

Stadt Bad Rodach

Begründung

10. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich "Unterer Marbach"

Vorentwurf

Planstand: 28.10.2021

Projektnummer: 21-2440

Projektleitung: Böttger / Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

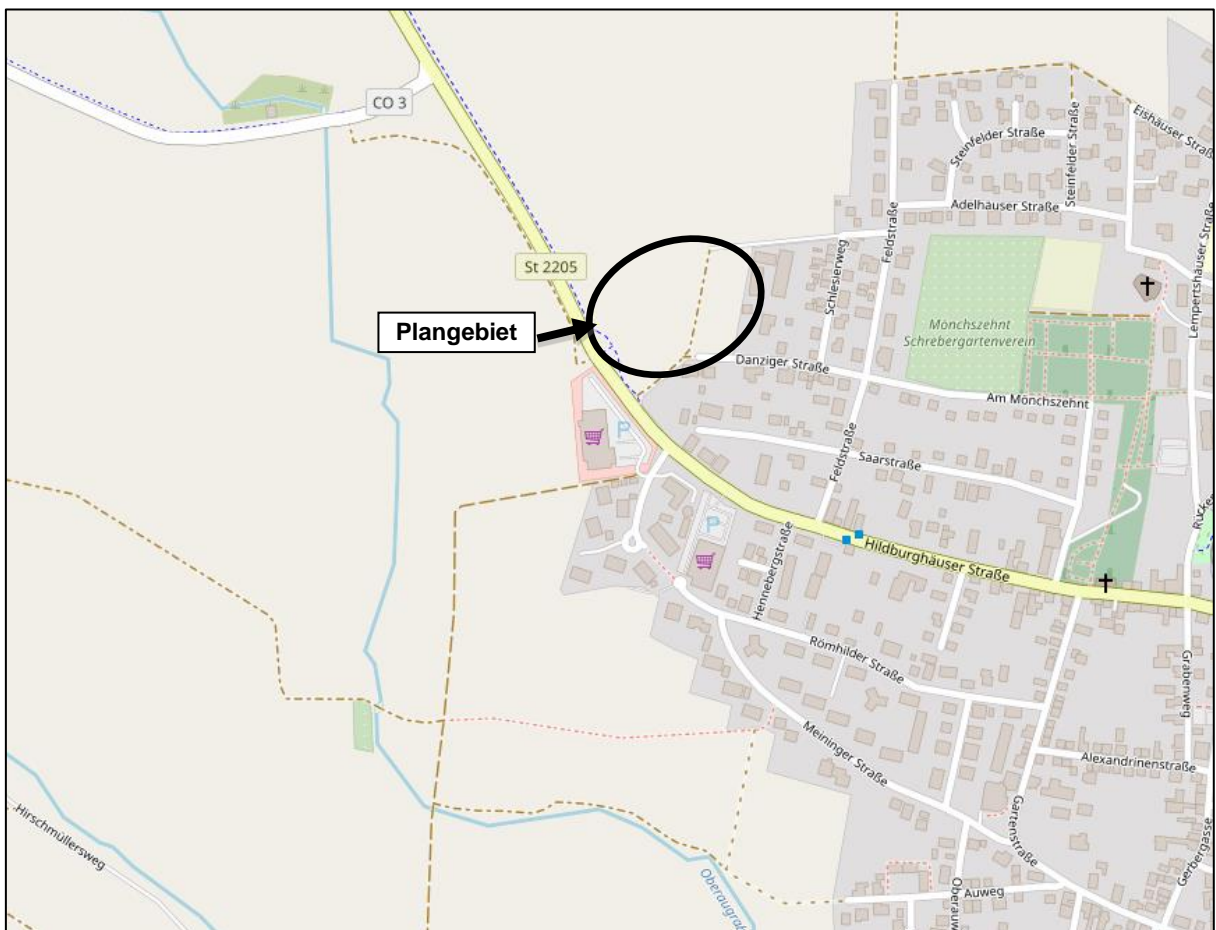
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung und Landesplanung	4
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.5 Verfahrensart und -stand	7
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3. Inhalt und Darstellungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes	9
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	10
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
4.3 Artenschutzrechtliche Belange	10
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	10
5.1 Überschwemmungsgebiet	10
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	11
5.3 Oberflächengewässer	11
5.4 Abwasserbeseitigung	12
5.5 Abflussregelung	12
6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	13
7. Kampfmittel	13
8. Immissionsschutz	13
9. Denkmalschutz	14

