

Erläuterung zur
36. Änderung des Flächennutzungsplans



der Stadt Bad Rodach
Landkreis Coburg

Inhaltsverzeichnis:

1. Begründung der Flächenbilanz
2. Erschließung
3. Flächenbilanz
4. Kompensation

36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Rodach, Landkreis Coburg

1. Begründung und Flächenbilanz

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 schafft, mit der Flächennutzungsplanänderung am Nordost Rand von Heldritt, einerseits die Möglichkeit des Ersatzneubaues der Kindertagesstätte Heldritt mit 2 Regelgruppen und 1 Krippengruppe und andererseits durch die Umnutzung der Gemeindebedarfsfläche in ein Dörfliches Mischgebiet die Möglichkeit einer Wohnbebauung. Diese Flächennutzungsplanänderung ist aus städtebaulicher Sicht als Ortsabrundung zu sehen.

Der Stadtrat der Stadt Bad Rodach hat die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Stadtratsitzung am 16.11.2020 beschlossen. Nach dem Änderungsverfahren soll die Stadt Bad Rodach über einen aktuellen Flächennutzungsplan verfügen, der die geplante Bebauung baurechtlich ermöglicht.

Die Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich, um den Neubau einer Kindertagesstätte in Heldritt zu ermöglichen. Es sind keine geeigneten innerstädtischen Grundstücke für den Neubau der Kindertagesstätte vorhanden. Mögliche Baulücken werden von den Grundstückseigentümern nicht verkauft.

Gemäß Stadtratsbeschluss ist beabsichtigt, dem Flächennutzungsplan in folgenden Punkten zu ändern bzw. anzupassen:

Die Grundstücke FINr. 312, eine Teilfläche der FINr. 310 und eine Teilfläche der FINr. 3 der Gemarkung Heldritt werden als Dörfliches Mischgebiet MD ausgewiesen. Nicht zulässig sind Einzelhandel, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten.

2. Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die Ortsstraße „Schloßberg“ verkehrstechnisch erschlossen. An der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes FINr. 312 befindet sich die Kreisstrasse CO 4. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die vorhandene Zufahrtsstrasse. Die OD Grenze befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze der FINr. 312 der Gemarkung Heldritt.

Die Erschließungsstraße ist detailliert im Bebauungsplan dargestellt. Der vorhandene Gehweg an der Kreisstraße wird bis zur Fußgängerquerung zum Eingang der Kindertagesstätte verlängert. Die erforderlichen Stellplätze für Besucherverkehr und Beschäftigte werden westlich des Grundstückes FINr. 312 zur Stichstrasse hin hergestellt. Ausreichend Rangierflächen und Wendemöglichkeiten sind vorhanden.

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal auf der FINr. 183 gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Abwassersystem Heldritt, welches als Mischsystem ausgebaut wurde, das über ein Regenüberlaufbecken, einem Verbindungskanal und mit einem Pumpwerk an die vollbiologische Kläranlage Bad Rodach – Schweighof angeschlossen ist. Die Kapazität der Bad Rodacher Kläranlage ist ausreichend, um das anfallende Abwasser des Planungsbereiches aufzunehmen.

Falls für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser (Versickerung) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, ist diese beim Landratsamt Coburg – Wasserrecht mit dem DWA Merkblatt M 153 zu beantragen. Bei erlaubnisfreien Versickerungen bzw. Einleitungen sind die Regeln der Technik, insbesondere die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENROG) zu beachten.

Heldritt wird mit Strom und Wasser von den Stadtwerken Bad Rodach versorgt. Die Telekom Deutschland GmbH und die SÜC Dacor versorgt das Gebiet mit Fernsprecheinrichtungen.

3. Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 4.641 m ²
Gesamtgröße MD im Geltungsbereich	ca. 4.161 m ²

36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Rodach, Landkreis Coburg

Und gliedert sich in MD Dörfliches Mischgebiet

FINr. 312 2.649 m²

bebaubare Fläche ca. 2.035 m²

Spielplatz ca. 524 m²

Verkehrsfläche ca. 90 m²

Teilfläche FINr. 310 ca. 172 m²

Teilfläche FINr. 3 ca. 1.430 m²

gepl. Ausgleichsfläche Teilfläche FINr. 598, Gemarkung Heldritt, Nähe „Am Wieglebsteig“ mit ca. 740 m²

4. Kompensation

Die Eingriffsschwere ist aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 als Typ B (Gebiete mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) anzusetzen und in die Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) einzustufen. Somit ergibt sich ein Kompensationsfaktor zwischen 0,2 – 0,5.

Gewählter Faktor = 0,2

Ausgleichsflächenberechnung $2.207 \text{ m}^2 \times 0,2 = 441 \text{ m}^2$

Geplante Maßnahme

Für die notwendige Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche des Grundstücks FINr. 598, Gemarkung Heldritt herangezogen. Die Fläche befindet sich am Rand des Baugebietes „Heldritt Süd-West II – Erweiterung“ bzw. in der Nähe der Ortsstrasse „Am Wieglebsteig“ und hat eine Größe von ca. 740 m².

Die Ausgleichsfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft hergestellt. Es ist eine Streuobstwiese mit Obstbäumen anzulegen. Es werden heimische Äpfel-, Birnen-, Pflaumen- und Kirscharten vorgeschlagen. Pflanzqualität Hochstamm. Die Bepflanzung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Coburg.

Die Ausgleichsfläche wird funktionell dem Bebauungsplan „Am Schloßberg“ zugeordnet und ihre Nutzung als Ausgleichsfläche muss in Form einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden. Die Durchführung der Maßnahme des Ausgleichs, sowie die Pflege der Ausgleichsfläche erfolgt durch den Eigentümer des Grundstücks.

Es wird eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heldritt Süd-West II – Erweiterung“ durchgeführt.