgebietes wird das Oberflächenwasser vereinigt mit dem Niederschlagswasser aus dem östlichen Bereich des Erschließungsgebietes in einem Regenrückhaltebecken (Volumen Ost $V_{RRB} = 928 \text{ m}^3$) zusammengefasst und gedrosselt dem Brachbach zugeleitet.

Am Ende des östlichen Bereichs des Erschließungsgebietes muss ein Durchlass neu errichtet werden, der in den bestehenden Ableitgraben in Richtung Brachbach die Niederschlagswässer dem ableitenden Vorfluter zuleitet.

8.2 Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

Die Erschließung erfolgt aus dem vorhandenen Wasserschacht. Eine getrennte Messung für die Einbindung der Leitstelle Richtung Elsa kann dann erfolgen, wenn im Bereich des Grundstückes 219 (Sportheim Elsa) ein neuer Wasserschacht errichtet wird. Die Grundstücksrechte für die Errichtung des Wasserschachtes sind zu klären.

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke der Stadt Bad Rodach mit ausreichender Wasserleitung bereitgestellt. Strom wird von den Stadtwerken bereitgestellt. Darüber hinaus sollen auf den Dachflächen künftiger Gebäude auch Photovoltaikanlagen errichtet werden.

Die Anordnung von Unter- bzw. Überflurhydranten an Löschwasserentnahmestellen wird in einem Abstand von < 100 m erstellt. Das Hydrantennetz wird nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW ausgelegt.

Die Erschließung mit Strom muss aufgrund der gewünschten Leistung 6 MVA direkt aus dem Schalt haus Schweighof als Mittelspannungsanschluss erfolgen, um eine sichere Versorgung zu gewährleisten. Die Leitungstrasse muss über die Flurstücke 650, 651 erfolgen. Es ist ebenso eine Querung der Elsaer Straße nötig, um das Grundstück zu erschließen. Hierzu sind die Rechte zur Leitungsverlegung noch zu klären. Im südlichen Bereich ist eine kundeneigene Übergabestation als Hauptversorgungspunkt zu errichten. Es wird ebenfalls empfohlen im nordwestlichen Bereich eine zweite Übergabestation als Redundanz zu errichten. Diese Maßnahme wurde bereits mit den künftigen Eigentümern am 22.03.2023 besprochen.

Die Stadtwerke Bad Rodach sind rechtzeitig in die Erschließung einzubeziehen, um die Rechte zur Leitungstrasse zu klären. Die Errichtung einer kundeneigenen Übergabestation ist zwingend für die Erschließung notwendig. Hierfür ist die Fläche zur Aufstellung wie bereits kommuniziert, vorzuhalten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass über Flur-Nr. 1510 ein 20 kV-Kabel der SÜC verläuft. Im Zuge der weiteren Planung wird Kontakt mit der SÜC aufgenommen und es wird eine neue Kabeltrasse einvernehmlich auf alternativer Trassenführung beschafft, falls im Zuge der geplanten Maßnahmen das Kabel umverlegt werden muss.

Fernwärme

Eine Fernwärmeleitung wird im eigentlichen Sinne nicht errichtet.

Die Nutzung des Industriegebietes ist derzeit nicht bekannt.

Für eine größere Heizanlage kann ein eigenes BImSch-Verfahren bei entsprechender Größenordnung und vorgeschriebener Notwendigkeit angezeigt sein.

Telefon

Die Telekommunikationsanlagen werden durch die Deutsche Telekom bereitgestellt. Die Breitbandversorgung erfolgt mit der Deutschen Telekom.

Die Telekom wird gebeten, das Plangebiet mit Telekommunikationslinien zu versorgen. Sofern ein anderer Anbieter die gleichen Dienstleistungen anbietet, so steht es dem Ausbau der Telekom gleich.

8.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Coburg, Müllzweckverband gewährleistet und ist damit gesichert.

Die Information zur Bauleitplanung im Abfallrecht wird beachtet und umgesetzt.

8.4 Parkplätze / Verkehr

8.4.1 Parkplätze

Werden aufgrund der jeweiligen objektbezogenen Bedarfsplanung im Zuge der Baugenehmigung ermittelt.

8.4.2 Verkehr

Der Anschluss an das überregionale Straßennetz ist durch die Staatsstraße St 2205 gegeben. Nach Abzweig der Staatsstraße in Bad Rodach kann über städtische Straßen die Liegenschaft erreicht werden.

Hinsichtlich des künftigen Verkehrsaufkommens liegen keine belastbaren Zahlen vor.

Die veränderte Belastungssituation am Knoten St 2205 / Gemeindeverbindungsstraße Bad Rodach - Elsa wird nach Kenntnis der aufkommenden Verkehrsbelastung untersucht.

Die Zufahrten werden für Feuerwehrfahrzeuge nach den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr nach Art. 5 BayBO ausgelegt.

An Stichstraßen oder Wegen mit mehr als 50 m Länge wird ein Wendepplatz mit einem Wendekreisdurchmesser von mindestens 19 m ausgeführt.

Die DIN 18040, Teil 3, gilt für öffentliche Wege sowie Flächen und ist hier anzuwenden. Aufgrund der Vielzahl der Beschäftigten und der vorgesehenen Stellplätze sind auch ausreichend Behindertenstellplätze zu erstellen.

Die Größe soll der DIN-Größe von 3,50 x 5,00 m entsprechen. Hierbei soll die Längsneigung nicht mehr als 3 % und die Querneigung nicht mehr als 2 % betragen. Die Bewegungsflächen und nutzbaren Gehwegbreiten sollen eben, erschütterungsarm und berollbar sein.

Bei Schrankenanlagen werden die Stellplätze für Menschen mit motorischen Einschränkungen erreichbar sein.

Sofern Kommunikationseinrichtungen angewendet werden, wird das 2-Sinne-Prinzip beachtet und sowohl eine akustische, wie auch visuelle Kommunikation gewährleistet. Die Bedienelemente werden vom Fahrzeug aus einfach erreichbar und nutzbar sein.

9. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.

2. Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:

2.1 Art der baulichen Nutzung:

Industriegebiet:

Zulässig sind Industriebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und Lagerplätze. Weiterhin Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Zulässig sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie zentrenrelevanter Einzelhandel.

2.2 Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 BauNVO:

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl als Höchstgrenze gemäß BauNVO soll eine optimale Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

Gebäudeoberkante:

Höhe der Gebäudeoberkante: Die festgesetzten Gebäudehöhen sollen die Voraussetzung für eine flächensparende Bauweise gewährleisten ohne, dass die Gebäude die angrenzende Bebauung zu sehr dominieren und das Landschaftsbild stören.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen:

Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO:

Die Baugrenzen wurden großzügig festgesetzt, damit die jeweiligen Bauherrn die Grundstücke im Sinne einer flächensparenden Bebauung möglichst optimal ausnutzen können.

3. Weitergehende Festsetzungen:

öffentliche Verkehrsflächen

zu erhaltender Restbestand des Biotops Nr. 5630-0080-001

Ausgleichs-/Ersatzflächen für Eingriff in Natur und Landschaft

Flächen für Elektrizitätsanbindung

10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der öffentlichen Erschließung werden durch die Stadt Bad Rodach realisiert. Die Kosten der inneren Erschließung werden durch die künftigen Nutzer getragen. Eine genaue Kostenhöhe ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht ermittelt.

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Coburg oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer eines Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11.2 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.2.1 Immissionsschutz

Das Gutachten der Firma IBAS, Bayreuth mit Datum vom 23.11.2023 in der Anlage 1 ist Gegenstand dieser Begründung.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	Tag (6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
GI 1	67	52
GI 2	66	51
GI 3	69	54
GI 5	ohne Kontingentierung	ohne Kontingentierung

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B, mit dem Bezugspunkt bei den UTM-Koordinaten $R = 627.806$ m, $H = 5.577.935$ m, erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$:

Richtungssektor k (Nord 0°; Drehrichtung im Uhrzeigersinn)	Zusatzkontingent $LEK_{,zus}$ in dB	
	Tag	Nacht
A (10° - 79°)	5	5
B (79° - 115°)	3	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $LEK_{,i}$ durch $LEK_{,i} + LEK_{,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Unter Berücksichtigung der Schallschutzbelange in der vorhandenen schutzbedürftigen Nachbarschaft zum künftigen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes wurden hinsichtlich vorliegender Ansiedlungskonzeptionen und unter Zugrundelegung der Entwürfe zum v. g. Bebauungsplan vier Varianten zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für die geplante Industrielfläche durchgeführt, die zum einen industrielle bzw. gewerbliche Nutzungen im Plangebiet ermöglichen soll und zum anderen einen ausreichenden Schutz der bestehenden (Wohn-)Nachbarschaft vor unzumutbaren Geräuschemissionen sicherstellt.

