



**Stadt
BAD RODACH**

Landkreis Coburg

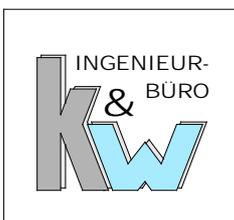
**Begründung zur
Aufstellung des Bebauungsplans mit
integriertem Grünordnungsplan
„Oberauweg“**

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

0. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
0.1 Rechtsgrundlagen	4
0.2 Verfahrensstand	4
1. Angaben zur Gemeinde	4
1.1 Lage im Raum	4
1.2 Einwohnerzahl, Fläche, Siedlungsstruktur	5
1.3 Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur	5
1.4 Überörtliche Verkehrsanbindung	5
1.5 Bestandsaufnahme der natürlichen Ausstattung und naturschutzfachliche Grundlagen	5
1.5.1 Geologie und Böden, Klima	6
1.5.2 Gewässer	6
1.5.3 Aktuelle Flächennutzung	6
1.5.4 Naturräumliche Gliederung	6
1.5.5 Potenzielle natürliche Vegetation	6
1.5.6 Schutzgebiete	6
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	7
3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen	7
3.1 Raumplanung, räumliche Umgebung	7
3.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel	9
3.3 Nachrichtliche Übernahme	9
4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen	9
4.1 Flächennutzungsplan	9
4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	9
5. Angaben zum Plangebiet	10
5.1 Beschreibung des Geltungsbereiches	10
5.2 Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten	10
5.3 Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung	10
6. Städtebaulicher Entwurf	10
6.1 Flächenbilanz	10
6.2 Nutzungskonzept	10
7. Grün- und Freiflächenkonzept	11
8. Maßnahmen zur Verwirklichung	11
8.1 Entwässerung	11
8.1.1 Schmutzwasserbeseitigung	11
8.1.2 Niederschlagswasser	11
8.1.3 Regenrückhaltung auf privaten Flächen	12
8.1.4 Überschwemmungsgebiet HQ100	12
8.2 Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon	12
8.3 Müllentsorgung	12
8.4 Verkehr	12
8.5 Brandschutz	13
9. Kosten und Finanzierung	13
10. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze	13

10.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	13
10.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
10.2.1 Landschafts- und Naturschutz	13
10.2.2 Licht	17
10.3 Wirtschaft	17
10.4 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes	17

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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 23.12.2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 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 17.04.2023 den Entwurf des Bebauungsplans „Oberauweg“ mit Datum vom 14.04.2023 beschlossen. Mit den nun vorliegenden Unterlagen, wie Bebauungsplan-Entwurf, Begründung, Umweltbericht und dem im Parallelverfahren anzupassenden Flächennutzungsplan mit Plandarstellung und Begründung mit Datum vom 14.04.2023 wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und die Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 21.07.2023 bis 21.08.2023 durchgeführt.

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 verbunden. So liegt Bad Rodach im nördlichen Bereich des Landkreises Coburg an der Landesgrenze zu Thüringen. Im Westen grenzen die weiteren Regionen 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 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 Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn gibt es in Bad Rodach in Richtung Coburg.

1.5 Bestandsaufnahme der natürlichen Ausstattung und naturschutzfachliche Grundlagen

Die Entwicklung aus der Vergangenheit in der Gegend um Bad Rodach ist landwirtschaftlich geprägt. Sowohl die Stadt Bad Rodach selbst, als auch die umliegenden Orte und Dörfer waren in der Vergangenheit sehr stark landwirtschaftlich geprägt. Die Landwirtschaft stellte die Einnahmequelle für die Ortsbevölkerung dar. Erst in neuerer Zeit nach dem 2. Weltkrieg waren die Betriebe, wie ehemals Siemens, jetzt Valeo und HABA in Bad Rodach ansässig und haben ihre

Firmen entwickelt. Sowohl Valeo heute, als auch HABA stellen neben der Therme mit den sich ergänzenden Zweigen des Tourismus, des Handels und der Gastronomie mit der Landwirtschaft noch heute die wichtigsten Einnahmequellen für die Bevölkerung dar. So ist die Gegend um Bad Rodach sehr landwirtschaftlich geprägt. 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.

