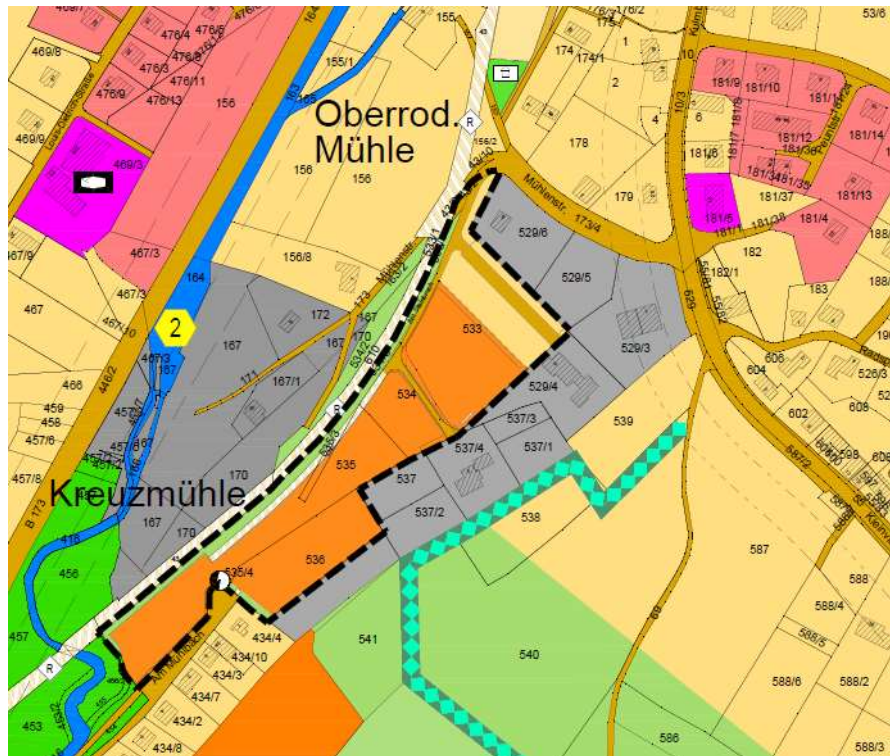


BEGRÜNDUNG

zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Marktrodach für das Gebiet "Mühlbühl" Oberrodach



Aufstellungsbeschluss:	23.11.2022
Flächennutzungsplan:	vom 25.11.2003, in Kraft getreten am 30.01.2004 zuletzt geändert am 05.04.2012 9. Änderung im Parallelverfahren
Genehmigungsbehörde:	Landratsamt Kronach
Verfahrensträger:	Markt Marktrodach Kirchplatz 3 96364 Marktrodach
Vorhaben- und Erschließungsträger:	Siegfried Graf Buchheim Fuggerstraße 14 86150 Augsburg
Entwurfsverfasser:	HTS-Plan GmbH Stöhrstraße 51 96317 Kronach
Planstand aufgestellt:	ENTWURF Kronach, 13.06.2023

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DER ÄNDERUNGSFLÄCHE	3
2.1 Größe, Lage und Bestand	3
2.2 Topografie, Klima und Vegetation	3
2.3 Hydrologie	4
2.4. Geologie, Baugrund, Geogefahren	4
2.5 Ortsbild	4
2.6 Altlasten	4
2.7 Immissionen	4
2.8 Denkmalpflege	4
2.9 Sonstige Sachgüter	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
4. INHALT DER 9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	6-7
5. UMWELTBERICHT	7
7. VERFAHREN	8
8. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	9
LITERATUR	10

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Marktgemeinderat des Marktes Marktrodach hat in seiner Sitzung am **23.11.2022** beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlbühl“ in Oberrodach zu schaffen. Dem Vorhaben stehen die Flächenausweisungen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 05.04.2012 entgegen.

Für den Änderungsbereich wurden „Gewerbliche Baufläche“ gemäß § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO ausgewiesen. Eine Änderung der Darstellung hinsichtlich der Ausweisung von „Gemischten Bauflächen“ gemäß §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO sowie „Sonderbauflächen“ gemäß §1 Abs.1 Nr.4 BauNVO wird somit erforderlich. Dies soll mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung Flächennutzungspläne im Rahmen einer Berichtigung zu korrigieren.

