



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

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf vom 27. Juli 2026

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.43.03**
Projekt: **Änderung des Flächennutzungsplanes
(Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lange Äcker“
im Stadtteil Blumenrod)**

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

E-Mail:
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	4
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG	4
3.2. AUSWIRKUNGEN AUF DEN EINZELHANDEL	4
3.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	5
3.3.1. <i>Plandarstellungen</i>	5
3.3.2. <i>Denkmalschutz</i>	5
4. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	5
4.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	5
4.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	5
4.3. TOPOGRAPHIE	5
4.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	6
4.5. HYDROLOGIE	6
4.5.1. <i>Gewässer</i>	6
4.5.2. <i>Überschwemmungsgebiete</i>	6
4.5.3. <i>Starkregen</i>	6
4.5.4. <i>Grundwasser</i>	7
4.5.5. <i>Wasserschutzgebiete</i>	7
4.6. VEGETATION.....	7
4.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	8
4.8. GRUNDSTÜCKE UND VORHANDENE BEBAUUNG	9
5. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	10
6. VERKEHRSKONZEPTION	10
7. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	11
7.1. ENTWÄSSERUNG	11
7.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON/INTERNET.....	11
7.3. MÜLLENTSORGUNG.....	12
8. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE.....	12
8.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	12
8.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	13
8.2.1. <i>Immissionsschutz</i>	13
8.2.2. <i>Landschafts- und Naturschutz</i>	13
8.2.3. <i>Land- und Forstwirtschaft</i>	15
8.2.4. <i>Luftreinhaltung</i>	15
8.3. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN.....	15
9. ANGABEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT.....	16
9.1. UMWELTBERICHT.....	16
9.1.1. <i>Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben</i>	16
9.1.2. <i>Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich</i>	16
9.1.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</i>	16
9.1.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i>	16
9.1.3. <i>Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen</i>	16
9.1.4. <i>Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen</i>	18

9.1.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten.....	19
9.2. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	19
9.2.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	19
9.2.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen.....	19
9.2.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	19
9.2.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	19
9.3. ZUSAMMENFASSUNG.....	20
10. ENTWURFSVERFASSER	22

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 49,97 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 12.329 am 31. Dezember 2025. 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 247 Einwohnern pro km² (Landkreis Coburg 142, Regierungsbezirk Oberfranken 145, Freistaat Bayern 188). 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 (Streckennummer 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.

Aufgrund von konkreten Anfragen nach Gewerbegrundstücken beschloss der Stadtrat eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Blumenrod.

Die gegenwärtig ausgewiesenen Flächen sind ausgelastet, in bestehenden Gebieten ist eine Neuansiedelung von Gewerbe daher nicht möglich. Dieser Zustand soll durch die vorliegende Planung geändert werden.

Die Erweiterung erfolgt westlich der bestehenden Gewerbeflächen bis Gemeindeverbindungsstraße Blumenrod – Kipfendorf. Es sollen rund 17 Hektar Gewerbeflächen nach § 8 BauNVO neu entstehen. Durch die Ausweisung der Flächen sollen die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe in der Stadt Rödental mittelfristig gesichert werden und Perspektiven für städtebauliche Planungen der Stadt über einen langfristigen Zeitraum geschaffen werden.

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.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Weiterhin Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Zentrenrelevanter Einzelhandel, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

Geländeabgrabungen und –auffüllungen sind grundsätzlich zulässig.

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.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des Stadtteiles Blumenrod auf dem Gelände der ehemaligen Hausmülldeponie.

4.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 63 Hektar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von den Wirtschaftswegen Flur-Nrn. 155, 157 und 147, im Osten von der Kreisstraße CO 11, im Süden von der Staatsstraße St 2206 und im Westen von der Gemeindeverbindungsstraße Blumenrod – Kipfendorf begrenzt.

4.3. Topographie

Das Planungsgebiet fällt von einer Höhe von rund 407 Metern über NN im Nordwesten auf rund 400 Meter über NN im Nordosten, rund 382 Meter über NN im Südosten und rund 379 Meter über NN im Südwesten ab.

Derzeit werden die Flächen als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Große Teile sind von gewerblichen Betrieben bebaut, dienen als Deponie und Erweiterungsflächen für die Deponie oder sind von Photovoltaik-Modulen überstellt.