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In Gegenlage des bestehenden Edeka-Lebensmittelmartes im Anschluss an den nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Bad Rodach strebt die Firma Edeka östlich der Staatsstraße St 2205 auf derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen, die Neuerrichtung eines modernen Lebensmittelmartes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² zuzüglich Gastronomie / Café mit Bestuhlung mit einer Fläche von maximal 200 m² und einem Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 500 m² an, da der bestehende Lebensmittelmarkt aufgrund seines Baualters sowie im Hinblick auf das Raumprogramm und die Warenpräsentation letztlich nicht mehr den aktuellen betrieblichen Anforderungen und Kundenwünschen entspricht. Darüber hinaus ist in diesem Bereich durch die Stadt Bad Rodach die städtebauliche Entwicklung eines Mischgebietes im Anschluss der bestehenden gemischten Nutzungen vorgesehen. Zur Erschließung der Flächen ist eine Zufahrt zur Staatsstraße 2205 einschließlich einer Linksabbiegespur im Bereich der Staatsstraße 2205 vorgesehen. Hierbei ist geplant, das Mischgebiet über die Flächen des Sondergebietes zu erschließen. Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich derzeit als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten, sodass es zur Umsetzung der Planung der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie einer Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf. Der Stadtrat der Stadt Bad Rodach hat in seiner Sitzung am 17.05.2021 daher die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterer Marbach“ sowie der vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Unterer Marbach“ beschlossen.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 07/2021), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines Mischgebietes und die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einem baulich integrierten, aber räumlich getrennten Getränkemarkt geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO im Anschluss der bestehenden gemischten Nutzungen, die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die Sicherung der Erschließung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Rodach stellt für den Bereich des eigentlichen Baugrundstückes noch *Wohnbauflächen* sowie im Bereich der bestehenden und geplanten Zufahrt *Grünflächen* und *Immissionsschutzmassnahmen* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich geändert. Das Planziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Rodach ist die Darstellung von *Gemischten Bauflächen*, *Sonderbauflächen* mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel* und *Straßenverkehrsflächen* zulasten der bisherigen Darstellungen. Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dabei nur teilweise dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Unterer Marbach". Im Osten umfasst die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzlich den Bereich der bestehenden Freiflächen zwischen dem Schlesierweg und der Danziger Straße und im Nordwesten lediglich den Bereich der geplanten und bestehenden Zufahrt, nicht aber den Bereich des Straßenverlaufes der Staatsstraße St 2205.

Bereits in seiner Sitzung am 23.01.2012 hat der Stadtrat der Stadt Bad Rodach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Unterer Marbach“ im Bereich der Flurstücke 860, 861, 860/2 teilweise, 987 teilweise, 988/2, 986 teilweise, 985/2 teilweise, Gemarkung Bad Rodach sowie in der gleichen Sitzung die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Rodach für diesen Bereich beschlossen. Da die der Bauleitverfahren zugrunde liegenden Planvorhaben nicht weiterverfolgt wurden und diese nicht den aktuellen Planungen entsprechen, wurden die beiden vorgenannten Aufstellungsbeschlüsse durch den Stadtrat der Stadt Bad Rodach in der Sitzung vom 17.05.2021 aufgehoben.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst in der Gemarkung Bad Rodach, die Flurstücke 843 teilweise, 844 teilweise, 860, 861 teilweise sowie 985/2 und umfasst neben dem Bereich des eigentlichen Baugrundstückes des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes „Unterer Marbach“, den Bereich der bestehenden Freiflächen zwischen dem Schlesierweg und der Danziger Straße einschließlich des unbefestigten Weges sowie den Bereich der geplanten und bestehenden Zufahrt nordwestlich des Baugrundstückes. Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt sich überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen zusammen. Darüber hinaus umfasst das Plangebiet einen unbefestigten Weg sowie Teilabschnitte eines Radweges und der bestehenden Zufahrt des eigentlichen Baugrundstückes. Das Gelände weist ein deutliches Gefälle von Nordost nach Südwest auf.

