

Az: S12-4621

**Bundesstraße 4, Abschnitt 1000**  
**Staatsstraße 2206, Abschnitt 110 – 190**  
**17. Änderung des Flächennutzungsplanes in mehreren Teilbereichen,**  
**Stadt Rödental, Landkreis Coburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das Staatliche Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau wird von der **17. Änderung des Flächennutzungsplanes** in o.g. Straßenzügen berührt. Wir nehmen wie folgt Stellung:

Nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, bauliche Anlagen an Bundes- bzw. Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone ist freizuhalten.

Unter das Anbauverbot fallen auch Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.

Im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf sich durch die Entwicklung/Aufsiedlung analog Flächennutzungsplan keine wesentliche Verschlechterung in der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte im Bereich der Bundes- und Staatsstraßen ergeben. Es ist zu prüfen, ob Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte zu erhalten. Gerne kann dies in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung durchgeführt werden.

Für Schäden, die dem Grundstück oder der Bauanlage durch Einwirkungen von der Straße, z.B. durch abfließendes Niederschlagswasser (insbesondere bei sog. Starkregenereignissen) oder bei Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen an der Straße oder Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht (z.B. in 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 Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den gegenständlichen baulichen Anlagen. Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderer von der Bundesstraße ausgehender Emissionen (u.a. Luftschadstoffe) können nicht geltend gemacht werden. Die Kosten für notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauherrn zu tragen.

Hinsichtlich der Errichtung von Solaranlagen im direkten Bereich der Bundes- und Staatsstraßen weisen wir auf folgenden Sachverhalt hin:

Der Straßenverkehr darf durch auf den 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.

Mit freundlichen Grüßen



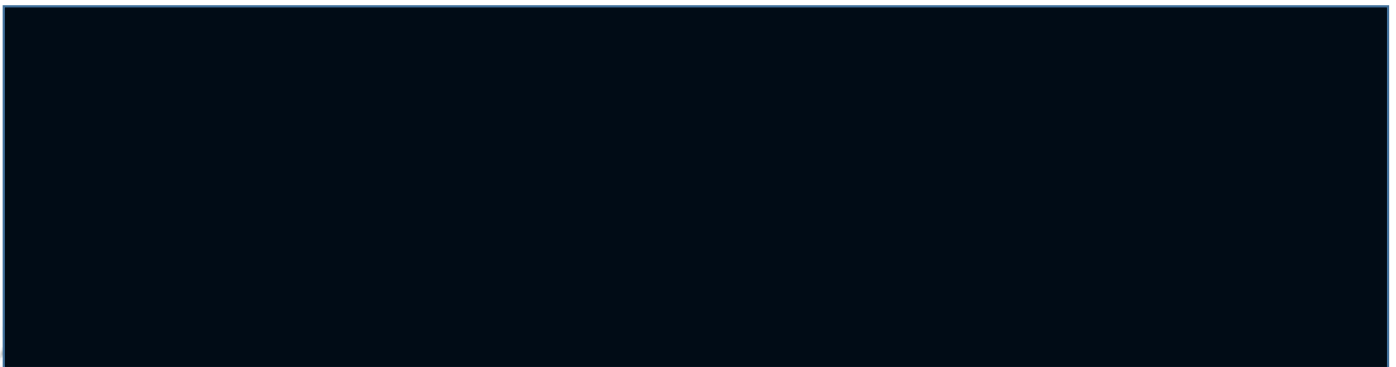
Staatliches Bauamt  
Bamberg

leben  
bauen  
bewegen

Schon mit uns vernetzt?



Unsere Informationen zum Datenschutz durch das Staatliche Bauamt Bamberg können Sie [hier](#) abrufen.



Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtrat Rödental beschloss in seiner öffentlichen Sitzung vom 5. Februar 2024 für das o.g. Bauleitplanverfahren die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden Sie an dem Verfahren als Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinde beteiligt.

Sie werden gebeten, uns **bis einschließlich 14. Juni 2024** mitzuteilen, ob Sie Anregungen, Hinweise oder Einwände zu der Planung vorbringen wollen.

Außerdem werden Sie gebeten, bei der Erstellung Ihrer Stellungnahme gegebenenfalls auch die Ihnen nachgeordneten Dienststellen zu beteiligen.

Erhalten wir innerhalb der genannten Frist keine Äußerung, dann gehen wir davon aus, dass von Ihnen wahrzunehmende öffentliche Belange nicht berührt werden.

Sofern Sie die Planunterlagen in Papierform benötigen, teilen Sie uns dies bitte mit.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.



Hallo, lieber Herr Köhler,

zu betreffender Änderungsplanung leiten wir beigefügte Stellungnahmen aus baurechtlicher (SG 32) sowie städtebaulicher (SG 34) Sicht zu.

Aus landesplanerischer Sicht wird insbesondere den Ausführungen zu sparsamem Umgang mit Grund und Boden beigetreten, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der von der Bayerischen Staatsregierung ins Leben gerufenen Flächensparinitiative.

Zu Änderungsplanung Nr. 6 ist von hier aus festzustellen, dass es sich um die Überplanung bzw. planerische Neuordnung eines bestehenden Siedlungsansatzes handelt. Insofern werden Bedenken wegen der fehlenden Anbindung i. S. v. Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern zurückgestellt.

Wir bitten jeweils um Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Vielen Dank und viele Grüße



## **17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rödental in mehreren Teilbereichen**

### **Stellungnahme SG 32**

1. Fl.-Nr. 226/2 in Mittelberg liegt teilweise randlich im Landschaftsschutzgebiet „Thanner Grund mit angrenzenden Waldgebieten“. Üblicherweise sehen entsprechende Schutzgebietsverordnungen Bauverbote im Bereich des LSGs vor. Anderes gälte, wenn eine Befreiung vom Bauverbot rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung des naturschutzrechtlichen Bauverbots sonst nichts entgegensteht. Alternativ könnte die Planung rechtmäßig erfolgen, wenn noch vor Abschluss des Verfahrens die LSG-Verordnung geändert oder (teilweise) aufgehoben würde. Dies ist mit der zuständigen UNB zu klären. Jedenfalls sind – bezüglich der ausgeführten Problematik – weitergehende Ausführungen in der Begründung erforderlich. In der vorliegenden Begründung bleibt der Konflikt ungelöst.
2. Die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich sollte vor dem Hintergrund des Flächensparens und des Vorrangs der Innenentwicklung auch im Rahmen der Änderung des FNP genauer begründet werden. Flächenneuausweisungen sind bedarfsgerecht zu bemessen. Wir verweisen hinsichtlich der Bedarfsberechnung auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung 2020/21" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.
3. Eine Begründung hat die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen, vgl. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB. Die hiesige Begründung ist dahingehend sehr knapp. Wir regen daher an, zu jedem geplanten Änderungsbereich detailliertere Ausführungen zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen der geplanten Änderungen zu machen.
4. Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche und der Grünfläche im Änderungsbereich 14 in Oeslau sollte noch ergänzt werden.
5. Allgemein wird aufgrund der Lage der Änderung 14 in Oeslau im festgesetzten Überschwemmungsgebiet darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit der Ausweisung im Überschwemmungsgebiet nach §§ 77, 78 WHG zunächst durch die

