



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

Begründung Entwurf vom 04. Juni 2025

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.52.06**
Projekt: **Aufstellung des Bebauungsplanes
„Seebrünneleinswiese“
im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB**

Gemeinde:

Gemeinde Redwitz a.d. Rodach

Landkreis:

Lichtenfels

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

Inhalt

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE.....	1
1.1. LAGE IM RAUM.....	1
1.2. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNRAUMENTWICKLUNG	1
1.3. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG	3
2. ANLASS DER PLANUNG – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS.....	4
3. PLANUNGSZIELE UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	6
3.1 ALLGEMEINES	6
3.2 STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN	6
3.3 STÄDTEBAULICHER ENTWURF	8
3.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	10
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	10
4.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG	10
4.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
5. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN	11
5.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	11
5.2. STADTENTWICKLUNGSPLANUNGEN (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BAUGB)	12
5.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	13
6. ANGABEN ZUM PLANGEBIET UND ZU DEN UMWELTBELANGEN	14
7. PLANINHALTE.....	17
7.1. FLÄCHENBILANZ	17
7.2. ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	17
8. VERKEHRSKONZEPTION.....	24
9. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	25
10. ERSCHLIEßUNG	25
10.1. ENTWÄSSERUNG.....	25
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, LÖSCHWASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON.....	26
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	28
11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	28
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	28
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	28
11.2.1. Immissionsschutz	28
11.2.2. Landschafts- und Naturschutz	30
12. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	35
13. STÄDTEBAULICHER VERTRAG	35
14. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	35
15. ANLAGEN	36
16. ENTWURFSVERFASSER.....	36

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Redwitz a.d.Rodach liegt im Nordosten des Landkreises Lichtenfels, etwa zehn Kilometer von der Kreisstadt Lichtenfels entfernt. Das Gemeindegebiet liegt zwischen 272 Metern über NN (Rodach bei Marktzeuln) und 410 Metern über NN (Ebnetter Berg). Die Gemeinde besteht aus den Pfarrdörfern Redwitz a.d.Rodach und Obristfeld sowie den Dörfern Mannsgereuth, Trainau und Unterlangenstadt.

1.2. Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumentwicklung

Die Gemeinde hat Stand 31.12.2023 3.416 Einwohner.

Altersstruktur der Bevölkerung

Alter von...Jahren	Bevölkerung											
	25. Mai 1987				9. Mai 2011				31. Dezember 2022			
	insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
unter 6	183	5,5	98	5,7	184	5,3	75	4,2	174	5,1	77	4,5
6 bis unter 15	302	9,1	141	8,2	311	9,0	167	9,4	279	8,2	146	8,5
15 bis unter 18	140	4,2	61	3,5	111	3,2	45	2,5	101	3,0	44	2,6
18 bis unter 25	346	10,4	167	9,7	257	7,5	135	7,6	239	7,1	128	7,5
25 bis unter 30	271	8,2	133	7,7	168	4,9	91	5,1	188	5,6	77	4,5
30 bis unter 40	407	12,3	191	11,1	403	11,7	211	11,9	366	10,8	176	10,3
40 bis unter 50	420	12,7	198	11,5	563	16,4	267	15,0	434	12,8	226	13,2
50 bis unter 65	693	20,9	373	21,7	697	20,2	332	18,7	833	24,6	401	23,4
65 oder mehr	550	16,6	358	20,8	749	21,8	454	25,5	772	22,8	442	25,7
insgesamt	3 312	100,0	1 720	100,0	3 443	100,0	1 777	100,0	3 386	100,0	1 717	100,0

Die große Gruppe der Ü65-Jährigen lässt auf einen zukünftigen Bedarf an barrierefreiem und altersgerechtem Wohnen (kleinerer Raumbedarf) schließen, der sich durch Barrierefreiheit, Bungalows, Mehrfamilienhäuser mit ambulantem Pflegedienst und damit verbundenem Angebot an lokal zugänglicher Naherholung und guter Verkehrsanbindung an den ÖPNV charakterisiert.

Bevölkerungsbewegung seit 1960

Jahr	Wanderungen			Natürliche Entwicklung			Bevölkerungszu- bzw. abnahme
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Geburten	Sterbefälle	Saldo	
1960	250	179	-71	82	36	46	117
1970	141	172	-31	55	41	14	-17
1980	119	164	-45	37	51	-14	-59
1990	218	132	86	44	47	-3	83
2000	155	138	17	34	53	-19	-2
2010	182	145	37	31	48	-17	20
2019	250	252	-2	33	53	-20	-22
2020	262	212	40	27	61	-34	16
2021	223	232	-10	21	51	-30	-39
2022	262	212	50	27	51	-24	26

Gründe für den Bevölkerungsrückgang liegen vor allem daran, dass die Sterbefälle die Geburten seit den 200er Jahren überwiegen.

