



**Stadt  
BAD RODACH**

**Landkreis Coburg**

---

**Begründung zur  
Aufstellung des Bebauungsplans  
mit integriertem Grünordnungsplan  
Baugebiet „Erweiterung Schafäcker“ in  
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**

<b>0.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>4</b>
0.1	Rechtsgrundlagen	4
0.2	Verfahrensstand	4
<b>1.</b>	<b>Angaben zur Gemeinde</b>	<b>4</b>
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	6
1.5.1	Geologie und Böden, Klima	6
1.5.2	Gewässer	7
1.5.3	Aktuelle Flächennutzung	7
1.5.4	Naturräumliche Gliederung	7
1.5.5	Potenzielle natürliche Vegetation	7
1.5.6	Schutzgebiete	7
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen</b>	<b>7</b>
3.1	Raumplanung, räumliche Umgebung	7
3.2	Auswirkungen auf den Einzelhandel	9
3.3	Nachrichtliche Übernahme	9
<b>4.</b>	<b>Vorhandene verbindliche und informelle Planungen</b>	<b>10</b>
4.1	Flächennutzungsplan	10
4.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	10
<b>5.</b>	<b>Angaben zum Plangebiet</b>	<b>10</b>
5.1	Beschreibung des Geltungsbereiches	10
5.2	Untergrundverhältnisse, Böden	11
5.3	Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung	11
<b>6.</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>11</b>
6.1	Flächenbilanz	11
6.2	Nutzungskonzept	11
<b>7.</b>	<b>Grün- und Freiflächenkonzept</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>14</b>
8.1	Entwässerung	14
8.1.1	Schmutzwasserbeseitigung	14
8.1.2	Niederschlagswasser	14
8.1.3	Regenrückhaltung auf privaten Flächen	14
8.2	Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon	14
8.3	Müllentsorgung	14
8.4	Verkehr	15
8.5	Wärmeversorgung	15
<b>9.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Berücksichtigung der Planungsgrundsätze</b>	<b>15</b>

10.1.	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	15
10.2	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
10.2.1	Landschafts- und Naturschutz	15
10.2.2	<i>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</i>	17
10.2.3	<i>Umweltverträglichkeitsprüfung</i>	17
10.2.3	Luftreinhaltung	17
10.2.4	Licht	17
10.3	Wirtschaft	17
10.4	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes	17
10.5	Brandschutz	17
10.6	Straßenlärm	17
10.7	Geruchsemissionen Landwirtschaft	18
<b>11.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>18</b>
11.1	Bestandsaufnahme - Ermittlung der Eingriffsschwere - Betroffenheit der Schutzgüter	18
11.2	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen	20
11.3	Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	21
11.4	Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept	22
<b>12.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>22</b>
12.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	22
12.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	22
12.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	22
12.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23

# **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 für den Bebauungsplan Erweiterung Baugebiet „Schafäcker“ in Mährenhausen 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 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 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 Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn gibt es in Bad Rodach über die Schienenverbindung nach Coburg.

Das Baugebiet wird unmittelbar über die Ortsstraße „Nikolausäcker“ an die Ortsstraße „Am Fohlenbach“ angeschlossen, welche die Kreisstraße CO 18 darstellt. Über die Kreisstraße CO 18 ist das Baugebiet an das überregionale Straßennetz St 2205 Bad Rodach – Coburg angebunden.

## 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. Der Ortsteil Mährenhausen liegt 300 mNN im Südwesten von Bad Rodach und beherbergt etwa 135 Einwohner. Der Ort ist noch etwas landwirtschaftlich geprägt, die meisten Einwohner pendeln aber zur Arbeit oder Schule nach Bad Rodach oder in andere umliegende Städte. Das überplante erweiterte Baugebiet liegt am Hang Richtung Süden leicht geneigt auf einem Acker als Teilfläche der Flurnummer 211.



Durch den Ort fließt der Fohlenbach als Vorfluter, der bei Bad Colberg in Thüringen in die Rodach mündet. Diese 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 300 mNN. Das Grabfeld ist ein äußerst fruchtbarer 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 grundständigem Sandstein liegen Böden aus schweren Keuper-Lehmen, die ackerbaulich nutzbar sind in flacheren Lagen.

