



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Begründung mit Umweltbericht Entwurf vom 9. September 2024

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.43.07**
Projekt: **17. Änderung des Flächennutzungsplanes
in mehreren Teilgebieten**

Gemeinde:

Stadt Rödental

Landkreis:

Coburg

Vorhabensträger:

Stadt Rödental

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE	3
1.1. LAGE IM RAUM	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE	3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	9
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG	9
3.2. AUSWIRKUNGEN AUF DEN EINZELHANDEL	10
3.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	10
3.3.1. <i>Plandarstellungen</i>	10
3.3.2. <i>Denkmalschutz</i>	10
3.3.3. <i>Belange der Deutschen Bahn</i>	10
4. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	12
4.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	12
4.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	12
4.3. TOPOGRAPHIE	13
4.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	13
4.5. HYDROLOGIE	13
4.5.1. <i>Gewässer</i>	13
4.5.2. <i>Überschwemmungsgebiete</i>	13
4.5.3. <i>Starkregen</i>	14
4.5.4. <i>Grundwasser</i>	14
4.5.5. <i>Wasserschutzgebiete</i>	15
4.6. VEGETATION.....	15
4.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	15
4.8. GRUNDSTÜCKE UND VORHANDENE BEBAUUNG	16
5. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	17
6. VERKEHRSKONZEPTION	17
7. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	18
7.1. ENTWÄSSERUNG	18
7.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON/INTERNET.....	18
7.3. MÜLLENTSORGUNG.....	19
8. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	19
8.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	19
8.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	19
8.2.1. <i>Immissionsschutz</i>	19
8.2.2. <i>Landschafts- und Naturschutz</i>	20
8.2.3. <i>Land- und Forstwirtschaft</i>	21
8.2.4. <i>Luftreinhaltung</i>	21
8.3. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN.....	21
9. ANGABEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	22
9.1. UMWELTBERICHT.....	22
9.1.1. <i>Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben</i>	22
9.1.2. <i>Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich</i>	22
9.1.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</i>	22
9.1.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i>	22
9.1.3. <i>Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen</i>	22

9.1.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....	23
9.1.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten.....	23
9.2. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	23
9.2.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	23
9.2.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen.....	23
9.2.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	24
9.2.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	24
9.3. ZUSAMMENFASSUNG.....	24
10. ENTWURFSVERFASSER	27

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Stadt Rödentel liegt inmitten des Landkreises Coburg, etwa sieben Kilometer von der kreisfreien Stadt Coburg entfernt. Die höchste Erhebung des Stadtgebietes liegt westlich Weißenbrunn vorm Wald mit einer Höhe von rund 501 Metern über NN, tiefste Stelle ist das Tal der Itz an der Grenze zu Dörfles-Esbach mit rund 306 Metern über NN. Die Stadt besteht aus den Pfarrdörfern Oeslau, Einberg, Mönchröden und Weißenbrunn vorm Wald sowie den Dörfern Blumenrod, Fischbach, Fornbach, Kipfendorf, Mittelberg, Oberwohlsbach, Rothenhof, Schönstädt, Spittelstein, Thierach, Unterwohlsbach, Waldsachsen und Waltersdorf.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Das Stadtgebiet umfasst 49,98 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 12.947 am 31. Dezember 2023. Die Einwohnerzahl der Stadt stieg von 11.868 am 27. Mai 1970 auf 12.037 am 25. Mai 1987; 13.066 am 31. Dezember 1991, 13.703 am 31. Dezember 1995 und 13.900 am 31. Dezember 1999; seither ist die Bevölkerung rückläufig mit 13.819 am 31. Dezember 2003, 13.625 am 31. Dezember 2006 und 13.351 am 31. Dezember 2009. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 259 Einwohnern pro km² (Landkreis Coburg 148, Regierungsbezirk Oberfranken 149, Freistaat Bayern 190). Die Stadt versucht in den nächsten Jahren mit aktiver Wohnbaupolitik die rückläufige Entwicklung zu stabilisieren.

1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Die Stadt Rödentel ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren bieten durch ihr größeres und vielfältigeres Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen und Arbeitsplätzen eine qualifizierte Grundversorgung für ihren Nahbereich, teilweise auch für Nahbereiche benachbarten Grundzentren. Entsprechend ihrer unterschiedlichen Schwerpunktbildung und Größe bestehen bisher erhebliche Ausstattungsunterschiede, die neben der Sicherung der bisherigen Versorgungsfunktion auch den weiteren Ausbau aller Grundzentren in der Region erfordern.

1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Der Bahnhof Rödentel liegt im Bestandsnetz der DB Netz AG zwischen dem thüringischen Sonneberg im Norden und dem fränkischen Lichtenfels im Süden. Der Personenbahnhof liegt an der Strecke Coburg-Sonneberg (Streckenummer 5121). Die Neubaustrecke Ebensfeld-Erfurt umfährt die Stadt im Westen.

Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Stadtteilen.

Wichtigste Straßenverkehrsverbindung ist die Autobahn A 73 Suhl-Nürnberg, an welche Rödentel mit eigener Anschlussstelle angebunden ist. Weitere wichtige Verbindungsstraßen sind die Bundesstraßen B 4 und die Staatsstraße St 2206.

Der Verkehrslandeplatz Coburg Brandensteinsebene liegt etwa sechs Kilometer entfernt.

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, weil in einzelnen Teilbereichen die Darstellungen im Plan mit den tatsächlichen Gegebenheiten nicht mehr übereinstimmen bzw. weil für diese Flächen konkrete Planungen vorliegen. Die Änderungen im Einzelnen:

Änderung 1 Kipfendorf/Rothenhof:

Flur-Nr. 329, 329/3, 329/4 Gemarkung Kipfendorf: Bisher gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft, künftig Wohnbaufläche.

Die Flächen sollen gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt werden, die Restflächen der Grundstücke nach Norden, die bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wurden, sollen ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Flur-Nr. 329/2, 330/4 Gemarkung Kipfendorf: Bisher gemischte Baufläche, künftig Wohnbaufläche:

Die Flächen sollen gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb auf Flur-Nr. 330/4 wurde aufgegeben. Bestehende Gebäude werden abgebrochen, damit die Fläche für eine Wohnbaunutzung zur Verfügung steht.

Flur-Nr. 330/2, 334 Gemarkung Kipfendorf: Bisher landwirtschaftliche Fläche, künftig Wohnbaufläche.

330/2: Die Fläche grenzt an vorhandene Bebauung an. Mit dem Integrieren in den vorhandenen Bestand soll eine neue Baufläche geschaffen werden, welche den Nachfragebedarf nach Wohnbauflächen teilweise deckt.

334: Hier soll eine Teilfläche entlang des bestehenden Flurweg in die westlich angrenzende neue Wohnbaufläche einbezogen werden.

Flur-Nr. 73/4, 73/19, 73/20, 73/21 Gemarkung Rothenhof: Bisher Fläche für die Landwirtschaft, künftig Wohnbaufläche.

Die Flächen sollen gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Flur-Nr. 76 Gemarkung Rothenhof: Bisher Wohnbaufläche, künftig Fläche für die Landwirtschaft.

Die Darstellung als Wohnbaufläche wird zurückgenommen.

Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nummer 7, wies 15 Bauparzellen aus. Doch da der Grundstückseigentümer den Grunderwerb der nötigen Teilflächen verweigerte, war eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht möglich. Aufgrund der gegenläufigen Eigentümerinteressen stehen für diesen Bereich keine Potenziale für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung und der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes wurde aufgehoben. Die von der Teilaufhebung betroffenen Teilflächen der Flurstücks-Nummer 76 der Gemarkung Rothenhof sind weder bebaut noch erschlossen.

Das Gebiet hat eine Größe von etwa 2,88 Hektar und liegt entlang der Kipfendorfer Straße am Ostrand des Stadtteils Rothenhof.

Der nordnordöstlich angrenzende Gehölzbestand bleibt erhalten und grünt das Gebiet zur freien Landschaft hin ein.

Änderung 2 Mönchröden:

Flur-Nr. 23: Bisher landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Naherholung, künftig gemischte Baufläche.