Der Marktgemeinderat von Marktrodach möchte jedoch parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlbühl" eine 9. Flächennutzungsplanänderung vornehmen und beabsichtigte, obwohl nicht erforderlich, eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DER ÄNDERUNGSFLÄCHE

Geografischen Koordinaten Oberrodach, Markt Marktrodach:

Breitengrad: 50° 15' 9" Norden; **Längengrad:** 11° 23' 46" Osten; **Höhe:** 330 NHN

2.1 Größe, Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Oberrodach. Es umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 533; 533/1; 534; 534/3; 535; 535/3; 535/4; 536; 610/1 und 43/2 in der Gemarkung Großvichtach und hat eine Gesamtfläche von rd. 18.870,00 m².

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum des Vorhaben- und Erschließungsträgers

Begrenzt wird es

- im Osten von den Anwesen
„Am Steinbruch 2“ und „Am Steinbruch 3“
sowie dem Grundstück bzw. einem
Teil des Grundstückes (Flst.-Nrn. 529/4 und 537/4)
(Flst.-Nr. 537)
(Flst.-Nr. 536 TF)
- im Süden durch Teile der Anliegerstraße
„Am Mühlbach“ und der bebauten Ortslage
Wohngebiet 'Am Mühlbach' (Flst.-Nr. 534/6)
(Flst.-Nr. 434/4)
- im Südwesten von Grünflächen und
einem verlandetem Altarm des Mühlbaches (Flst.-Nrn. 455, 435/5, 456/2)
(Flst.-Nr. 454)
- im Westen vom Radweg (ehemalige Bahnlinie) (Flst.-Nrn. 43/11; 610)
- im Norden von der Ortslage Oberrodach
und der „Mühlenstraße“ (Flst.-Nrn. 529/5, 529/6)
(Flst.-Nr. 173/4)

2.2 Topographie, Klima und Vegetation

Das Gelände ist nahezu eben. Höhen: 327 NHN. Östlich des Plangebietes steigt das Gelände steil an (Böschung). Es existiert ein Niveauunterschied von rd. 6 m (327 NHN auf 333 NHN).

Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 900 mm bei einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 6,2° C. Das Klima ist kalt und gemäßigt.

Das zu bebauende Gelände ist bislang eine Gewerbebrache mit Ruderalvegetation. Erhaltenswerte Grünstrukturen sind außerhalb des Geltungsbereiches (Flst.-Nr. 537) existent.

Ein kartiertes Biotop nach Art.13d BayNatSchG (Nr. 5734-1056 – „Großflächiger Heckenkomplex südwestlich Großvichtach“) grenzt im Süden und Südosten an.

2.3 Hydrologie

Gemäß „Bayern Atlas“ liegt das Gebiet nicht im Bereich folgender Flächen:

1. Heilquellenschutzgebiete
2. Quellschutzgebiete
3. Geschützte HQ100 – Gebiete
4. Hochwassergefahrenflächen HQ100
5. Hochwassergefahrenflächen HQhäufig
6. Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
7. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
8. Vorranggebiete für Hochwasserschutz
9. Wassersensible Bereiche
10. Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung
11. Vorranggebiet für die Wasserversorgung
12. Trinkwasserschutzgebiete

2.4. Geologie, Baugrund, Geogefahren

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ befindet sich das Vorhaben in der geologischen Raumeinheit „Wallenfels“ (System: Quartär, geologische Einheit: **Flussschotter, mitteleozän**)

Gesteins-

beschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig

Baugrundtyp:

oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar

Tragfähigkeit:

wechselhaft, mittel, teils hoch

Boden:

Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke

Geogefahren:

Im Umkreis von 200 Metern gibt es keine Hinweise auf Geogefahren

2.5. Ortsbild

Das Ortsbild wird im Bereich der vorliegenden Planung durch die Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen in der Ortslage von Oberrodach im Norden und des Mischgebietes „Am Mühlbach“ im Süden bestimmt. Die Baustruktur ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Einzelhäuser mit Nebengebäuden.

2.6. Altlasten

Das Planungsgebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Kronach nicht aufgeführt. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteterweise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am LRA Kronach sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.

2.7. Immissionen

Mit Beeinträchtigungen, durch die östlich direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zu rechnen. Geruchsimmissionen aus der Bewirtschaftung der Flächen können nicht ausgeschlossen werden. Lt. Schalltechnischer Untersuchungen vom 30.10.2018 sind für das Plangebiet Verkehrslärm der beiden Bundesstraßen B173 und B303 und Gewerbelärm, ausgehend vom westlich gelegenen Sägewerk, maßgeblich.

2.8 Denkmalpflege

Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmale sind nicht betroffen.