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 weitaus höheren Mitteltemperaturen geändert haben.

#### 1.5.2 Gewässer

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

#### 1.5.3 Aktuelle Flächennutzung

Das Untersuchungsgebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt. Die Bodengüte der hier schweren Lehme ist mit einer Ackerzahl von niedrigen 39-45 Messpunkten angegeben.

#### 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-Untereinheit (ABSP)	138-A	Keupergebiete im Grabfeldgau

#### 1.5.5 Potenzielle natürliche Vegetation

Typischer Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald

#### 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 Umgriff der Bebauungsplanerweiterung liegt kein amtlich kartiertes Biotop.

## **2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Erweiterung Baugebiet „Schafäcker“ in Mährenhausen verfolgt das Ziel, dass eine geregelte Bebauung nach BauGB, BayBO und eine sinnvolle Erschließung durch die Kommune hergestellt wird.

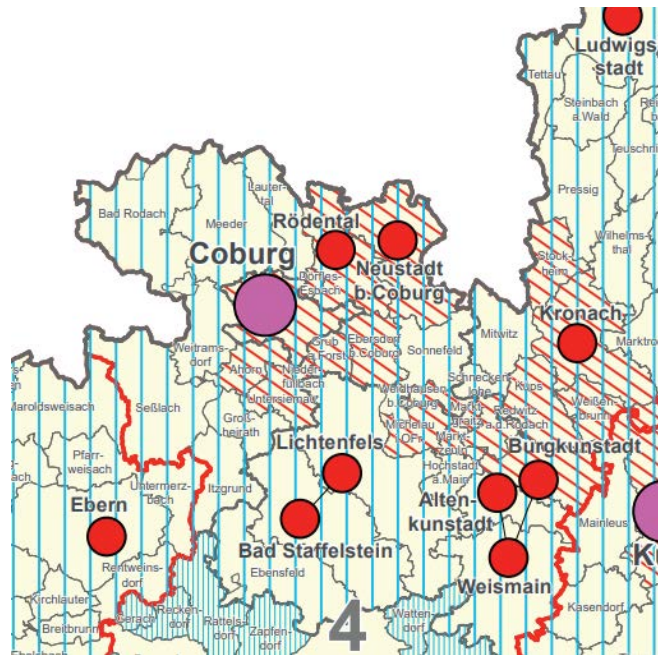
## **3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen**

### **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.



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.

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.

Eine Aufwertung des Wohnumfelds wird für den städtischen Bestand im Osten des Untersuchungsgebietes bzw. dem der Wohnbaugesellschaft des Landkreises insgesamt dringend angeraten. Hier fehlt es an qualitativ hochwertigen Grünflächen, auch ein Spielplatz oder Sportfelder wären denkbar.

Im Falle von leer stehenden Geschäften, die sich nicht unmittelbar im Hauptgeschäftsbereich Bad Rodachs befinden ist ein Umwidmung zu Wohnräumen möglich, wenn es das Baurecht zulässt. Dies betrifft vor allem Leerstände außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

### **3.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel**

Ist insofern zu erwarten, als dass mit einer gewissen Bevölkerungszunahme in Mährenhausen zu rechnen ist. In Mährenhausen selbst ist kein Einzelhandel vorhanden, so dass in den benachbarten Orten die Nachfrage im Einzelhandel durch die Neubürger des Baugebietes wahrgenommen werden kann.

### **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**

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.

Eine Aufwertung des Wohnumfelds wird für den städtischen Bestand im Osten des Untersuchungsgebietes bzw. dem der Wohnbaugesellschaft des Landkreises insgesamt dringend angeraten. Hier fehlt es an qualitativ hochwertigen Grünflächen, auch ein Spielplatz oder Sportfelder wären denkbar.

Im Falle von leer stehenden Geschäften, die sich nicht unmittelbar im Hauptgeschäftsbereich Bad Rodachs befinden ist ein Umwidmung zu Wohnräumen möglich, wenn es das Baurecht zulässt. Dies betrifft vor allem Leerstände außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

#### **5. Angaben zum Plangebiet**

##### **5.1 Beschreibung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes umfasst das Grundstück mit der Flur-Nr. 211 der Gemarkung Mährenhausen mit einer Teilfläche von ca. 3.800 m<sup>2</sup> und 3 Bauplätzen.