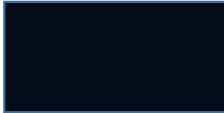
Wasserwirtschaft und das Wasserrecht zu beurteilen ist. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, ist die Ausweisung neuer Bauflächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nicht zulässig. Dies unterliegt nicht der gemeindlichen Abwägung.

Wasserrechtliche (insbesondere im Hinblick auf Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche) und weitere naturschutzfachliche Anmerkungen (insbesondere betreffend die Biotope und die Lage im LSG) erfolgen durch die zuständigen Naturschutz- bzw. Wasserrechtsbehörden.

Bayreuth, 13.06.2024

Regierung von Oberfranken

ROF-SG32 (Regierung von Oberfranken - Sachgebiet 32)



## **17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rödental in mehreren Teilbereichen Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

### **Vermerk**

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu o.g. Bauleitplanverfahren der Stadt Rödental bringt das SG 34 Städtebau der Regierung von Oberfranken folgende Anregungen und Hinweise vor:

Die Stadt Rödental beabsichtigt den Flächennutzungsplan in insgesamt vierzehn Änderungsbereichen (mit jeweils mehreren Teilflächen) zu ändern.

### **Allgemeine Anregungen und Hinweise:**

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a BauGB) ist die Notwendigkeit der zusätzlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen für bauliche Nutzungen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (vgl. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB).

Hinsichtlich der Begründung eines Bedarfs an Bauflächen wird auf die Ausführungen in den "Planungshilfen für die Bauleitplanung 2020/21" des StMB bzw. der Auslegungshilfe "Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsfläche für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" verwiesen.

Die Ausführungen zu Ziele und Zwecke der Änderung sind äußerst kurz. Hier sind weitergehende Erläuterungen notwendig. Es sollten Größenangabe zum Änderungsbereich (m<sup>2</sup>) ergänzt werden. Auch sind Angaben zur aktuellen Nutzung, zur planungsrechtlichen Situation sowie zur beabsichtigten Nutzung sowie ggf. bereits vorliegenden Planungen hilfreich.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass der der wirksame Flächennutzungsplan u.a. zwischen 'Flächen für die Landwirtschaft' und 'Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung' unterscheidet. Ebenso differenziert er zwischen vorhandenen und geplanten Nutzungen. Wir bitten die Darstellungsprinzipien auch auf die Änderungen anzuwenden.

Wir bitten die Planlegende auch um die weiteren Planzeichnungen des wirksamen Flächennutzungsplans zu ergänzen, da ansonsten die Änderungen nur bedingt und nicht hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Umfeld beurteilt werden können.

## **Änderungsbereich 1 | Kipfendorf/Rothendorf**

### 1a | Geltungsbereich Gemarkung Kipfendorf / Bebauungsplan "Spitzacker/Mönchleite"

Die Darstellung wird von 'Flächen für die Landwirtschaft' entsprechend des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Spitzacker/Mönchleite" und des in Teilbereichen vorhandenen Bestandes in 'Wohnbaufläche' geändert.

Wir weisen darauf hin, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht übereinstimmen. Auf unsere Anregungen und Hinweise im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wird verwiesen.

### 1b | Geltungsbereich Gemarkung Kipfendorf

Die Darstellung von 'Wohnbauflächen' soll zurückgenommen werden. Eine Begründung für diese planerische Entscheidung fehlt.

Eine Fortführung / Schließung der Bebauung beidseits der Kipfendorfer Straße erscheint vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und vorhandener Infrastruktur sinnvoll.

### 1c | Geltungsbereich Gemarkung Kipfendorf / Bebauungsplan "Weiße Leite"

Die Darstellung wird von 'gemischte Baufläche' und 'Fläche für die Landwirtschaft' entsprechend des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Weiße Leite", 1. Änderung und des in Teilbereichen vorhandenen Bestandes in 'Wohnbaufläche' geändert.

Auf unsere Anregungen und Hinweise im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wird verwiesen.

## **Änderungsbereich 2 | Mönchröden**

### 2a | Geltungsbereich Schenkgrasse

Die Darstellung wird entsprechend der vorhandenen Bebauung von 'Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung' in 'gemischte Baufläche' geändert.

Keine Anregungen oder Hinweise.

### 2b | Geltungsbereich Teehausgasse

Die Darstellung wird von 'Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung' entsprechend des in Teilbereichen vorhandenen Gebäudebestandes in 'gemischte Baufläche' geändert.

Eine Nachverdichtung durch weitere Bebauung der Fläche wird begrüßt.

### 2c | Geltungsbereich Westlich "Hohe Wart"

Die Darstellung wird von 'Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung' in 'gemischte Baufläche' geändert.

Zwar besteht in kleinen Teilbereichen eine Bebauung, doch sollte die Ausdehnung der baulichen Nutzung, insbesondere zum Erhalt der bestehenden Grünstrukturen und der Bedeutung der Fläche für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Naherholung überprüft werden. Der Flächenbedarf wäre entsprechend nachzuweisen und zu begründen, siehe oben.

### **Änderungsbereich 3 | Unterwohlsbach**

Am westlichen Ortsrand von Unterwohlsbach soll eine weitere Wohnbaufläche zur Nachfragedeckung geschaffen werden. Die Darstellung wird von 'Fläche für die Landwirtschaft' in 'Wohnbaufläche' geändert.