Die Fläche ist teilweise schon bebaut und soll in die bestehende Nutzung integriert werden. Der östlich angrenzende Weg begrenzt die weitere Nutzung. Die Darstellung rundet die bestehende Grundstücksnutzung ab.

Flur-Nr. 41: Bisher landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Naherholung, künftig gemischte Baufläche.

Die Fläche ist bereits überwiegend bebaut und soll bis zum bestehenden Wirtschaftsweg als Baufläche dargestellt werden, um den Ortsrand in diesem Bereich abzurunden.

Flur-Nr. 513/2: Bisher landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Naherholung, künftig gemischte Baufläche.

Die Fläche ist bereits bebaut und soll gemäß der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden.

Flur-Nr. 513/3: Bisher landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Naherholung, künftig gemischte Baufläche.

Die Fläche ist bereits bebaut und soll gemäß der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden.

Flur-Nr. 513/4: Bisher landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Naherholung, künftig gemischte Baufläche.

Die Fläche ist bereits bebaut und soll gemäß der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden.

Flur-Nr. 514: Bisher landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Naherholung, künftig gemischte Baufläche.

Die Fläche ist bereits bebaut und soll gemäß der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden.

Flur-Nr. 514/1: Bisher landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Naherholung, künftig gemischte Baufläche.

Die Fläche ist bereits bebaut und soll gemäß der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden.

Flur-Nr. 604, Teilfläche: Bisher landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Naherholung, künftig gemischte Baufläche.

Die Fläche ist bereits bebaut und soll gemäß der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden.

Flur-Nr. 605, Teilfläche: Bisher landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Naherholung, künftig gemischte Baufläche.

Die Fläche ist bereits überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt und soll bis zum bestehenden Wirtschaftsweg als Baufläche dargestellt werden, um den Ortsrand in diesem Bereich abzurunden.

Flur-Nr. 605/2: Bisher landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Naherholung, künftig gemischte Baufläche.

Die Fläche ist bereits bebaut und soll gemäß der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden.

Flur-Nr. 605/3: Bisher landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Naherholung, künftig gemischte Baufläche.

Die Fläche soll bis zum bestehenden Wirtschaftsweg als Baufläche dargestellt werden, um den Ortsrand in diesem Bereich abzurunden.

Hier verläuft die Abgrenzung des wirksamen Flächennutzungsplanes mitten durch ein bestehendes Wohngebäude und sollte entsprechend korrigiert werden. Teilweise sind die überplanten Grundstücke bereits bebaut, sodass die tatsächliche Nutzung übernommen und die Erschließung mit der Einbeziehung der Erweiterungsflächen berücksichtigt wird. Der Gehölzbestand auf dem Grundstück Flur-Nr. 605/2 wird in die Planung übernommen.

Die Flächen liegen am nordöstlichen Rand des Stadtteils Mönchröden. Das Grundstück Flur-Nr. 23 weist eine Größe von rund 0,3 Hektar auf und liegt zwischen Drehweg und Schulstraße. Die übrigen Flächen besitzen eine Größe von rund 0,5 Hektar und liegen entlang der Schenkgrasse bzw. liegen sie entlang der Straße „Hohe Wart“ und weisen eine Größe von rund 0,25 Hektar auf.

Vorhandener Gehölzbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Die nördliche Fläche liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Röden, jedoch in deren wassersensiblen Bereich.

Änderung 3 Unterwohlsbach 1:

Flur-Nr. 482/5: Bisher landwirtschaftliche Fläche, künftig Wohnbaufläche:

Mit der Darstellung soll die gegenüber liegende Bebauung abgerundet werden. Gleichzeitig soll die Nachfrage nach Wohnbauland für die ansässige Bevölkerung gedeckt werden.

Die Innenentwicklungspotenziale des Stadtteils Unterwohlsbach liegen alle entweder im Überschwemmungsgebiet oder im wassersensiblen Bereich der Itz und sollten aufgrund der sich häufenden Starkregenereignisse von einer Bebauung freigehalten werden. Das überplante Grundstück liegt hochwasserfrei, ein konkretes Bauinteresse ist vorhanden.

Das Teilgrundstück besitzt eine Größe von rund 0,12 Hektar und liegt am westlichen Ortsrand zwischen Lautertalstraße (Kreisstraße CO 17) und Fornsbachleite.

Änderung 4 Unterwohlsbach 2:

Flur-Nr. 251/6: Bisher landwirtschaftliche Fläche, künftig Wohnbaufläche.

Mit der Darstellung soll die Nachfrage nach Wohnbauland für die ansässige Bevölkerung gedeckt werden. Gleichzeitig rundet die Darstellung das Ortsbild ab.

Flur-Nr. 255/1: Bisher landwirtschaftliche Fläche, künftig Wohnbaufläche.

Die Fläche ist bereits bebaut und soll gemäß der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden.

Flur-Nr. 256: Bisher landwirtschaftliche Fläche, künftig Wohnbaufläche.

Mit der Darstellung soll die Nachfrage nach Wohnbauland für die ansässige Bevölkerung gedeckt werden. Gleichzeitig rundet die Darstellung das Ortsbild ab.

Die Flächen besitzen eine Größe von rund 0,3 Hektar und liegen am östlichen Ortsrand zwischen Lindgraben und St 2206.

Die Flächen liegen außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Itz, jedoch in deren wassersensiblen Bereich.

Vorhandener Gehölzbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten.

Die Fläche wird von der Anbauverbotszone der St 2206 durchschnitten. Aufgrund des Verkehrsaufkommens ist aktiver oder passiver Lärmschutz oder eine geeignete Positionierung der Räume im Gebäude zur Straße vorzusehen. Dies ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen und nachzuweisen.

Änderung 5 Mittelberg:

Flur-Nr. 224: Bisher landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung, künftig gemischte Baufläche.

Die Fläche ist bereits bebaut und soll gemäß der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden. Mit der Darstellung soll die Voraussetzung für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus geschaffen werden. Dies dient auch dem Lückenschluss der vorhandenen Bebauung.

Flur-Nr. 226: Bisher landwirtschaftliche Fläche, künftig gemischte Baufläche:

Die Fläche ist bereits bebaut und soll gemäß der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden. Dies dient auch dem Lückenschluss der vorhandenen Bebauung.

Flur-Nr. 226/2: Bisher landwirtschaftliche Fläche, künftig gemischte Baufläche:

Die Fläche ist bereits bebaut und soll gemäß der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden. Dies dient auch dem Lückenschluss der vorhandenen Bebauung.

Die Flächen besitzen eine Größe von rund 0,3 Hektar und liegen am Nordrand von Mittelberg entlang der Mittelberger Straße.

Die Flächen liegen außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Itz und auch knapp außerhalb ihres wassersensiblen Bereichs. Die höher liegenden Flächen sind teilweise biotopkartiert. Die Fläche liegt teilweise randlich im Landschaftsschutzgebiet Nr. 168 „Thanner Grund mit angrenzenden Waldgebieten“. Bei einer weiteren Planung ist unbedingt die zugehörige Verordnung zu beachten. Ein Konflikt mit der Schutzgebietsverordnung besteht aus planerischer Sicht nicht, weil nur der Bestand überplant wurde und keine neuen Bauflächen dargestellt werden. Die Flächen sind teilweise biotopkartiert, teilweise besteht Schutz nach § 30 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG). Vorhandener Gehölzbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten.

Änderung 6 Schönstädt:

Flur-Nr. 167/2: Bisher landwirtschaftliche Fläche, künftig gemischte Baufläche.

Die Fläche ist bereits bebaut und soll gemäß der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden. Aufgrund der Lage und der bisherigen Nutzung (Pferdehaltung) soll die Fläche erweitert werden.

Die Fläche besitzt eine Größe von 0,12 Hektar und liegt ein Stück südlich der Ortslage.

Die Flächen liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Itz, jedoch in deren wassersensiblen Bereich. Sie liegen außerdem zumindest teilweise im Wasserschutzgebiet SÜC Mittelberg TB III und IV.

Änderung 7 Blumenrod:

Flur-Nr. 412, Teilfläche: Bisher landwirtschaftliche Fläche, künftig gemischte Baufläche.