Die geplante Ausweisung stellt eine Erweiterung im BA 02 an den vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan „Bebauungsplan Mährenhausen“ dar. Die Fläche entwickelt sich in nördlicher Richtung an die angrenzende Bebauung und liegt gegenüber dem Friedhof an der Straße „Nikolausäcker“. Die Straße „Nikolausäcker“ stellt keine Stichstraße in der Erschließung dar. In den Fortführungen werden am Ende Feld- und Flurwege, Waldwege weiter geführt, die im Ring als öffentliche Verkehrswege befahren werden können.



## 5.2 **Untergrundverhältnisse, Böden**

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 Gipssteinresiduat.

Einlagerungen:  
Lokal Gipseinlagerungen

## 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 der Baufläche beträgt:        3.641 m<sup>2</sup>

### 6.2 **Nutzungskonzept**

Die auszuweisenden Flächen sind für die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern vorgesehen.

## **7. Grün- und Freiflächenkonzept**

Die Gestaltung der nicht überbauten privaten Grundstücksfläche soll wie folgt vorgenommen werden: Die private Grundstücksfläche ist als Nutzgarten, Naturgarten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, lose Material - und Steinschüttungen sind nicht zulässig. 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum entsprechend der folgenden Artenliste zu pflanzen. Die Grundstücke, die an die freie Feldflur angrenzen sind in ihren rückwärtigen Grundstücksbereichen mit einer zweizeiligen Strauch- oder Baumhecke aus der angeführten Artenliste einzugrünen. Auch hier sind Arten der Pflanzliste oder weitere heimische und standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Nadelgehölze (Thuja etc.) oder hartlaubige Straucharten (Kirschlorbeer etc.) sind als rückwärtige Randeingrünung nicht zulässig.

Die Begrünung (extensive Dachbegrünung) von Flach- und flachgeneigten Dächern (z.B. auch Garagen) sowie Fassadenbegrünung sind erwünscht, ebenso die Errichtung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen.

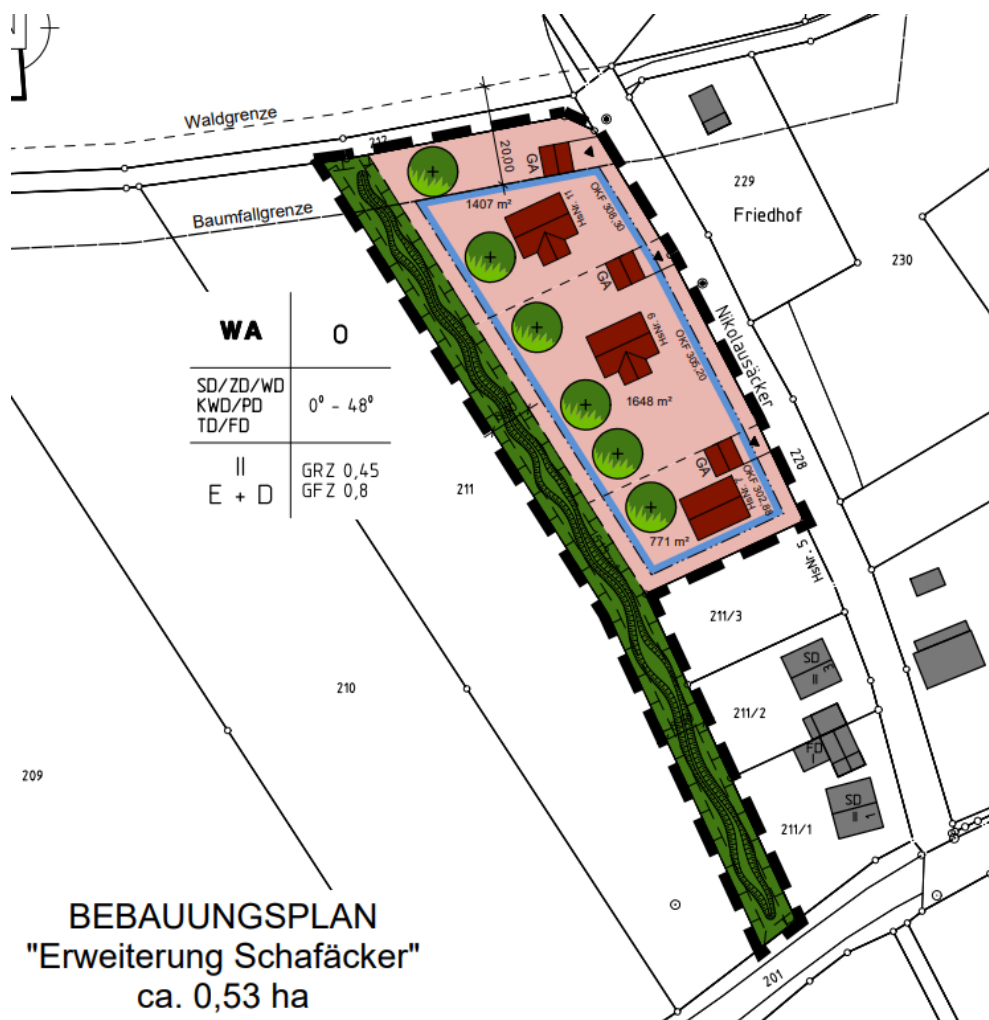
Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben. Zur Regenrückhaltung und Regelung des Regenwasserabflusses ist auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne herzustellen. Nur ein gedrosselter Überlauf der Zisterne darf an die gemeindliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen werden. Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung des Grundstücks genutzt werden. Die Zisterne ist so zu bewirtschaften, dass immer ein Rückhalt von Niederschlagswasser möglich ist und ein weiterer Volumenanteil als Regenrückhaltebeckenvolumen dient (50% des geforderten Volumens).