Mit den untersuchten Varianten werden jeweils Emissionskontingente für industrie- bzw. gewerbetypische Nutzungen zur Tagzeit und in einem eingeschränkten Maße auch zur Nachtzeit unter Beachtung des Standes der Lärminderungstechnik und der Lärmschutzbelange in der schutzbedürftigen Nachbarschaft auf den B-Planflächen zur Verfügung gestellt.

Um den aktuellen Anforderungen der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu genügen, wurde das Plangebiet gegliedert und eine der Teilflächen (GI 4) vorliegend nicht mit einem Emissionskontingent belegt.

Mit den vorgestellten Emissionskonzepten lässt sich auch das angestrebte Ansiedlungsvorhaben zur Errichtung eines Logistikzentrums aus schalltechnischer Sicht am Standort integrieren. Eine Bewertung unter Zugrundelegung einer geeigneten Kontingentierungsvariante kann jedoch erst auf Basis der Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung unter Zugrundelegung konkretisierter Angaben und Pläne zum Vorhaben erfolgen.

11.2.2 Landschafts- und Naturschutz

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Vorhaben Erweiterung des Gewerbegebietes Elsaer Straße stellt einen solchen Eingriff dar. Der Umfang der Kompensation wird nachfolgend ermittelt. Aufgrund der Größe des einzubeziehenden Gebietes von 16,2 ha und der Betroffenheit von Schutzgütern mit vorwiegend geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Acker) und lediglich einem kleinen Teil mittlerer Bedeutung (Hecke, 1,3 % der Gesamtfläche) kommt das Regelverfahren nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zum Einsatz.

Entsprechend dem Leitfaden für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist aufgrund der festgestellten geringen Bedeutung des Gebietes und der geringen Eingriffsschwere ein Kompensationsfaktor von 0,3 anzuwenden. Die Gebietsbedeutung ist überwiegend gering, der Versiegelungsgrad wird hoch sein.

11.2.2.1 Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit der Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen des Bestandes

Übersicht:

Es werden mit Ausnahme der biotopkartierten Hecke keine Flächen berührt, für die Schutzansprüche nach dem Naturschutzrecht bestehen.

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt.

Gemäß dem 2021 überarbeiteten Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und den damit verbundenen Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Beurteilung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10. Dezember 2021 ist folgende Bewertung einschlägig:

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Bei dem Baufeld handelt es sich großflächig intensiv genutzte Ackerflächen (Fl. Nrn. 1512,1513,1515,1516/2, 1516, 1517, 1518, 1551, 1550, 1549, 1548, 1547, 1546, 1544, 1543/3, 1543, 1542, 1542/1, 1541, 1531, 1530, 1529, 1528) und einen Heckenstreifen von 200 Metern Länge (T. v. Fl. Nr. 1472). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen auch noch landwirtschaftliche Erschließungswege mit der Fl. Nr. 1520 und 1472 sowie ein wasserabführender Graben mit den beiden Flurnummern 1491/2 und 1491/3.

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
A 11: Intensiv bewirtschaftete Äcker mit stark verarmter Segetalvegetation	153.890	3	0,8	369.336
B112: Mesophile Gebüsche/Hecken (z. B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	2.590	8	0,8	16.576
V 32: Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege befestigt	5.070	3	0,8	12.168
F 21: Künstlich angelegte Fließgewässer, Gräben temporär oder dauerhafte Wasserführung naturfern	600	3	0,8	1.440
Summen	162.150			399.520

Nach der Liste 1a, Anlage 1 des Leitfadens zur Eingriffsregelung handelt es sich bei dem Plangebiet um überwiegend Schutzgüter mit der Bewertung gering:

Bezogen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume werden hier aufgeführt:

- intensiv bewirtschaftete Äcker
- stark bis vollständig veränderte Fließgewässer
- Verkehrsflächen (befestigt, aber zumindest teilweise wasserdurchlässig)

Die biotopkartierte Hecke wird unter den Schutzgütern mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingewertet beim Schutzgut Arten und Lebensräume.

11.2.2.2 Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	Faktor	Ausgleichsumfang (WP)
X 2: Industrie- und Gewerbegebiet	129.622	1	0,8	103.698
V 32: Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege befestigt	2.420	1	0,8	1.936
B112: Mesophile Gebüsche/Hecken (z. B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	1.117	12	1	13.404
B 213: Feldgehölze mit überwiegend einheimischen standortgerechten Arten alte Ausprägung	18.816	12	1	225.792
G 214: Artenreiches Extensivgrünland	3.291	12	1	39.492
P 43: Ruderalflächen im Gewerbe-/Industriegebietsbereich, Regenrückhaltungen	6.700	4	1	26.800
P 44: Kleingebäude der Energiewirtschaft	70	0	---	---
Summen	162.036			411.122

Die Ausgleichsmaßnahmen können direkt im Geltungsbereich des Gewerbe-/Industriegebietes durchgeführt werden.

Der Kompensationsbedarf von 399.520 WP ist damit vor Ort ausgeglichen und um 11.602 WP übererfüllt.

11.2.2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG:

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf den im Plan mit entsprechendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Elsaer Straße“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet.

Auf den Flächen von Industrie- und Gewerbegebiet werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt:

Anpflanzung dichter, hoch aufwachsender mehrreihiger Landschaftshecken bzw. -Feldgehölze

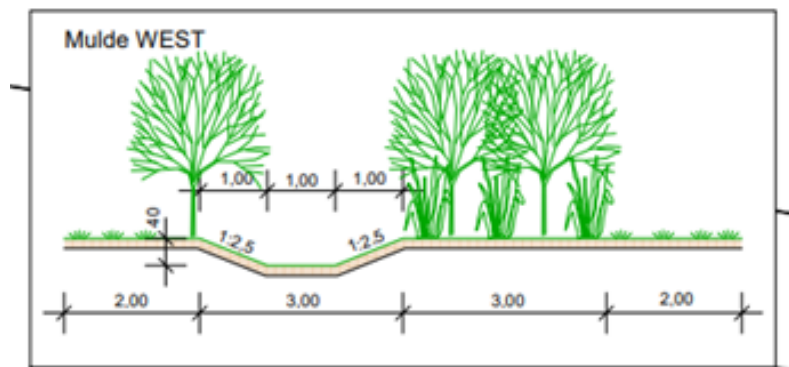
Rundumlaufend ist das Plangebiet mit Ausnahme der Zufahrten vollständig mit einer mehrreihigen Hecke/Feldgehölz aus autochthonen Jungpflanzen zu bepflanzen (Ausgleichsflächen A1 und A2). Die Heckenanlage umfasst einen Baumanteil von mindestens 50%. Die Arten der Artenliste unter Punkt 7. sind gleichmäßig zu mischen. Die Pflanzungen sind in den ersten fünf Jahren gegen Wildverbiss einzuzäunen, danach ist diese Einzäunung zu entfernen. Die Pflege und das Anwachsen der Gehölze ist vertraglich sicherzustellen. Der Abstand zur äußeren Grundstücksgrenze beträgt 2,0 Meter. Die Reihen untereinander werden im Abstand von 1,0 Meter

aufgepflanzt, in der Reihe beträgt der Abstand je 2,0 Meter, die mittleren Reihen mit dem Baumanteil werden um einen Meter versetzt zu den jeweils parallelen äußeren Reihen. Die Pflanzenqualität ist festgesetzt bei den Bäumen auf verpflanzte Heister 150-200 cm hoch, bei den verpflanzten Sträuchern auf 60-100 cm. Der Herbstpflanzung ist der Vorzug zu geben, damit die Pflanzen im Winter erstmals Feinwurzeln bilden können. Für durchgehende Bewässerung, Verbissschutz der Pflanzen durch Einzäunung oder Einzelpflanzenschutz, Freihalten der Pflanzflächen von Beikrautaufwuchs ist zu sorgen.

Zum Schutz der Bebauung vor Oberflächenwasserabfluss aus dem Gelände von Norden nach Süden wird ein Fanggraben mit Ableitung in den Mühlgraben nach Westen und den Brachbach nach Osten angelegt. Grabenprofil West: Sohlbreite 1,00 m, Böschungsneigung 1:2,5, Tiefe 0,40 m, Kronenbreite 3,00 m Grabenprofil Ost: Sohlbreite 0,50 m, Böschungsneigung 1:2,5, Tiefe 0,40 m, Kronenbreite 2,50 m. Die Bewirtschaftung dieser Fanggräben/Mulden zur Erhaltung der wasserableitenden Funktion ist ausdrücklich zugelassen (5.5 auf dem Bebauungsplan).

Wegen der Anlage der Fanggräben wird die äußerste Reihe der Gehölze im Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze gesetzt auch hier mit 50% Baumanteil, dann folgt nach innen der Graben mit Kronenbreite 2,5 m, nach innen zum Gewerbegebiet hin erstreckt sich dann eine vierreihige Pflanzung der Hecke mit 50 % Baumanteil bei 10 m Breite des Kompensationsstreifens, bis auf der Innenseite wieder 2 m Abstand zur inneren Grundstücksgrenze einzuhalten sind. Unbepflanzte Bereiche werden angesät. Bei dem im Norden gelegenen 15 m breiten Kompensationsstreifen kann die Gehölzpflanzung neunreihig ausfallen.