Das Gelände liegt auf einem Höhenrücken zwischen dem Tal des Krebsbaches im Süden und dem Tal eines seltsamerweise namenlosen Baches im Norden, welcher südlich von Kipfendorf entspringt.

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. Maxima 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.

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.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete. Südlich des Gebiets liegt der wassersensible Bereich von Krebsbach und Dännersgraben. In gewässernahen Grundstücksbereichen muss mit Überschwemmungen gerechnet werden.

In wassersensiblen 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.

Aufgrund der Lage oberhalb der Bachaue ist nicht unbedingt mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Das Auftreten von Schichtenwasser kann nicht ausgeschlossen werden.

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.

4.6. Vegetation

Derzeit werden die Flächen als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Große Teile sind von gewerblichen Betrieben bebaut, dienen als Deponie und Erweiterungsflächen für die Deponie oder sind von Photovoltaik-Modulen überstellt.

Erhaltenswerte Gehölzbestände befinden sich überwiegend am Südrand des Planungsgebiets.

4.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Gebiet um Rödental und das Planungsgebiet liegt naturräumlich im Osten im Bereich des Itz-Baunach-Hügellandes (117).

Geologisch befindet sich das Planungsgebiet im Jura, genauer im Unteren Jura (Lias). Die südlichen Teile liegen in den Unteren und Oberen Hettang-Schichten, die nördlichen Bereiche in den Oberen Sinemur-Schichten. Die Hettang-Schichten (auch Lias Alpha 1 – Pylonotenschichten genannt) haben eine Mächtigkeit von 2,50 bis vier Metern. Sie setzen sich aus einer Sohlbank aus hartem, grobkörnigem Sandstein und darüberliegenden dunklen Schiefertönen zusammen. Die Sinemur-Schichten (auch Lias Beta – Raricostatenschichten genannt) bestehen aus graublauen und graubraunen, fossilarmen Schiefertönen und -mergeln. Auf diesem Untergrund überwiegen in höheren Lagen mit guter natürlicher Entwässerung Pelosole, die ausschließlich als Ackerland genutzt werden. In Mulden und Dellen, aber auch an flacheren Unterhängen mit Wasserzuzug aus höheren Lagen leiden die Böden wegen ihres undurchlässigen Materials unter Staunässe. Pseudogleye sind daher auf den Juraböden weit verbreitet.

Sofern Flächen der Deponie Blumenrod betroffen sind, sind alle Vorgaben bezüglich der Deponie Blumenrod einzuhalten. Maßnahmen sind mit dem Zweckverband für Abfallwirtschaft in Nord-West Oberfranken sowie der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Zuge der Erschließung des Geländes 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.

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.

Durch Art. 12 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) sind Staat, Gemeinden, Landkreise, Bezirke und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts gesetzlich verpflichtet, vorbildhaft dazu beizutragen, dass die Zielsetzungen und Grundsätze des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erreicht werden. Durch die Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Deshalb sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Insbesondere sind hier Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, die lokale Klimawirkung, Biodiversität und CO₂-Speicherung zu nennen.

Bei neuen Bauvorhaben über 3.000 m², bei denen Eingriffe in besonders wertvolle Böden oder größere Massenbewegungen stattfinden, ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich, die die Planung und Durchführung basierend auf einem vorhabenbezogenen Bodenschutzkonzept die notwendigen Maßnahmen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der

natürlichen Bodenfunktionen und der damit verbundenen Bodenqualität überwacht und sicherstellt.

Der belebte Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind nach § 22 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des § 6ff BBodSchV entweder innerhalb des Vorhabenbereiches zu verwerten oder ortsnah innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit zur Bodenverbesserung fachgerecht zu verwerten.

Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken oder zur Geländemodellierung verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.

Für die verschiedenen Bauphasen ist ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen.

Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 6ff BBodSchV zu beachten.