Die Fläche soll als gemischte Baufläche dargestellt werden, um begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten für die Ortslage Blumenrod zu schaffen.

Die Bebauung dient auch der örtlich-baulichen Abrundung, da das „Eckgrundstück“ von zwei Ortsstraßen umschlossen wird und dem Bauinteresse der örtlichen Bevölkerung dient.

Die Flächen besitzen eine Größe von rund 0,2 Hektar und liegen am Nordrand der Ortslage im Übergang zum Gewerbegebiet Blumenrod.

Randbereiche im Westen der Fläche Flur-Nr. 412 sind biotopkartiert (Feldgehölze um Blumenrod). Vorhandener Gehölzbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten.

Wegen der Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb sowie dem nördlich und östlich gelegenen Gewerbegebiet ist mit einer eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit zu rechnen.

Änderung 8 Einberg:

Flur-Nr. 103, 131, 132, 134, 136/2, 136/3, 138, 139, 139/1: Bisher landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung, künftig gemischte Wohnbaufläche.

Die Flächen sind bereits bebaut und sollen gemäß der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden.

Die Flächen besitzen eine Größe von rund 0,44 Hektar und liegen zwischen der Badergasse und der Röden.

Die Flächen liegen im wassersensiblen Bereich der Röden, teilweise auch im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Röden.

Änderung 9 Fischbach:

Flur-Nr. 29, 32: Bisher Waldfläche, künftig gemischte Wohnbaufläche.

Die Flächen sind bereits bebaut und sollen gemäß der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden.

Die Flächen besitzen eine Größe von rund 0,11 Hektar und liegen am Waldweg am südlichen Ortsrand von Fischbach.

Die Flächen sind biotopkartiert, „Hecken und Laubgehölze entlang der Straße von Waltersdorf nach Fischbach“.

Änderung 10 Oeslau:

Flur-Nr. 414, 414/2: Bisher gewerbliche Baufläche, künftig Grünfläche.

Die Flächen sind bereits weitgehend bewaldet, eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich ist aus topographischen Gründen nicht sinnvoll.

Die Flächen besitzen eine Größe von rund 0,78 Hektar und liegen südlich der ehemaligen Deponie der Firma Goebel zwischen Herzogsweg und der Bahnlinie.

Die Flächen sind teilweise biotopkartiert, „Feldgehölze und Hecken auf Industriegrundstück zwischen Dörfles und Oeslau“.

Änderung 11 Einberg:

Flur-Nr. 495/5: Bisher Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung, künftig gewerbliche Baufläche.

Die Fläche soll der Erweiterung des ansässigen Betriebs dienen, welcher ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Flur-Nr. 534/2, 534/3, 535: Bisher gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung, künftig gewerbliche Baufläche.

Die Fläche soll der Erweiterung des ansässigen Betriebs dienen, welcher bislang im Flächennutzungsplan nur teilweise dargestellt ist.

Die Flächen besitzen eine Größe von rund 0,67 Hektar und liegen beiderseits der Brückenstraße in der Gemarkung Einberg.

Die Flächen sind teilweise biotopkartiert, „Röden zwischen Mönchröden und Itz“ und „Gewässerbegleitgehölz bei Rothenhof“. Teilweise besteht hier Schutz nach § 30 BNatSchG. Vorhandener Gehölzbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten.

Der Bereich liegt im wassersensiblen Bereich der Röden und des Rabersbaches. Im Bereich des Flurstücks 495/5 ist der Rabersbach, ein Gewässer III. Ordnung, berührt. Es kann bei einem hundertjährigen Hochwasser teilweise überflutet werden. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist deshalb nur möglich, wenn ein Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, wenn dadurch der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird. Bei den weiteren Planungen sind die Abflussverhältnisse insbesondere für den Hochwasserfall entsprechend zu berücksichtigen.

Die Flurstücke 534/2, 534/3 und 535 liegen ebenfalls am Rabersbach in einem wassersensiblen Bereich. Ein ermitteltes Überschwemmungsgebiet liegt nur für den Bereich entlang des Grundstücks Flur-Nr. 534 vor. Es wird empfohlen, das Überschwemmungsgebiet entlang des Grundstücks Flur-Nr. 534/3 ebenfalls noch zu ermitteln (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, § 2 Abs. 3 BauGB).

Die Erweiterung wird aus Sicht des Immissionsschutzes kritisch gesehen, da im Norden und Osten das Wohngebiet (WR) „Nußleite“ angrenzt. Bei einer gewerbegebietstypischen Nutzung der Flächen, soweit dies überhaupt möglich wäre, ist mit erheblichen Einschränkungen, insbesondere durch Auflagen hinsichtlich des Lärmschutzes zu rechnen. Eine weitere Entwicklung kann allenfalls im Sinne eines Gewerbegebietes mit reduzierten Emissionen erfolgen.

Änderung 12 Waldsachsen:

Flur-Nr. 380, 380/2 und 384/3: Bisher Fläche für die Landwirtschaft, künftig gemischte Baufläche.

Die Flächen sind bereits bebaut und sollen gemäß der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden.

Flur-Nr. 380/1: Bisher Fläche für Gemeinbedarf, Feuerwehrhaus, die Darstellung bleibt bestehen.

Flur-Nr. 406/10: Bisher Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung, künftig Grünfläche (Sportplatz).

Auf der Fläche soll ein Kompaktspielfeld des DJK/TSV Rödental angelegt werden. Für die Anlage des Spielfeldes und die damit verbundene Verlegung des Brunnwiesen-Grabens liegt eine Genehmigung des Landratsamtes Coburg vor.

Die Flächen besitzen eine Größe von rund 0,97 Hektar und liegen am südwestlichen Ortsrand von Waldsachsen.

Die Flächen sind teilweise biotopkartiert, „Feuchte Extensivwiese an Teich westlich Waldsachsen, „Krebsbach“ und „Magere Wiesen- und Gehölzbestände südlich Waldsachsen“. Die Flächen liegen zum Teil im wassersensiblen Bereich des Krebsbaches und des Thaugrabens.

Änderung 13 Spittelstein:

Flur-Nr. 52/2, 59, 59/1: Bisher Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung, künftig gemischte Baufläche.

Die Flächen sind bereits bebaut und sollen gemäß der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden.

Die Flächen besitzen eine Größe von rund 0,37 Hektar und liegen am östlichen Ortsrand von Spittelstein.

Die Flächen entlang des Krebsbaches sind teilweise biotopkartiert. Hier besteht Schutz nach § 30 BNatSchG. Vorhandener Gehölzbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Der Krebsbach darf durch eine Nutzung oder Bebauung nicht beeinträchtigt oder zerstört werden.

Die Flächen liegen im wassersensiblen Bereich des Krebsbaches, ein Gewässer III. Ordnung. Im Hinblick auf die Starkregenereignisse im Bereich von Blumenrod und Spittelstein hat die Stadt mit dem fertiggestellten Gewässerentwicklungskonzept, dem Hochwasser- und Rückhaltekonzept (in der Ausschreibungsphase), dem Hochwassercheck sowie dem durch das Wasserwirtschaftsamt initiierten „Umsetzungskonzept Krebsbach“ weitere planerische Instrumente für die betroffenen Flächen, die selbstverständlich bei konkreten Maßnahmen auf diesen Fläche berücksichtigt werden.

Änderung 14 Oeslau:

Flur-Nr. 380/9, 380/10: Bisher Fläche für den Gemeinbedarf und Fläche für die Landwirtschaft, mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung, künftig Grünfläche.

Der städtische Bauhof befindet sich bereits auf dem Grundstück Flur-Nr. 380/11.

Flur-Nr. 380, 380/11, 380/18: Bisher Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, künftig Fläche für den Gemeinbedarf.