Aufgrund bestehender Innenentwicklungspotentiale wird die Darstellung weiterer Wohnbauflächen kritisch gesehen. Der Bedarf wäre entsprechend nachzuweisen und zu begründen, siehe oben.

### **Änderungsbereich 4 | Unterwohlsbach**

Am östlichen Ortsrand von Unterwohlsbach sollen weitere Wohnbauflächen zur Nachfragedeckung geschaffen werden. In Teilbereichen ist die Fläche bereits entsprechend bebaut. Die Darstellung wird von 'Grünfläche' in 'Wohnbaufläche' geändert.

Keine Anregungen oder Hinweise.

### **Änderungsbereich 5 | Mittelberg**

Am nördlichen Ortsrand von Mittelberg sollen bebaute Fläche entsprechend der vorhandenen Nutzung von 'Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung' in 'gemischte Baufläche' geändert werden.

Keine Anregungen oder Hinweise.

### **Änderungsbereich 6 | Schönstädt**

Eine bestehende Pferdehaltung in Alleinlage, südlich von Schönstädt, soll entsprechend der Nutzung von 'Fläche für die Landwirtschaft' in 'gemischte Baufläche' geändert werden.

Keine Anregungen oder Hinweise.

### **Änderungsbereich 7 | Blumenrod**

Am nördlichen Ortsrand soll eine weitere Wohnbaufläche zur Nachfragedeckung geschaffen werden. Die Darstellung wird von 'Fläche für die Landwirtschaft' in 'Wohnbaufläche' geändert.

Aufgrund bestehender Innenentwicklungspotentiale und dem vorhandenen Grünbestand wird die bauliche Nutzung der Fläche kritisch gesehen.

### **Änderungsbereich 8 | Einberg**

Die Darstellung bereits bebaute Grundstücke nördlich der Badergasse sollen entsprechend der vorhandenen Nutzung von 'Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung' in 'Wohnbaufläche' geändert werden.



Unklar ist, warum das Flurstück 131 mit einbezogen, die bestehende Bebauung gegenüber (Flurstücke 132, 134) sowie die Bebauung auf den Flurstück 103 jedoch keine Berücksichtigung fand.

### **Änderungsbereich 9 | Fischbach**

Die Darstellung bereits bebauter 'Flächen für die Forstwirtschaft' und 'gemischter Bauflächen' am südlichen Rand von Fischbach wird in 'gemischte Baufläche' geändert.

Keine Anregungen oder Hinweise.

### **Änderungsbereich 10 | Oeslau**

Die Darstellung von unbebauten 'gewerblichen Bauflächen' am westlichen Rand von Oeslau wird in 'öffentliche Grünfläche' geändert.

Lt. Begründung ist eine gewerbliche Nutzung aufgrund der Topographie nicht sinnvoll. Es soll eine Waldfläche angelegt werden.

Wir weisen darauf hin, dass der rechtskräftige Flächennutzungsplan eine eigene Gebietskategorie 'Flächen für die Forstwirtschaft' vorsieht. Wir regen zudem an, auch Teile des Flurstücks 414/1 entsprechen zu kategorisieren.

### **Änderungsbereich 11 | Einberg**

Die Darstellung von zum Teil bebauten Flächen am südlichen Rand von Einberg sollen zur Vorbereitung der Erweiterung eines Gewerbebetriebes von bisher 'gemischten Bauflächen' und 'Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung' in 'gewerbliche Bauflächen' und 'gemischte Bauflächen' geändert werden.

Die Überplanung der Flächen insb. westlich der Brückenstraße wird aufgrund der Bedeutung der Flächen für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung sowie den Baumbestand kritisch gesehen.

### **Änderungsbereich 12 | Waldsachsen**

12a | Geltungsbereich südöstlich des Sportplatzes

Im Geltungsbereich ist die Errichtung eines Kompaktspielfeldes des DJK/TSV Rödental geplant. Die Darstellung wird von 'Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung' in 'Grünflächen, Sportplatz' geändert.

Keine Anregungen oder Hinweise

12b | Geltungsbereich östlich Am Bausenberg

Die Darstellung wird von 'Fläche für die Landwirtschaft' entsprechend des in Teilbereichen vorhandenen Gebäudebestandes in 'gemischte Baufläche' geändert.

Wir weisen darauf hin, dass die Darstellung der 'Fläche für den Gemeinbedarf, Feuerwehr' soll lt. Begründung erhalten werden soll, in der Planzeichnung jedoch nicht enthalten ist.

### **Änderungsbereich 13 | Splittelstein**

Die Darstellung der bereits bebauten 'Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung' sollen in 'gemischte Bauflächen' geändert werden.

Keine Anregungen oder Hinweise.

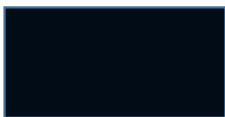
### **Änderungsbereich 14 | Oeslau**

Die Darstellung von 'Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung', 'Grünflächen' und 'Flächen für den Gemeinbedarf, Bauhof' soll zukünftig als 'Grünfläche' und Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt werden. Die Flächen sind nur in kleinen Teilbereichen bebaut und wird weit überwiegend als Holzlagerplatz genutzt.

Die geplante Nutzung kann nicht nachvollzogen werden, da insbesondere die Zweckbindung für die Gemeinbedarfseinrichtung, aber auch der Grünfläche fehlt. Die Größe der Fläche ist im weiteren näher zu begründen und auf den erforderlichen Bedarf zu begrenzen, siehe oben.

Für die Fläche südlich der Erschließung wird, entsprechend der bisherigen Nutzung, eine Darstellung als 'Fläche für die Landwirtschaft (mit besonderer Bedeutung...)' empfohlen.