2.9 Sonstige Sachgüter

Sonstige Sachgüter sind vor Ort nicht existent.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Das Gemeindegebiet von Marktrodach wurde sowohl im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als auch im Regionalplan (RP) der Region „**Oberfranken - West**“ als Grundzentrum ausgewiesen. Es zählt zur Gebietskategorie **Allgemeiner ländlicher Raum**. Außerdem liegt der Markt Marktrodach im 'Raum mit besonderem Handlungsbedarf'.

Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, ist der Nachfrage nach verfügbarem Bauland möglichst Rechnung zu tragen. In der Regel soll eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden, Bauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern. Die Ziele sowohl der Landesentwicklung als auch der Regionalplanung wurden in der vorliegenden Änderungsplanung weitestgehend berücksichtigt.

Der Markt Marktrodach strebt an, Flächen nutzbar zu machen, die aufgrund ihrer Voraussetzungen (Lage, Vorbelastungen) für die geplante Nutzungsart besonders geeignet und die geringstmöglichen negativen Auswirkungen auf die Umweltfaktoren nach sich ziehen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch die geplante Nutzungsänderung der im Bebauungsplan „Am Mühlbühl“ ausgewiesenen Flächen. Die Marktgemeinde wird damit ihrer Verpflichtung gemäß § 1 BauGB gerecht, durch vorausschauende Planung seine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er trägt dazu bei, Schäden am Orts- und Landschaftsbild abzuwenden.

4. INHALT DER 9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Konkret werden folgende Änderungen vorgenommen:

Fläche / Teilfläche Flst.-Nr./ Gemarkung Großvichtach	Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan Stand 05.04.2012	Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan
Flst.-Nr. 533	„Gewerbliche Bauflächen“ gemäß § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO	"Gemischte Bauflächen" nach §5 Abs.2 Nr.1 BauGB und §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO „Sonderbauflächen“ nach §5 Abs.2 Nr.1 BauGB §1 Abs.1 Nr.4 BauNVO Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB Verkehrsflächen nach §5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Flst.-Nr. 533/1		Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
Flst.-Nr. 534		„Sonderbauflächen“ nach §5 Abs.2 Nr.1 BauGB §1 Abs.1 Nr.4 BauNVO Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB Verkehrsflächen nach §5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Flst.-Nr. 534/3		„Sonderbauflächen“ nach §5 Abs.2 Nr.1 BauGB §1 Abs.1 Nr.4 BauNVO Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB Verkehrsflächen nach §5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Flst.-Nr. 535		„Sonderbauflächen“ nach §5 Abs.2 Nr.1 BauGB §1 Abs.1 Nr.4 BauNVO Verkehrsflächen nach §5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Flst.-Nr. 535/3		„Sonderbauflächen“ nach §5 Abs.2 Nr.1 BauGB §1 Abs.1 Nr.4 BauNVO Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB Verkehrsflächen nach §5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Flst.-Nr. 535/4		Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB Flächen für Versorgungsanlagen § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Fläche / Teilfläche Flst.-Nr./ Gemarkung Großvichtach	Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan Stand 05.04.2012	Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan
Flst.-Nr. 536 (TF)	„Gewerbliche Bauflächen“ gemäß § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO	„Sonderbauflächen“ nach §5 Abs.2 Nr.1 BauGB §1 Abs.1 Nr.4 BauNVO Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
Flst.-Nr. 610/1		Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB Verkehrsflächen nach §5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Flst.-Nr. 43/2		Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB Verkehrsflächen nach §5 Abs.2 Nr.3 BauGB

5. UMWELTBERICHT NACH § 2 ABS. 4 SATZ 1, § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

Im Zuge des Parallelverfahrens erfolgt im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlbühl". Da dabei das 'Beschleunigte Verfahren' gemäß § 13a BauGB Anwendung findet, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Bau GB wird entsprechend § 13 Abs.3 BauGB verzichtet.

6. VERFAHREN

Der Marktgemeinderat von Marktrodach hat in der Sitzung am 23.11.2022 die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Marktrodach für das Gebiet "Mühlbühl" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde verzichtet, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung Flächennutzungspläne im Rahmen einer Berichtigung korrigiert werden müssen.

Der Marktgemeinderat von Marktrodach wollte jedoch parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlbühl" eine 9. Flächennutzungsplanänderung vornehmen und beabsichtigte, obwohl nicht notwendig, eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Zum Entwurf der 9. Flächennutzungsplanänderung inkl. Begründung in der Fassung vom 13.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2023 bis 24.08.2023 beteiligt. Im selben Zeitraum wurde der Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats am 00.00.2023 abgewogen.