Bevölkerungsdichte:

Redwitz a.d.Rodach: 233 EW/km² (2023)
 Lkr. Lichtenfels: 130 EW/km² (2023)
 Freist. Bayern: 190 EW/km² (2023)

Haushaltsstruktur:

Bei 3.386 Einwohnern auf 1.645 Wohnungen im Jahr 2022 ergibt sich eine Belegungsziffer von **2,06** Einwohnern pro Wohneinheit.

Wohnungsbestand:

Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Wohngebäuden

Redwitz		2019		2021		2022	
		Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Wohngebäude	Insgesamt	1020	100%	1029	100%	1036	100%
	1 Wohnung	713	69,9 %	720	70 %	727	70,2 %
	2 Wohnungen	228	22,4 %	228	22,2 %	227	21,9 %
	3 oder mehr Wohnungen	78	7,6%	80	7,8%	81	7,8%
	-	-		-		-	
Wohnungen in Wohngebäuden	Insgesamt	1.553	100%	1.569	100%	1.584	100%
	3 oder mehr Wohnungen	383	24,7 %	392	25,0 %	402	25,4 %
	-	-		-		-	

		Wohnfläche		Wohnfläche		Wohnfläche	
		qm	Prozent	qm	Prozent	qm	Prozent
Wohnfläche der Wohnungen	Insgesamt	172.016		174.351		175.513	
	Je Wohnung	106,4		106,8		106,7	
	Raumzahl je Wohnung	5,3		5,3		5,3	

In den Jahren 2015 bis 2022 ist ein Zuwachs von 30 Wohngebäuden zu verzeichnen. Die Wohnfläche pro Wohnung hat sich geringfügig vergrößert.

Stichtag	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Raumzahl							
	Insgesamt	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 oder mehr Räume
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
31.12.2019	1.616	20	69	254	297	318	283	375
31.12.2020	1.625	21	69	256	299	319	285	376
31.12.2021	1.633	21	70	257	299	323	286	377
31.12.2022	1.645	21	74	259	300	323	290	378

Im Segment der Ein- bis Zweiraumwohnungen gibt es lediglich einen, im Hinblick auf den sich verschärfenden Altersaufbau der Bevölkerung, geringen Anteil. Alleinstehende Menschen benötigen generell weniger Raum, speziell wenn kein Wohneigentum besteht. Von daher ist in

diesem Segment ein erhöhter Handlungsbedarf zu verzeichnen. Ein großes Problem ist die fehlende Barrierefreiheit in Bestandswohnungen. Hier sollte in den kommenden Jahren aufgrund demographischer Entwicklungen gehandelt werden. Viele Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern sind nicht barrierefrei, da es sich um Bestand aus den Nachkriegsjahren handelt.

Stellt man dem Wohnungsbestand die voraussichtliche demographische Entwicklung gegenüber (mehr ältere Menschen, mehr 1-Personen-Haushalte, vielfältigere Familienmodelle usw.) kann ein Bedarf an kleineren, barrierefreien (Miet-)Wohnungen abgeleitet werden.

Zum Alter des Wohnungsbestandes existieren folgende gemeindespezifischen Daten. Aus dem Zensus 2022 ergeben sich folgende Erkenntnisse:

Gebäude mit Wohnraum (Wohn- und Nichtwohngebäude) nach Baujahren		
	Anzahl	Anteile
Insgesamt	1.067	100%
Vor 1919	126	11,8%
1919 – 1949	94	8,8%
1950 – 1959	183	17,2%
1960 – 1969	189	17,7%
1970 – 1979	143	13,4%
1980 – 1989	94	8,8%
1990 – 1999	111	10,4%
2000 – 2009	79	7,4%
2010 – 2015	15	1,4%
2016 und später	30	2,8%

Der größte Zuwachs an Wohnraum hat in der Gemeinde nach dem 2. Weltkrieg zu Hochzeiten der ansässigen Industrie stattgefunden.

