



**Stadt
BAD RODACH**

Landkreis Coburg

**Begründung zur 44. Änderung des
Flächennutzungsplans der Stadt Bad
Rodach im Bereich des
Bebauungsplans mit integriertem
Grünordnungsplan Baugebiet
„Erweiterung Schafäcker“ im Stadtteil
Mährenhausen**

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

1.	ANGABEN ZUR KOMMUNE	3
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
2.	ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	4
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
4.	INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIESSUNG	6
5.	UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE	6
6.	GEWÄSSER	6
7.	BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	6
8.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	7

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. 7,2 km zum Stadtzentrum auf.

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 Westen 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 Richtung 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 der Erweiterung des Bebauungsplans "Schafäcker" im Stadtteil Mährenhausen am 06.02.2023 beschlossen.

Mährenhausen liegt am Westrand des Callenberger Forstes und zu beiden Seiten des Fohlenbaches. Es ist überwiegend von der Landwirtschaft geprägt. Bis zur Öffnung der innerdeutschen Grenze nach Bad Rodach war der Ort ziemlich abgeschieden.

Der örtliche Bauflächenbedarf kann innerhalb der großzügig abgerundeten gemischten Bauflächen gedeckt werden, ohne dass in die Talau des Fohlenbaches eingegriffen werden muss. Zu beachten sind die Anbauverbotszonen der Kreisstraße CO 18.

Um die Nachfrage nach Wohngrundstücken im Stadtgebiet zu befriedigen, beabsichtigt die Stadt Bad Rodach im Stadtteil Mährenhausen die Ausweisung von 3 Baurechten im Anschluss an den vorherigen Abschnitt des zuletzt erschlossenen Wohngebietes „Schafäcker“ im Westen des Ortsteiles.

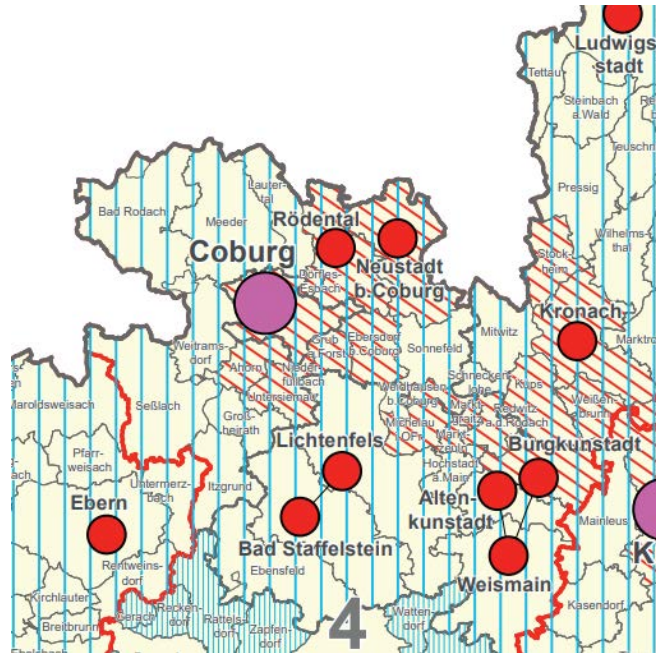
Die Grundstücke sind im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bis jetzt als landwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt. Somit sind die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans (Parallelverfahren) notwendig.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

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 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Rodach im Bereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Baugebiet „Erweiterung Schafäcker“ im Stadtteil Mährenhausen, 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.

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.

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.

4. INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Infrastruktur ist durch die vorhandenen städtischen Straßen von Bad Rodach gegeben. Das Baugebiet „Schafäcker“ ist über die Mährenhausener Straße / Am Fohlenbach zu erreichen.

5. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE

Im Untergrund sind zu erwarten:

Verändert feste Gesteine mit ausgeprägt wasserlöslichen Gesteinen, teils mit Festgesteinen.

Allgemeiner Baugrundhinweis:

Oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich, großräumige Senkungen möglich, Staunässe möglich, betonangreifendes Wasser möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Bayernweite Gesteinsbeschreibung (nach der dGK25):

Tonschluffstein, ziegelrot, rotbraun, violett, graugrün, blaugrau, bröckelig, blättrig; mit Gipsstein, grauweiß, rosa, knollig; mit Gipssteinresiduen.

Einlagerungen:

Lokal Gipseinlagerungen

6. GEWÄSSER

Das Gelände fällt hinab zum Fohlenbach und entwässert dorthin. Dieser verläuft nach Thüringen.

7. BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Bei dem Bau Feld handelt es sich um eine Teilfläche eines intensiv genutzten Ackers. Die Bedeutung als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten ist gering, die Bedeutung für weitere zu berücksichtigende Schutzgüter ist ebenfalls gering. Für weitere Tierarten ist keine hohe Bedeutung des Plangebietes feststellbar, wegen der intensiven Landwirtschaft allenfalls eine geringe Bedeutung als Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger. Die Bedeutung des Baugebietes für das Landschaftsbild ist gering, weil die sanft ansteigende Landschaft kaum einsehbar ist. 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.

Die naturschutzfachliche Gebietsbedeutung ist überwiegend gering.

Die Berechnung der Kompensationsflächen kommt zu dem Ergebnis, dass 1.513 m² Ausgleichsfläche geschaffen werden für den Eingriff. Dies wird ermöglicht durch die Anlage eines naturnahen, temporär wasserführenden Grabens mit Aufweitungen zum Regenwasserrückhalt im westlichen Anschluss an das Baugebiet auf Ackerland.

Wegen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierten Grünordnungsplan sei auf die Ausführungen des Umweltberichtes in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

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.

Aufgestellt: Sonnefeld, den 14.04.2023


Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH


Barbara Lauterbach
Dipl. Ing. Landespflege (Univ.)