Plangebiet



Eigene Aufnahmen (05/2021)

1.3 Regionalplanung und Landesplanung

Maßstab für die raumordnerische Bewertung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Stand 01.01.2020 und im Regionalplan der Region Oberfranken-West festgesetzt sind. Hierbei sind gemäß Art. 3 BayLplG Ziele der Raumordnung zu beachten und Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die für die raumordnerische Bewertung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe maßgeblichen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung sind in Kapitel 5.3 "Einzelhandelsgroßprojekte" des LEP Bayern enthalten und lauten:

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- *für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.*

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.*

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
- *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.*

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

5.3.4 Regelung für zusammengewachsene Gemeinden

- *vorliegend unbeachtlich -*

5.3.5 Zielabweichungsverfahren in grenznahen Gebieten

- *vorliegend unbeachtlich -*

Hinsichtlich des **Z 5.3.1 Lage im Raum** gilt, dass es sich bei der Stadt Bad Rodach gemäß den Festlegungen im Regionalplan der Region Oberfranken-West um ein Unterzentrum handelt. Damit erfährt die Stadt eine Klassifizierung als zentraler Ort, da gemäß § 2 der Verordnung über den LEP 2013 die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt werden. Damit kommt die Stadt Bad Rodach als Standort für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Betracht.

Zum **Z 5.3.2 Lage in der Gemeinde** ist zunächst der Frage nachzugehen, wie der Begriff der städtebaulich integrierten Lage aus landesplanerischer Sicht bewertet wird. In der Begründung zu Z 5.3.2 wird diesbezüglich ausgeführt: *"Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen."*

Der Standort des geplanten Neubaus des Lebensmittelmarktes der Firma Edeka befindet sich im nordwestlichen Ortseingangsbereich der Stadt Bad Rodach in geringfügiger Entfernung zu den ersten Wohngebäuden sowie zu den zentralen Wohngebieten der Stadt Bad Rodach. Der Standort ist damit fußläufig von den Wohngebieten aus sehr gut zu erreichen. Ferner sind ausgehend vom Plangebiet die Bushaltestellen "Bad Rodach, Hildburghäuser Straße" in rd. 300 m Entfernung fußläufig erreichbar. Die Haltestellen befinden sich beidseitig der Hildburghäuser Straße, in Richtung der Ortslage, und werden ortsüblich angefahren. Demnach kann der Standort als städtebaulich integriert i.S. des Z 5.3.2 LEP Bayern bewertet werden.