Bei einer Lauflänge von ca. 1.350 m für die 10 m breiten Kompensationsflächen und 340 m für den 15 m breiten Streifen am Nordrand werden ca. 10.000 Gehölzpflanzen benötigt.



Die Randbereiche, Säume und Mulden, Bereiche RRB 1 und 2 sowie die Ausgleichsfläche A3 sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung/Saatgut aus autochthoner Herkunft anzusäen. Diese dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden, einmal im Frühsommer, einmal im Spätsommer, das Mähgut ist abzufahren. Das benötigte Saatgut muss für ca. 20.000 m² reichen.

Die umlaufenden Heckenabschnitte und die zusätzliche Ausgleichsfläche verbleiben im Eigentum der Stadt Bad Rodach (Leitfaden zur Eingriffsregelung vom Dezember 2021, Seite 32) und sind damit im Grundbuch gesichert. Sie werden dem Landesamt für Umwelt gemeldet. Die Stadt Bad Rodach kontrolliert nach § 4c BauGB die Herstellung der Ausgleichsflächen vor Ort und den Erhaltungszustand.

Empfohlen werden zusätzlich zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und der Energieerzeugung

- Überstellung der Mitarbeiterparkplätze mit Laubbäumen, Verwendung versickerungsoffener Beläge, wo möglich
- Begrünung von Dachflächen
- Begrünung der Fassaden mit Kletterpflanzen
- Energiegewinnung durch Dachanlagen der Freiflächenphotovoltaik

11.2.2.4 Regelungen/Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz

V 1: Erforderliche Baumfällarbeiten und Gehölzschnitt an der biotopkartierten Hecke sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen nur von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Die gesetzlich vorgegebene Schonzeit wird dadurch rechtsverbindlich eingehalten. Der Zeithorizont für die geplanten Baumaßnahmen steht gegenwärtig noch nicht fest.

V 2: Unmittelbar nach den Fällarbeiten Verpflanzung der geeigneten Wurzelstöcke der biotopkartierten Hecke in die anliegenden Ausgleichsflächen A1 entlang der landwirtschaftlichen Erschließungswege. Der Zeithorizont für die geplanten Baumaßnahmen steht gegenwärtig noch nicht fest.

V 3: Um Bodenbruten wirksam zu vermeiden, sind die Baufelder von Februar bis Juli ab dem Jahr vor Beginn der Baumaßnahmen durch Überspannung mit Flatterbändern, regelmäßiges Befahren der Flächen in mindestens wöchentlichen Intervallen oder regelmäßige Kurzmahd von höherem Aufwuchs freizuhalten. Dadurch werden im Zuge der Baumaßnahmen keine Gelege zerstört.

V 4: Anlage von mindestens fünf Lerchenfenstern in der Nähe des BPlan-Gebietes, 100 m abseits von Wirtschaftswegen und Hecken bzw. Baumbeständen. Hierzu wird von den bearbeitenden Landwirten in Wintergetreidebeständen bei der Aussaat die Sämaschine jeweils auf einer Länge von 5 Metern kurz angehoben und in diesem Fenster auf die Aussaat verzichtet. In diesen Bereichen können Lerchen und andere Bodenbrüter dann ihre Jungen aufziehen. Der Ernteausfall müsste vergütet werden.

Zum Schutz von Insekten ergehen folgende Hinweise und werden auch auf dem Bebauungsplan unter C: Hinweise – Lichtschutz aufgeführt:

- Die Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Gehölzbestände wird technisch empfohlen. Dies dient dem Biotopschutz und dem Schutz der darin vorkommenden Vogel- und Insektenarten. Die Lichtlenkung ist direkt nach unten zu richten.
- Die Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten im Außenbereich und die Verwendung von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum werden empfohlen. Dies unterbindet ein Anlocken und ein unmittelbares Verenden von Individuen.

11.2.2.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Bereich intensiv genutzter Ackerflächen durchgeführt. Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt.

Im August 2022 wurden 5 Ortsbegehungen der Flur durchgeführt und Vorkommen von Brutvogelarten und Zauneidechsen geprüft.

1. Beobachtungstermin, Montag 08.08.2022, 6.15 – 9.30

Keine Beobachtungen von Feldlerche

Keine Beobachtungen von Zauneidechse

Sichtungen von Feldsperling, Amseln und Singdrosseln in der Hecke, Turmfalkenpaar über der Ackerflur

Abgehen aller Feldwege mit Fernglas, ruhiges Verhalten, Untersuchung der biotopkartierten Hecke
Landwirtschaftliche Flur vollständig abgeerntet mit Ausnahme von Mais, eine verdorrte Altgrasflur
Fl. Nr. 1518

2. Beobachtungstermin, Donnerstag, 11.08.2022, 6.15 – 9.00

Keine Beobachtungen von Feldlerche

Keine Beobachtungen von Zauneidechse
Sichtungen von Feldsperling, Amsel in der Hecke
Abgehen aller Feldwege mit Fernglas, ruhiges Verhalten, Untersuchung und Beschreibung der biotopkartierten Hecke

3. Außentermin, Freitag, 12.08.2022, 13.00 – 14.00

Referenzbeobachtung von Feldlerchen an gesicherten Vorkommen im Steinachtal
Keine Beobachtungen von Feldlerchen im Steinachtal.
Möglicherweise sind die Vögel schon wegen der trockenen und heißen Witterung weitergezogen.

4. Beobachtungstermin, Samstag, 13.08.2022, 6.15 – 8.30

Beobachtung eines Feldlerchenpaares auf der extensiver genutzten Wiese östlich des BP-Gebietes, damit ist ein Bestand von Feldlerchen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen
Keine weiteren seltenen Arten aus den europäischen Artenschutzlisten gesichtet
Keine Beobachtungen von Zauneidechse
Sichtungen von Turmfalke über der Ackerflur
Abgehen aller Feldwege mit Fernglas, ruhiges Verhalten

5. Beobachtungstermin, Mittwoch, 17.08.2022, 6.15 - 8.30

Beobachtung einer Feldlerche nordöstlich des BP-Gebietes
Keine weiteren seltenen Arten aus den europäischen Artenschutzlisten gesichtet
Keine Beobachtungen von Zauneidechse
Sichtung von Feldsperling, Amsel in der Hecke
Abgehen der Feldwege mit Fernglas, ruhiges Verhalten

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG, laut denen es verboten ist,
„2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,“

müssen verschiedene vorab wirksame Maßnahmen zur Durchführung kommen (CEF-Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung):

- Zeitfenster für die Rodung der Hecke nur in der garantiert brutvogelfreien Winterzeit zwischen 01.10. und 28.02.
- Vergrämung der Feldlerchen ab dem zeitigen Frühjahr vor Beginn der Baumaßnahmen mit Flatterbändern, mindestens wöchentlichem Befahren der Flächen oder regelmäßiger Kurzmahd der Flächen, damit die bodenbrütenden Vögel keine Deckung mehr haben.

Zur Förderung des Bestandes an Brutvögeln müssen neue Hecken mit heimischen Baum- und Straucharten gepflanzt und ihr gesundes Aufwachsen begleitet und garantiert werden durch Verbisschutzmaßnahmen und kontinuierliche, ausreichende Bewässerung in den ersten Standjahren. Ansitzwarten für Greifvögel sind bereitzustellen.

Zur Sicherung des Bestandes an Feldlerchen und anderen Bodenbrütern sind geeignete Maßnahmen zu treffen wie die Anlage von mindestens 5 Lerchenfenstern in der umgebenden landwirtschaftlichen Flur und die Anlage von extensiv genutzten und blütenreichen Ackerrandstreifen. Zur Überprüfung des Erfolges der Maßnahmen wird ein Monitoring über die Folgejahre empfohlen.

11.2.2.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Ein Bauvorhaben der Größe dieses Bebauungsplanes muss laut Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung(UVPG) Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung untersucht werden. Unter Punkt 18.5 der Liste wird aufgeführt: „Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² oder mehr (18.5.1).“

Der folgende Umweltbericht unter Punkt 12. dieser Begründung erfüllt die Ansprüche an eine Umweltverträglichkeitsprüfung.

11.2.3 Luftreinhaltung

Nachdem die Firma HABA nicht mehr als Bauinteressent für das Industriegebiet zur Verfügung steht, ist es in der Zukunft offen, ob der künftige Nutzer Feinstoffe produziert und in die Umwelt abgibt. Insofern bleibt diese Betrachtung weiteren späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Auf das beiliegende Gutachten der Firma IBAS vom 23.11.2023 wird verwiesen.