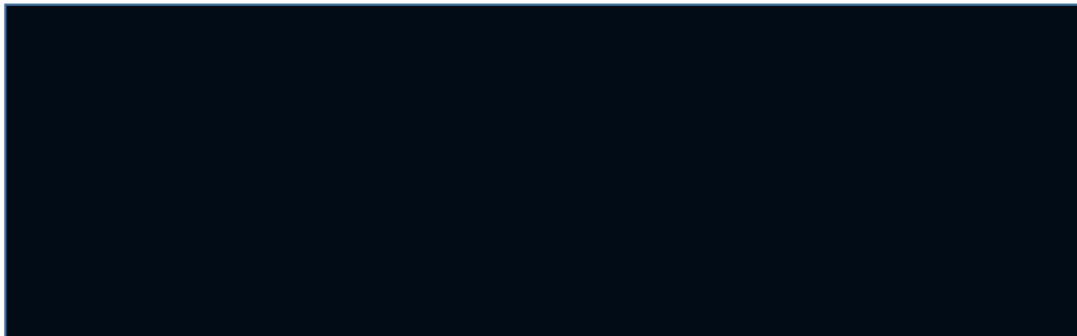
Bayreuth, 10.06.2024  
Regierung von Oberfranken  
ROF-SG34 (Regierung von Oberfranken - Sachgebiet 34)





AELF-CK • Goethestraße 6 • 96450 Coburg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
Projekt-Nr.: 1.43.07



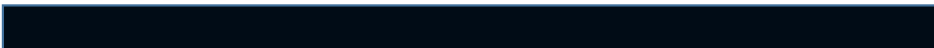
Lichtenfels, 14.06.2024

## **17. Änderung des Flächennutzungsplanes in mehreren Teilbereichen, Stadt Rödentel, Landkreis Coburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Planung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten  
Coburg-Kulmbach wie folgt Stellung:

### **Bereich Forsten:**



Der Bereich Forsten hat in Bezug auf die Änderungen der Nummern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 und 13 keine Einwände, da es sich bei den beplanten Flächen nicht um Wald im Sinne des Art., 2 BayWaldG in Verbindung mit § 2 BayWaldG handelt. Gleichwohl wollen wir uns zur laufenden Aktualisierung des Flächennutzungsplanes in Form von Hinweisen äußern.

### Hinweise zu umstürzenden Bäumen

*Entsprechend der angrenzenden Bestockung und Ihres Entwicklungspotentials befinden sich Gebäude und Anlagen auf den Flurstücken teilweise im Fallbereich dieser. Es besteht die Gefahr, dass umstürzende Bäume der benachbarten Waldgrundstücke Personenschäden oder Sachschäden verursachen. Wir fordern die Gemeinde auf, dies bei der Erstellung des Planes in Bezug auf die Schutzgüter zu bewerten und zu berücksichtigen.*

Seite 1 von 3

### **Feuergefahr**

*Wir weisen auf die durch den Klimawandel steigende Waldbrandgefahr hin. Anlagen, insbesondere wenn diese direkt mit offenen Feuerstätten in Verbindung stehen, sind oft Ursache/Opfer von unkontrollierten Feuern/Waldbränden. Alleine die Entstehung eines Verkehrs in der Nähe von Wald steigert die Waldbrandgefahr.*

*Art. 17 des BayWaldG verbietet diverse Gefahrenquellen wie offene Feuerstellen, das Absengen von Vegetation oder offenes Licht in Entfernungen von unter 100 m zum Waldrand. Art. 17 BayWaldG gilt unbeschadet der Raumplanung und ist insbesondere in Bezug auf Wohnbebauungen zu bedenken.*

### **Bereich Landwirtschaft:**

Ansprechpartner: Uwe Siegel, Goethestraße 6, 96450 Coburg (Tel: +49 5617691222)

Von Seiten der Landwirtschaft bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanens grundsätzlich keine Einwände.

### **Flächenverbrauch:**

Grund und Boden ist ein nicht vermehrbares Gut und hat nachweislich eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. So muss nach § 1 Baugesetzbuch mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Wir werben daher ausdrücklich, vermehrt Anstrengungen zu unternehmen, den Flächenverbrauch einzudämmen.

Gleichwohl begrüßen wir natürlich die Flächenrücknahme, im Bereich Rothenhof, zugunsten der Landwirtschaft.

### **Emissionen:**

Wir begrüßen die Ausführungen hinsichtlich der Lichtemissionen, regen jedoch noch zu weiteren Überlegungen an:

Mittlerweile plädiert eine breite Öffentlichkeit gegen Insektensterben und für einen gesicherten Artenschutz.

Bei dieser Thematik hat auch die steigende Lichtverschmutzung bzw. der Beleuchtungseinsatz unserer Wohn- bzw. Gewerbegebiete einen immensen Anteil, insbesondere wenn diese Siedlungen an die Feldflur angrenzen.

Wir werben daher ausdrücklich um den Einsatz von intelligenten und effizienten Beleuchtungsanlagen.

Lichtmanagementsysteme können hier einen aktiven Beitrag zur Lichtökologie leisten, wenn beispielsweise ab 22:00 Uhr die Lichtintensität halbiert und ab 24.00 Uhr die Beleuchtung auf ein Minimum reduziert wird. Auch eine Farbveränderung (Blautöne) in den Nachtstunden wird von Insekten als unattraktiv wahrgenommen.

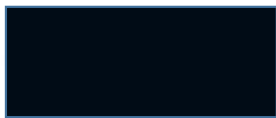
Ein naturverträglicher Lichteinsatz bringt, nach unserer Einschätzung, auch positive ökonomische und klimapolitische Aspekte.

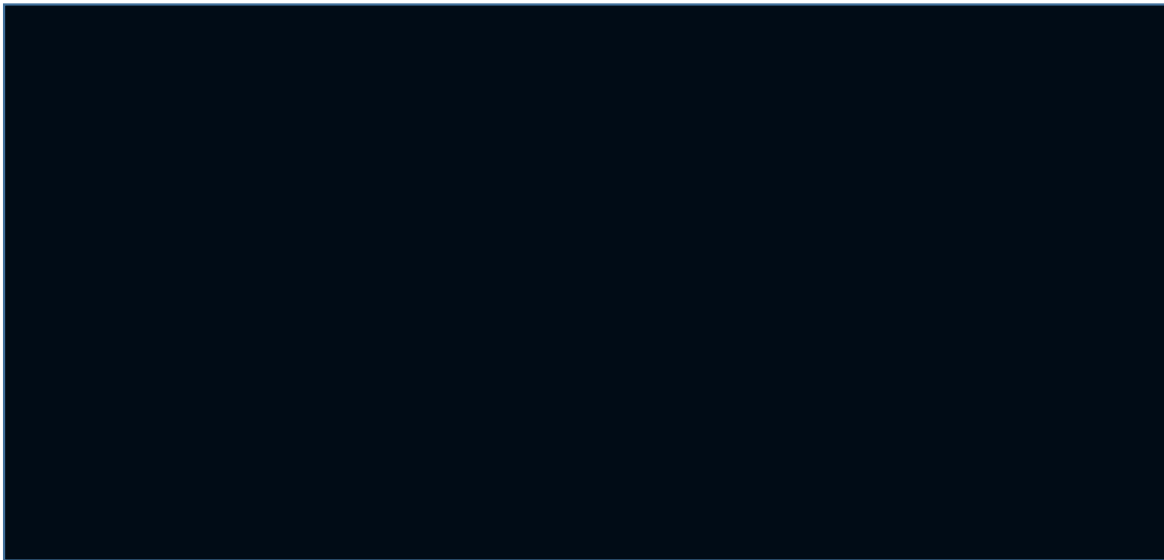
Private „Hauserleuchtungen“ lehnen wir strikt ab.