Die Flächen werden bereits entsprechend genutzt, die Darstellung im Flächennutzungsplan soll der tatsächlichen Nutzung angepasst werden.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 380/11 befindet sich der städtische Bauhof mit Lagerflächen für Schüttgüter und dem Salzlager. Die Flur-Nr. 380/18 wird von den Bayerischen Staatsforsten als Büro- und Verwaltungsgebäude für den Nasslagerplatz und als Annahmestelle für Wild (Wildcontainer) genutzt. Die restliche Fläche der Flur-Nr. 380 wird als Nasslagerplatz von den Bayerischen Staatsforsten genutzt, da die Zwischenlagerung von „Käferholz“ an eine Bewässerungseinrichtung zur Werterhaltung angeschlossen sein muss. Weiterhin ist auf Grund der Größe der An- und Ablieferfahrzeuge die entsprechende Infrastruktur notwendig. Im Überschwemmungsgebiet der Itz und der Röden befindet sich kein Gebäudebestand, eine Bebauung in diesem Bereich ist auch nicht vorgesehen. Im Übrigen ist die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan fehlerhaft.

Die Flächen besitzen eine Größe von rund 6,88 Hektar und liegen am südwestlichen Ortsrand von Oeslau.

Die Flächen sind teilweise biotopkartiert, „Extensive Obstbestände an der Bahnlinie Coburg – Neustadt“. Die Flächen liegen zum Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie im wassersensiblen Bereich der Itz.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung, räumliche Umgebung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Rödental liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2023 (LEP 2023) im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Diese Räume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

Nachbargemeinden sind die kreisfreie Stadt Coburg, die Große Kreisstadt Neustadt b.Coburg, die Gemeinden Lautertal, Dörfles-Esbach und Ebersdorf b.Coburg, alle Landkreis Coburg, sowie die Stadt Schalkau und die Gemeinde Frankenblick im Landkreis Sonneberg.

3.2. Auswirkungen auf den Einzelhandel

Grundsätzlich sind Einzelhandelseinrichtungen in gemischten und gewerblichen Bauflächen bis zu einer gewissen Größe zulässig. Auch wenn mit Änderungen des Flächennutzungsplanes keine konkreten Anfragen aus dem Einzelhandel bedient werden, könnten theoretisch Auswirkungen auf den örtlichen Einzelhandel nicht von vorneherein ausgeschlossen werden.

3.3. Nachrichtliche Übernahmen

3.3.1. Plandarstellungen

Die in der Zeichnung der Änderung des Flächennutzungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udglm.).

3.3.2. Denkmalschutz

In den einzelnen Teilbereichen ist jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Im Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) finden sich dazu folgende Aussagen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art 8 Abs 2 BayDSchG: 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.

3.3.3. Belange der Deutschen Bahn

Immobilienrechtliche Belange:

Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.

Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Leitungen erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- oder Gestattungsanträge bei der DB AG, DB Immobilien, zu stellen.

Infrastrukturelle Belange:

Fahrbahn:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Antragsteller oder Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen oder vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerken zu erfolgen.

Durch die Inhalte und Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder gegebenenfalls notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- oder Hubgeräten ist das Überschwenken von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkungsbegrenzung sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller oder dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Sollte ein Kraneinsatz in der Nähe der Bahnanlagen erforderlich werden, wobei Bahngrund insbesondere Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden oder überschwenkt werden können oder der Abstand zwischen dem Aufstellort des Kranes und der Bahngeländegrenze kleiner ist, als das Gesamtmaß von der Höhe des Kranes und der Länge des Kranauslegers, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die bei nichtelektrifizierten Strecken mindestens vier Wochen und bei elektrifizierten Strecken sowie bei allen Vorhaben, bei denen das Überschwenken der Bahnanlage mit Last nicht vermeidbar ist, mindestens acht Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine gegebenenfalls erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Es muss mit elektromagnetischen Beeinflussungen und Störungen von Geräten durch den Zugbetrieb gerechnet werden. Der Antragsteller hat selbst und auf seine Kosten für die erforderlichen Abschirmungs- oder sonstigen Maßnahmen zu sorgen.

Der Bereich ist von Bäumen und Hecken freizuhalten. Von der Bepflanzung der Fläche zur Bahnseite hin darf keine Gefahr ausgehen sowie auch keine stark rankenden oder kriechende Gewächse verwendet werden.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Im Grenzbereich darf keine schnell wachsende Vegetation mit ausladenden Kronach angepflanzt werden, die auf das Bahngelände reichen und die Sicherheit des Bahnbetriebes oder der Oberleitungsanlage beeinträchtigen könnte.

Die bestehende Vegetation ist auf Kosten des Veranlassers zu entfernen. Ein Rückbau bestehender Anlagen oder eine Sanierung der Anlagen gehen zu Lasten des Verursachers.

Die Zuwegung zu Brückenpfeilern muss zu jeder Zeit gewährleistet sein.

Konstruktiver Ingenieurbau:

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen dürfen durch Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub und Ähnliches nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden.

Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Einer Ableitung von Abwasser oder Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund oder in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Oberleitung:

Die Funktionsweise der Oberleitungsanlage darf zu keinem Zeitpunkt in ihrer Verfügbarkeit beeinträchtigt werden. Die Oberleitungsmaste sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen.

Die einschlägigen Sicherheitsrichtlinien sind zu berücksichtigen. Für Laien ist ein Sicherheitsabstand zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage von drei Metern stets einzuhalten.

Kommen Fahrzeuge in den Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich sind sie bahnzuwenden. Zur Sicherung der Standsicherheit der Oberleitungsmasten darf im Druckbereich der Maste (fünf Meter zur Fundamentaußenkante) keine Veränderung der Bodenverhältnisse stattfinden. In diesem Bereich darf weder an- noch abgegraben werden. Bei Unterschreitung des Abstandes ist ein statischer Nachweis für die betroffenen Masten vom Veranlasser zu erbringen.

Oberleitungsmasten müssen für Instandhaltungs- und Entstöruingsarbeiten jederzeit allseitig zugänglich bleiben.

Es muss mit elektromagnetischen Beeinflussungen und Störungen von Geräten durch den Zugbetrieb gerechnet werden. Der Antragsteller hat selbst und auf seine Kosten für die erforderlichen Abschirmungs- oder sonstige Maßnahmen zu sorgen.

Telekommunikationskabel und Leitungen:

Der angefragte Bereich enthält keine Telekommunikationskabel und -anlagen der DB InfraGO AG. Diese Auskunft ist für einen Zeitraum von 24 Monaten gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich.

Kabelanlagen oder Kabeltröge der DB InfraGO AG dürfen nicht überbaut, überschuttet, freigegeben oder beschädigt werden. Kabelmerkmale dürfen nicht entfernt werden. Die Schutzabstände müssen feldseitig mindestens zwei Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung und Entstörung jederzeit zugänglich bleiben.

Der Antragsteller ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal) über eventuell vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Allgemeine Hinweise:

Ansprüche gegen die Deutschen Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jetzigen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Die Bahn behält sich vor, zu dem Verfahren und den Maßnahmen, die sich daraus entwickeln werden, Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1. Lage im Gemeindegebiet

Jeweils zwei Teilbereiche liegen in den Gemarkungen Einberg, Oeslau und Unterwohlsbach, jeweils ein Teilbereich in den Gemarkungen Blumenrod, Fischbach, Kipfendorf, Mittelberg, Mönchröden, Rothenhof, Schönstädt, Spittelstein und Waldsachsen.

4.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die einzelnen Teilbereiche sind in der Planzeichnung mit dem dafür vorgesehenen Planzeichen abgegrenzt.

4.3. Topographie

Zwischen der Stadt Coburg bzw. der Gemeinde Dörfles-Esbach im Westen und der Stadt Neustadt b.Coburg im Osten liegt das Gebiet der Stadt Rödental. Der Hauptort liegt im Tal der Röden bzw. im Bereich des Zusammenflusses von Itz und Röden. Die Itz verläuft von Norden nach Süden, die Röden von Osten nach Westen. Dazwischen liegt der Höhenrücken des Mönchrödener Forstes.

