



**Stadt  
BAD RODACH**

**Landkreis Coburg**

---

**Begründung zur 43. Änderung des  
Flächennutzungsplans der Stadt Bad  
Rodach im Bereich des  
Bebauungsplans mit integriertem  
Grünordnungsplan „Oberauweg“**

**ENTWURF**

**Vorhabenträger:      Stadt Bad Rodach  
                                 Markt 1  
                                 96476 Bad Rodach**

**Datum:                      14.04.2023**

**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**

<b>1.</b>	<b>ANGABEN ZUR KOMMUNE</b>	<b>3</b>
1.1	LAGE IM RAUM	3
1.2.	EINWOHNERZAHL, FLÄCHE, SIEDLUNGSSTRUKTUR	3
1.3.	STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR	3
1.4.	ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG	4
<b>2.</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIESSUNG</b>	<b>6</b>
4.1	BRANDSCHUTZ	6
4.2	IMMISSIONSSCHUTZ	6
<b>5.</b>	<b>UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, ATTLASTEN UND GELTUNGSBEREICH</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>GEWÄSSER</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE</b>	<b>7</b>
7.1	LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ	7
<b>8.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>7</b>

# **BEGRÜNDUNG**

## **1. ANGABEN ZUR KOMMUNE**

### **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 Zentren 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 führt dort unter der Bezeichnung L1153 nach Eishausen weiter. So liegt Bad Rodach im nördlichen Bereich des Landkreises Coburg an der Landesgrenze zu Thüringen. Im Westen grenzen die weiteren Regionen von Unterfranken an.

Das in Planung befindliche Baugebiet weist eine Entfernung von ca. 1 km zum Stadtzentrum auf.

### **1.2. EINWOHNERZAHL, FLÄCHE, SIEDLUNGSSTRUKTUR**

Einwohnerzahl 6.803

Die Fläche des gesamten Stadtgebietes beträgt ca. 84 km<sup>2</sup>.

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 führt die A 73 von Lichtenfels über Coburg nach Suhl. Die Stadt Bad Rodach ist über die Staatsstraße 2205 an die Kreisfreie Stadt Coburg angebunden. Im Osten 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. Eine Bahnverbindung von und nach Bad Rodach führt nach Coburg.

## **2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Die Stadt Bad Rodach besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 26. Oktober 1987 vom Stadtrat aufgestellt und mit Bescheid vom Landratsamt Coburg am 27. Oktober 1994 genehmigt wurde.

Die Stadt Bad Rodach hat die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans "Oberauweg" am 19.09.2022 beschlossen.

Um die Nachfrage nach Wohngrundstücken im Stadtgebiet zu befriedigen, beabsichtigt die Stadt Bad Rodach im Oberauweg die Ausweisung von 2 Baurechten als Lückenbebauung auf den Grundstücken mit der Flur-Nr. ((t) = teilweise) 2142 (t), 2140 (t), Gemarkung Bad Rodach.

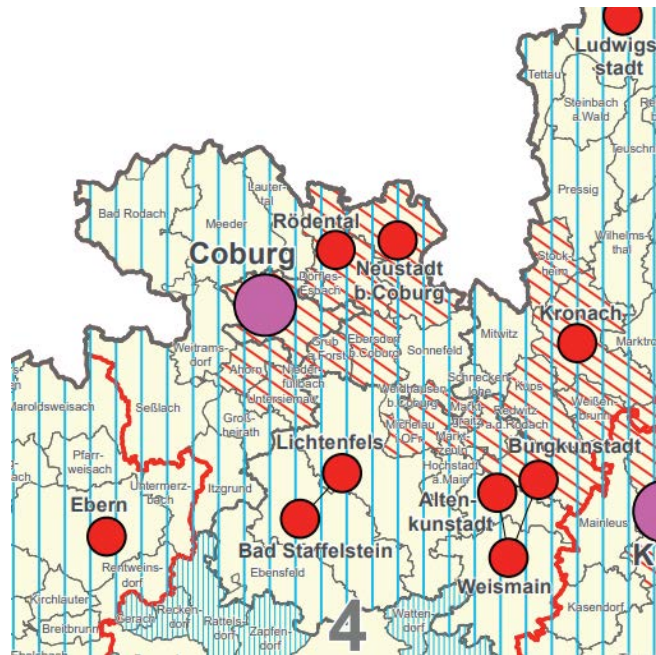
Die Grundstücke sind im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bis jetzt als gärtnerisch genutzte Flächen dargestellt. Somit sind die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans (Parallelverfahren) notwendig.

## **3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

Die Planung entspricht sowohl einer geordneten Entwicklung als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Gemäß § 1 Abs. 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.



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.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Für die überplanten Grundstücke wurden aber bei der Stadt Bad Rodach Bauvoranfragen gestellt.