### **8.2.3. Landwirtschaft**

Mit den Beschreibungen hierzu, besteht Einvernehmen.

Mit freundlichen Grüßen





## 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rödentel in mehreren Teilbereichen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 17 FNPÄ nimmt das Wasserwirtschaftsamt Kronach wie folgt Stellung:

Die Planung beinhaltet Änderungen in 14 Teilbereichen in den Ortsteilen Kipfendorf, Mönchröden, Unterwohlsbach, Mittelberg, Schönstadt, Blumenrod, Einberg, Fischbach, Oeslau, Waldsachsen, Spittelstein.

### 1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Die Teilbereiche liegen nicht in einem Wasserschutzgebiet, so dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Der Anschluss der Teilbereiche an die öffentliche Versorgung dürfte problemlos möglich sein.

Genauere Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet liegen uns nicht vor, so dass diese bedarfsweise vor Ort erkundet werden müssen. Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf ggf. über geothermische Anlagen sicherzustellen,



weisen wir vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hin. Wir empfehlen in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach. Entgegen den Aussagen in der Begründung vom 5.2.24 liegen die Flächen Fl.nr. 224, 226 sowie 226/2 der Gemarkung Mittelberg nicht im WSG der SÜC-Brunnen 3 und 4.

## **2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz**

Über die Entwässerung der 14 Teilbereiche sind in der Planung keine genaueren Angaben vorhanden.

Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser wird gemäß Erläuterungsbericht 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. Die derzeit gültigen wasserrechtlichen Erlaubnisse zum Einleiten von Abwasser aus der Kläranlage Oeslau sowie zum Einleiten von Misch- und Niederschlagswasser in verschiedene Gewässer durch die Stadt Rödental enden zum 31.12.2024. Im Zuge der letzten wasserrechtlichen Genehmigungen wurde bereits die Notwendigkeit zur Überrechnung bzw. zur baulichen Ergänzung der Abwasseranlagen festgehalten. Die Änderungsbereiche dieses Flächennutzungsplanes sind bei den weiteren abwassertechnischen Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Auf die in den Bescheiden aufgeführten Fristen wird verwiesen.

**Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung ist für jeden Änderungsbereich ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Dieses ist im Rahmen der weiteren Planungen (Bebauungspläne) vorzulegen.** Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss ebenfalls nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis).

Die für die Bauleitplanung notwendigen Erschließungskonzepte sind auch in die zentralen Entwässerungspläne für die jeweiligen Ortsteile zu übernehmen.

Sodass die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) berücksichtigt werden, ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht über die kommunale Abwasseranlage entsorgt wird, ist Folgendes zu beachten:

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist bei nicht öffentlich entsorgten Bauvorhaben durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Das auf den Dachflächen bzw.

den 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 bzw. der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer. Dazu muss die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens überprüft werden.

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

### **3. Oberirdische Gewässer, Gewässerentwicklung, Starkregen**

Die im Planungsbereich berührten Überschwemmungsgebiete der Gewässer 1. bzw. 2. Ordnung Itz und Röden sind zwischenzeitlich beide mit Verordnungen festgesetzt.

Die Festsetzung für das Ü-Gebiet der Röden erfolgte mit Verordnung vom 04.02.2024.

Im Änderungsbereich 11 – Einberg Flurstück 495 – ist der Rabersbach (Gewässer 3. Ordnung) berührt. Bei den weiteren Planungen bzw. Bauleitplanverfahren / Bebauungsplanverfahren sind die Abflussverhältnisse insbesondere für den Hochwasserfall entsprechend zu berücksichtigen.

Im Änderungsbereich 13 – Spittelstein – ist der Krebsbach (Gewässer 3. Ordnung) berührt. Derzeit erfolgt für den Krebsbach die Ermittlung des Überschwemmungsgebiets. Bei den weiteren Planungen bzw. Bauleitplanverfahren / Bebauungsplanverfahren sind die Abflussverhältnisse insbesondere für den Hochwasserfall auch hier entsprechend zu berücksichtigen.

Grundsätzlich auch zu berücksichtigen und in den Plänen darzustellen sind die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ-Extrem) und gemäß § 78 b WHG entsprechend zu beachtende Angaben vorzugeben.

Wir halten es für erforderlich aufgrund der immer häufiger auftretenden Starkregeneignisse mit der Folge auftretender Sturzfluten für den Schutz der Bebauung und Infrastruktur ggf. notwendige Flächen – z.B. für Abfanggräben, Puffer- und Absetzbecken, Schutzverwallungen etc. – nochmals grundsätzlich abzuprüfen und nötigenfalls mit in die Planungsflächen aufzunehmen bzw. die Flächen dahingehend zu ergänzen.

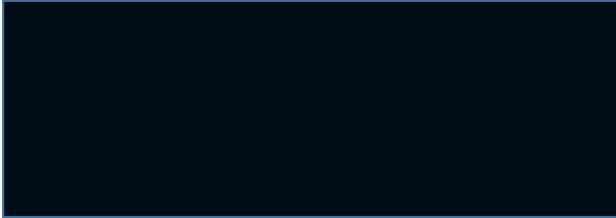


Ein sehr wichtiges Hilfsmittel zur Abprüfung von Gefährdungsbereichen ist die „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (HIOS) des Bayerischen Landesamt für Umwelt, zu finden auch unter [www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen\\_und\\_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm).