11.2.4 Licht

Die Lichtplanung der Anlage im Innen- und Außenbereich wird von Fachingenieuren durchgeführt. So muss die ausreichende Beleuchtung im Außenbereich für die Verkehrswege, Parkplatzanlagen, Toranlagen eingehalten werden. Im Innenbereich wird die Beleuchtung entsprechend den Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinien des Arbeitsstättengesetzes ausgeführt.

Den noch zu beauftragenden Lichtplanern wird der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (www.natur.bayern.de) an die Hand gegeben.

Die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen

- Die Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Gehölzbestände soll technisch sichergestellt werden. Dies dient dem Biotopschutz und dem Schutz der darin vorkommenden Vogel- und Insektenarten. Die Lichtlenkung ist direkt nach unten zu richten.
- Die Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten im Außenbereich und die Verwendung von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum werden empfohlen. Dies unterbindet ein Anlocken und ein unmittelbares Verenden von Individuen.

stellen sicher, dass Lichtlenkung in angrenzende Gehölzbestände vermieden wird und dass Insekten nicht mehr in Außenleuchten einfliegen können.

11.3 Wirtschaft

Die Erweiterung des Gewerbegebiets „Elsaer Straße“ und die Neuausweisung eines 16,2 ha umfassenden Industriegebietes ist aus Sicht der Wirtschaftsförderung für eine geordnete und zukunftsorientierte Gewerbeentwicklung im Nord-Westen des Landkreises Coburg dringend erforderlich. Eine zeitnahe Inanspruchnahme der Flächen durch Investoren und Bestandsunternehmen aus Bad Rodach, die expandieren müssen, stufen wir als sehr wahrscheinlich ein. Damit trägt dieser Standort wesentlich zur langfristigen Standortsicherung des Wirtschafts- und Unternehmensstandortes Bad Rodach bei.

Attraktive Arbeitsplätze werden gesichert und neue Arbeitsplätze in innovativen und kreativen Berufsfeldern geschaffen. Erfolgreiche Arbeitgeber mit vielfältigen Stellenangeboten wirken nicht nur den negativen Auswirkungen des demografischen Wandels entgegen, sie führen auch zum

Zuzug junger und potenter Bevölkerungsgruppen. Das sichert und stärkt den städtischen Einzelhandel und schafft Potenziale für Freizeitangebote, wie beispielsweise die der Therme Natur.

Die Entwicklung am Stadtrand wird auch im Mikrostandort als optimal eingestuft, da industrielle Entwicklung und innerstädtische Wohnlagen weiter voneinander entzerrt werden und damit Konfliktpotenzial in den innerstädtischen Nutzungen weiter reduziert wird.

Insgesamt kann auch eine Konzentration von gewerblich-industrieller Entwicklung im neuen Areal forciert werden, sodass wir auch von insgesamt reduzierten Logistikverkehren ausgehen, die die Stadt und ihre Bürgerinnen und Bürger entlasten werden.

Darüber hinaus zeigen aktuelle, umfangreiche Analysen der Wirtschaftsförderung, dass es landkreisweit an Gewerbeflächenpotenzialen mangelt und es in Folge dessen auch zu Abwanderungstendenzen von Unternehmen aus dem Landkreis Coburg führt.

Der Ort Bad Rodach ist geprägt von der örtlich ansässigen Therme, dem Tourismus und den Freizeitmöglichkeiten. Bad Rodach verfügt diesbezüglich über einen Kurpark und damit einhergehende Gastronomie und Einzelhandel. Darüber hinaus ist in Bad Rodach die Firma HABA mit der Produktion von Holzspielgeräten und Holzmöbeln ansässig. Der Betrieb weist im Stadtgebiet verteilt mehrere Produktionsstandorte auf und profitiert von nationaler und internationaler Kundschaft, die die Waren von der Firma HABA beziehen.

Als weiterer großer namhafter Arbeitgeber wird in diesem Zusammenhang die Firma Valeo aufgelistet, welche im Bereich von Kunststoffverarbeitung und Elektronik, der Automobiltechnik ansässig ist und insbesondere eine Zulieferfirma für die Automobilherstellung darstellt.

Bad Rodach liegt in einer landschaftlich reizvollen Gegend, in der auch noch die aktive Landwirtschaft maßgeblich vorhanden und dominant ist.

11.4 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

sind in Bad Rodach und im Zusammenhang mit der Neuausweisung des Gewerbegebietes Erweiterung Gewerbegebiet „Elsaer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan in Bad Rodach nicht relevant.

12. Umweltbericht nach § 2a Satz 3 BauGB

12.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Der Bebauungsplan soll auf den Flur-Nrn. 1472 (t), 1491/2 (t), 1491/3, 1512, 1513 (t), 1515 (t), 1516 (t), 1516/2 (t), 1517 (t), 1518(t), 1520, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532 (t), 1541, 1542, 1542/1, 1543, 1543/2, 1543/3, 1544, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551 (t = teilweise) der Gemarkung Bad Rodach mit einer Größe von 16,2 ha entwickelt werden. Im Süden wird der Planbereich durch die Ortsverbindungsstraße Bad Rodach, Flur-Nr. 1540, abgegrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an den vorhandenen Feldweg, Flur-Nr. 1510. Im Osten wird das Plangebiet mit dem Feldweg mit der Flur-Nr. 1532 begrenzt.

Für die Grundstücke wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der planungsrechtliche Festsetzungen nach dem § 9 BauGB trifft. Die neu überplante Fläche hat eine Größe von 16,2 Hektar. Entsprechend den unter Punkt 6.2. dieser Begründung dargestelltem Nutzungskonzept und dem unter Punkt 10 dieser Begründung erläuterten Festsetzungen wird das Gebiet gewerblich bzw. industriell bebaut und genutzt. Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit der Grundflächenzahl stehen für die Überbauung rund 12,9 Hektar zur Verfügung. Die Gesamtfläche kann entsprechend des örtlichen Bedarfes in weitere Teilflächen untergliedert werden. Es findet keine wesentliche neue äußere Verkehrserschließung statt. Festsetzungen zur Grünordnung und zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen wurden entsprechend der prognostizierten Umweltauswirkungen getroffen. Die Schaffung von Wohnflächen ist nicht

vorgesehen. Durch die Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe können neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

12.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Bewertung der Auswirkungen

Unter Punkt 11. dieser Begründung wurden die berührten Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Immissionsschutzes innerhalb des beplanten Bereiches, unter Punkt 6. und 8. dieser Begründung die Anbindung an die Infrastruktur beschrieben. Allgemeine Strukturdaten zur Gemeinde sind in Punkt 1 der Begründung zu finden. Durch die geplante Maßnahme entsteht kein erheblicher Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde. In erheblichem Umfang wird die Nutzung voraussichtlich zu einer Stabilisierung der Beschäftigungszahlen und wirtschaftlichen Kennziffern beitragen.

Schutzgut Mensch

- Naherholungsfunktion

Der Landschaftsraum im Bereich des geplanten Baugebietes wird intensiv landwirtschaftlich, teilweise auch als siedlungsnaher Erholungsraum genutzt. Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes ist durch die bereits vorhandene Infrastruktur aus Gewerbe und Industrie südlich der Elsaer Straße gegeben. Der Eingriff findet nicht in einem unbelasteten Landschaftsausschnitt statt. Das Freizeitwegenetz ist in seiner Substanz nicht betroffen.

Die Sichtbeziehungen in die nördlich der Elsaer Straße gelegene Feldflur wird durch die geplanten Vorhaben unterbrochen, eine bestehende Heckenstruktur wird größtenteils gerodet werden müssen.

Für den Fremdenverkehr ist dieser Landschaftsausschnitt von Bad Rodach nicht von nennenswerter Bedeutung, nachdem die Kureinrichtungen diametral auf der gegenüberliegenden Seite der Stadt angeordnet sind. Subjektives Naturerleben wird durch die geplanten Maßnahmen beeinträchtigt, findet aber ohnehin an anderen Bereichen in Bad Rodach statt.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

- Barrierefreiheit

Die Erschließung und der Zugang zu den Gebäuden erlauben einen barrierefreien Zugang. Die verschiedenen Werksgelände und Industrieanlagen werden aber keinen öffentlichen Zugang haben und von Einzäunungen und Werkstoren verschlossen sein. Zur Wahrung von Chancengleichheit werden entsprechend zweckgebundene Parkplätze ausgewiesen werden.

- Emissionen und Trennungsgebot

Aus Gründen des Schutzes der Bewohner im Nachbarschaftsbereich vor schädlichen Umwelteinflüssen ist zu beachten, dass gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander nur so zugeordnet werden dürfen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Insbesondere müssen schädliche Umweltauswirkungen i.S.d. § 3 BImSchG vermieden werden. Grundsätzlich sind die Immissionswerte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft bezüglich Geruch und Feinstaub einzuhalten.