4.4. Klimatische Verhältnisse

Das Klima um Coburg ist durch die Lage zwischen dem oberen Maintal im Süden und dem Thüringer Wald im Norden gekennzeichnet. Zusätzlich wird es durch die Tallage beeinflusst. Die Sommer sind verhältnismäßig warm, milde Winter verhindert dagegen die Nähe zum Thüringer Wald. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 8,9 °C, wobei die mittlere Tagestemperatur im Januar -1,4 °C und im Juli 17,2 °C beträgt. Dabei gibt es im Mittel pro Jahr fünf heiße Tage, 36 Sommertage und 28 Eistage. Es fallen im Jahr, relativ gleichmäßig über die Monate verteilt, durchschnittlich etwa 747 mm Niederschlag. Maximal gibt es im Juni mit 82 mm und im Dezember mit 73 mm. Niederschlag über 1,0 mm gibt es im Schnitt an jedem dritten Tag.

4.5. Hydrologie

4.5.1. Gewässer

Einziges großes, stehendes Gewässer im Stadtgebiet ist der Froschgrundsee im Norden des Stadtgebiets.

Bei den größten Fließgewässern handelt es sich um die Röden und die Itz. Die Änderungen Mönchröden (2), Einberg (8) und Oeslau (14) liegen im Talbereich der Röden, die Änderungen Schönstädt (6), Fischbach (9), Mittelberg (5) und Unterwohlsbach (3) und (4) im Tal der Itz.

4.5.2. Überschwemmungsgebiete

Für die Itz wurde mit Verordnung vom 16. November 2021 ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet der Röden wurde mit Verordnung vom 26. Januar 2022 festgesetzt und ist am 1. März 2022 in Kraft getreten.

Die Änderung 8 Einberg liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Röden.

Im Änderungsbereich 11 Einberg, Flurstück 495, ist der Rabersbach, ein Gewässer III. Ordnung, berührt. Bei den weiteren Planungen sind die Abflussverhältnisse insbesondere für den Hochwasserfall entsprechend zu berücksichtigen.

Im Änderungsbereich 13 Spittelstein ist der Krebsbach, ein Gewässer III. Ordnung, berührt. Im Hinblick auf die Starkregenereignisse im Bereich von Blumenrod und Spittelstein hat die Stadt mit dem fertiggestellten Gewässerentwicklungskonzept, dem Hochwasser- und Rückhaltekonzept (in der Ausschreibungsphase), dem Hochwassercheck sowie dem durch das Wasserwirtschaftsamt initiierten „Umsetzungskonzept Krebsbach“ weitere planerische Instrumente für die betroffenen Flächen, die selbstverständlich bei konkreten Maßnahmen auf diesen Fläche berücksichtigt werden.

Die Änderung 14 Oeslau liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet von Itz und Röden.

Die übrigen Änderungsbereiche liegen allesamt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, teilweise jedoch innerhalb von wassersensiblen Bereichen. In solchen Bereichen kann es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Nutzungen können beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

4.5.3. Starkregen

Daneben kann es durch Starkregenereignissen auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen zu flächenhaften Überflutungen kommen. Mit der Klimaschutznovelle des BauGB von 2011 und dem Hochwasserschutzgesetz II von 2017 wurden der vorbeugende Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Bauleitplanung durch die §§ 1 Abs. 5 Satz 2 und 1a Abs. 5 BauGB gestärkt und die Belange des Hochwasserschutzes im BauGB konkretisiert. Dies verstärkt die abwägungserheblichen Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 an den sachgerechten Umgang mit Abwässern (Nr. 7e) und die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (Nr. 12), die im Abwägungsvorgang nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Zu den Abwässern gehört gemäß § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG auch das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser. Denn es ist offenkundig, dass durch die bauliche Inanspruchnahme von Flächen dem Niederschlagswasser Versickerungsflächen entzogen werden (Uwe Kutter: Hochwasser und Starkregenschutz im Abwägungsvorgang).

Nach DIN 1986–100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem zweijährigen Regenereignis zu führen und als zurückhaltende Regenwassermenge in den Freiflächen des Grundstücks ohne Gefährdung für den Menschen oder Sachgüter darzustellen. Dies gilt ab einer Grundstücksfläche von 800 m². Dieser Nachweis sollte im Baugenehmigungsverfahren als Bestandteil der Bauantragsunterlagen verlangt werden, um negative Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB zu überwachen.

Einer Bebauungsplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen und die wasserrechtlichen Anforderungen gewahrt sind. Eine Konfliktverlagerung in nachfolgende Genehmigungs- oder Erlaubnisverfahren ist zulässig, wenn sich der Plangeber im Aufstellungsverfahren einen Kenntnisstand verschafft hat, der ihm im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung erlaubt (OVG Münster, 2. Senat, Urteil vom 07.06.2022 – 2 D 289/21.NE).

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

4.5.4. Grundwasser

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor. Generell ist davon auszugehen, dass im Bereich von Fluß- oder Bachauen mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist.

Sollte beabsichtigt sein, den Wärmebedarf über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach wird empfohlen.

4.5.5. Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. Die Wasserschutzgebiete der Stadt Rödental befinden sich im Mönchrödener Forst sowie entlang des Tales der Itz.

Änderung 6 Schönstädt, Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 167/2 liegt überwiegend in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets für die Tiefbrunnen III und IV der SÜC.

4.6. Vegetation

Rödental liegt in den Ausläufern des Thüringer Waldes und hat bereits einen deutlichen Mittelgebirgscharakter bei Höhenlagen zwischen 306 und 506 Metern über NN. Bis auf Rodungsflächen wird das Gebiet von ausgedehnten Laubwäldern geprägt; in den letzten Jahrhunderten wurden im Rahmen einer intensivierten Forstwirtschaft auch größere Fichten- und Kiefernplantagen angelegt. Die Siedlungsgebiete erstrecken sich zum Großteil an den Flussläufen von Itz und Röden.

4.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Gebiet um Rödental liegt naturräumlich im Osten im Bereich des Itz-Baunach-Hügellandes (117) und im Westen im Obermainischen Hügelland (071).

Geologisch befinden sich die älteren Schichten im Nordosten, die jüngeren im Südwesten. Die Abfolge verläuft grob dargestellt vom Mittleren Buntsandstein über Oberen Buntsandstein, Unteren, Mittleren und Oberen Muschelkalk bis zu Unterem Keuper, Gipskeuper und Sandsteinkeuper. In den Talauen stehen in der Regel pleistozäne und holozäne Talfüllungen an.

Bodenarten sind vorwiegend schwerer Lehm und Lehm. Die Ackerzahlen liegen im mittleren Bereich zwischen 30 und 69.

Eine ortsnahe Verwendung von Mutterboden und gegebenenfalls kulturfähigem Unterboden ist ausdrücklich erwünscht. Oberboden, kulturfähiger Unterboden und Untergrund sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen. Bei einer Zwischenlagerung sind sie getrennt voneinander und von sonstigem Material zu lagern. Durch die Trennung und separate Lagerung sollen vor allem der besonders wertvolle und fruchtbare Oberboden, der gemäß § 202 BauGB gesetzlich geschützt ist, 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. Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Bodenmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht nach §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Altlasten:

Die vom Wasserwirtschaftsamt Kronach vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen. Im Bereich der Änderung 11 Einberg, grenzt eine entlassene Fläche an (Firma Lieb, Entlassung aus dem Altlastenverdacht, da saniert).

Bei gewerblich geprägten Flächen ist mit Auffüllungen oder möglichen Altlasten zu rechnen. Es sollten vor weiteren Planungsschritten eine historische Recherche, genaue Ortseinsichten und gegebenenfalls Bodenuntersuchungen durchgeführt werden.

Im Zuge von Baumaßnahmen eventuell anfallende Altlasten und Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt.

Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben.

4.8. Grundstücke und vorhandene Bebauung

Änderung 1 Kipfendorf/Rothenhof:

Gemarkung Kipfendorf:

Grundstücke Flur-Nummer 329, 329/2, 329/3, 329/4 bebaut, 330/2, 330/4, 334 unbebaut.

Gemarkung Rothenhof:

Grundstücke Flur-Nummer 73/4 73/19 bebaut, 73/20, 73/21, 76 unbebaut.

Änderung 2 Mönchröden:

Grundstück Flur-Nummer 23, 41, 513/2, 513/3, 513/4, 514, 514/1, 604, 605, 605/2 alle bebaut, 605/3 unbebaut.

Änderung 3 Unterwohlsbach 1:

Grundstücke Flur-Nummer 482/5, unbebaut.