In diesen Zusammenhang verweisen wir auch auf die Beachtung der Arbeitshilfe 'Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung' der Bayerischen Staatministerien für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Wohnen, Bau und Verkehr, zu finden unter:

[www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe\\_kommunen\\_hochwasser-starkregenrisiken\\_bauleitplanung\\_ba.pdf](http://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf)

Mit freundlichen Grüßen





Sehr geehrter Herr Koehler,

die u.s. Ausführungen von  sind richtig. Das haben wir leider übersehen.

Bitte entsprechend berücksichtigen.



zwei kleine Anmerkungen:

Zu Ihrer Ziff. 1: Änderung 6 (Teilfläche des Flurstücks 167/2 der Gemarkung Schönstädt) liegt überwiegend in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen III und IV der SÜC. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 5.2 der Schutzgebietsverordnung ist dort die Ausweisung neuer Baugebiete verboten.

Zu Ihrer Ziff. 3: Das Überschwemmungsgebiet der Röden wurde schon mit Verordnung vom 26.01.2022 festgesetzt und ist am 01.03.2022 in Kraft getreten.

Mit freundlichen Grüßen

--



Landratsamt Coburg - Lauterer Str. 60 - 96450 Coburg  
Telefon: 09561 514-4200 - Telefax: 09561 514-894200



IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach



**Baurecht;**  
**17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rödentel in mehreren Teilbereichen;**  
**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Anhörung der Fachstellen im Landratsamt Coburg zu der o. g. Planung werden folgende Anregungen vorgebracht:

## Bauwesen

### Zu Änderung 6 (Schönstädt)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs erachten wir hier aufgrund der Flächengröße für unrealistisch.

### Zu Änderung 11 (Einberg):

Die Darstellungen im FNP-Ausschnitt sind teilweise falsch. Die als gemischte Bauflächen dargestellten Flächen im Bereich der Fa. Lieb (Fl.-Nrn. 495/3 und 534 der Gemarkung Einberg; westlich und östlich der Brückenstraße) wurden im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2018 bereits in gewerbliche Bauflächen geändert. Der Änderung im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 534 kann somit entfallen.

## Wasserrecht

### Zu Änderung 4 (Änderung Nr. 2 Unterwohlsbach, Fl.-Nrn.: 251/6, 256, 255/1):

Die Grundstücke liegen in einem vom LfU kartierten wassersensiblen Bereich, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Coburg, 14.06.2024

Ihre  
Zeichen:we/bl  
Ihre Nachricht vom:

**Bitte bei Antwort angeben**  
Unser Zeichen: 6100 Nr. 12 =41



**Landratsamt Coburg**  
Lauterer Straße 60  
96450 Coburg  
Telefon 09561 514-0  
Telefax 09561 514-1099

landratsamt@landkreis-coburg.de  
www.landkreis-coburg.de



**Busverbindungen**  
SÜC Linie 1a, 2  
OVF Linie 831B

**Öffnungszeiten**  
Mo. Di. 07:30 – 12:00 Uhr  
13:30 – 16:00 Uhr  
Mi. 07:30 – 12:00 Uhr  
Do. 07:30 – 12:00 Uhr  
13:30 – 17:30 Uhr  
Fr. 07:30 – 12:00 Uhr

Zweckverband  
Zulassungsstelle Coburg  
mittags durchgehend geöffnet!

**Terminvereinbarung**  
gerne auch außerhalb  
der Öffnungszeiten!

**Bankverbindung**  
IBAN:  
DE30 7835 0000 0000 0513 26  
SWIFT-BIC:  
BYLADEM1COB

Zu Änderung 6 (Änderung Schönstädt, Fl.-Nr.: 167/2 (TF)):

Das Grundstück liegt überwiegend in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen III und IV der SÜC. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 5.2 der Schutzgebietsverordnung ist dort die Ausweisung neuer Baugebiete verboten.

Zu Änderung 11 Einberg (Fl.-Nr. 495/5):

Das Grundstück liegt unmittelbar am Rabersbach (Gewässer dritter Ordnung) und kann bei einem Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre) teilweise überflutet werden. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist deshalb nur möglich, wenn ein Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Zu Änderung 11 Einberg (Fl.-Nrn. 534, 534/2, 534/3, 535):

Die Grundstücke liegen am Rabersbach (Gewässer dritter Ordnung) in einem vom LfU kartierten wassersensiblen Bereich, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Ein ermitteltes Überschwemmungsgebiet liegt uns nur für den Gewässerabschnitt entlang des Flurstücks 534 vor. Wir empfehlen, das Überschwemmungsgebiet für den Gewässerabschnitt entlang des Flurstücks 534/3 ebenfalls noch zu ermitteln (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, § 2 Abs. 3 BauGB).

### **Bodenschutz**

Für die Grundstücke, die den Änderungen unterliegen und die der Stadt Rödental angehören, bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreises Coburg. Lediglich bei der Fläche Fl.-Nr. 534 der Gemarkung Einberg handelt es sich um eine entlassene Fläche (Fa. Lieb; Entlassung aus dem Altlastenverdacht, da saniert).

Bestehen (z. B. nach Aushubarbeiten bei Baumaßnahmen) konkrete Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde am Landratsamt Coburg einzuschalten (vgl. Art. 1 Satz 1 BayBodSchG).

Eine ortsnahe Verwertung von Mutterboden und ggf. kulturfähigem Unterboden ist ausdrücklich erwünscht. Oberboden („Mutterboden“), kulturfähiger Unterboden (z. B. „Rotlage“) und Untergrund sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen. Bei einer Zwischenlagerung sind sie getrennt voneinander und von sonstigem Material (z. B. Bauschutt) zu lagern. Durch die Trennung und separate Lagerung sollen vor allem der besonders wertvolle und fruchtbare Oberboden, der gesetzlich geschützt ist (vgl. § 202 BauGB) und seine Funktionen erhalten werden. Weiter soll dadurch der unvermischte, lagenweise Wiedereinbau am Herkunftsort ermöglicht werden. Der Wiedereinbau des Aushubs am Herkunftsort reduziert die Menge des zu entsorgenden Bodenmaterials, verringert dadurch Verkehrsbelastungen und schont Entsorgungskapazitäten.

Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Bodenmaterialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht nach §§ 6 bis 8 BBodSchV sind stets zu beachten.