#### 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.

#### Auszug aus dem ISEK-Abschlussbericht:

Viele Faktoren, die das Wohn- und Wohnumfeld betreffen, beeinflussen im Zusammenspiel die Aufenthalts- und Lebensqualität in der Stadt. Deren laufende Beachtung und Optimierung ist notwendig, um Bad Rodachs Rolle als attraktiven Wohnort auch in Zukunft zu sichern.

In Anbetracht der stagnierenden bzw. rückläufigen Bevölkerungsentwicklung Bad Rodachs ist für die Ausweisung von Wohnflächen der Grundsatz der Innen- und Außenentwicklung zu verfolgen. Wenn möglich ist im Bestand zu bauen und die weitere Ausweisung von Bauflächen in Randlagen zu begrenzen, da sonst ein Überangebot an verfügbarem Wohnraum zu einem Preisverfall und gegebenenfalls auch zu einem Verfall ungenutzter Bausubstanz beitragen kann.

Auch in Hinsicht auf den Grundsatz der Nachhaltigkeit sowie dem Aufrechterhalten des Systems der kurzen Wege, ist eine Konzentration der Siedlungsfläche zu befürworten. Zurzeit gibt es keinen weiteren Bedarf an Neubaugebieten, jedoch gewinnt die Sanierung von Häusern und Wohnungen im Bestand zunehmend an Bedeutung.

#### **4. INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIESSUNG**

Die verkehrliche Infrastruktur ist durch die vorhandenen städtischen Straßen von Bad Rodach gegeben. Das Baugebiet „Oberauweg“ ist über die städtischen Straßen Coburger Straße, Heldburger Straße, Gartenstraße zu erreichen.

##### **4.1 BRANDSCHUTZ**

Der erforderliche Brandschutz nach DVGW W 405 kann mit der Löschgruppe I aus der Trinkwasserleitung erbracht werden.

##### **4.2 IMMISSIONSSCHUTZ**

Der Immissionsschutz ist gegeben. Die gesamten Grenzwerte hinsichtlich Lärm, Gerüchen, Feinstaub werden eingehalten.

#### **5. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, ALTLASTEN UND GELTUNGSBEREICH**

Im Untergrund sind zu erwarten:  
Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen.

Allgemeiner Baugrundhinweis:  
Oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Bayernweite Gesteinsbeschreibung (nach der dGK25):  
Sand und Kies, z. T. unter Flussschlamm oder Flussmergel.

Hinweis bzgl. Baugrundeigenschaften:  
Wechselnde Ablagerungen, die auf Überschwemmungen bis in die jüngste Erdgeschichte hinweisen. Möglicherweise geringer Grundwasserflurabstand, bei Entwässerung starke Setzungen möglich.

Es sind keine Altlasten bekannt.

#### **6. GEWÄSSER**

Das Gelände fällt hinab zum Oberaugarben, und dieser entwässert natürlich in die Rodach.

Hochwasserschutz:

Das Baugebiet liegt am Rande des Hochwasserretentionsraumes für ein HQ 100. Deswegen muss besonders gut auf den Hochwasserschutz geachtet werden. Die Hochwasserlinie wurde im Bebauungsplan eingetragen. Der entstehende Retentionsraumverlust ist an anderer Stelle im Überschwemmungsgebiet auszugleichen.

## **7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE**

### **7.1 LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ**

Bei dem Baufeld handelt es sich um privat genutztes Gartenland. Die Bedeutung als Lebensraum für heckenbrütende Vogelarten ist gering (Bestand vielfach Nadelgehölze und nicht heimisches Baumschulsortiment), die Bedeutung für weitere zu berücksichtigende Schutzgüter ist ebenfalls gering. Die Bedeutung des Baugebietes für das Landschaftsbild ist gering, weil die Gärten dicht eingegrünt und kaum einsehbar sind. Schutzgebiete des amtlichen Naturschutzes auf internationaler, nationaler und regionaler Ebene sind nicht betroffen.

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.

Entsprechend dem Leitfaden für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist aufgrund der festgestellten geringen Bedeutung des Gebietes, der GRZ von 0,3 und der geringen Eingriffsschwere das vereinfachte Verfahren nach dem Leitfaden anzuwenden. Die naturschutzfachliche Gebietsbedeutung ist überwiegend gering.

Die stringente Anwendung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise kommt zum Ergebnis, dass kein weiterer Ausgleichbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft entsteht und demzufolge auch die Ausarbeitung des Umweltberichts nach §2a Satz 3 BauGB entfallen kann.

## **8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Die in der Zeichnung der Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Begründung zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Rodach im Bereich  
des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Oberauweg“, Stadt Bad Rodach

---

Aufgestellt: Sonnefeld, den 14.04.2023

  
Kittner & Weber  
Ingenieurbüro GmbH

Barbara Lauterbach  
Dipl. Ing. Landespflege (Univ.)