Insgesamt sind mehr als 2/3 des Wohnraumbestandes aus der Zeit vor 1979 entstanden, d.h. vor jeglichen Bau- und Wärmeschutzverordnungen. Hierdurch ist mit einem erhöhten Sanierungs- und Renovierungsbedarf zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass der weit überwiegende Anteil der Gebäude, die vor 2000 errichtet wurden, nicht den Standards der Barrierefreiheit entspricht. Auch hier besteht Handlungsbedarf.

1.3. Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Redwitz a.d.Rodach ist mit eigenem Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen. Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der zweigleisigen, elektrifizierten Hauptbahnlinie (5010) Hochstadt/Marktzeuln – Probstzella. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Straßenseitig wird die Gemeinde in erster Linie durch die Bundesfernstraße 173 erschlossen; darüber hinaus führt von Redwitz die Staatsstraße 2208 über Mitwitz und Fürth a.Berg nach Thüringen; eine weitere wichtige Verbindungsstraße ist die Kreisstraße Lif 21 von der B 173 über Obristfeld nach Neuses a.Main.

2. Anlass der Planung – Durchführung des Verfahrens

Die Gemeinde Redwitz a.d.Rodach möchte auf einer Grünbrache im Hauptort bereits seit längerem Wohnnutzung entwickeln.

Bislang stellte sich dabei immer die Frage, in welchem Maße eine Wohnnutzung an dieser Stelle verträglich sein könnte und wie diese Nutzung konkret aussehen sollte.

Konkrete Problemstellungen für die Gemeinde ergeben sich aus den Entwicklungen des demographischen Wandels. Es ist festzustellen, dass die Nachfrage nach Wohnraum auch in einer demographischen Schrumpfungsregion ungebrochen hoch ist, jedoch trifft diese auf ein Angebot, welches mit der Nachfrage nur eingeschränkt kompatibel ist.

In der Gemeinde sind weniger als 6 % des Bestandes Wohnungen mit 2 oder weniger Räumen. Diese Wohnungen sind dabei überwiegend in Wohngebäuden mit renovierungsbedürftiger Bausubstanz aus den 1960er und 1970er Jahren.

Eine grundsätzliche Nachfrage nach bedarfsgerechten und leistbaren Mietwohnungen, die aber auch moderne Grundrisse und Raumaufteilungen beinhalten kann ohne Weiteres festgestellt werden.

Gleichzeitig wird die Notwendigkeit nicht verkannt, die bestehende Bausubstanz zu renovieren und zu nutzen, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Insofern muss es daher das Ziel sein, beim Neubau innovative Konzepte und Ideen zu verwirklichen, die energie- und ressourcenschonende klimafreundliche Bauweisen weiter voranbringen.

Ebenso ist es erforderlich, den Zielen des Flächensparens, insbesondere ausformuliert in § 1a Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

In Zusammenarbeit mit der Hochschule Coburg wurden unter dem Leitbild „Kleiner Wohnen@Land Redwitz an der Rodach“ Ideen für nachhaltige Wohnkonzepte im ländlichen Raum formuliert. Die Ergebnisse dieser Projektarbeiten wurden im Juni 2024 im Bürgerhaus Redwitz vorgestellt.

Aus dieser Zusammenarbeit ist ein städtebauliches Konzept entstanden, welches in Zusammenarbeit mit einem regionalen Projektentwickler weiterentwickelt werden soll. Im Verlauf dieses Prozesses eröffnet sich nunmehr die Möglichkeit der Teilnahme an einem Bundesprogramm „Zukunft Bau Pilotprojekte-Innovation im Gebäudebereich, Kategorie B Bauliche Umsetzung und Erprobung“.

Die Teilnahme an diesem Programm würde insbesondere die Möglichkeiten erweitern, hier innovative ökologische Baustoffe einzusetzen, deren Energie- und CO₂-Bilanzen vertretbar sind und die bestenfalls in der Region hergestellt werden (regionale Baustoffe wie Holz, (Lehm-) Ziegel, Stroh oder Ähnliches).

Diese Chance möchte die Gemeinde nutzen und daher auch zeitnah die formalen Voraussetzungen für die Teilnahme an diesem Förderprogramm nachweisen. Diese Voraussetzungen beinhalten unter anderem den Nachweis der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens.

Es ist insofern ein Planbedürfnis festzustellen.

Das Vorhaben liegt im seit dem 11.11.1975 rechtskräftigen Bebauungsplan „Redwitz“.

Es wird für ein Teilgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein neuer Bebauungsplan „Seebrünnleinswiese“ aufgestellt, der als Änderungsbebauungsplan in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus 1975 ersetzt.