Am Westrand des Baugebietes wird die Ausgleichsfläche für das Bauvorhaben angelegt. In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche als Kompensationsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft wird eine Geländemulde zur Ableitung anfallender Niederschläge aus dem oberhalb liegenden Waldgebiet neu ausgeformt mit geschlängeltem Verlauf und Aufweitungen in Beckenform, in denen Niederschlagswasser zurückgehalten wird zur Verlangsamung des Wasserabflusses. Die Breite des Streifens beträgt 8,50 Meter. Einzelne Bäume aus der unten angeführten Artenliste werden initial an den Rändern gepflanzt, die weitere Entwicklung wird der natürlichen Sukzession überlassen. Stellenweise werden größere Leitsteine und Wurzelstöcke zur Lenkung des Wasserlaufes eingebaut.

Zum Schutz der gepflanzten Bäume ist geeigneter Verbisschutz vorzusehen.

Die Ausgleichsfläche wird durch eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert und dem Landesamt für Umwelt gemeldet.

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan  
Baugebiet „Erweiterung Schafäcker“ in Mährenhausen, Stadt Bad Rodach



**Artenliste:**

**Niedrige Sträucher:**

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

**Großkronige Laubbäume:**

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Walnuß	(Juglans regia)
Stieleiche	(Quercus robur)
Scheinakazie	(Robinia pseudoacacia)

**Hohe Sträucher, mittelkronige**

**Laubbäume:**

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

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **8.1 Entwässerung**

#### *8.1.1 Schmutzwasserbeseitigung*

Das Schmutzwasser der neuen Liegenschaft kann von der Ortskanalisation in Mährenhausen 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 Belastungsklasse 1 und sind demzufolge nicht behandlungsbedürftig.

#### *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 Entwässerungseinrichtung angeschlossen werden. Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung des Grundstücks genutzt werden. Die Zisterne ist so zu bewirtschaften, dass immer ein Rückhalt von Niederschlagswasser möglich ist und ein weiterer Volumenanteil als Regenrückhaltebeckenvolumen dient (50% des geforderten Volumens).

Vor Baubeginn wird auf jedem Grundstück an geeigneter Stelle ein Sickertest nach DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ durchgeführt. Es ist eine Versickerung des Niederschlagswassers mittels Sickerrigolen anhand des vor Ort maßgeblichen  $k_F$ -Wertes (Maß der Versickerungsfähigkeit) vorzunehmen. Der Überlauf ist in den Ablaufgraben in der öffentlichen Grünfläche, der nach Süden ins Tal fließt, einzuleiten. Zum Bauantrag muss für das jeweilige Bauvorhaben ein Entwässerungsantrag nach DIN 1986 T 100 und auf Grundlage der städtischen Entwässerungssatzung zur Genehmigung eingereicht werden.