4.8. Grundstücke und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nrn.:

Gemarkung Blumenrod:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
13	TF, Straße „Holleweg“	400	---
401	---	401/1	---
401/2	---	401/3	---
401/4	---	401/5	---
401/6	---	401/13	---
402	---	402/1	---
403	---	404	---
405	Wirtschaftsweg	406	---
406/1	---	407	---
408	---	409	---
410	---	410/1	---
410/3	---	410/4	---
411	Straße „Lange Äcker“	412	---
412/1	---	413	---
414	---	415	---
415/1	---	416	---
417	TF, „Berghof“	418	---
419	---	420	---
421	---	422	---
423	---	424	---
425	---	427	---
428	---	429	---
431	---	432	Straße „Fleckenleite“

Gemarkung Kipfendorf:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
150	---	150/2	---
152	---	153	TF
154	TF, Wirtschaftsweg	155	Wirtschaftsweg

156

207

TF, GV-Straße nach Kipfendorf

Die Grundstücke befinden sich bis auf die Straßen und Wege in Privatbesitz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich Gebäudebestand auf den Grundstücken Flur-Nrn.:

Gemarkung Blumenrod: 401, 401/4, 401/5, 401/6, 408, 409, 413, 416, 421, 422, 423, 424, 428 und 429.

Gemarkung Kipfendorf: 150 und 150/2.

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

Aufgrund von konkreten Anfragen nach Gewerbegrundstücken beschloss der Stadtrat eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Blumenrod.

Die gegenwärtig ausgewiesenen Flächen sind ausgelastet, in bestehenden Gebieten ist eine Neuansiedlung von Gewerbe daher nicht möglich. Dieser Zustand soll durch die vorliegende Planung geändert werden.

Die Erweiterung erfolgt westlich der bestehenden Gewerbeflächen bis zur westlichen Grenze des Grundstücks Flur-Nr. 403. Es sollen rund 17 Hektar neue Gewerbeflächen gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entstehen. Durch die Ausweisung der Flächen sollen die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe in der Stadt Rödental mittelfristig gesichert werden und Perspektiven für städtebauliche Planungen der Stadt über einen langfristigen Zeitraum geschaffen werden.

6. Verkehrskonzeption

Die Hauptzufahrt erfolgt über die Staatsstraße St 2206 und die Kreisstraße CO 11 über einen neuen Anschluss an die Kreisstraße. Weiterhin bestehen als untergeordnete Zufahren die Straßen „Fleckenleite“, „Holleweg“ und „Lange Äcker“. Zur inneren Erschließung werden bestehende Wirtschaftswegen ausgebaut.

Die „Fleckenleite“ wird nach Fertigstellung des Anschlusses an die Kreisstraße nicht mehr als Zufahrt benötigt und wird Teil des Deponiegeländes.

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.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1. Entwässerung

Anfallendes Schmutzwasser wird in den städtischen Kanal eingeleitet.

Anfallendes Niederschlagswasser wird, gegebenenfalls gedrosselt, dem Niederschlagswasserkanal zugeleitet. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist wünschenswert, aufgrund der Untergrundverhältnisse allerdings eher schwierig.

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.

Das Planungsgebiet ist 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.

Bestand, Betrieb und Unterhaltung der bestehenden Anlagen ist zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzonen. Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone wird nicht zugestimmt. Die maximale Wuchshöhe ist mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Außerhalb der Schutzzone sind Bäume so zu pflanzen, dass sie bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können. Bäume und Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden oder werden auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt.

Inwieweit ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz möglich ist, wird im Einzelfall geprüft.

Ein Anschluss an Telekommunikationsanlagen der Stadtwerke Rödental, der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist möglich.

In den Planungsgebieten befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom und der Vodafone Deutschland. Ein Anschluss an Telekommunikationsanlagen der Stadtwerke Rödental, 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 Rödental.

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 nächstgelegenen Wohngebäude grenzen im Süden unmittelbar an.

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

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt.

Gemäß dem 2021 überarbeiteten Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und dem damit verbundenen Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Beurteilung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10. Dezember 2021 ist folgende Bewertung einschlägig:

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Es handelt sich bei den überplanten Flächen um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die als Ackerland bearbeitet werden. Die Funktionserfüllung der Flächen ist im Hinblick auf die weiter in der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter in Summe als gering zu bewerten. Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verwiesen.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche m²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
A 11: Intensiv bewirtschaftete Äcker mit stark verarmter Segetalvegetation	165.000	2	0,8	264.000
V 32: Befestigte Wirtschaftswege	5.000	1	1	5.000
Summe	170.000			269.000