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. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

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). Diese über 70 Jahre alte Beschreibung dürfte sich in Zeiten des Klimawandels drastisch hin zu weniger Niederschlägen und höheren Mitteltemperaturen geändert haben.

1.5.2 *Gewässer*

Das Gelände liegt im Talraum der Rodach und entwässert über den Oberaugraben in die Rodach.

1.5.3 *Aktuelle Flächennutzung*

Das Untersuchungsgebiet ist als privater Gartenraum mit mehreren Parzellen genutzt.

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)	138	Grabfeldgau
Naturraum-Untereinheiten (ABSP)	138-A	Keupergebiete im Grabfeldgau

1.5.5 *Potenzielle natürliche Vegetation*

Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald

1.5.6 *Schutzgebiete*

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 Talrandbereich südlich des Oberaugarbens außerhalb des überplanten Geländes liegt ein amtlich kartiertes Biotop, Biotop 5630-1110-001, das am 28.09.2011 kartiert wurde und bei dem 92 % der Fläche unter Schutz (§ 30, Art. 23) stehen mit der Bezeichnung Oberaugarben am südlichen Ortsrand von Bad Rodach.

Das Gelände ist Teil des Heilquellenschutzgebietes Bad Rodach.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

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 (von Westen nach Osten genannt).



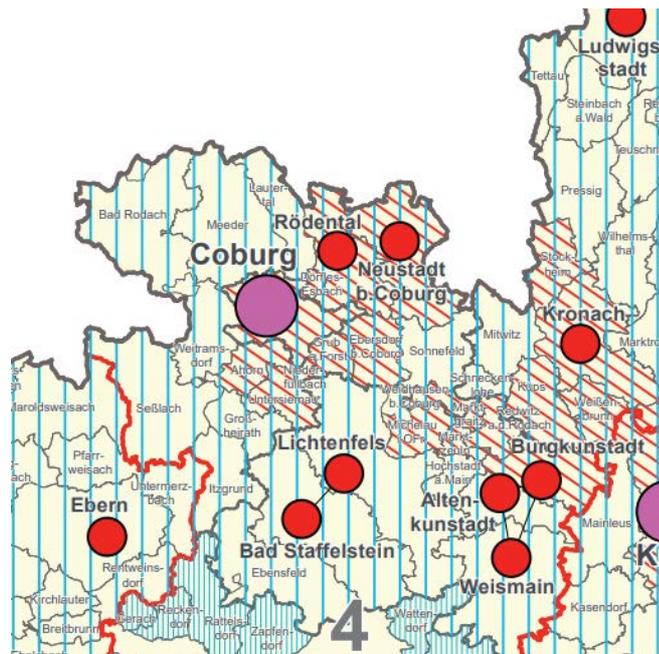
3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1 Raumplanung, räumliche Umgebung

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

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.

3.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Ein Erhalt des Einzelhandels ist anzustreben, als dass mit einer gewissen Bevölkerungszunahme zu rechnen ist.

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

Die Stadt Bad Rodach besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, dessen Vorgaben durch die Bebauungsplanaufstellung nicht eingehalten werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren den Planungen angepasst.

4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

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.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes umfasst die Grundstücke mit der Flur-Nrn. ((t) = teilweise) 2142 (t), 2140 (t), Gemarkung Bad Rodach.

5.2 Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

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 Flusslehm 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.

5.3 Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Die Grundstücke, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, befinden sich im privaten Eigentum.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1 Flächenbilanz

Die von der Aufstellung betroffenen Flächen ergeben sich wie folgt:

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt:	3.955 m ²
Die Größe der WA-Fläche beträgt:	1.386 m ²
Die Größe der Verkehrsfläche beträgt:	403 m ²
Die Größe der privaten Grünflächen beträgt:	2.167 m ²

6.2 Nutzungskonzept

Die auszuweisenden Flächen sind für die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern vorgesehen.

7. Grün- und Freiflächenkonzept

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche soll wie folgt vorgenommen werden: Die private Grundstücksfläche ist als Nutzgarten, Naturgarten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Vorgarten ist zu begrünen, sofern er nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt wird. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste im Anhang zu verwenden.

Pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum entsprechend der folgenden Artenliste zu pflanzen. Die in den Talraum des Oberaugrabens abfallende tiefer liegenden Grundstücksteile sind mit ihrer derzeitigen Bepflanzung möglichst zu erhalten, Fichten und andere Nadelgehölze sind langfristig durch Baumarten aus der Artenliste zu ersetzen, weil sie den Auwaldcharakter der Gegend beeinträchtigen.

Nadelgehölze (Thuja etc.) oder hartlaubige Straucharten (Kirschlorbeer etc.) sind als rückwärtige Randeingrünung nicht zulässig.

Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben. Dach- und Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht ebenso die Errichtung von PV-Anlagen zur Energiegewinnung auf den Dachflächen.

Artenliste:

Niedrige Sträucher:

Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schwarzdorn, Schlehe	(Prunus spinosa)
Feldrose	(Rosa arvensis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)

Großkronige Laubbäume:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Walnuß	(Juglans regia)
Stieleiche	(Quercus robur)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Schwarzpappel	(Populus nigra)

Hohe Sträucher, mittelkronige Laubbäume:

Feldahorn	(Acer campestre)	Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Hasel, Haselnuß	(Corylus avellana)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Baumhasel	(Corylus colurna)	Salweide	(Salix caprea „Mas“)
Wild-Apfel	(Malus sylvestris)	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wild-Birne	(Pyrus pyraster)	Vogelkirsche	(Prunus avium)

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Entwässerung

8.1.1 Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser der neuen Liegenschaft kann von der Ortskanalisation aufgenommen werden.

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 fallen die Verkehrsflächen der Liegenschaft in Behandlungsklasse 1 und sind demzufolge nicht behandlungsbedürftig und kann in den Vorfluter Oberaugrabens eingeleitet werden.

8.1.3 Regenrückhaltung auf privaten Flächen

Zur Regenrückhaltung und Regelung des Regenwasserabflusses ist auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne herzustellen. Nur ein gedrosselter Überlauf der Zisterne darf an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden. Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung des Grundstückes genutzt werden. Die Zisterne ist so zu bewirtschaften, dass immer ein Rückhalt von Niederschlagswasser möglich ist.

Vor Beginn wird auf jedem Grundstück ein Sickertest nach DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ durchgeführt. Wenn dieser positiv ausfällt, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nach der TRENGW „Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ zwingend vorzunehmen.

8.1.4 Überschwemmungsgebiet HQ100

In den privaten Grünflächen dürfen keine Erdauffüllungen und Geländeanhebungen, die die Ausbreitung des HQ 100 beeinträchtigen, vorgenommen werden.

Infolge der Geländeauffüllung und Bebauung auf den Flur-Nrn. 2141 und 2142 geht vom Retentionsraum des HQ 100 ein Volumen von 60 m³ verloren. Dieser Retentionsraumverlust wird in der privaten Grünfläche talseits ausgeglichen.

Infolge der Geländeauffüllung und Bebauung auf der Flur-Nr. 2140 geht vom Retentionsraum des HQ 100 ein Volumen von 10 m³ verloren. Dieser Retentionsraumverlust wird in der privaten Grünfläche talseits ausgeglichen.

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

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke der Stadt Bad Rodach mit ausreichender Wasserleitung bereitgestellt. Der Strom wird von den Stadtwerken bereitgestellt.

Fernwärme

Eine Fernwärmeleitung wird nicht errichtet.

Gas und Telefon

Gasleitungen in der Trägerschaft des Bayernwerks sind im Oberauweg und Alachsweg vorhanden. Die Telekommunikationsanlagen werden durch die Deutsche Telekom bereitgestellt. Die Breitbandversorgung erfolgt mit der Deutschen Telekom.

8.3 Müllentsorgung

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

8.4 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. Das zu benutzende Straßensystem von überregionalen und städtischen Straßen besitzt den hierfür notwendigen Ausbaustand und die Leistungsfähigkeit.

8.5 Brandschutz

Zur Sicherung des Brandschutzes kann die Löschgruppe I DVGW-W 405 aus der vorhandenen Trinkwasserleitung erbracht werden.

9. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der öffentlichen Erschließung werden durch die Stadt Bad Rodach realisiert.

10. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

10.1. 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.

10.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

10.2.1 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.