### **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. Darüber hinaus sollen auf den Dachflächen auch Photovoltaikanlagen errichtet werden, welche die Produktion mit dem notwendigen Produktionsstrom versorgen.

Fernwärme

Eine Fernwärmeleitung wird nicht errichtet.

Gas und Telefon

Eine Gasversorgung ist in Mährenhausen nicht 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 die Liegenschaft über die Kreisstraße CO 18 erreicht werden. Das zu benutzende Straßensystem von überregionalen und städtischen Straßen besitzt den hierfür notwendigen Ausbaustand und die Leistungsfähigkeit.

#### **8.5 Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung im Baugebiet erfolgt durch Wärmepumpen, Flüssiggas-, Holz-, Pelletsheizungen.

### **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 Umweltschutzes, 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.

Die naturschutzfachliche Gebietsbedeutung ist überwiegend gering.

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

Übersicht:

Bei dem Baufeld 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 sind nicht betroffen.

Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die Baugrundstücke haben eine Gesamtfläche von 3.132 m<sup>2</sup>. Wegen des nördlich angrenzenden Waldbestandes muss die Baugrenze im Norden südlich des entlangführenden Wirtschaftsweges noch weitere 20 Meter vom Waldrand abgerückt werden. Als Baugrundstück ist damit die Baumfallzone nicht mehr nutzbar. Laut Leitfaden im Bauen Einklang mit Natur und Landschaft kann bei einer im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,45 die vereinfachte Vorgehensweise zur Beurteilung des Ausgleichsbedarfs nicht angewendet werden.

Art der Ausweisung	Fläche	Eingriffsschwere GRZ	BNT (Acker)	Ausgleichsbedarf (WP)	Vermeidungsmaßnahmen – 20%
Größe Baugebiet brutto	3.826 m <sup>2</sup>	0,45	2 WP	3.443 WP	- 689 WP = 2.754 WP

**Flächenbedarf Ausgleichsfläche:**

Umwandlung von Acker (BayKompV A11) in naturnah ausgeformten Graben BayKompV Lebensraumtyp F212, Graben mit temporärer Wasserführung, naturnahe Entwicklung ohne Unterhaltung): (Wert steigt von 2 WP je m<sup>2</sup> auf 8 WP je m<sup>2</sup>)

Maßnahmen (WP)	Ausgangszustand (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Umfang Ausgleichsfläche
Geschlängelter Graben mit Aufweitungen mit 10 WP	Acker 2 WP	1.513 m <sup>2</sup>	12.104 WP

Am Westrand des Baugebietes wird die Ausgleichsfläche für das Bauvorhaben angelegt. In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche als Kompensationsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft wird eine Geländemulde zur Ableitung anfallender Niederschläge aus dem oberhalb liegenden Waldgebiet neu ausgeformt mit geschlängeltem Verlauf und Aufweitungen in Beckenform, in denen Niederschlagswasser zurückgehalten wird zur Verlangsamung des Wasserabflusses. Auch aus den Baugrundstücken können die Überläufe der Regenwasserrückhaltesysteme (Zisternen) in den Graben eingeleitet werden.

Die Breite des Streifens beträgt 8,50 Meter.

Einzelne Bäume aus der unten angeführten Artenliste werden initial an den Rändern gepflanzt, die weitere Entwicklung wird der natürlichen Sukzession überlassen. Stellenweise werden größere Leitsteine und Wurzelstöcke zur Lenkung des Wasserlaufes eingebaut.

Zum Schutz der gepflanzten Bäume ist geeigneter Verbisschutz vorzusehen.

Die Ausgleichsfläche wird durch eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert und dem Landesamt für Umwelt gemeldet.

**Der Eingriff in Natur und Landschaft ist ausgeglichen. Es werden 9.350 Wertpunkte über dem tatsächlichen Ausgleichsbedarf erzielt.**



#### 10.2.2 *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung*

entfällt

#### 10.2.3 *Umweltverträglichkeitsprüfung*

entfällt

#### 10.2.3 *Luftreinhaltung*

entfällt

#### 10.2.4 *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](http://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.

