



- 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: **Aufstellung eines Bebauungsplanes
für das „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 DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	4
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG	4
3.2. AUSWIRKUNGEN AUF DEN EINZELHANDEL	4
3.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	4
4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN	5
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.2. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE.....	5
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	5
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET.....	5
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	5
5.3. TOPOGRAPHIE	6
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	6
5.5. HYDROLOGIE	6
5.5.1. Gewässer.....	6
5.5.2. Überschwemmungsgebiete.....	6
5.5.3. Starkregen.....	7
5.5.4. Grundwasser.....	7
5.5.5. Wasserschutzgebiete.....	8
5.6. VEGETATION.....	8
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	8
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	9
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	10
6.1. FLÄCHENBILANZ.....	10
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	10
7. VERKEHRSKONZEPTION	10
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	10
8.1. BÄUME.....	10
8.2. STRÄUCHER	11
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	14
10.1. ENTWÄSSERUNG	14
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON/INTERNET.....	14
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	14
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	14
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE.....	15
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	15
12.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	15
12.2.1. Immissionsschutz.....	15

12.2.2. Landschafts- und Naturschutz	15
12.2.3. Luftreinhaltung.....	17
13. ANGABEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	17
13.1. UMWELTBERICHT.....	17
13.1.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben	17
13.1.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich.....	19
13.1.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....	19
13.1.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation	20
13.1.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	20
13.1.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....	22
13.1.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten.....	22
13.2. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	22
13.2.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	22
13.2.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen	22
13.2.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	23
13.2.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	23
13.3. ZUSAMMENFASSUNG.....	23
14. ENTWURFSVERFASSER	25

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, Schönstadt, 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 Kleinzentren. Entsprechend ihrer unterschiedlichen Schwerpunktbildung und Größe bestehen bisher erhebliche Ausstattungsunterschiede, die neben der Sicherung der bisherigen Versorgungsfunktion auch den weiteren Ausbau aller Unterzentren 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 des Bebauungsplanes

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

Einzelhandelseinrichtungen sind auf dem Gelände nicht zulässig. Somit entstehen auch keine Auswirkungen auf den örtlichen Einzelhandel.

3.3. Nachrichtliche Übernahmen

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

Im Geltungsbereich und im Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich 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. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rödental sind die überplanten Bereiche überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Allerdings weichen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in einigen Bereichen vom Bebauungsplan ab. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

4.2. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen keine weiteren Bebauungspläne an.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

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

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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.

5.5. Hydrologie

5.5.1. 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.

5.5.2. 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.

5.5.3. 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.

5.5.4. 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.

5.5.5. Wasserschutzgebiete

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

5.6. 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.

5.7. 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 Wasserzug 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.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse 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.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Gewerbegebiet:	450.480 m ²
Sondergebiet:	43.220 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	31.630 m ²
Fläche für die Abfallentsorgung:	87.300 m ²
private Grünfläche:	19.360 m ²
öffentliche Grünfläche:	2.440 m ²
Summe:	634.430 m ²

6.2. Bauliches Konzept

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.

7. 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.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten.

8.1. Bäume

Eberesche, Vogelbeerbaum	sorbus aucuparia
Esche	fraxinus excelsior
Hängebirke, Sandbirke	betula pendula
Hainbuche, Weißbuche	carpinus betulus
Rotbuche	fagus silvatica

Sommerlinde	<i>tilia platyphyllos</i>
Spitzahorn	<i>acer platanoides</i>
Stieleiche, Sommereiche	<i>quercus robur</i>
Traubeneiche, Winterliche	<i>quercus petraea</i>
Vogelkirsche, Süßkirsche	<i>prunus avium</i>
Winterlinde	<i>tilia cordata</i>
Zitterpappel, Aspe, Espe	<i>populus tremula</i>

8.2. Sträucher

Besenginster	<i>sarothamnus scoparius</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>crataegus monogyna</i>
Feldahorn	<i>acer campestre</i>
Gemeiner Schneeball	<i>viburnum opulus</i>
Hartriegel	<i>cornus sanguinea</i>
Hasel, Haselnuss	<i>corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>rosa canina</i>
Pfaffenhütchen	<i>euonymus europaeus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>viburnum lantana</i>

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lange Äcker“ im Stadtteil Blumenrod werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Es wird gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit richtet sich grundsätzlich nach § 8 Abs. 2 BauNVO; die nachfolgenden Einschränkungen gemäß Punkt 1.1.1. der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu beachten.