Das **Z 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen** setzt den Rahmen für die zulässige Verkaufsflächengröße eines Einzelhandelsbetriebes. In der Begründung des LEP Bayern wird zu dieser Zielsetzung ausgeführt: „Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1 200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. [...]“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterer Marbach" und der vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Lebensmittelmarktes der Firma Edeka auf Flächen östlich der Staatsstraße St 2205 sowie unmittelbar gegenüberliegend zum Bestandsgebäude geschaffen werden. Der bestehende Lebensmittelmarkt soll durch einen Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² zuzüglich Gastronomie / Café mit Bestuhlung mit einer Fläche von maximal 200 m² und einem integrierten, jedoch räumlich getrennten Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 500 m² ersetzt werden. Das Planvorhaben bewegt sich damit in der Größenordnung des o.g. Schwellenwertes und ist entsprechend mit den Vorgaben des Z 5.3.3 LEP Bayern vereinbar.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Vorhaben den für die raumordnerische Bewertung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe maßgeblichen Zielen gemäß LEP Bayern entspricht. Darüber hinaus dient der Neubau der Sicherstellung einer auch zukünftig leistungsfähigen Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich der Stadt Bad Rodach und trägt im Sinne der Festlegung Z 2.2.5 des Regionalplanes der Region Oberfranken-West zur Entwicklung und Sicherung der unterzentralen Versorgungsaufgaben der Stadt Bad Rodach für den Nordwesten des Mittelbereichs Coburg bei. Ferner handelt es sich grundsätzlich um einen bestehenden Versorgungsstandort, wodurch sich die Marktteilung zwischen den relevanten Wettbewerbern bereits eingespielt hat. Schließlich dient die Verkaufsflächenerweiterung im Rahmen des Neubaus des Edeka-Marktes primär der Optimierung des Betriebsablaufes und der Steigerung des Kundenkomforts. Darüber hinaus wird eine einzelhandelsbezogene Folgenutzung des Bestandsgebäudes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Vorhabenträger und der Stadt Bad Rodach ausgeschlossen.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Bad Rodach ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Die geplante Umsiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit zugehöriger Stellplatzanlage und Freiflächen in hinreichendem Umfang lässt sich, aufgrund des Flächenbedarfs und der Anforderungen an die verkehrliche Erschließung und Anbindung sowie der mit einer entsprechenden Nutzung einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, innerhalb der geschlossenen Ortslage im Innenbereich oftmals nicht ohne Weiteres umsetzen. Größere Konversionsflächen oder alternative Flächen sind im Siedlungsgebiet der Stadt Bad Rodach nicht vorhanden. Entsprechend sind in der Stadt Bad Rodach keine vergleichbaren Flächen verfügbar, die als Alternative zum vorgesehenen Standort in Betracht kommen und kurzfristig für eine Einzelhandelsnutzung städtebaulich entwickelt werden können.

Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass im Zuge des geplanten Vorhabens überwiegend bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, sodass im Zuge der Planung eine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur gegeben ist, auch wenn der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen werden. Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Die Belange des Bodenschutzes werden schließlich im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

1.5 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der 10. Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	17.05.2021 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 6 BauGB	__..__

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Aushängekästen der Stadt Bad Rodach und den Ortsteilen der Stadt Bad Rodach.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage am nordwestlichen Ortseingang der Stadt Bad Rodach, östlich der Staatsstraße St 2205 (Hildburghäuser Straße), von wo aus unmittelbar eine überörtliche **Anbindung** ermöglicht wird. Auch für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet gut erreichbar sowie über die nächstgelegenen Haltepunkte "Bad Rodach, Hildburghäuser Straße in rd. 300 m Entfernung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestellen befinden sich in Richtung der Ortslage, beidseitig der Hildburghäuser Straße und werden ortsüblich angefahren. Zur äußeren **Erschließung** ist ausgehend von der Staatsstraße St 2205 eine Zufahrt zum Sondergebiet geplant. Ausgehend von der Zufahrt ist über die Flächen des Betriebsgeländes des Lebensmittelmarkt die Erschließung des Mischgebietes geplant. Zur Sicherung der Erschließung des Mischgebietes setzt der sich in Aufstellung befindende Bebauungsplan "Unterer Marbach" im Bereich der Zufahrt in Form eines 11 m breiten Streifens mit Geh- und Fahrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit fest. Die äußere Erschließung der bestehenden Freiflächen zwischen dem Schlesierweg und der Danziger Straße findet über die Danziger Straße statt.