### **10.5 Brandschutz**

Der Brandschutz wird durch Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes der Stadtwerke Bad Rodach künftig gewährleistet. Im Übrigen werden die Einzelbauvorhaben im Wege der Baugenehmigungen auf Einhaltung von Brandschutzvorschriften geprüft.

### **10.6 Straßenlärm**

Eine überschlägige Vorabberechnung hat ergeben, dass der Verkehrslärm der Kreisstraße CO 18 keine Lärmgrenzenüberschreitungen aufzeigt.

## 10.7 Geruchsemissionen Landwirtschaft

Diese treten in geringen, kurz andauernden Phasen während der Düngung durch die Landwirtschaft auf und können hingenommen werden.

## 11. Umweltbericht

### 11.1 Bestandsaufnahme - Ermittlung der Eingriffsschwere - Betroffenheit der Schutzgüter

Durch die geplanten Maßnahmen entsteht kein erheblicher Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bad Rodach. In geringem Umfang wird die Nutzung voraussichtlich zu einer Stabilisierung der Beschäftigungszahlen und wirtschaftlichen Kennziffern beitragen.

#### Schutzgut Mensch

##### - Naherholungsfunktion

Der Landschaftsraum im Bereich der geplanten Baugebietserweiterung wird bisher kaum zur Erholung genutzt, eine weitere Beeinträchtigung des Erholungswertes ist aufgrund der vorhandenen Vorbelastung durch Bebauung zwar gegeben, allerdings findet der Eingriff nicht in einem unbelastetem Landschaftsausschnitt statt. Die Tatsache, dass kleinräumig Teilflächen umgenutzt, bebaut oder teilweise versiegelt werden, wird durch die vorhandenen landschaftlichen Strukturen in ihren Auswirkungen allerdings kompensiert. Dabei findet keine Unterbrechung von Wegebeziehungen statt. Das Freizeitwegenetz ist in seiner Substanz nicht betroffen. Ein Walderschließungsweg verläuft am Rande des Plangebiets in west-östlicher Richtung. Zur freien Landschaft hin besteht eine Sichtbeziehung.

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für den Fremdenverkehr sind. Das subjektive Naturerlebnis wird durch die Maßnahme eher abgewertet. Das Planungsgebiet liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

##### - Barrierefreiheit

Die Erschließung und der Zugang zum Gelände erlaubt einen barrierefreien Zugang. Für die Bereiche des Plangebiets sind entsprechend der Nutzung notwendige Stellflächen für PKWs in ausreichender Anzahl herzustellen und zur Verfügung zu stellen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Veränderung des Ortsbildes von Mährenhausen findet statt, weil die Flächen am oberen Ortsrand etwas einsehbar sind. Eine kleinräumige Veränderung der Landnutzungsformen findet statt. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisheriges Ackerland umgenutzt und teilweise mit Einfamilienhäusern bebaut wird. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten. Es wird durch die Planung nicht unzulässig in die Eigentumsrechte Dritter eingegriffen.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

##### - Umgriff

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Das weitere Umfeld ist durch intensive Landwirtschaft und Wohnbebauung und Waldrand geprägt, die Habitatausstattung ist in diesem Bereich gering bis mäßig.

##### - Habitatausstattung

Bei der überplanten Flächen handelt es sich um eine Ackerfläche, im Bereich der Zuwegung ist bereits asphaltierte Straße ausgebaut. Die vorhandene Garteneingrünung der unterliegenden Grundstückseigentümer ist zusammengepflanzt aus fremdländischen Gartenbaumschulgehölzen und eingesättem Zierrasen. Der Gesamtneubestand ist noch jung.

- Biotopvernetzung

Bestände mit Biotopvernetzungsfunktion sind im Geltungsbereich in Form von Gebüsch kaum vorhanden, der nördlich oberhalb liegende Wald wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen.



Durch die geplanten Wohnhäuser, Garagen und Privatgärten werden Bereiche für weit mehr Tier- und Pflanzenarten nutzbar.