Zulässig sind somit

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Zulässigkeit von Einzelhandel:

Die Nutzungsart Einzelhandel ist grundsätzlich unzulässig (§ 1 Abs. 5, § 1 Abs. 9 BauNVO); ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen je Betrieb 800 m² nicht überschreitet.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet verfolgt das Ziel, Flächen für die Ansiedlung von klassischen Gewerbebetrieben (Handwerk, Produktion, Entwicklung) bereit zu stellen. Einzelhandelsbetriebe werden daher für das Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Eine allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet wäre zudem mit den Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB nicht vereinbar, zumal die Stadt Rödental in der Städtebauförderung ist.

Typischer Werksverkauf ist nach Auffassung der Stadt dagegen in städtebaulicher Hinsicht vertretbar.

Einzelhandel als Bestandteil von Gewerbe- und Handwerksbetrieben soll daher ausnahmsweise zulässig sein, jedoch in einem der originären gewerblichen Nutzung untergeordnetem Ausmaß. Mit dieser Festsetzung wird auf zeitgemäße Nutzungs- und Standortanforderungen der Produktions- und Handwerksbetriebe reagiert, insbesondere auch zur Förderung der mittelständischen Wirtschaft. Oftmals handeln Handwerksbetriebe oder Betriebe des verarbeitenden Gewerbes mit ihren Produkten oder ergänzenden Artikeln. Für diese Betriebe soll mit der in der Festsetzung getroffenen Ausnahmeregelung die Möglichkeit eröffnet werden, ihre Produkte zum Verkauf an Endverbraucher anzubieten.

Der Werksverkauf muss im unmittelbaren räumlichen sowie betrieblichen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Die Verkaufsstelle muss mit dem Betrieb verbunden und an diesen angeschlossen sein.

Die Obergrenze von 800 m² ergibt sich aus der Abgrenzung zwischen den Baugebieten gemäß § 8 und § 11 Abs. 3 BauNVO. Großflächiger Einzelhandel mit den Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ist kein städtebauliches Ziel dieser Satzung.

Zulässigkeit von Tankstellen:

Öffentlich zugängliche Tankstellen sind unzulässig. Tankstellen, die innerhalb von Betriebsgeländen entstehen, werden durch die Gemeinde anders beurteilt. Diese sind in der Regel Nebenanlagen und Ausfluss einer anderweitigen gewerblichen Hauptnutzung (z.B. Logistik, Speditionsgewerbe etc.).

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Wohnnutzung schränkt auch in untergeordnetem Maße die Nutzbarkeit der Gewerbegebiete ein, da es sich um schutzbedürftige Nutzung handelt. Das städtebauliche Ziel attraktiver Gewerbegrundstücke wird dadurch gefährdet, weshalb die Wohnnutzung auch in ausnahmsweise zulässigem und untergeordnetem Maßstab nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden wird.

Der Bedarf für Anlagen, die kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienen, soll zuvorderst in den innerörtlichen Lagen gedeckt werden. Eine Verortung inmitten eines Gewerbegebietes neben einer Deponie verfehlt den städtebaulichen Steuerungsauftrag der Gemeinde (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB).

Vergnügungsstätten sind im Bereich des Bebauungsplanes „Lange Äcker“ im Stadtteil Blumenrod nicht städtebaulich erforderlich.

Die Festsetzungen umfassen Regelungen für ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Dieser Baugebietstypus dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Unterschied dazu dient ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. In einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO sind grundsätzlich auch besonders belästigende oder gar gefährliche Betriebe zulässig, der Störgrad der Nutzung ist potenziell unbegrenzt.