Lichtemissionen werden durch die Anwendung und Festsetzung von Maßnahmen nach dem geltenden Stand der Technik so weit als möglich und mit dem Nutzungskonzept vereinbar vermieden, in jedem Fall aber minimiert, sodass keine erheblichen Auswirkungen anzunehmen sind.

Industrie- und Gewerbelärm

Durch das Vorhaben entstehen keine unzulässigen Lärm-, Staub oder Geruchsemissionen. Durch die geplante Maßnahme entsteht kein Lärm, der für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine

Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit darstellt. Dies wurde gutachterlich nachgewiesen. Siehe Gutachten Firma IBAS vom 23.11.2023.

Verkehrslärm

Durch An- und Abfahrten von LKW-Lieferverkehr kann Lärm im neuen Industriegebiet entstehen. Das Gutachten der Firma IBAS schließt auch derartige Lärmemissionen ein und regelt die Zeiten und emittierbaren Lärmpegel auf der Fläche.

Die umlaufenden hoch aufwachsenden Hecken und Feldgehölze vermindern die Schallausbreitung außerhalb des Vorhabengebietes.

Ergebnis: In Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind bau-, anlage- und betriebsbedingt mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Bad Rodach findet statt. Landschaftsprägende Hecken- und Baumbestände auf Wällen den im Lauf der Zeit eine wirksame Eingrünung des Plangebietes gewährleisten. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet statt. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige Ackerflächen umgenutzt und großflächig mit hohen Baukörpern bebaut werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben mit teilweiser Umverlegung erhalten. Es wird durch die Planung nicht unzulässig in die Eigentumsrechte Dritter eingegriffen.

Auswirkungen: Kultur- und Baugüter sind bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht betroffen.

Ergebnis: In Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter liegen bau-, anlage- und betriebsbedingt keine Erheblichkeiten vor.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das geplante Vorhabengebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind mit Ausnahme eines Teilabschnittes einer biotopkartierten Hecke nicht betroffen. Im Süden und im gesamten östlichen Eingangsbereich von Bad Rodach wird die Umgebung durch Gewerbe- und Industriebetriebe geprägt. Die Habitatausstattung ist in diesem Bereich gering bis nicht vorhanden. Im Talraum des westlich angrenzenden, tiefer liegenden Mühlbachgrundes stocken hangbegleitende und gewässersäumende Hecken und Gehölzsäume, im weiteren nördlichen und östlichen Umfeld findet man ausgeräumte intensiv genutzte landwirtschaftliche Fluren ohne Baum und Strauch.

- Habitatausstattung

Üblicherweise lassen sich in der intensiv genutzten und ausgeräumten landwirtschaftlichen Flur kaum mehr Lebensräume für Tierarten feststellen, als Bruthabitate für Feldlerchen und andere Bodenbrüter eignen sie sich mit der heutigen Fruchtfolge unter Anbau von Wintergetreide kaum noch. Aber die Großräumigkeit und der Abstand zu Gehölzgruppen lassen das ein oder andere Paar Feldlerchen vermuten. Bei mehreren Ortsbegehungen im Spätsommer 2022 wurde nicht direkt im Vorhabengebiet, aber etwas nordöstlich in einer offensichtlich als Stilllegungsfläche genutzten und mit einer Blütmischung eingesäten Fläche ein Feldlerchenpärchen beobachtet. Infolgedessen ist von einer Betroffenheit der Art im Umfang eines Worst-Case-Szenario auszugehen. Ein Ausschluss der Besiedelung des Vorhabengebietes mit Feldlerchen hätte umfangreichere und zeitlich über den gesamten Brutzeitraum ausgedehnte Beobachtungen vorausgesetzt. Der Worst-Case für das Vorhabengebiet geht bei einer Besiedelung mit Feldlerchen auf 16 Hektar von fünf Brutpaaren aus.

Die bestehende, biotopkartierte Hecke, die einen 1,50 Meter tief eingeschnittenen temporär wasserführenden Graben überschirmt, besteht aus überalterten Apfel- und Kirschbäumen,

zwischen denen sich in den letzten Jahrzehnten mangels Pflege dichter Strauchwuchs aus Schlehen, Schwarzem Holunder, Feldahorn und anderen Arten eingestellt hat. Sie birgt Lebensraum für gehölbewohnende Vogelarten und ist nicht auf gesamter Länge betroffen vom Bauvorhaben.

Als Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft ist die Neuschaffung von mehr als 18.000 m² Hecken geplant. Damit ist der Verlust von 2.400 m² Hecke hier ausgeglichen. Wald ist vom Bauvorhaben nicht betroffen.

Gewässerlebensräume sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

Trockenhabitate oder nach §30 BNatSchG geschützte Flachlandmähwiesen sind ebenfalls nicht vorhanden.

- Biotopvernetzung

Bestände mit Biotopvernetzungsfunktion sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Durch das Vorhaben erfolgt eine Trennungsfunktion, weil die Flächen eingefriedet und bebaut werden. Kleinere Tierarten leben auf den Flächen wegen der intensiven Nutzung kaum. Für größere Tierarten wird keine relevante Beeinträchtigung bestehender Wanderwege entstehen, da als Wanderkorridore für größere und scheue Arten fungierende große und unzerschnittene Waldgebiete und linienhafte Biotopverbundstrukturen durch die Planung nicht berührt werden und die Flächen bereits vorgeprägt sind. Es kommt insbesondere nicht zur Zerschneidung von Wanderwegen und Verbundachsen, eine Erhöhung diesbezüglicher Tötungsrisiken ist demnach nicht anzunehmen.

- Bauphase

Es wird als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung mit Vergrämung und Ersatzlebensräumen für Feldlerchen festgesetzt, zudem sind angrenzende Gehölzbestände während der Bauphase dem Stand der Technik entsprechend mit einem Biotopschutzzaun zu schützen. Dadurch können baubedingte erhebliche Umweltauswirkungen wirksam vermieden werden. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind somit nicht als erheblich zu charakterisieren.

- Betriebsphase

Durch die Bebauung des Gebiets kommt es zu einer Versiegelung und Überbauung von Acker- und Wegeflächen. Die Bestände sind als ausgleichbar zu werten.

- Spezieller Artenschutz

Die Minimierung der Auswirkungen auf die angrenzende Biotopausstattung ist handlungsleitend in der planerischen Konzeption. Die Baugrenze darf im Bereich zu angrenzenden Gehölzbeständen zwar durch bauliche Anlagen überschritten werden, aber die Wurzelstöcke der Hecke sind in die angrenzenden Ausgleichsflächen umzusetzen und für deren Anwachsen sind gute Bedingungen zu schaffen durch sorgfältigen Bodenschluss beim Versetzen und vor allem häufige Wässergänge, falls ausreichende und regelmäßige Niederschläge ausbleiben sollten.

Erforderliche Baumfällarbeiten und Gehölzschnitt sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen grundsätzlich nur von Oktober bis Februar zulässig.

Zudem ist die Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Gehölzbestände technisch sicherzustellen. Durch diese größtmögliche Schonung werden erhebliche Auswirkungen sowie Verstöße gegen das Störungs- und Tötungsgebot auf die Gehölzbestände und die darin vorkommenden Arten wirksam unterbunden.

Durch eine Bauzeitenregelung werden Verstöße gegen das Störungs- und Tötungsverbot im Hinblick auf bodenbrütende Arten („Feldlerche“) durch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen wirksam unterbunden (Vergrämungsmaßnahmen bereits ab Februar-März des Jahres, in dem der Baubeginn geplant ist).

Mittels vorgeschalteter Maßnahmen werden alternative Lebensräume für bodenbrütende Arten („Feldlerche“) schon ab dem Frühjahr als Ausweichquartiere vorgehalten (Lerchenfenster)

außerhalb des Vorhabengebietes 100 Meter abseits von Wirtschaftswegen und Baum- und Strauchbestand.

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind zudem Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Dadurch, dass der Geltungsbereich vorliegend zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich gemacht wird, ist diese Regelung zu berücksichtigen, allerdings für das Bauland nicht zwingend und grundsätzlich anzuwenden.

Ergebnis: Aufgrund der bestehenden, geringen Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensräume unter Berücksichtigung des vorgesehenen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Einbeziehung der beträchtlichen betroffenen Flächengröße ist insgesamt eine mittlere Eingriffsschwere anzunehmen. In Hinblick auf das Schutzgut spielen die Vorhabenflächen als Trittsteinbiotop bzw. als Areal für die Biotopvernetzung, was das Arten- und Biotopschutzprogramm bei Vorhandensein wertvoller Bestände in der Nähe des Vorhabengebietes beschreiben und verlangen würde, gegenwärtig keine besondere Rolle. Unter Berücksichtigung der unter Kap. 11.2.2.3 beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind bau-, betriebs- und anlagebedingt mittlere Eingriffe zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Die zukünftige Industrie- und Gewerbebebauung schließt sich an bestehende derartige Strukturen an. Der östliche Ortsrand von Bad Rodach ist vor allem südlich der Staatsstraße von großen Industrieanlagen geprägt. Auch an der Elsaer Straße liegen etliche hallenartige Komplexe der Firma HABA und anderer Nutzer. Wegen des landschaftlich offenen und ebenen Charakters der Flur ist das Plangebiet weithin sichtbar und zunächst nur unzureichend eingegrünt. Die Sicht verstellende Hecken und Gehölzkomplexe gibt es im Umgriff eher wenig, lediglich der Talraum des Mühlbaches ist mit seinen Flanken gut eingegrünt.