Der westliche Bereich des Baugrundstückes befindet sich aufgrund der unmittelbar an der Staatsstraße St 2205 (Hildburghäuser Straße) angrenzenden Lage innerhalb der straßenrechtlichen **Bauverbotszone** und **Baubeschränkungszone**. Generell gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG), dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs. Gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG können Ausnahmen von den Anbauverböten nach Abs. 1 zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet. Die Entscheidung wird im Baugenehmigungsverfahren durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde oder, wenn kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, in einem eigenen Verfahren durch die Straßenbaubehörde getroffen. Soweit nach Art. 73 Abs. 1 BayBO die Regierung zuständig ist, trifft diese die Entscheidung. Ferner dürfen gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind. Gemäß Art. 24 Abs. 2 BayStrWG ist das Einvernehmen auch erforderlich, wenn infolge der Errichtung, Änderung oder anderen Nutzung von baulichen Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten 1. Grundstücke eine Zufahrt gemäß Art. 19 Abs. 1 BayStrWG zu einer Staatsstraße erhalten sollen oder 2. die Änderung einer bestehenden Zufahrt zu einer Staatsstraße erforderlich würde.

Ist in den Fällen Art. 24 Abs. 1 und 2 BayStrWG eine baurechtliche oder anderweitige Genehmigung nicht erforderlich, so entscheidet gemäß Art. 24 Abs. 3 BayStrWG die Straßenbaubehörde. Soweit nach Art. 73 Abs. 1 BayBO die Regierung zuständig ist, trifft diese die Entscheidung.

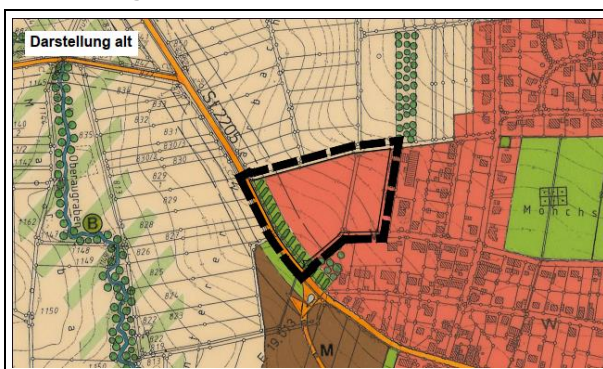
Die Bauverbots- sowie Baubeschränkungszone zum befestigten Fahrbahnrand sind nachrichtlich in den Bebauungsplan "Unterer Marbach" übernommen worden. Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich im rückwärtigen Bereich des Plangebietes bzw. wurden an den Verlauf der Bauverbotszone angepasst und befinden sich damit außerhalb der Bauverbotszone. Im Sinne einer flächensparenden und kostengünstigen baulichen Lösung reichen jedoch die Stellplätze mit Zu- und Umfahrten im Bereich des Sondergebietes zum Teil geringfügig in die Bauverbotszone zur Staatsstraße St 2205 hinein.

3. Inhalt und Darstellungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

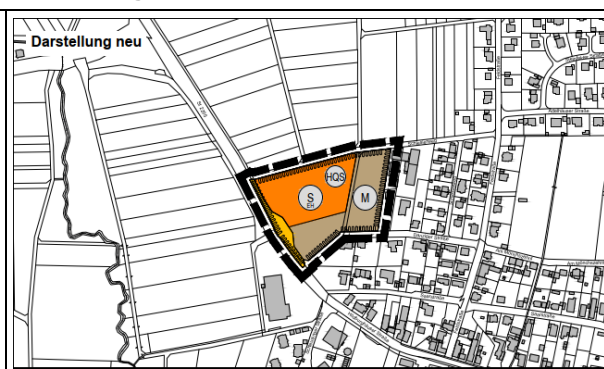
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Rodach in der wirksamen Fassung stellt für den Bereich des Baugrundstückes sowie der Freiflächen zwischen dem Schlesierweg und der Danziger Straße noch *Wohnbauflächen* sowie im Bereich der bestehenden und geplanten Zufahrt *Grünflächen* und *Immissionsschutzmassnahmen* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Unterer Marbach" den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich geändert.

Darstellung alt



Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Rodach ist die Darstellung von *Gemischten Bauflächen*, *Sonderbauflächen* mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel* und *Straßenverkehrsflächen* zulasten der bisherigen Darstellungen.