2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Auf der überplanten Fläche sollen Elemente zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie installiert werden. Die Gestellische werden in der Regel in einem Rammverfahren im Boden verankert, Fundamente im eigentlichen Sinne sind dabei nicht erforderlich. Diese werden im Geltungsbereich lediglich in Form von Punktfundamenten für Einfriedungen und Transformatorenstationen verwendet. Betonfundamente für die Gestellische sind nicht zulässig. Die Rammprofile sind in der Regel verzinkt. Sofern keine Grundwasserböden anstehen, ist dies mit dem Grundwasserschutz vereinbar. Die Rammprofile sind zudem im Regenschatten verortet, sodass Auslösungsprozesse durch Niederschlag als minimal einzuschätzen sind.

Dabei sind Modultische und Transformatoren lediglich im überbaubaren Bereich zulässig. Wege, Kabel, Brandschutzeinrichtungen, Überwachungseinrichtungen und Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Technische Betriebsgebäude im eigentlichen Sinne werden nicht erforderlich, lediglich Transformatorenstationen werden errichtet.

Die Nutzung der Flächen ergibt sich aus der Flächenbilanz unter Punkt 6.1. dieser Begründung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen geben ein entsprechendes Maß sowie die Art der baulichen Nutzung vor, örtliche Bauvorschriften formulieren diesbezüglich geeignete weiterführende Regelungen zur konfliktbewältigenden Umsetzung des Vorhabens.

Das Verkehrskonzept wird in Punkt 7. erläutert, die Freiflächengestaltung in Punkt 8.

2.3. Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl von 0,8

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt ($GRZ \leq 0,8$). Diese wurde aufgrund der geplanten Nutzung relativ hoch angesetzt, um im Gegenzug weitere Flächen von Bebauung freizuhalten. Dies stellt den städtebaulich vertretbaren Orientierungswert i.S.d. § 17 BauNVO dar.

Höhe baulicher Anlagen Gebäudeoberkante 15 Meter

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) die Höhe gemäß Nutzungsschablone nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Fertigfußbodenhöhe im Bereich des Hauptzugangs, oberer Bezugspunkt die Oberkante Dachhaut. Die Höhen dürfen durch untergeordnete technische Ein- oder Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen) bis zu maximal zwei Meter überschritten werden. Technische Gebäude, wie z.B. Siloanlagen, sind bis zu einer Höhe von maximal 20 Metern zulässig.

Die Höhen dürfen durch technische Aufbauten überschritten werden, da diese für die Funktionsfähigkeit der Gebäude zentral sind.

Die gewählten Höhenansätze sind städtebaulich erforderlich. Sie bedienen die voraussehbaren Bedürfnisse von Interessierten in diesem Grundstückssegment. Was städtebaulich nicht vertretbar ist, sind Hochregallager mit Höhen im Bereich von 28 Metern und aufwärts. Gängige Typen von Produktionsgebäuden und standardisierten Logistikhallen sind mit den gewählten Höhen problemlos zu realisieren.

2.4. Überbaubare Grundstücksflächen:

Baugrenzen

Gemäß § 23 BauNVO werden Baugrenzen festgesetzt. Um die erforderliche Flexibilität für die Planrealisierung zu gewährleisten, wurden keine gebäudekörperbezogenen Festsetzungen getroffen, sondern grundstücksbezogene Festsetzungen. Die Baugrenzen sind in der Regel umlaufend drei Meter, gemessen ab Baulandgrenze, Straßenbegrenzungslinie oder Gehölzanpflanzungen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. 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.

10.2. 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.

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.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist nicht erforderlich.

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

10.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstofferrfassung erfolgen durch den Landkreis Coburg.

11. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Rödental.

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.3. dieser Begründung wird verwiesen.

12.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.2.1. Immissionsschutz

Die nächstgelegenen Wohngebäude grenzen im Süden unmittelbar an.

12.2.2. 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.

12.2.3. 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 des Baugebietes 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.

13. Angaben zur Umweltverträglichkeit

13.1. Umweltbericht

13.1.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lange Äcker“ im Stadtteil Blumenrod werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.