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche m²	Bewertung (WP)	Faktor	Ausgleichsumfang (WP)
B 112: Mesophiles Gebüsch	7.000	10	1	70.000
B 311: Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	8.000	5	1	40.000
G 212: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	33.300	6		199.800
Summe	48.300			309.800

Die Ausgleichsmaßnahmen können direkt an der Anlage durchgeführt werden. Folgende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

A/E 1:

Zur freien Landschaft hin ist das Gebiet vollständig zu bepflanzen. Es sind zu gleichen Teilen Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) zu pflanzen. Pro Pflanze ist eine Fläche von 1,50 x 1,00 Meter vorzusehen. Es sind Jungpflanzen mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu verwenden. In die Hecken sind Obstbäume zu setzen. Zu pflanzen sind Obstbaum-Hochstämme. Es sind standortgerechte, alte Sorten zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss einzuzäunen.

A/E 2:

Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß den Planeintragungen Baumreihen anzulegen. Zu pflanzen sind Spitzahorn und Winterlinde im Wechsel. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sind gegen Wildverbiss zu schützen, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind.

A/E 3:

Das Grundstück Flur-Nr. 400 der Gemarkung Blumenrod wird als Ausgleichsfläche festgesetzt. Das bestehende Ackerland wird in Extensivgrünland umgewandelt. Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen ist eine arten- und kräuterreiche Magerwiese; die Entwicklungsdauer wird mit 20 Jahren angesetzt. Für die Grünland-Ansaat ist autochthones Saatgut für arten- und kräuterreiches Extensivgrünland (RSM 8.1.1) zu verwenden. Die Flächen dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden, frühester Mahd-Termin ist der 15. Juli; das Mähgut ist abzufahren. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden.

Für alle Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.

Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde ans Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster zu melden.

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.“

Aufgrund von konkreten Anfragen nach Gewerbegrundstücken beschloss der Stadtrat eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Blumenrod.

Die gegenwärtig ausgewiesenen Flächen sind ausgelastet, in bestehenden Gebieten ist eine Neuansiedelung von Gewerbe daher nicht möglich. Dieser Zustand soll durch die vorliegende Planung geändert werden.

Die Erweiterung erfolgt westlich der bestehenden Gewerbeflächen bis Gemeindeverbindungsstraße Blumenrod – Kipfendorf. Es sollen rund 17 Hektar Gewerbeflächen nach § 8 BauNVO neu entstehen. Durch die Ausweisung der Flächen sollen die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe in der Stadt Rödental mittelfristig gesichert werden und Perspektiven für städtebauliche Planungen der Stadt über einen langfristigen Zeitraum geschaffen werden.

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.

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des Stadtteiles Blumenrod auf dem Gelände der ehemaligen Hausmülldeponie.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 63 Hektar.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von den Wirtschaftswegen Flur-Nrn. 155, 157 und 147, im Osten von der Kreisstraße CO 11, im Süden von der Staatsstraße St 2206 und im Westen von der Gemeindeverbindungsstraße Blumenrod – Kipfendorf begrenzt.

Das Planungsgebiet fällt von einer Höhe von rund 407 Metern über NN im Nordwesten auf rund 400 Meter über NN im Nordosten, rund 382 Meter über NN im Südosten und rund 379 Meter über NN im Südwesten ab.

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

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche.
Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde

gelegt.

Gemäß dem 2021 überarbeiteten Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und dem damit verbundenen Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Beurteilung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10. Dezember 2021 ist folgende Bewertung einschlägig:

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Es handelt sich bei den überplanten Flächen um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die als Ackerland bearbeitet werden. Die Funktionserfüllung der Flächen ist im Hinblick auf die weiter in der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter in Summe als gering zu bewerten. Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verwiesen.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche m²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
A 11: Intensiv bewirtschaftete Äcker mit stark verarmter Segetalvegetation	165.000	2	0,8	264.000
V 32: Befestigte Wirtschaftswege	5.000	1	1	5.000
Summe	170.000			269.000

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche m²	Bewertung (WP)	Faktor	Ausgleichsumfang (WP)
B 112: Mesophiles Gebüsch	7.000	10	1	70.000
B 311: Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	8.000	5	1	40.000
G 212: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	33.300	6		199.800
Summe	48.300			309.800

Die Ausgleichsmaßnahmen können direkt an der Anlage durchgeführt werden. Folgende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

A/E 1:

Zur freien Landschaft hin ist das Gebiet vollständig zu bepflanzen. Es sind zu gleichen Teilen Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) zu pflanzen. Pro Pflanze ist eine Fläche von 1,50 x 1,00 Meter vorzusehen. Es sind Jungpflanzen mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu verwenden.