- Bauphase

Angrenzende Gehölzbestände (Waldrand) sind während der Bauphase dem Stand der Technik entsprechend zu schützen. Dadurch können baubedingte erhebliche Umweltauswirkungen wirksam vermieden werden. Das Bodenleben ist unter Schutzgut Boden abgehandelt. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind somit als unerheblich zu charakterisieren.

- Betriebsphase

Durch die Umgestaltung des Gebiets kommt es zu einer kleinräumigen Versiegelung und Überbauung von Ackerflächen. Der Bestand ist als ausgleichbar zu werten. Die innere Gliederung des Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet trägt einem abgestuften Übergang der Nutzungsintensität in die freie Landschaft Rechnung.

- Spezieller Artenschutz

Die Minimierung der Auswirkungen auf angrenzende Gebiete ist handlungsleitend in der planerischen Konzeption. Zukünftige Pflegemaßnahmen an Gehölzen im Plangebiet haben dem Stand der Technik zu entsprechen. 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. 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. Es sind allerdings vermeidbare Beleuchtungen im Sinne des Artenschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auszuschließen, was insbesondere für Werbeanlagen gilt. Generell ist die Beleuchtung möglichst energiesparend auszuführen und auf das notwendige Maß zu begrenzen, um die Lockwirkung des Plangebietes zu minimieren.

Schutzgut Landschaft

Die zukünftige Gestaltung fügt sich gut in die umgebende Landschaft ein. Der neu entstehende Ortsrand wird durch einen Hecken- und Gehölzstreifen auf privatem Grund sowie den aufkommenden Gehölzbewuchs am neu angelegten Graben eingegrünt.

Von höheren Lagen im Umfeld ist das erweiterte Baugebiet einsehbar, weswegen auf gute Ein- und Durchgrünung gesetzt wird.

#### Schutzgut Fläche, Boden

Durch die Festsetzung von Bauland innerhalb des Baugebietes werden maximal 1.722 m<sup>2</sup> der insgesamt 3.826 m<sup>2</sup> Fläche neu überbaut.

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.

#### Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet finden sich keine stehenden Gewässer. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Grundwasser. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Das geplante Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Grundwasser im Planungsgebiet. Das Gebiet entwässert großräumig in den Fohlenbach. Das Areal liegt nicht innerhalb von wassersensiblen Bereichen, hohe Grundwassersstände liegen nicht vor. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Plangebiet mittelgut. Aufgrund des stellenweise zu erwartenden Versiegelungsgrades ist eine Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche anzunehmen. Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrt, Fahrzeugstellplätze und Wege werden daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

#### Schutzgut Luft

Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Für die angestrebte Nutzung sind die zu erwartenden Immissionen aus dem Straßenverkehr und der Landwirtschaft unerheblich. Durch das Sondergebiet entstehen keine Emissionen, welche die Zumutbarkeitsgrenzen gemäß den einschlägigen Vorschriften überschreiten.

#### Schutzgut Klima

Auf Grund der Lage und Struktur des Planungsgebietes ist mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen zu rechnen. Die zu erwartenden Veränderungen durch die Umgestaltung des Geländes sind als unerheblich einzustufen.

### **11.2 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 nicht mehr auf als bisher - Lichtemissionen werden weitgehend unterbunden – Naherholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Geringe Auswirkungen durch Verlust an Habitatfläche in bebautem Bereich

Schutzgut Landschaft	Geringe Auswirkungen Visuelle Einschränkungen beim direkten Passieren der Baukörper. Gewisse Fernwirkung bei Anblick von anderer Talseite
Schutzgut Fläche, Boden	Geringe Auswirkungen Versiegelung von Flächen in geringem Umfang
Schutzgut Wasser	Geringe Auswirkungen durch Flächenversiegelung. Anmerkung: Versickerungspotential hoch wegen offengehaltener Beläge im Wegebau
Schutzgut Luft	Keine Auswirkungen
Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen

### **Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern die gegenwärtige Nutzung beibehalten werden würde, hätte dies keine Auswirkungen auf Umwelt und Natur.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen, welche nicht durch die planerische Konzeption umfassend gemäß dem Stand der Technik abgemindert oder vermieden werden können.