2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**

- 2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Es wird gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit richtet sich grundsätzlich nach § 8 Abs. 2 BauNVO; die nachfolgenden Einschränkungen gemäß Punkt 1.1.1. der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu beachten.

Zulässig sind somit

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Zulässigkeit von Einzelhandel:

Die Nutzungsart Einzelhandel ist grundsätzlich unzulässig (§ 1 Abs. 5, § 1 Abs. 9 BauNVO); ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen je Betrieb 800 m² nicht überschreitet.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet verfolgt das Ziel, Flächen für die Ansiedlung von klassischen Gewerbebetrieben (Handwerk, Produktion, Entwicklung) bereit zu stellen. Einzelhandelsbetriebe werden daher für das Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Eine allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet wäre zudem mit den Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB nicht vereinbar, zumal die Stadt Rödental in der Städtebauförderung ist.

Typischer Werksverkauf ist nach Auffassung der Stadt dagegen in städtebaulicher Hinsicht vertretbar.

Einzelhandel als Bestandteil von Gewerbe- und Handwerksbetrieben soll daher ausnahmsweise zulässig sein, jedoch in einem der originären gewerblichen Nutzung untergeordnetem Ausmaß. Mit dieser Festsetzung wird auf zeitgemäße Nutzungs- und Standortanforderungen der Produktions- und Handwerksbetriebe reagiert, insbesondere auch zur Förderung der mittelständischen Wirtschaft. Oftmals handeln Handwerksbetriebe oder Betriebe des verarbeitenden Gewerbes mit ihren Produkten oder ergänzenden Artikeln. Für diese Betriebe soll mit der in der Festsetzung getroffenen Ausnahmeregelung die Möglichkeit eröffnet werden, ihre Produkte zum Verkauf an Endverbraucher anzubieten.

Der Werksverkauf muss im unmittelbaren räumlichen sowie betrieblichen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Die Verkaufsstelle muss mit dem Betrieb verbunden und an diesen angeschlossen sein.

Die Obergrenze von 800 m² ergibt sich aus der Abgrenzung zwischen den Baugebieten gemäß § 8 und § 11 Abs. 3 BauNVO. Großflächiger Einzelhandel mit den Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ist kein städtebauliches Ziel dieser Satzung.

Zulässigkeit von Tankstellen:

Öffentlich zugängliche Tankstellen sind unzulässig. Tankstellen, die innerhalb von Betriebsgeländen entstehen, werden durch die Gemeinde anders beurteilt. Diese sind in der Regel Nebenanlagen und Ausfluss einer anderweitigen gewerblichen Hauptnutzung (z.B. Logistik, Speditionsgewerbe etc.).

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Wohnnutzung schränkt auch in untergeordnetem Maße die Nutzbarkeit der Gewerbegebiete ein, da es sich um schutzbedürftige Nutzung handelt. Das städtebauliche Ziel attraktiver Gewerbegrundstücke wird dadurch gefährdet, weshalb die Wohnnutzung auch in ausnahmsweise zulässigem und untergeordnetem Maßstab nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden wird.

Der Bedarf für Anlagen, die kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienen, soll zuvorderst in den innerörtlichen Lagen gedeckt werden. Eine Verortung inmitten eines Gewerbegebietes neben einer Deponie verfehlt den städtebaulichen Steuerungsauftrag der Gemeinde (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB).

Vergnügungsstätten sind im Bereich des Bebauungsplanes „Lange Äcker“ im Stadtteil Blumenrod nicht städtebaulich erforderlich.

Die Festsetzungen umfassen Regelungen für ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Dieser Baugebietstypus dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Unterschied dazu dient ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. In einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO sind grundsätzlich auch besonders belästigende oder gar gefährliche Betriebe zulässig, der Störgrad der Nutzung ist potenziell unbegrenzt.