Die geplante umlaufende Bepflanzung mit dichten und hohen Hecken wird das neue Industriegebiet langsam hinter einem dichten grünen Gürtel verschwinden lassen.

Ergebnis: Bau- und anlagebedingt sind mittlere Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten, betriebsbedingt hingegen nur geringe. Insgesamt ist von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Fläche, Boden

Beschreibung: Die Vorhabenflächen gehören hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung zur Untereinheit „Keupergebiete des Grabfeldgau (138-A)“ innerhalb des „Grabfeldgau (138)“, welches der Haupteinheit „Mainfränkische Platten (D56)“ zuzuordnen ist.

Die Übersichtsbodenkarte (ÜBK25) zeigt von Lößlehm geprägte Böden (5a, 8n) und toniglehmige Pararendzinen (463a), die zur Stauwasserbildung neigen. Es können in diesen Böden geogen erhöhte Schadstoffgehalte (vgl. SAG-Einheit 51, Vollzugshilfe Hintergrundwerte) vorliegen. Dies kann die Verwertungsmöglichkeit von Bodenmaterial einschränken.

Die Bodenschätzungskarte zeigt teilweise sehr hochwertige landwirtschaftliche Böden mit Bodenzahlen bis über 60, was in Oberfranken recht selten ist.

Gefährdete, seltene, schützenswerte, natürliche Böden (z. B. sehr nährstoffarme Böden, Torfe usw.) oder Böden mit besonderer Biotopentwicklungs- bzw. Archivfunktion liegen nicht vor. Altlastenverdachtsflächen oder belastete Böden sind nicht bekannt.

Beim Aushub werden die verschiedenen Böden getrennt separiert und behandelt bzw. wieder verwertet. Dass im Untergrund Gips vorkommen kann, wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Überlegungen beachtet. Für die Verwertung von Bodenmaterial wird ein Fachbüro eingeschaltet, um die ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung sicher zu stellen.

Ein Baugrundgutachten von Gutachter Schultheiß aus Burkardroth mit Datum vom 31.10.2023 wurde erstellt.

Durch die Bebauung entsteht sehr hoher Flächenverbrauch und es gehen aus Sicht des Bodenschutzes sehr wertvolle Böden mit mittlerer bis hoher Retentionsfähigkeit (Hochwasserschutz in der Fläche) und sehr gutem Filter-, Puffer- und Schwermetallrückhaltevermögen größtenteils verloren. In den Baugruben ist mit Stauwasser zu rechnen. Bei Befahrung ist mit Schadverdichtung zu rechnen.

Folgende Vorgaben sind einzuhalten:

Für ein Bauvorhaben dieser Größenordnung wird gemäß DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) eine Bodenkundliche Baubegleitung (888) empfohlen, die bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben basierend auf einem vorhabenbezogenen Bodenschutzkonzept die notwendigen Maßnahmen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen und der damit verbundenen Bodenqualität überwacht und sicherstellt. Aus fachlicher Sicht ist dies aufgrund der Flächengröße, der hochwertigen Böden, der komplexen Bodenverhältnisse, der erwarteten Bodenbewegungen/-verdichtungen und der möglichen geogenen Belastung erforderlich. Die BBB soll von der Planung, über die Erschließung bis zur Bauausführung beteiligt werden und Empfehlungen für die Bebauung ausarbeiten.

Es wird ein Bodenmanagementkonzept erstellt mit Massenbilanzen, Verwertungs-/Entsorgungskonzept. Die überschüssigen Humusböden werden landwirtschaftlich verwertet und z. B. auf minderwertigen Äckern in Abstimmung mit den Fachbehörden verbracht.

Der belebte Oberboden und der kulturfähige Unterboden wird geschont, getrennt abgetragen, fachgerecht zwischengelagert, vor Verdichtung geschützt und nach Vorgaben des § 12 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit verwertet.

Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial werden in technischen Bauwerken verwendet.

Für das überschüssige Aushubmaterial wird in Abhängigkeit des jeweiligen Entsorgungsweges und der rechtlichen und technischen Anforderungen der Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauten beachtet.

Durch die Festsetzung von Bauland in Verbindung mit der Grundflächenzahl werden 12,9 Hektar baulich überprägt. Durch die Maßnahme erfolgt in hohem Umfang Flächenversiegelung. Der Grad der Versiegelung wird sowohl im Gewerbe- als auch im Industriegebiet vorhabenbedingt relativ hoch sein.

Festzustellen ist, dass hier im Bereich des Coburger Landes wertvollste Ackerböden mit Bodenwertzahlen von teilweise über 60 Bodenpunkten versiegelt werden. Alternativstandorte für Gewerbe-/Industriegebiete wurden in der Stadt Bad Rodach geprüft, der Zukauf von Bauland andernorts erwies sich jedoch als unmöglich. Die räumliche Nähe zu den weiteren Produktionsstandorten im Rodacher Osten ist positiv einzuordnen, der Werksverkehr konzentriert sich auf kleinstmöglicher Fläche.

Um im leicht hängigen Raum ebene Bau- und Verkehrsflächen zu generieren, sind umfangreiche Erdarbeiten auf der Fläche des Industriegebietes für die Betriebe notwendig. Das Relief wird geändert werden, um ebene Bauflächen zu erzeugen. Für die ortsnah Verwendung des abgeschobenen besonders wertvollen Ackerbodens muss gesorgt werden.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden. Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann auf Grund der Hanglage nicht ausgeschlossen werden; dies sollte auch bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden. Für die Bebauung wird ein Boden- und Baugrundgutachten erstellt. Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Errichtung baulicher Anlagen in dieser besonderen Größe mit erheblicher Versiegelung und dem Totalverlust von Bodenfunktionen einhergeht.

Ergebnis: Flächenversiegelung bzw. -überstellung sowie Verdichtung stellen Beeinträchtigungen dar, die zum Verlust bzw. zur Einschränkung der Filter-, Lebensraum- und Nutzungsfunktion des Bodens führen. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind baubedingt erhebliche Umweltauswirkungen, bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen anlagebedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet finden sich keine stehenden Gewässer. Mittig entwässert ein temporär wasserführender Graben zwischen den Ackerschlägen das Gelände von Norden nach Süden. Dieser wird gegenüber des Werktores zum bestehenden HABA-Gelände verrohrt, unter dem HABA-Gelände hindurchgeführt und in einem offenen Graben Richtung Domäne Schweighof weitergeführt.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Vorhaben hat mäßige Auswirkungen auf die Neubildung von Grundwasser im versiegelten Bereich, weil Niederschlagswasser nur auf 20 % der Fläche ordnungsgemäß versickern kann. Die für großflächige Versiegelung notwendigen Regenrückhaltungen am südlichen Rand des Vorhabengebietes RRB1 und RRB 2 tragen zur Versickerung von Oberflächenwasser maßgeblich bei vor Ort.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Das geplante Vorhaben hat mittlere Auswirkungen auf die Neubildung von Grundwasser im Planungsgebiet.

Das Gebiet entwässert großräumig durch den Mühlbach in die Rodach. Die Grundstücke liegen nicht innerhalb von wassersensiblen Bereichen, hohe Grundwasserstände liegen nicht vor.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Plangebiet aufgrund der schweren Lehmböden eher gering. Die nördlich des Industriegebietes anfallenden Oberflächenwässer werden in den das Baugebiet umschließenden Hecken in modellierten Mulden mit entsprechendem Gefälle gesammelt, dort am schnellen Abfluss gehindert und möglichst vor Ort versickert. Bei hohem Niederschlagsaufkommen wird das Oberflächenwasser auf dem Gewerbegebiet den Regenrückhaltesystemen zugeführt.

Wegen des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades verringert sich das Rückhaltevermögen für Niederschlagswasser in der Fläche. Für Mitarbeiterstellplätze sind wasserdurchlässige Beläge empfohlen. Alle übrigen Verkehrsflächen müssen auf den zu erwartenden Schwerlastverkehr mit LKWs abgestellt sein und werden deswegen vollflächig asphaltiert werden.