Änderung 4 Unterwohlsbach 2:

Grundstück Flur-Nummer 255/1 bebaut, 251/6, 256 unbebaut.

Änderung 5 Mittelberg:

Grundstücke Flur-Nummer 224, 226, 226/2 alle bebaut.

Änderung 6 Schönstädt:

Grundstücke Flur-Nummer 167/2 bebaut.

Änderung 7 Blumenrod:

Grundstück Flur-Nummer 412 unbebaut.

Änderung 8 Einberg:

Grundstücke Flur-Nummer 136/2, 136/3, 138, 139, 139/1 alle bebaut, 131 unbebaut.

Änderung 9 Fischbach:

Grundstücke Flur-Nummer 29, 32 alle bebaut.

Änderung 10 Oeslau:

Grundstücke Flur-Nummer 414, 414/2 alle unbebaut.

Änderung 11 Einberg:

Grundstücke Flur-Nummer 495/5, 534 bebaut, 534/2, 534/3, 535 unbebaut.

Änderung 12 Waldsachsen:

Grundstücke Flur-Nummer 380/1, 380/2, 384/3 alle bebaut, 380, 406/10 unbebaut.

Änderung 13 Spittelstein:

Grundstücke Flur-Nummer 52/2, 59, 59/1 alle bebaut.

Änderung 14 Oeslau:

Grundstücke Flur-Nummer 380/10, 380/11, 380/18 bebaut, 380, 380/9 unbebaut.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg weist darauf hin, dass Grundstückseigentümer einen Rechtsanspruch darauf haben, dass Grenzzeichen, die im Zug der Baumaßnahmen verändert oder zerstört worden sind, auf Kosten des Verursachers wiederhergestellt werden. Das Amt empfiehlt daher, dass der Vorhabenträger nach Abschluss der Baumaßnahmen einen Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen stellt.

5. Städtebaulicher Entwurf

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, weil in einzelnen Teilbereichen die Darstellungen im Plan mit den tatsächlichen Gegebenheiten nicht mehr übereinstimmen bzw. weil für diese Flächen konkrete Planungen vorliegen.

6. Verkehrskonzeption

Die Teilgebiete sind an das Straßennetz der Stadt Rödentel angebunden.

Änderung 3 Unterwohlsbach 1:

Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Kreisstraße CO 17 sind im Plan dargestellt. Künftige Wohnbauflächen sind über die vorhandene Erschließungsstraße Fornbachsleite zu erschließen. Es dürfen keine direkten Zufahrten an der Kreisstraße angelegt werden.

Änderung 4 Unterwohlsbach 2:

Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Staatsstraße St 2206 sind im Plan dargestellt. Künftige Wohnbauflächen sind über die vorhandene Erschließungsstraße Lindgraben zu erschließen. Es dürfen keine direkten Zufahrten an der Staatsstraße angelegt werden.

Änderung 5 Mittelberg:

Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Staatsstraße St 2206 sind im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Die Erschließung des Bereichs erfolgt über die Staatsstraße.

Gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) und Art. 23 Abs. 1 Bayerische Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, bauliche Anlagen an Bundes- oder Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone ist freizuhalten. Unter das Anbauverbot fallen auch Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.

Für Schäden, die dem Grundstück oder der Bauanlage durch Einwirkungen von der Straße, wie abfließendes Niederschlagswasser (insbesondere bei sogenannten Starkregenereignissen) oder bei Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen an der Straße oder Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht (etwa Durchführung des Winterdienstes) erwachsen können, stehen dem Antragsteller oder seinen Rechtsnachfolgern keine Ersatzansprüche gegenüber dem jeweiligen Baulastträger der Bundes- und Staatsstraße zu, soweit der eingetretene Schaden nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Bediensteten des Baulastträgers zurückzuführen ist.

Der Baulastträger der Bundes- und Staatsstraßen trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den gegenständlichen baulichen Anlagen. Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderer von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen (etwa Luftschadstoffe) können nicht geltend gemacht werden. Die Kosten für notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauherrn zu tragen.

Der Straßenverkehr darf durch auf Solaranlagen gespiegelte natürliche oder künstlich erzeugte Lichtstrahlen nicht geblendet, vom Straßenverkehr verkehrsgefährdend abgelenkt oder belästigt werden. Um die Gefährdung des Straßenverkehrs ausschließen zu können, muss vor der Errichtung von Solaranlagen die mögliche Blendwirkung in Bezug auf die Bundesfernstraßen untersucht werden.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1. Entwässerung

Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser wird dem bestehenden Kanalnetz zugeleitet. Sofern die Voraussetzungen dafür vorliegen, erfolgt die Entwässerung im Trennsystem.

Die Teilbereiche liegen teilweise außerhalb des Entwässerungsgebietes der kommunalen Abwasseranlage Rödental. Entsprechend der derzeit gültigen wasserrechtlichen Erlaubnis zum Einleiten von Mischwasser und Niederschlagswasser in verschiedene Gewässer bedarf die Abwasseranlage Rödental der Überrechnung und teilweise einer baulichen Ergänzung. Die Änderungsbereiche sind bei den weiteren Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Auf die Auflagen und Bedingungen der wasserrechtlichen Erlaubnis wird vom Wasserwirtschaftsamt verwiesen.

Das auf Dachflächen oder befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone hat dabei Vorrang vor der linienförmigen oder punktuellen Versickerung und der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer. Dabei muss die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens überprüft werden.

Erlaubnisfrei kann Niederschlagswasser in Gewässer dann eingeleitet werden, wenn die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) oder die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TREN GW) eingehalten werden. Für erlaubnispflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder in das Grundwasser ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Rechtsbehörde einzureichen.

Die Stadtwerke Rödental weisen darauf hin, dass die maximale Einleitmenge von Niederschlagswasser auf fünf Liter pro Sekunde und Hektar begrenzt ist. Es ist ein Überflutungsnachweis vorzulegen.

7.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon/Internet

Trinkwasserversorgung und Löschwasserbedarf können aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden. Zuständig für die öffentliche Wasserversorgung sind die Stadtwerke Rödental. Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist entweder bereits vorhanden oder dürfte problemlos möglich sein.

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge nach den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr nach Art. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) ausgelegt sein. Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten angesehen werden, die in einem Abstand von höchstens 100 Metern zu erstellen sind.

Die Teilbereiche sind an das Stromnetz der Stadtwerke Rödental angeschlossen.

Erdkabel liegen im Allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

Inwieweit ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz möglich ist, wird im Einzelfall geprüft. Im Bereich der Änderungen 10 und 12 verläuft eine Ferngasleitung mit Begleitkabel der Ferngas Netzgesellschaft mbH.

In den Planungsgebieten befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom und der Vodafone Deutschland. Ein Anschluss an Telekommunikationsanlagen der Stadtwerke Rödentel, der Telekom oder von Vodafone ist möglich.

Bestand, Sicherheit und Betrieb der Anlagen der Telekom dürfen nicht beeinträchtigt werden. Der Schutzstreifen beträgt 0,50 Meter beiderseits der Anlagen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom weist generell darauf hin, dass für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

7.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgen durch den Landkreis Coburg, in Ausnahmefällen durch die Stadt Rödentel.

8. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

8.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.3.2. dieser Begründung wird verwiesen.

8.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

8.2.1. Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich Gewerbe- oder Verkehrslärm sind im Einzelfall zu berücksichtigen.

Das Staatliche Bauamt weist generell darauf hin, dass Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger von Staatsstraßen wegen Lärm und anderer Emissionen nicht geltend gemacht werden können. Bauherrn haben auf ihre Kosten prüfen zu lassen, inwieweit geplante Baumaßnahmen den zur Berücksichtigung des Schallschutzes nach der DIN 18005 zu bemessendem Abstand von der jeweiligen Staatsstraße aufweisen bzw. inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

8.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Die einzelnen Teilbereiche grenzen teilweise an biotopkartierte Flächen an oder es werden Biotope überplant.