Der Stadtrat der Stadt Bad Rodach hat bereits in seiner Sitzung am 23.01.2012 im Bereich des vorliegenden Plangebietes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Rodach beschlossen. Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes war die Darstellung von *Gewerblichen Bauflächen red.* und *Gemischten Bauflächen* zulasten der bisherigen Darstellungen. Da die der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde liegende Planung nicht weiterfolgt wurde und diese nicht der aktuellen Planung entspricht, wurde der Aufstellungsbeschluss vom 23.01.2012 durch den Stadtrat der Stadt Bad Rodach in seiner Sitzung vom 17.05.2021 aufgehoben. In derselben Sitzung hat der Stadtrat der Stadt Bad Rodach die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne der gegenwärtigen, vorliegenden Planung beschlossen.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zu Bauleitverfahren eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung von Bauleitplänen und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht zur vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zum Entwurf des Flächennutzungsplan-Änderung erstellt und der Begründung als **Anlage** beigelegt.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme ist Bestandteil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung. Dies gilt auch für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird daher auf den Umweltbericht zur vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen, der zum Entwurf des Flächennutzungsplan-Änderung erstellt wird.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die zuständige Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung werden in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt behandelt:

5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 WHG.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der Ausweisung eines Mischgebietes von geringfügiger Größe sowie des Neubaus eines Lebensmittelmarktes nur in begrenzten Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz im Bereich der Staatsstraße St 2205 (Hildburghäuser Straße) bzw. im gegenwärtig noch unbefestigten Abschnitt der Danzinger Straße. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf gedeckt und auch die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung des geplanten Vorhabens werden mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Thermalbrunnen I und II (Gebietskennzahl 2220563000010) von 1983. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die derzeitige Planung sieht vor, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser so weit wie möglich an Ort und Stelle zur Versickerung gelangt. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit an den Mischwasserkanal im Bereich der Staatsstraße St 2205 (Hildburghäuser Straße) bzw. im gegenwärtig noch unbefestigten Abschnitt der Danzinger Straße anzuschließen.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

5.3 Oberflächengewässer

Weder innerhalb des Plangebietes noch angrenzend zum Plangebiet befinden sich Gewässer.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann. Eine erschließungstechnische Vorprüfung, welche die Kapazitäten der bestehenden Kanäle bis hin zur Abwasserreinigungsanlage und auch die Rückhaltung und Verwertung des Niederschlagswassers konzeptionell berücksichtigt, wurde bereits beauftragt. Die Ergebnisse werden zum Entwurf des Bebauungsplanes "Unterer Marbach" in die Planunterlagen aufgenommen.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz im Bereich der Staatsstraße St 2205 (Hildburghäuser Straße) bzw. im gegenwärtig noch unbefestigten Abschnitt der Danzinger Straße ist möglich, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Bad Rodach in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Angesichts der begrenzten Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung geprüft und festgelegt.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Entwässerung im Trennsystem

Die derzeitige Planung sieht vor, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser so weit wie möglich an Ort und Stelle zur Versickerung gelangt. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit an den Mischwasserkanal im Bereich der Staatsstraße St 2205 (Hildburghäuser Straße) bzw. im gegenwärtig noch unbefestigten Abschnitt der Danzinger Straße anzuschließen. Die Einzelheiten sowie die Notwendigkeit einer eigenständigen Regenrückhaltung innerhalb des Plangebietes werden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung geprüft.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern in der Umgebung aufgenommen und abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung keine besonderen Anforderungen an den Hochwasserschutz erforderlich werden.

6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Bodenbelastungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

7. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Gemischte Bauflächen im Anschluss der bestehenden gemischten Nutzungen sowie von Sonderbauflächen im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen und geplanten Nutzungen und Freiflächen kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

9. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des 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. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG 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.

Planstand: 28.10.2021

Projektnummer: 21-2440

Projektleitung: Julia Böttger, M.A. Geographie & M.A. ICBS

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de