Das auf dem Vorhabengebiet infolge der Versiegelung anfallende Niederschlagswasser wird in Rückhaltesysteme mit Vorklärfunktion abgeleitet, wo der Reifenabrieb der LKWs vorgereinigt wird. Im weiteren Verlauf kann dieses Wasser vor Ort versickert werden bzw. in gedrosseltem Umfang

dem Vorfluter zugeführt werden. Die Regenrückhaltungen weisen nach Berechnungen ein Fassungsvermögen von 1.710 m³ (RRB1, Fläche 4.335 m²) und 928 m³ (RRB2, Fläche 2.334 m²) auf, sie sind auf Maximalniederschlagsereignisse angepasst in ihrem Fassungsvermögen, damit ausgehend von der Fläche des Vorhabengebietes keine Verschlechterung der örtlichen Hochwassersituation für Unterlieger ausgehen kann.

Die wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer auf Grundlage der aufgenommenen Anforderungen in den Bebauungsplan wird mit Baugenehmigung jeweils eingereicht. In den Bebauungsplan wird aufgenommen, dass mit dem Bau von Entwässerungseinrichtungen für die Niederschlagswasserbeseitigung erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden darf.

Die auf den Grundstücken 1491, 1491/2 und 1491/3 der Gemarkung Rodach und entlang des Weges von Schweighof nach Heldritt (Flurstücke 1472 und 1472/2 der Gemarkung Rodach) vorhandenen namenlosen Gräben dienen im weiteren nicht mehr der Vorflut für das Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet Elsaer Straße.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser) sind bau-, anlage- und betriebsbedingt mittlere Erheblichkeiten zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Grundsätzlich sind die Immissionswerte der Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft bezüglich Geruch und Feinstaub einzuhalten. Für die angestrebte Nutzung sind die zu erwartenden Immissionen aus dem Straßenverkehr und der Landwirtschaft unerheblich. Durch das Vorhabengebiet entstehen keine Emissionen, welche die Zumutbarkeitsgrenzen gemäß den einschlägigen Vorschriften überschreiten. Sowohl die Gewerbe- als auch der Industriebetriebe werden mit Abluftfilteranlagen ausgestattet, als auch die eingesetzten Transport-LKWs und Fahrzeuge mit den technisch vorgeschriebenen Abgasreinigungsanlagen ausgestattet sein.

Auf Grund der Lage und Struktur des Planungsgebietes ist mit weitläufigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von den Höhen der Langen Berge zu rechnen. Diese sind in der Regel allerdings im Bereich von geomorphologischen Muldenstrukturen zu verorten, die im Planungsgebiet nicht zu finden sind. Die bauliche Barriere der großen Halle wird zu Umlenkungen der Luftströme führen, die außenherum als Sichtschutz und Lärmschutz angelegten Wälle mit Abpflanzung der Gebäude werden diesen Prozess lenken. Der Wechsel von beschatteten und besonnten Flächen, trockenen und frischen Bereichen infolge der Bebauung verursacht jedoch mikroklimatische Veränderungen, die sich auf die kleinräumigen Standortverhältnisse auswirken. Es ist insbesondere davon auszugehen, dass sich die bebauten Bereiche im Sommer stärker aufheizen, weshalb Festsetzungen zur Begrünung empfohlen wurden.

Das Plangebiet befindet sich laut LEK nicht im Bereich von Frischluft- bzw. Kaltlufttransportwegen. Es liegt nicht innerhalb potenzieller Frischluftentstehungsgebiete (z. B. Waldflächen). Die Vorhabenfläche liegt nicht in durch Kaltluftstau gefährdeten Bereichen oder in Bereichen mit besonderer Inversionsgefährdung.

Auswirkungen: Die Versiegelung von Bodenflächen und die Errichtung von Gewerbe-/Industriehallen führen tendenziell zu Temperaturerhöhungen innerhalb der überplanten Flächen aufgrund größerer Aufheizung und Rückstrahlung. Hieraus resultierende Auswirkungen auf das Kleinklima sind lokal definiert und kleinflächig begrenzt. Eine Zirkulation bzw. der Austausch von Luftmassen wird jedoch nicht behindert. Das Vorhaben wird das Kraftfahrzeugaufkommen und damit Abgas- und Feinstaubbelastung vor Ort mäßig verändern.

Ergebnis: Aufgrund des notwendigen Baumaschineneinsatzes ist insbesondere bei trockenen Witterungsverhältnissen baubedingt temporär mit mittleren Erheblichkeiten aufgrund von

Staubentwicklung zu rechnen. Die vom künftigen Baugebiet ausgehenden anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind gering.

12.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut Mensch	Keine erheblichen Umweltauswirkungen - Staub und Luftschadstoffe werden nicht in relevanten Mengen freigesetzt - Lärmemissionen treten auf in höherem und dauerhaftem Maß - Lichtemissionen werden so gering wie möglich ausfallen - Naherholungsfunktion wird etwas weiter außerhalb verlagert
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Mittlere Auswirkungen Verlust an Habitaten für Bodenbrüter in baulich genutzten Bereichen
Schutzgut Landschaft	Erhebliche Auswirkungen - Visuelle Einschränkungen beim direkten Passieren der Baukörper - Gewisse Fernwirkung der Industrieanlagen im Osten der Stadt Bad Rodach - Eingrünung mit zeitlicher Verzögerung langsam wirksam
Schutzgut Fläche, Boden	Erhebliche Auswirkungen - Versiegelung von Flächen, - Verlust von Bodenfunktionen, - Verlust wertvoller Ackerstandorte - Änderung des natürlichen Reliefs
Schutzgut Wasser	Erhebliche Auswirkungen durch Versiegelung von Flächen - Beschleunigung des Wasserabflusses - Verunreinigung des Niederschlagswassers auf Dachflächen, an Fassaden und auf Erschließungsflächen - Verminderung der Grundwasserneubildung - Intensivere Belastung der Kanalisation durch höheren Oberflächenwasserabfluss infolge der großflächigen Versiegelung bei Starkregenereignissen - Umlenkung von Wasserströmen aus oberliegender Flur nötig
Schutzgut Klima/Luft	Mittlere Auswirkungen - Emissionen von Luftschadstoffen und Staub Mittlere Auswirkungen - schnelleres Aufheizen der bebauten Bereiche im Sommer

12.4. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Vorhaben stellt einen solchen Eingriff dar. Der Umfang der Kompensation wurde in Punkt 12.2.2 ermittelt.

Die erforderlichen externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf dem im Plan gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Elsaer Straße“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet. Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten der Satzung an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Erweiterung Gewerbegebiet
„Elsaer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan, Stadt Bad Rodach

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz vor Lärm durch Anlage von Heckenstreifen der umgebenden Ausgleichsflächen - Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen auf dem Betriebsgelände
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung - Festsetzung von wirksamen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen für das gesamte sich aus dem Habitatspektrum typischerweise ergebende Arteninventar (Felderchenfenster, vorausschauende Felderchenvergrämung durch Befahren, kurzhaltende Mahd oder Flatterbänder) - Eingriffsminimierende äußere Erschließung (kein Straßen- und Wegeneubau) - Schaffung neuer Heckenstrukturen - Schaffung neuer kräuter- und artenreicher Säume und Wiesenbestände - Empfehlung der Vermeidung von artenschädigenden Lichtemissionen
Schutzgut Landschaft	- Eingrünung des Gebietes mit umlaufenden hohen Hecken, dabei insbesondere Sicherung bzw. Verpflanzung bestehender landschaftsprägender Gehölzstrukturen
Schutzgut Fläche, Boden	<p>Maßnahmen zum Schutz des Bodens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verwendung des ackerbaulich genutzten Oberbodens durch Verbringen in die umgebende landwirtschaftliche Flur zur Bodenverbesserung an weniger guten Standorten - Verwendung des Erdaushubes an unbelebten Bodenschichten innerhalb der Flächen des Gewerbe- und Industriegebietes zur Geländemodellierung - Bei Erd- oder Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen oder stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915, DIN 18300 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
Schutzgut Wasser	<p>Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasser infolge von Starkregenereignissen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Rückhalteräumen für Niederschlagswasser in Rückhaltebecken mit Versickerungsfunktion - Fassung von Niederschlägen außerhalb des Geländes in Fanggräben/-mulden - Vorklärung des abfließenden Niederschlagswassers vor Versickerung oder gedrosselter Abgabe in den Vorfluter
Schutzgut Klima/Luft	<p>Keine Maßnahmen erforderlich</p> <p>Verbesserungen möglich durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen zur Eingrünung - Empfehlung zu Fassadenbegrünung, Dachbegrünung

Naturschutz und Artenschutz

Es befindet sich nur eine kleine nach Naturschutzrecht geschützten Fläche im Planungsgebiet. Dies ist eine biotopkartierte Hecke mit Obstbäumen, die nach § 30 Abs.2 Satz 3 BNatSchG und Art. 23 Abs.1 Satz 3 BayNatSchG unter gesetzlichem Schutz steht.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich möglicherweise vom Vorhaben betroffener Tierarten wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im August 2022 durchgeführt. Das potenziell vorkommende naturschutzrelevante Arteninventar ist bekannt und es wurden dem Stand der Technik entsprechende vorgeschaltete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen präventiv gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten durch einen Fachplaner im Baujahr und im weiteren Verlauf begleitet und überprüft werden.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes ist eine ortsnahe Verwertung von Mutterboden und ggf. kulturfähigem Unterboden nach § 12 BBodSchV ausdrücklich erwünscht. Oberboden („Mutterboden“), kulturfähiger Unterboden (z. B. „Rotlage“) und Untergrund sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen. Bei einer Zwischenlagerung sind sie getrennt voneinander und von sonstigem Material (z. B. Bauschutt) zu lagern. Durch die Trennung und separate Lagerung sollen vor allem der besonders wertvolle und fruchtbare Oberboden, der gesetzlich geschützt ist (vgl. § 202 BauGB) und seine Funktionen erhalten werden. Weiter soll dadurch der unvermischte, lagenweise Wiedereinbau am Herkunftsort ermöglicht werden. Der Wiedereinbau des Aushubs am Herkunftsort reduziert die Menge des zu entsorgenden Bodenmaterials, verringert dadurch Verkehrsbelastungen und schont Entsorgungskapazitäten.