### **11.3 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 wird im Rahmen der Vereinfachten Vorgehensweise und der vollkommen erfüllten Checkliste vor Ort ausgeglichen. Die Anpflanzung einer Hecke am Nordrand der drei Grundstücke und die rückwärtige westliche Eingrünung mit heimischen Laubgehölzen ersetzend den Kompensationsbedarf.

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

Schutzgut Mensch	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- Anlage eines geschlängelten naturnahen Grabens mit natürlicher Entwicklung - Eingriffsminimierende äußere Erschließung
Schutzgut Landschaft	- Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes
Schutzgut Fläche, Boden	Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung: - Versiegelungsminimierende Festsetzungen - Beschränkung der Bodenversiegelung - Sorgfältiger Umgang mit dem Boden
Schutzgut Wasser	Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung: - Versiegelungsminimierende Festsetzungen
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Klima	- Versiegelungsminimierende Festsetzungen - Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung

#### **11.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept**

- je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindesten 1 hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten zur Durchgrünung des Baugebietes
- Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, lose Material - und Steinschüttungen sind nicht zulässig
- Begrünung (extensive Dachbegrünung) von Flach- und flachgeneigten Dächern (z.B. auch Garagen)
- Anlage eines naturnahen Grabens im Westen des Baugebietes zur Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Wald und dem Baugebiet mit Aufweitungen zum Wasserrückhalt, Entwicklung von temporär trockenfallenden Stillgewässern, Initialpflanzung von Gehölzen an den Grabenrändern, Einbau von Leitsteinen und Wurzelstöcken zur naturnahen Lenkung des Wassers

### **12. Zusätzliche Angaben**

#### **12.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustands wurde herangezogen:

- Vorhandene Datengrundlagen wie Bayerische Biotopkartierung, Bayernatlas, Umweltatlas Bayern
- Weitere Informationen aus Ortseinsichten
- Erkenntnisse aus dem Flächennutzungsplan
- Regionalplan Oberfranken-Ost, Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-Ost, Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Informationen aus Scoping gem. S 4 Abs. 1 BauGB

Die zu erwartenden Wirkfaktoren werden auf der Grundlage des öffentlich zugänglichen Materials und der Erfahrungswerte weiterer Projekte im Naturraum und der Gemeinde abgeschätzt.

Der Schwerpunkt liegt darauf, die Funktionsfähigkeit der Räume mit ihren wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktionen durch eingriffsmindernde 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.

#### **12.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten keine Schwierigkeiten auf.

#### **12.3 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 Ausgleichsfläche an Nordrand des Plangebietes und die Durchführung der entsprechenden landschaftspflegerischen Maßnahmen sind verbindlich.

#### 12.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind insgesamt betrachtet keine erheblichen Umweltbelastungen verbunden, welche nicht planungsrechtlich umfassend in ihrer Funktion ausgeglichen und abgemildert werden können. Vermeidbare Belastungen der betrachteten Schutzgüter werden vermieden, unvermeidbare Belastungen/Auswirkungen werden minimiert. Dafür wurde jeweils der geltende Stand der Technik angewendet. Die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Regelungen, sowie eine dem Stand der Technik entsprechende Ver- und Entsorgung des Gebietes genügen hohen Umweltstandards und sind technisch einwandfrei und auf dem neuesten Stand. So können dauerhaft negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter in jedem Fall erheblich minimiert und zukünftige Konflikte vermieden werden. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen wurden insgesamt betrachtet kaum nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt. Unvermeidbare Auswirkungen sind besonders durch die Versiegelung von Boden, einhergehend mit dem Verlust von Bodenfunktionen, gegeben. Dies ist bei jedem Bauvorhaben der Fall. Dies hat auch Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens, die aber natürlicherweise in diesem Bereich gering ist. Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden allesamt ermittelt, benannt und werden vermieden, minimiert oder ausgeglichen. Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen. Die Betriebsanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und des Naturhaushalts unterbleiben. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die nicht umfangreich gemäß dem Stand der Technik abgemildert werden können, sind abgesehen von einem Anteil an Bodenversiegelung somit zusammenfassend nicht gegeben.

Aufgestellt:  Sonnefeld, den 14.04.2023

Kittner & Weber  
Ingenieurbüro GmbH

Barbara Lauterbach  
Dipl. Ing. Landespflege (Univ.)