Den Ausführungen unter Ziffer 4.7 „Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten“ der Begründung (Vorwurf vom 05.02.2024 der IVS Ingenieurbüro GmbH) kann zugestimmt werden: Insbesondere bei gewerblich geprägten Flächen ist mit Auffüllungen oder möglichen Altlasten zu rechnen, weshalb vor weiteren Planschritten Recherchen, Ortseinsichten und ggf. Bodenuntersuchungen durchgeführt werden sollten. Auch den übrigen Ausführungen in diesem Kontext wird gefolgt.

### **Naturschutz**

Bei den Änderungen 3 (Änderung Nr. 1 Unterwohlsbach), 6 (Schönstädt), 8 (Einberg), 9 (Fischbach), 10 (Oeslau), 12 (Waldsachsen) und 14 (Oeslau) bestehen keine naturschutzfachlichen Bedenken. Entweder gibt es an diesen Standorten keine Konfliktpunkte oder der Naturschutz wurde bereits durch zeichnerische Festsetzungen berücksichtigt.

Bei nachfolgenden Änderungen ergeben sich Hinweise seitens der Unteren Naturschutzbehörde:

- Die Flurstücke der Änderungen 1 (Kipfendorf/Rothenhof), 2 (Mönchröden), 4 (Änderung Nr. 2 Unterwohlsbach), 7 (Blumenrod) sind zum Teil mit Gehölzen bewachsen. Diese bieten zahlreichen Arten einen Lebensraum, ein artenschutzrechtlicher Konflikt ist nicht ausgeschlossen.
- Die Änderung 5 (Mittelberg) liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet Nr. 168 „Thanner Grund mit angrenzenden Waldgebieten“. Hier ist bei einer weiteren Planung unbedingt die zugehörige Verordnung zu beachten. Darüber hinaus sind Eintragungen in der Biotopkartierung vorhanden, teilweise besteht hier Schutz nach § 30 BNatSchG, eine Ausbreitung seit der Kartierung ist möglich. Die Flächen sind zum Teil mit Gehölzen bewachsen. Diese bieten zahlreichen Arten einen Lebensraum, ein artenschutzrechtlicher Konflikt ist nicht ausgeschlossen.
- Bei der Änderung 11 (Einberg) ist auf der Flurnummer 495/5 eine Eintragung in der Biotopkartierung vorhanden, teilweise besteht hier Schutz nach § 30 BNatSchG, eine Ausbreitung seit der Kartierung ist möglich. Die Flächen der gesamten Änderung sind zum Teil mit Gehölzen bewachsen. Diese bieten zahlreichen Arten einen Lebensraum, ein artenschutzrechtlicher Konflikt ist nicht ausgeschlossen.
- Bei der Änderung 13 (Spittelstein) ist der Krebsbach zu großen Teilen in der Biotopkartierung erfasst. Hier besteht Schutz nach § 30 BNatSchG, eine Ausbreitung seit der Kartierung ist möglich. Der Krebsbach darf durch die Nutzung/Bebauung nicht beeinträchtigt oder zerstört werden.

Zum Teil handelt es sich bei den Änderungen des Flächennutzungsplans um bereits bestehende Bebauung, jedoch gelten auch hier die der Biotop- und Artenschutz:

Allgemein gilt, dass die in der Biotopkartierung eingetragenen Biotope in weitergehenden Planungen unbedingt zu berücksichtigen sind. Diese dürfen durch die Nutzung/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. Zur genaueren Einstufung ist eine Kartierung nötig.

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. Stärker Rückschnitt, ein auf Stock setzen oder eine Rodung ist in dieser Zeit unzulässig.

## **Immissionsschutz**

Die Änderungen des Flächennutzungsplans stellen im Wesentlichen eine Erfassungen des Ist-Zustands dar. Teilweise werden allerdings auch (kleine) Erweiterungsflächen dargestellt, die u. U. als problematisch anzusehen sind.

Zu den einzelnen Änderungen wird seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde wie folgt Stellung genommen:

Gegen die Änderungen 1 (Kipfendorf), 3 (Änderung Nr. 1 Unterwohlsbach), 5 (Mittelberg), 6 (Schönstadt), 8 (Einberg), 9 (Fischbach), 10 (Oeslau) und 14 (Oeslau (Bauhof)) bestehen keine Einwendungen.

Zu den Änderungen 2 (Mönchröden), 12 (Waldsachsen und 13 (Spittelstein) bestehen ebenfalls keine Einwendungen. Hier ist jedoch grundsätzlich zu beachten, dass Mischgebiete dem gemeinsamen Unterbringen von Gewerbe und Wohnen dienen sollen. Dies ist hier im Bestand nicht (mehr) erkennbar und auch die künftige Entwicklung dürfte wohl Richtung Wohngebiete gehen. Es ist deshalb zu überlegen, ob der Flächennutzungsplan in diesen Bereichen nicht großflächiger angepasst werden sollte.

### **Zu Änderung 4 (Änderung Nr. 2 Unterwohlsbach)**

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

### **Zu Änderung 7 (Blumenrod)**

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

### **Zu Änderung 11 (Einberg)**

Die Darstellungen im FNP-Ausschnitt sind teilweise falsch. Die als Mischgebiet dargestellten Flächen im Bereich der Fa. Lieb (Fl.-Nrn. 495/3 und 534 der Gemarkung Einberg) wurden im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung 2018 in gewerbliche Bauflächen geändert.

Die Änderung der Gewerbegebietsfläche stellt somit teilweise eine Aufnahme des Bestands dar (Fl.-Nr. 534). Die Erweiterung wird aus Sicht des Immissionsschutzes jedoch 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 Gewerbegebiets mit reduzierten Emissionen (GE red) erfolgen.

## **Untere Denkmalschutzbehörde**

Sofern noch nicht geschehen, ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Bereich Bodendenkmalpflege, Dienststelle Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, zu beteiligen.

### **Untere Straßenverkehrsbehörde**

Gegen die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans der Stadt Rödentel bestehen keine wesentlichen Einwände.

Da die Planänderungen in den Ausschnitten 2 (Unterwohlsbach), 5 (Mittelberg), 10 (Oeslau) und 14 (Oeslau) wegen der Nähe zu Bahnanlagen (bei 10 und 14) bzw. zur Autobahn A 73 (bei 10) und zu den Straßenteilen außerhalb der Ortsdurchfahrt der St 2206 (bei 2 und 5) Belange weiterer Träger öffentlicher Belange berühren, sind hier die Autobahn GmbH des Bundes, die DB Immobilien und das Staatliche Bauamt Bamberg zu beteiligen.