Bestandsbeschreibung

Die auszuweisenden und einzubeziehenden Baugrundstücke werden gegenwärtig als Privatgärten genutzt. Dabei ist ihre Leistung unter natur- und artenschutzfachlichen Gegebenheiten eher gering. Etwa auf halber Strecke nach Süden fällt das Gelände um etwa 1 Meter ab in den Talraum des Oberaugrabens, der diese tiefer liegenden Bereiche bei starken Hochwässern dann wohl überfluten könnte.

Die Flurnummern 2141 (445 m²) und 2142 (1.876 m²) weisen weitläufige intensiv gepflegte Rasenflächen auf, einzelne Gehölze wachsen inselartig auf. Dies sind vor allem Koniferen (Thuja, Fichte, Lärche als standortsfremde Koniferen) und einige junge, häufig gestutzte Eschen und Haseln. Die übrigen Gehölze gehören dem Baumschulsortiment an (Forsythie, Deutzie, Philadelphus...). Einige Schuppen wurden in einfacher Holzbauweise auf den Grundstücken errichtet.



Die Flurnummer 2140 (1.666 m²) wird ebenfalls als Garten genutzt mit einer Laube im tiefer liegenden Bereich. Der Garten ist umstanden von einer durchgewachsenen Fichtenhecke, deren Einzelbäume in weiten Bereichen am Absterben sind aufgrund der Borkenkäferkalamität. Die Rasenfläche ist gepflegt, die teilweise älteren Obstbäume am Absterben.



Die dazwischenliegende Flurnummer und 2141/1 (445 m²) ist ebenfalls ein Gartengrundstück mit kleiner Laube, wird aber wegen ablehnender Haltung des Grundstückseigentümers nicht in das Baufeld einbezogen.



Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die Baugrundstücke haben eine Gesamtfläche von 1.900 m. Laut Leitfaden im Bauen Einklang mit Natur und Landschaft kann bei einer im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,3 die vereinfachte Vorgehensweise zur Beurteilung des Ausgleichsbedarfs angewendet werden, wenn alle Fragen der Checkliste mit Ja beantwortet werden können. Dies wird im Folgenden anhand der Checkliste abgearbeitet:

Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise bei der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

0. Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	X	
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	X	
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: Es entstehen drei Wohnhäuser mit Garage auf drei Grundstücken mit 771 m ² , 1385 m ² und 1485 m ² .	X	
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie		
- Flächen nach den Listen 1b und 1c	X	
- Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs.2 BNatSchG oder Natura2000-Gebiete	X	
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	X	

(Die Gartengrundstücke werden bewertet als strukturarme Privatgärten oder Kleingartenanlage, Anhang 1 Leitfaden, Liste 1a.)

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. X

Art der Maßnahmen:

- Verbindliche Pflanzung von einem großkronigen Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche auf jedem der drei Bauplätze
- rückwärtige Abpflanzung der Gärten zum Oberaugraben mittels zweireihiger Laubhecke

3. Schutzgut Boden und Fläche ja nein

Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan begrenzt. X

Art der Maßnahmen: Der Versiegelungsgrad wird durch niedrige GRZ begrenzt.

4. Schutzgut Wasser ja nein

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. X

(Die Baukörper dürfen nur auf der höheren Ebene abseits des Retentionsraumes des Oberaugrabens errichtet werden – Baugrenze!)

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. X

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. X

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

Art der Maßnahmen: Pflasterbeläge mit weiten Fugen, flächige Versickerung auf weiten Teilen des Grundstückes

5. Schutzgut Luft/Klima ja nein

Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. X

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild ja nein

6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an. X

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente, maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt. X

6.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

X

Art der Maßnahmen: Anlage von landschaftstypischer mehrreihiger Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten im rückwärtigen Grundstücksbereich

Resumee:

Weil alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden konnten, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

10.2.2 Licht

Den Bauwilligen 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, so dass die Lichtplanung nach dieser Vorschrift ausgeführt wird.

10.3 Wirtschaft

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 Landwirtschaft maßgeblich vorhanden und dominant ist.

10.4 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

sind in Bad Rodach nicht relevant.

Aufgestellt: Sonnefeld, den 14.04.2023


Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH

Barbara Lauterbach
Dipl. Ing. Landespflege (Univ.)