12.5 Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Grundsätzlich wäre die Durchführung des Vorhabens auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet denkbar. Allerdings spricht für den gewählten Standort besonders, dass die verkehrliche Erschließung bereits vorhanden ist. Die gewerbliche Nutzung entspricht der umliegenden Flächennutzung mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Produktion.

Zudem wurden folgende Punkte bei der Standortauswahl mitberücksichtigt:

- Synergieeffekte im Landkreis Coburg (Wegfall von Logistikstandorten in Weitramsdorf u. a.)
- Verringerung des LKW-Verkehrs durch den Ort

Die Planung widerspricht keinen relevanten landesplanerischen und regionalplanerischen Grundsätzen. Die Nutzung wird sich moderat in die Gegebenheiten einfügen.

Eine Realisierung des Vorhabens auf bereits versiegelten Flächen durch Umnutzung i.S.d. § 1a Abs.2 BauGB ist nicht möglich, da es erstens an Standorten geeigneter Größe mangelt und zweitens immissionsschutzrechtliche Konflikte absehbar sind, sollten die geplanten Nutzungen unmittelbar an Wohnnutzung angrenzen. Um nachbarschaftliche Belange angemessen zu berücksichtigen, sind Baulücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Industrie- und Gewerbegebiet und auch die Gewerbenutzung wenig geeignet. Für die gewerbliche Nutzung werden Flächen in Anspruch genommen, welche im Flächennutzungsplan bereits in nächster Nähe als solche ausgewiesen sind. Die Grenze der baulichen Entwicklung wird erweitert, um der Stadt Bad Rodach Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich Gewerbeansiedelung, Gewerbesteueraufkommen und Arbeitsplätze zu bieten.

An anderer Stelle im Stadtgebiet Bauland zu erwerben war der Stadt Bad Rodach nicht möglich, zumal diametral gegenüber am anderen Stadtende der Kurpark und die Therme liegen und hier Gewerbe- und Industrienutzung ausgeschlossen sind. Im Bogen nördlich um die Stadt grenzen nur Wohngebiete an die freie Landschaft an, was ebenfalls Gewerbe- und Industrienutzung ausschließt. Der Bogen südlich um die Stadt ist geprägt vom flachen Rodachtal mit seinen Hochwasserretentionsflächen, einem landschaftlich wertvollen Gebiet. Auch hier wäre keine Ausweisung eines neuen Industriegebietes zulässig.

12.6. Zusätzliche Angaben

12.6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustands wurde herangezogen:

- Vorhandene Daten aus Bayer. Biotopkartierung, Bayernatlas, Umweltatlas Bayern
- Informationen aus Ortsbegehungen
- Erkenntnisse aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Rodach

- Regionalplan Oberfranken-West, Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-West, Landesentwicklungsprogramm Bayern
 - Informationen aus Scoping gemäß §4 Abs. 1 BauGB
 - Gutachterliche Untersuchungen zu den voraussichtlichen mit dem Nutzungskonzept einhergehenden Lärmemissionen
 - Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)
- Die zu erwartenden Wirkfaktoren werden auf der Grundlage des öffentlich zugänglichen Materials und der Erfahrungswerte weiterer Projekte im Naturraum und der Stadt abgeschätzt. Der Schwerpunkt liegt darauf, die Funktionsfähigkeit der Räume mit ihren wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktionen durch eingriffsminimierende Maßnahmen möglichst zu erhalten, dauerhaft zu sichern und unvermeidbare dem Vorhaben immanente Beeinträchtigungen auszugleichen. Dazu werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Erholung, Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Landschaftsbild sowie Kultur und sonstige Sachgüter untersucht.

Die Funktionsfähigkeit der Ableitung von Oberflächenwasser und Drainwasser von oberhalb liegenden Flächen wird gewährleistet bleiben. Die geplanten Fanggräben in Flächen der Randeingrünung sind allein für die Aufnahme von Oberflächenwasser zu Niederschlagsereignissen aus der oberhalb liegenden Feldflur angedacht, wenn das aus der Flur ankommende Niederschlagswasser nicht über andere Ableitung (Versickerung) beseitigt werden kann. Eine ausreichende Dimensionierung wird im Zuge der Entwässerungsplanung mit wasserrechtlicher Genehmigung festgelegt.

Während der Bauphase werden die vorhandenen Gewässer nicht durch Sedimenteinträge belastet. Entsprechende, geeignete Maßnahmen, wie bauzeitliche Absetzbecken werden Anwendung finden.

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen und bei der weiteren Entwicklung des Baugebietes beachtet. Gegen die Gefahr von Sturzfluten bildet der randlich ausgeführte Fanggraben ausreichend Schutz.

12.6.2 *Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben*

Es traten keine Schwierigkeiten auf.

12.6.3 *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)*

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind verbleibende, erheblich negative Umweltauswirkungen nach der Realisierung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten. Die Errichtung der Ausgleichsflächen und die Durchführung der entsprechenden landschaftspflegerischen Maßnahmen sind verbindlich. Eine landschaftsplanerische Baubegleitung während der Bauphase sowie der Entwicklungs- und Unterhaltspflege in den ersten Standjahren erscheint sinnvoll. Die Stadt Bad Rodach hat laut Leitfaden zur Eingriffsregelung für die korrekte Errichtung der Ausgleichsflächen zu sorgen, eine primäre, unmittelbare Fachaufsicht durch die untere Naturschutzbehörde findet nicht statt.

12.7 **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung des Gewerbe-/Industriegebietes Elsaer Straße zur Ansiedelung neuer Gewerbe- und Industriebetriebe oder zur Erweiterung von Flächen bereits in Bad Rodach ansässiger Betriebe..

Für Errichtung der Gewerbebetriebe sind bezogen auf die Schutzgüter insgesamt mittlere bis erhebliche Eingriffe erforderlich. Dem stehen mittlere betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber.

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Erweiterung Gewerbegebiet
„Elsaer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan, Stadt Bad Rodach

Anlagenbedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Industriegebiet eine mittlere bis erhebliche Veränderung von Boden, Wasserhaushalt, Natur usw. dar.

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden unter Berücksichtigung des Ausgangszustandes, der überwiegend geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund und der betroffenen Flächengröße insgesamt einer mittleren Stufe zugeordnet.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist in der Gesamtzusammenschau von mittlerer Erheblichkeit; für den Menschen ergeben sich hinsichtlich Lärm, Erholung voraussichtlich ebenfalls geringe bis mittlere Auswirkungen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden verbleibt durch die geplante Überbauung unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen letztlich eine hohe Erheblichkeit.

Für das Schutzgut Wasser sind nach Umsetzung der internen Minimierungsmaßnahmen ebenso wie für das Schutzgut Klima / Luft mittlere Auswirkungen zu erwarten. Das Schutzgut Kultur ist nicht betroffen.

Wie dargestellt werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen. Der Eingriff ist im Wesentlichen durch Reliefänderung und Flächenversiegelung bestimmt. Die Kompensation des Gesamteingriffs entsprechend dem Leitfaden zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung folgt durch interne Ausgleichsflächen im geplanten Verfahrensgebiet.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Untersuchungsergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtergebnis
Mensch	mittel	mittel	mittel	mittlere Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	mittel	mittlere Auswirkungen
Boden	erheblich	mittel	gering	mittlere Auswirkungen
Wasser	mittel	mittel	mittel	mittlere Auswirkungen
Klima / Luft	mittel	gering	gering	geringe Auswirkungen
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittlere Auswirkungen
Kultur- /Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Aufgestellt: Sonnefeld, den 18.12.2023

Sonnefeld, den 18.12.2023

Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH

Barbara Lauterbach
Dipl. Ing. Landespflege (Univ.)