Die in der Biotopkartierung eingetragenen Biotope sind in weitergehenden Planungen unbedingt zu berücksichtigen. Sie dürfen durch eine Nutzung oder Bebauung nicht beeinträchtigt oder zerstört werden. Ebenso besteht der gesetzliche Biotopschutz auch ohne einen Eintrag in die Biotopkartierung. Demnach dürfte bei Vorhandensein eines Biotops dieses nicht beeinträchtigt werden.

Ebenso gilt es für sämtliche Gehölzarbeiten die Schutzzeit des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten, dies gilt auch für bereits bebaute Flächen. Dementsprechend ist in der Zeit von März bis Oktober lediglich ein Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses zulässig. Starker Rückschnitt, ein auf Stock setzen oder eine Rodung ist in dieser Zeit unzulässig.

Änderung 5 Mittelberg:

Die höher liegenden Flächen sind teilweise biotopkartiert „Hecken und Laubgehölze entlang der Straße von Waltersdorf nach Fischbach“ und „Extensiv genutzte Wiese am Nordrand von Mittelberg“, teilweise besteht hier Schutz nach § 30 BNatSchG. Die Fläche liegt teilweise randlich im Landschaftsschutzgebiet „Thanner Grund mit angrenzenden Waldgebieten“.

Änderung 7 Blumenrod:

Randbereiche im Westen der Fläche Flur-Nr. 412 sind biotopkartiert „Feldgehölze um Blumenrod“.

Änderung 9 Fischbach:

Die Flächen sind biotopkartiert, „Hecken und Laubgehölze entlang der Straße von Waltersdorf nach Fischbach“.

Änderung 10 Oeslau:

Die Flächen sind teilweise biotopkartiert, „Feldgehölze und Hecken auf Industriegrundstück zwischen Dörfles und Oeslau“.

Änderung 11 Einberg:

Die Flächen sind teilweise biotopkartiert, „Röden zwischen Mönchröden und Itz“ und „Gewässerbegleitgehölz bei Rothenhof“, teilweise besteht hier Schutz nach § 30 BNatSchG.

Änderung 12 Waldsachsen:

Die Flächen sind teilweise biotopkartiert, „Feuchte Extensivwiese an Teich westlich Waldsachsen, „Krebsbach“ und „Magere Wiesen- und Gehölzbestände südlich Waldsachsen“.

Änderung 13 Spittelstein:

Die Flächen sind teilweise biotopkartiert, „Krebsbach“, teilweise besteht hier Schutz nach § 30 BNatSchG.

Änderung 14 Oeslau:

Die Flächen sind teilweise biotopkartiert, „Extensive Obstbestände an der Bahnlinie Coburg – Neustadt“.

8.2.3. Land- und Forstwirtschaft

Emissionen, wie Lärm, Geruch und Staub, die von ordnungsgemäß durchgeführten landwirtschaftlichen Tätigkeiten hervorgerufen werden, sind von Anwohnern und Anliegern auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten hinzunehmen.

Bei angrenzenden Waldflächen befinden sich Gebäude und Anlagen teilweise im Fallbereich von Bäumen. Es besteht die Gefahr, dass umstürzende Bäume der benachbarten Waldgrundstücke Personenschäden oder Sachschäden verursachen.

Auf die durch den Klimawandel steigende Waldbrandgefahr wird hingewiesen. Anlagen, insbesondere wenn sie direkt mit offenen Feuerstätten in Verbindung stehen, sind oft Ursache oder Opfer von unkontrollierten Feuern oder Waldbränden. Allein die Entstehung von Verkehr in der Nähe von Wald steigert die Waldbrandgefahr. Art. 17 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) verbietet diverse Gefahrenquellen wie offene Feuerstellen, das Absengen von Vegetation oder offenes Licht in Entfernungen von unter 100 Metern zum Waldrand. Art. 17 BayWaldG gilt unbeschadet der Raumplanung und ist insbesondere in Bezug auf Wohnbebauungen zu bedenken.

8.2.4. Luftreinhaltung

Die lufthygienische Vorbelastung in Westoberfranken ist vergleichsweise niedrig, dennoch ist jede Zunahme von selbst erzeugten Emissionen zu vermeiden bzw. auf das Unvermeidbare zu begrenzen; dies betrifft sowohl die Emission von Stickoxiden (Waldschäden) als auch den Ausstoß von Kohlendioxid (Treibhauseffekt).

Für den Bereich der Baugebiete bedeutet dies insbesondere, beim Bau alle Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren.

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

8.3. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist bereits in den Regelungen des § 1a Abs. 2 BauGB verankert, wo es heißt: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Beim überwiegendem Teil der insgesamt 14 Änderungen wird bereits vorhandener Gebäudebestand als Bauflächen dargestellt, teilweise werden einzelne unbebaute Baugrundstücke, für die ein konkreter Bauwunsch vorliegt, zur Abrundung der Bauflächen neu dargestellt.

9. Angaben zur Umweltverträglichkeit

9.1. Umweltbericht

9.1.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine Festsetzungen getroffen.

9.1.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

9.1.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Zwischen der Stadt Coburg bzw. der Gemeinde Dörfles-Esbach im Westen und der Stadt Neustadt b.Coburg im Osten liegt das Gebiet der Stadt Rödental. Der Hauptort liegt im Tal der Röden bzw. im Bereich des Zusammenflusses von Itz und Röden. Die Itz verläuft von Norden nach Süden, die Röden von Osten nach Westen. Dazwischen liegt der Höhenrücken des Mönchrödener Forstes.

9.1.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Das Vorhaben hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung der Stadt Rödental.

9.1.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Die einzelnen Teilbereiche grenzen teilweise an biotopkartierte Flächen an oder es werden Biotope überplant.

Die in der Biotopkartierung eingetragenen Biotope sind in weitergehenden Planungen unbedingt zu berücksichtigen. Sie dürfen durch eine Nutzung oder Bebauung nicht beeinträchtigt oder zerstört werden. Ebenso besteht der gesetzliche Biotopschutz auch ohne einen Eintrag in die Biotopkartierung. Demnach dürfte bei Vorhandensein eines Biotops dieses nicht beeinträchtigt werden.

Ebenso gilt es für sämtliche Gehölzarbeiten die Schutzzeit des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten, dies gilt auch für bereits bebaute Flächen. Dementsprechend ist in der Zeit von März bis Oktober lediglich ein Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses zulässig. Starker Rückschnitt, ein auf Stock setzen oder eine Rodung ist in dieser Zeit unzulässig.

Änderung 5 Mittelberg:

Die höher liegenden Flächen sind teilweise biotopkartiert „Hecken und Laubgehölze entlang der Straße von Waltersdorf nach Fischbach“ und „Extensiv genutzte Wiese am Nordrand von Mittelberg“, teilweise besteht hier Schutz nach § 30 BNatSchG. Die Fläche liegt teilweise randlich im Landschaftsschutzgebiet „Thanner Grund mit angrenzenden Waldgebieten“.

Änderung 7 Blumenrod:

Randbereiche im Westen der Fläche Flur-Nr. 412 sind biotopkartiert „Feldgehölze um Blumenrod“.

Änderung 9 Fischbach:

Die Flächen sind biotopkartiert, „Hecken und Laubgehölze entlang der Straße von Waltersdorf nach Fischbach“.

Änderung 10 Oeslau:

Die Flächen sind teilweise biotopkartiert, „Feldgehölze und Hecken auf Industriegrundstück zwischen Dörfles und Oeslau“.

Änderung 11 Einberg:

Die Flächen sind teilweise biotopkartiert, „Röden zwischen Mönchröden und Itz“ und „Gewässerbegleitgehölz bei Rothenhof“, teilweise besteht hier Schutz nach § 30 BNatSchG.

Änderung 12 Waldsachsen:

Die Flächen sind teilweise biotopkartiert, „Feuchte Extensivwiese an Teich westlich Waldsachsen, „Krebsbach“ und „Magere Wiesen- und Gehölzbestände südlich Waldsachsen“.

Änderung 13 Spittelstein:

Die Flächen sind teilweise biotopkartiert, „Krebsbach“, teilweise besteht hier Schutz nach § 30 BNatSchG.

Änderung 14 Oeslau:

Die Flächen sind teilweise biotopkartiert, „Extensive Obstbestände an der Bahnlinie Coburg – Neustadt“.