### **Kreisbrandrat**

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge nach den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr nach Art. 5 BayBo ausgelegt sein. Siehe hierzu:  
[www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/2018-12-14\\_27\\_flfwr\\_2007.pdf](http://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/2018-12-14_27_flfwr_2007.pdf)

Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221 angesehen werden, die in einem Abstand von 100 m zu erstellen sind. Das Hydrantennetz ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) auszulegen.

### **Behindertenbeauftragte**

Den Änderungen des Flächennutzungsplanes wird grundsätzlich zugestimmt.

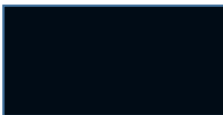
Die Prüfung der Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen muss ggf. bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gesondert betrachtet werden.

### **Wirtschaftsförderung**

Die Wirtschaftsförderung des Landkreises Coburg begrüßt die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rödentel in mehreren Teilbereichen.

Die Wirtschaftsförderung unterstützt eine weitsichtige gewerbliche Flächenplanung der Stadt Rödentel, die attraktive Erweiterungspotenziale für ortsansässige Unternehmen in den betreffenden Teilbereichen schafft.

Freundliche Grüße



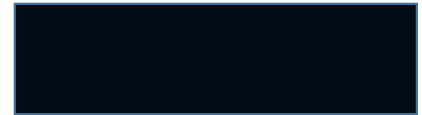


DB AG - DB Immobilien  
Barthstraße 12 | 80339 München

Ivs Ingenieurbüro für Bauwesen  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

DB AG - DB Immobilien  
Baurecht I  
CR.R 041  
Barthstraße 12  
80339 München

[www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement](http://www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement)



Allgemeine Mail-Adresse:  
[Ktb.muenchen@deutschebahn.com](mailto:Ktb.muenchen@deutschebahn.com)

Aktenzeichen: **TOEB-BY-24-181759**

04.07.2024

## 17. Änderung des Flächennutzungsplanes in mehreren Teilbereichen, Stadt Rödental

### Strecke 5121, Coburg - Lauscha, km 5,100 – 6,100 beiderseits d.Bahn

Ihr Zeichen: 1.43.07  
Ihr Schreiben vom: 06.05.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Der Änderung des Flächennutzungsplanes kann in der uns vorgelegten Planentwurfssfassung nicht zugestimmt werden.

Innerhalb des Flächennutzungsplanes befinden sich planfestgestellte Flächen der DB AG in der Gemarkung Oeslau, Flur-Nr. 414 und 414/2, welche der Planungshoheit der Kommune entzogen sind. Teilflächen hieraus werden nach wie vor für die Abwicklung des Bahnbetriebes benötigt. Daher dürfen diese Flächen nicht überplant werden.

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Wir bitten daher die Umgriffsfläche dahingehend anzupassen, oder nur nachrichtlich aufzunehmen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert  
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:







Es gilt im Rahmen weiterer Planungen zu beachten, dass es sich bei Grundstücken der DB AG und ihrer Konzernunternehmen innerhalb des Geltungsbereiches um planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen handelt, die gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.

Ohne Zustimmung des EBA darf mit Baumaßnahmen auf Bahngrund nicht begonnen werden. Eine Zustimmung kann erst erfolgen, nachdem der Flächennutzungsplanentwurf angepasst, und uns erneut vorgelegt wird.

Das Eisenbahn-Bundesamt hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt und ist in eigener Zuständigkeit zu beteiligen. Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, Eilgutstr. 2, 90443 Nürnberg.

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

### **Immobilienrelevante 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 Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Eine geplante Kreuzung ist bei der DB Immobilien zu beantragen und wird aus betrieblicher und fachtechnischer Sicht geprüft. Für die Prüfung der Leitungskreuzung mit Bahngelände sind mindestens 16 Wochen einzuplanen.

Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier:

[www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen](http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen)

[www.deutschebahn.com/Gestattungen](http://www.deutschebahn.com/Gestattungen)

Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB Immobilien eingereicht werden: <https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com>

Alle anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolger.

### **Infrastrukturelle Belange**

#### Fahrbahn

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Antragsteller / Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. 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, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.



Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. 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 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. 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 bzw. 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 kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, welche bei nichtelektrifizierten Strecken mind. 4 Wochen und bei elektrifizierten Strecken sowie bei allen Vorhaben, bei denen das Überschwenken der Bahnanlage mit Last nicht vermeidbar ist, mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch, bei der DB InfraGO AG, Immobilienmanagement I.IFD-S, Herrn Ranzinger, Richelstr. 1, 80634 München einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

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.

Der Bereich ist von Bäumen, Hecken usw. freizuhalten. Von der Bepflanzung der Fläche zur Bahnseite hin darf keine Gefahr ( u.a. bei Windbruch ) ausgehen, sowie keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse verwendet werden.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Im Grenzbereich darf keine schnell wachsende Vegetation mit ausladenden Kronen 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 ( z.B. Altlasten ) gehen zu Lasten des Veranlassers.

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 (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen durch Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub etc.



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, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

### Oberleitung

Die Funktionsweise der Oberleitungsanlage darf zu keinen Zeitpunkt in ihrer Verfügbarkeit beeinträchtigt werden. Die OL-Maste sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen.

Die einschlägige Sicherheitsrichtlinie der Oberleitung Ril 132 0123, alle Ril der DB InfraGO AG und VDE Vorschriften sind zu berücksichtigen. Für Laien ist ein Sicherheitsabstand zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage von 3,0 Metern stets einzuhalten.

Kommen Fahrzeuge in den Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich sind sie bahnzuerden.

Zur Sicherung der Standsicherheit der Oberleitungsmasten darf im Druckbereich der Maste (5,00 Metern zur Fundamentaußenkante) keine Veränderungen 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.

Die Oberleitungsmasten müssen für Instandhaltungs- und Entstörungsarbeiten 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.

### **Schlussbemerkungen**

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen 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.

Wir behalten uns vor, zu dem o. g. Verfahren und den Maßnahmen die sich daraus entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Bei der weiteren Planung und Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München einzuholen.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.



Mit freundlichen Grüßen  
DB AG - DB Immobilien

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

[Chatbot Petra](https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>