Die 9. Flächennutzungsplanänderung inkl. Begründung in der Fassung vom 00.00.2023 wurde am 00.00.2023 durch Beschluss des Gemeinderates des Marktes Marktrodach festgestellt.

Marktrodach, den

(Siegel)

.....
Norbert Gräbner, Erster Bürgermeister

Das Landratsamt Kronach hat gemäß § 6 BauGB mit Bescheid vom 00.00.2023 AZ: xyz die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes inkl. Begründung genehmigt.

Kronach, den

(Siegel)

.....
Landratsamt Kronach

Der neue Flächennutzungsplan wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 00.00.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Marktrodach rechtswirksam gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB.

Marktrodach, den

(Siegel)

.....
Norbert Gräbner, Erster Bürgermeister

7. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

7.1	Regierung Oberfranken	Ludwigstraße 20	95420 Bayreuth
7.2	Landratsamt Kronach	Güterstraße 18	93617 Kronach
7.3	Wasserwirtschaftsamt	Kulmbacher Str. 15	96317 Kronach
7.4	Staatliches Bauamt Servicestelle Kronach	Kulmbacher Str. 15	93617 Kronach
7.5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Dienststelle	Trendelstraße 7	95326 Kulmbach
7.6	ZV WVRodacher Gruppe	Zum Stübental 6	96317Kronach- Vogtendorf
7.7	Kreisbrandinspektor Herr Harald Schnappauf	Wiesenstraße 16	96367 Tschirn
7.8	Bayernwerk Netz GmbH	Zum Kugelfang 2	95119 Naila
7.9	Thüga SmartService GmbH	Zum Kugelfang 2	95119 Naila
7.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	Schürerstraße 9a	97080 Würzburg
7.11	Bayrischer Bauernverband,	Weißbrunner Str. 1a	96314 Kronach
7.12	Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Bauleitplanung, Abteilung B Sachgebiet BQ	Hofgraben 4	80539 München
7.13	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Außenstelle Kronach	Kaulanger 1	96317 Kronach
7.14	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH	Südwestpark 15	90449 Nürnberg
7.15	BUND-Naturschutz in Bayern e.V.	Amtsgerichtsstraße 19	96317 Kronach
7.16	Landesamt für Umwelt	Bgm.-Ulrich-Straße 160	86179 Augsburg
7.17	PLEdoc	Gladbecker Str.404	45326 Essen
7.18	Industrie- und Handelskammer für Oberfranken	Bahnhofstraße 25/27	95444 Bayreuth
7.19	Handwerkskammer Oberfranken	Kerschensteinerstr. 7	95448 Bayreuth
7.20	Kreisheimatpfleger Herr Robert Wachter	Ziegelanger 14	96317 Kronach
7.21	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	Ludwigstr. 23	96052 Bamberg
7.22	Fernwasserversorgung Oberfranken	Ruppen 30	96317 Kronach
<u>Nachbargemeinden</u>			
7.23	Stadt Kronach	Marktplatz 5	96317 Kronach
7.24	Gemeinde Wilhelmsthal	Wöhrleite 1	96352 Wilhelmsthal
7.25	Markt Steinwiesen	Kirchstraße 4	96349 Steinwiesen
7.26	Stadt Wallenfels	Rathausgasse 1	96346 Wallenfels
7.27	Gemeinde Rugendorf Verwaltungsgemeinschaft Stadtsteinach	Marktplatz 8	95346 Stadtsteinach

LITERATUR

- SRP SCHNEIDER & PARTNER INGENIEUR-CONSULT GMBH, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Marktrodach, Genehmigungsfassung mit Stand 02.03.2004
- BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal
URL: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik> [Stand: 09.2019]
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm
[Stand: 09.2019]
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.),
Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, -
URL: https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm
[Stand: 09.2019]
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR BAUEN, WOHNEN UND VERKEHR (HRSG.),
BAYSIS; -URL:
<https://www.baysis.bayern.de/webgis/synserver?project=webgis> [Stand: 18.10.2019]
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG
UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 01.03.2018,
URL: <http://www.landesentwicklungbayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayernlep/> [Stand: 09.2019]
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND
VERBRAUCHERSCHUTZ (HRSG.)2007,
Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung,
2.Auflage, München
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERFRANKEN-WEST, -URL:
http://www.oberfranken-west.de/media/custom/2499_71_1.PDF?1542873255 [Stand: 2018]

Thomas Kleylein
Geschäftsführer

Kronach, am 13.06.2023



Syndia Wiegand-Räse
Architektin