9.1.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

9.1.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Zum größten Teil werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nur die Nutzungen aktualisiert. Alternativlösungen wurden daher nicht untersucht.

9.2. Zusätzliche Angaben

9.2.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Änderungsbereiche wurden anhand von mehreren Ortsterminen im Juli und August 2021 sowie im Sommer 2023 eingehend untersucht. Zudem fanden Besprechungen mit der Stadtverwaltung Rödental statt.

9.2.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen

Bei Baumaßnahmen werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Eventuell abgeschobener Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Fallen bei Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Referat „Abfallwirtschaft“ beim Landratsamt Coburg verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund kann innerhalb des Planungsgebietes nicht völlig ausgeschlossen werden, da teilweise mit Stoffen umgegangen wird, die das Grundwasser gefährden könnten. Auch können Leckagen auf Grund von Unfällen oder Unachtsamkeiten in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen.

9.2.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Keine.

9.2.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzzeit (Frühjahr, Herbst) durchzuführen. Die Untere Naturschutzbehörde ist nach Durchführung der Maßnahmen zu verständigen und kann die ordnungsgemäße Herstellung begutachten. Der Turnus der regelmäßigen Überprüfungen wird von der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

9.3. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

- ist nach der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. In nachfolgendem Umweltprüfungsverfahren erfolgt eine detaillierte Darstellung.
- bedarf entsprechend der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung.
- erfordert gemäß der Anlage 1 zum UVPG eine standortbezogene Vorprüfung.
- löst weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind. Wie den Angaben dieses Umweltberichtes entnommen werden kann, ist eine Betroffenheit aus folgenden Überlegungen nicht gegeben:

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplanten Maßnahmen werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Durch die geplanten Maßnahmen entsteht für die im Umkreis lebende Bevölkerung keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Gewisse Lärmemissionen können nicht ausgeschlossen werden, sind aber auf die Bauzeit begrenzt. Gleiches gilt sinngemäß für Verkehrslärm, der den jeweiligen Gebieten zuzurechnen ist. Visuelle Störungen treten nicht auf.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Flächen, die durch die Maßnahmen beansprucht werden, haben in der Regel aus rein floristischer Sicht geringe ökologische Bedeutung. Rote-Liste-Arten kommen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Im Einzelfall sollten jedoch nähere Untersuchungen durchgeführt werden.

Die einzelnen Teilbereiche grenzen teilweise an biotopkartierte Flächen an oder es werden Biotope überplant.

Die in der Biotopkartierung eingetragenen Biotope sind in weitergehenden Planungen unbedingt zu berücksichtigen. Sie dürfen durch eine Nutzung oder Bebauung nicht beeinträchtigt oder zerstört werden. Ebenso besteht der gesetzliche Biotopschutz auch ohne einen Eintrag in die Biotopkartierung. Demnach dürfte bei Vorhandensein eines Biotops dieses nicht beeinträchtigt werden.

Ebenso gilt es für sämtliche Gehölzarbeiten die Schutzzeit des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten, dies gilt auch für bereits bebaute Flächen. Dementsprechend ist in der Zeit von März bis Oktober lediglich ein Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses zulässig. Starker Rückschnitt, ein auf Stock setzen oder eine Rodung ist in dieser Zeit unzulässig.

Änderung 5 Mittelberg:

Die höher liegenden Flächen sind teilweise biotopkartiert „Hecken und Laubgehölze entlang der Straße von Waltersdorf nach Fischbach“ und „Extensiv genutzte Wiese am Nordrand von Mittelberg“, teilweise besteht hier Schutz nach § 30 BNatSchG. Die Fläche liegt teilweise randlich im Landschaftsschutzgebiet „Thanner Grund mit angrenzenden Waldgebieten“.

Änderung 7 Blumenrod:

Randbereiche im Westen der Fläche Flur-Nr. 412 sind biotopkartiert „Feldgehölze um Blumenrod“.

Änderung 9 Fischbach:

Die Flächen sind biotopkartiert, „Hecken und Laubgehölze entlang der Straße von Waltersdorf nach Fischbach“.

Änderung 10 Oeslau:

Die Flächen sind teilweise biotopkartiert, „Feldgehölze und Hecken auf Industriegrundstück zwischen Dörfles und Oeslau“.

Änderung 11 Einberg:

Die Flächen sind teilweise biotopkartiert, „Röden zwischen Mönchröden und Itz“ und „Gewässerbegleitgehölz bei Rothenhof“, teilweise besteht hier Schutz nach § 30 BNatSchG.

Änderung 12 Waldsachsen:

Die Flächen sind teilweise biotopkartiert, „Feuchte Extensivwiese an Teich westlich Waldsachsen, „Krebsbach“ und „Magere Wiesen- und Gehölzbestände südlich Waldsachsen“.

Änderung 13 Spittelstein:

Die Flächen sind teilweise biotopkartiert, „Krebsbach“, teilweise besteht hier Schutz nach § 30 BNatSchG.

Änderung 14 Oeslau:

Die Flächen sind teilweise biotopkartiert, „Extensive Obstbestände an der Bahnlinie Coburg – Neustadt“.

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgt keine nennenswerte Trennungsfunktion, da die Einzelbereiche zu kleinräumig sind, um solche Auswirkungen hervorrufen zu können.

Für eine Beleuchtung von Gebäuden und Außenanlagen sollten Kaltstrahler eingesetzt werden, um nachtaktive Insekten zu schonen.

Grünflächen sollten als Extensiv-Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Schutzgut Boden:

Die künftige Flächenversiegelung wird das derzeitige Maß in gewissem Umfang überschreiten. Die zusätzliche Versiegelung kann aber im Einzelfall durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen meist mittlere Bodenwertigkeiten. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind und Wasser ist im Einzelfall zu berücksichtigen.

Eine Veränderung des Reliefs bei Baumaßnahmen erfolgt in geringem Umfang.

Die Bodenstruktur wird durch Geländeauffüllungen und Abgrabungen voraussichtlich gestört.

Eine Eutrophierung des Untergrunds erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Schutzgut Wasser:

Die Teilbereiche liegen außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete und auch außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- oder Vorrangflächen.

Änderung 6 Schönstädt:

Die Flächen liegen zumindest teilweise im Wasserschutzgebiet SÜC Mittelberg TB III und IV.

Maßnahmen gegen eine Gefährdung des Grundwassers sind nicht erforderlich. Der lokale Grundwasserspiegel wird in der Regel nicht aufgeschlossen werden. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Zu den Auswirkungen auf den Hochwasserschutz wird auf die Ausführungen unter Punkt 4.5.2. dieser Begründung verwiesen.

Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten während der Bauzeit kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind im Einzelnen zu prüfen.

Auf Grund von Lage und Umfang der Planungsbereiche wird durch die Maßnahmen keine Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass das Stadtgebiet einen klimatischen Ausgleichsraum darstellt. Größere zusammenhängende Wälder finden sich nördlich (Mönchrödener Forst) und südlich (Einberger Wald) von Rödental. Eingriffe in die bestehende Nutzung können kleinklimatische Auswirkungen hervorrufen. Eine Beeinträchtigung von Kaltluftströmen kann weitgehend ausgeschlossen werden.

Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahmen erfolgen aufgrund ihrer Kleinräumigkeit in der Regel keine relevante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen kann ausgeschlossen werden. Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt. Die Teilbereiche besitzen keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellen die Vorhaben ebenfalls keine Beeinträchtigung dar. Bodenveränderungen finden nur in untergeordnetem Maßstab statt. Eine kleinräumige Änderung der Vegetation tritt ein, weil teilweise bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt bzw. als extensive Grünflächen gestaltet werden.

Einehbarkeit des Planungsgebietes von umliegenden Höhenzügen ist zum großen Teil nicht gegeben.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb der Teilbereiche befinden sich kein schützenswerter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Stadtbilds liegt ebenfalls nicht vor. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt, da die Vorhaben von Umfang her zu kleinräumig sind, um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ebenfalls nicht ein. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

10. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 9. September 2024
Aufgestellt: Kronach, im Oktober 2024