In die Hecken sind Obstbäume zu setzen. Zu pflanzen sind Obstbaum-Hochstämme. Es sind standortgerechte, alte Sorten zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss einzuzäunen.

A/E 2:

Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß den Planeintragungen Baumreihen anzulegen. Zu pflanzen sind Spitzahorn und Winterlinde im Wechsel. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sind gegen Wildverbiss zu schützen, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind.

A/E 3:

Das Grundstück Flur-Nr. 400 der Gemarkung Blumenrod wird als Ausgleichsfläche festgesetzt. Das bestehende Ackerland wird in Extensivgrünland umgewandelt. Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen ist eine arten- und kräuterreiche Magerwiese; die Entwicklungsdauer wird mit 20 Jahren angesetzt. Für die Grünland-Ansaat ist autochthones Saatgut für arten- und kräuterreiches Extensivgrünland (RSM 8.1.1) zu verwenden. Die Flächen dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden, frühester Mahd-Termin ist der 15. Juli; das Mähgut ist abzufahren. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden.

Für alle Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.

Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde ans Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster zu melden.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen wurden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- **Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:**

Eine Bodenversiegelung erfolgt in höherem Umfang. Anfallendes Niederschlagswasser wird, gegebenenfalls gedrosselt, dem Niederschlagswasserkanal zugeleitet. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist wünschenswert, aufgrund der Untergrundverhältnisse allerdings eher schwierig. Die Grundwasserneubildung wird dadurch beeinträchtigt. Die Abflusssituation bei Starkregenereignissen darf sich nicht verschlechtern, gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen vorzusehen.

- **Verkehrliche Maßnahmen:**

Mit der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen ist ein gewisser Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Das Gebiet ist jedoch über die Straßen „Lange Äcker“ und „Fleckenleite“ direkt an die leistungsfähige Staatsstraße St 2206 angebunden, so dass sich die Verkehrssituation nicht wesentlich verschlechtern wird.

- **Schallschutzmaßnahmen:**

Die nächstgelegenen Wohngebäude grenzen im Süden unmittelbar an.

9.1.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

9.1.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Das bestehende Gewerbegebiet „Lange Äcker“ im Stadtteil Blumenrod ist neben den Flächen im Hauptort und einer kleinen Gewerbefläche in Waldsachsen der einzige Standort für Gewerbeansiedlungen im Stadtgebiet. Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gebiets handelt, wurden Alternativlösungen 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 April und Mai 2020 sowie im Sommer 2023 eingehend untersucht. Zudem fanden in den Jahren 2024, 2025 und 2026 Besprechungen mit der Stadtverwaltung, mit den zuständigen Fachbehörden sowie mit Anliegern und Betrieben 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 dem Gebiet 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.

Die Flächen liegen außerhalb von kartierten Biotopflächen oder Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts.

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgt keine nennenswerte Trennungsfunktion, da die südlich angrenzenden Bereiche baulich genutzt werden.

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

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

Schutzgut Boden:

Die künftige Flächenversiegelung wird das derzeitige Maß überschreiten. Die zusätzliche Versiegelung kann aber 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 mittlerem 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:

Das Gebiet liegt außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete und auch außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- oder Vorrangflächen.

Maßnahmen gegen eine Gefährdung des Grundwassers sind nicht erforderlich. Der lokale Grundwasserspiegel wird nicht aufgeschlossen. 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.

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:

Die nächstgelegenen Wohngebäude grenzen im Süden unmittelbar an.

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 Maßnahme erfolgt aufgrund angrenzender Bebauung keine relevante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen kann ausgeschlossen werden. Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt. Der Bereich besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellen die Vorhaben ebenfalls keine Beeinträchtigung dar. Bodenveränderungen finden nur in untergeordnetem Maßstab statt. Eine Änderung der Vegetation tritt ein, weil teilweise bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt bzw. als extensive Grünflächen gestaltet werden.

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

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebiets 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
E-Mail info@ivs-kronach.de



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 27. Juli 2026
Aufgestellt: Kronach, im August 2026