2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Auf der überplanten Fläche sollen Elemente zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie installiert werden. Die Gestellstützen werden in der Regel in einem Rammverfahren im Boden verankert, Fundamente im eigentlichen Sinne sind dabei nicht erforderlich. Diese werden im

Geltungsbereich lediglich in Form von Punktfundamenten für Einfriedungen und Transformatorenstationen verwendet. Betonfundamente für die Gestelltische sind nicht zulässig. Die Rammprofile sind in der Regel verzinkt. Sofern keine Grundwasserböden anstehen, ist dies mit dem Grundwasserschutz vereinbar. Die Rammprofile sind zudem im Regenschatten verortet, sodass Auslösungsprozesse durch Niederschlag als minimal einzuschätzen sind. Dabei sind Modultische und Transformatoren lediglich im überbaubaren Bereich zulässig. Wege, Kabel, Brandschutzeinrichtungen, Überwachungseinrichtungen und Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Technische Betriebsgebäude im eigentlichen Sinne werden nicht erforderlich, lediglich Transformatorenstationen werden errichtet.

Die Nutzung der Flächen ergibt sich aus der Flächenbilanz unter Punkt 6.1. dieser Begründung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen geben ein entsprechendes Maß sowie die Art der baulichen Nutzung vor, örtliche Bauvorschriften formulieren diesbezüglich geeignete weiterführende Regelungen zur konfliktbewältigenden Umsetzung des Vorhabens. Das Verkehrskonzept wird in Punkt 7. erläutert, die Freiflächengestaltung in Punkt 8.

2.3. Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl von 0,8

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt ($GRZ \leq 0,8$). Diese wurde aufgrund der geplanten Nutzung relativ hoch angesetzt, um im Gegenzug weitere Flächen von Bebauung freizuhalten. Dies stellt den städtebaulich vertretbaren Orientierungswert i.S.d. § 17 BauNVO dar.

Höhe baulicher Anlagen Gebäudeoberkante 15 Meter

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) die Höhe gemäß Nutzungsschablone nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Fertigfußbodenhöhe im Bereich des Hauptzugangs, oberer Bezugspunkt die Oberkante Dachhaut. Die Höhen dürfen durch untergeordnete technische Ein- oder Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen) bis zu maximal zwei Meter überschritten werden. Technische Gebäude, wie z.B. Siloanlagen, sind bis zu einer Höhe von maximal 20 Metern zulässig.

Die Höhen dürfen durch technische Aufbauten überschritten werden, da diese für die Funktionsfähigkeit der Gebäude zentral sind.

Die gewählten Höhenansätze sind städtebaulich erforderlich. Sie bedienen die voraussehbaren Bedürfnisse von Interessierten in diesem Grundstückssegment. Was städtebaulich nicht vertretbar ist, sind Hochregallager mit Höhen im Bereich von 28 Metern und aufwärts. Gängige Typen von Produktionsgebäuden und standardisierten Logistikhallen sind mit den gewählten Höhen problemlos zu realisieren.

2.4. Überbaubare Grundstücksflächen:

Baugrenzen

Gemäß § 23 BauNVO werden Baugrenzen festgesetzt. Um die erforderliche Flexibilität für die Planrealisierung zu gewährleisten, wurden keine gebäudekörperbezogenen Festsetzungen getroffen, sondern grundstücksbezogene Festsetzungen. Die Baugrenzen sind in der Regel umlaufend drei Meter, gemessen ab Baulandgrenze, Straßenbegrenzungslinie oder Gehölzanpflanzungen.

13.1.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

13.1.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Zwischen der Stadt Coburg und der Gemeinde Dörfles-Esbach im Westen sowie der Stadt Neustadt b.Coburg im Osten liegt das Gebiet der Stadt Rödentel. 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 auf einem Höhenrücken zwischen dem Tal des Krebsbaches im Süden und dem Tal eines seltsamerweise namenlosen Baches im Norden, welcher südlich von Kipfendorf entspringt.

13.1.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

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

13.1.3. 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.

13.1.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

13.1.5. 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.

13.2. Zusätzliche Angaben

13.2.1. 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.

13.2.2. 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.

13.2.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Keine.

13.2.4. 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.

13.3. 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 Dünge- 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.

Einehbarkeit 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.

14. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/60621-0

E-Mail info@ivs-kronach.de



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 27. Juli 2026

Aufgestellt: Kronach, im August 2026