Im Bereich der Bebauungsplanänderung gilt dann ein neuer – geänderter – qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB.

Die Zeitschiene ist vergleichsweise straff, da die Förderprogramme feste Deadlines für die Einreichung von Nachweisen haben. Daher wird der erforderliche Bebauungsplan aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Im Hinblick auf die Förderantragstellung macht vor allem der Verzicht auf die frühzeitige Behördenbeteiligung Sinn, weiterhin ist der Entfall eines Parallelverfahrens gem. § 8 Abs. 3 BauGB ein wesentlicher Aspekt der Verfahrensbeschleunigung, der genutzt werden soll. Dies sind die wesentlichen Gründe für die Wahl der Verfahrensart.

Die Information der Öffentlichkeit darüber, was in dem Plangebiet beabsichtigt ist und dass überhaupt eine städtebauliche Entwicklung beabsichtigt ist, erfolgte bereits im Zuge der Vorstellung von Projektarbeiten durch die Gemeinde und die Hochschule Coburg, insofern wird ein Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vertretbar eingeschätzt.

Eine Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB ist nur innerhalb des Siedlungsbereichs zulässig.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf Grundstücken innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Nicht nur die rechtlichen (qualifizierter Bebauungsplan) sondern auch die tatsächlichen Verhältnisse (von baulicher Nutzung umgeben) sprechen nach Auffassung der Gemeinde für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im konkreten Einzelfall. Der Siedlungsbereich des Hauptortes wird gegenüber dem Außenbereich von der Weiherdammstraße begrenzt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Vorliegend ist Ersteres zutreffend. Das Plangebiet umfasst 18.255 m², die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 BauNVO liegt wesentlich darunter.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das Vorhaben ist nicht in Anlage 1 der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ nach UVPG enthalten.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzung ist ebenfalls erfüllt. Auf die weiteren Ausführungen vorliegender Begründung wird verwiesen.

Auswirkungen:

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 S 1).

Diese Verfahrenserleichterungen werden nicht in ihrer Gesamtheit in Anspruch genommen. Wie an obiger Stelle beschrieben, ist insbesondere die Verfahrensbeschleunigung

ausschlaggebend, nicht die Erleichterungen im Hinblick auf die Prüfung der Umweltverträglichkeit des Projektes.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung

3.1 Allgemeines

Aus Kapitel 2 dieser Begründung folgt die Feststellung, dass ein Bebauungsplan aufzustellen ist, um das mit der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes ausgelöste Planbedürfnis zu befriedigen. Die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 BauGB sind schon aus diesem Grund als gegeben anzusehen.

Weiterhin ist aus den Daten zum Wohnungsbestand und der demographischen Entwicklung eine qualitative Fehlstelle in der Angebotspalette abzulesen, die durch aktive Boden- und Städtebaupolitik der Gemeinde behoben werden soll.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen wurden durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit unabhängigen Fachleuten entwickelt und werden im nächsten Punkt ausgeführt.

Von dem Instrument des § 12 BauGB wird kein Gebrauch gemacht. Grundsätzlich wäre es denkbar, für das Vorhaben auch Baurecht über einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu erwirken. Zentrales Hindernis für diesen Weg ist die noch ausstehende Konstitution eines oder mehrerer Vorhabenträger, welche die Planung verbindlich verwirklichen. Die Gemeinde kann selbst nicht als Vorhabenträger auftreten.

Ob die Realisierung der Baukörper in Bauabschnitten oder in einem Zuge stattfindet, ob ein Investor mehrere, alle oder nur einen Baukörper realisiert, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht hinreichend klar. Konkretes Umsetzungsinteresse besteht, die Art und Weise der Umsetzung sowie der zeitliche Ablauf hängen allerdings auch in wesentlicher Art und Weise von Förderprogrammen ab und sind daher veränderliche Annahmen.

Zusammenfassend bestehen derzeit noch zu viele Unwägbarkeiten, sodass die Voraussetzungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach Auffassung der Gemeinde nicht hinreichend erfüllt sind.

Ein „Angebotsbaugebiet“ ist im vorliegenden Fall nicht zu beanstanden, da das Vorhaben Gebietskategorien der BauNVO entspricht und die städtebauliche Entwicklung mit dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB geordnet werden kann.

3.2 städtebauliche Zielvorstellungen

Bei der vorliegenden Projektidee handelt es sich um ein innerörtliches Wohnprojekt zur Schaffung alternativer, platzsparender, ressourceneffizienter und sozialer Wohnformen (Baugenossenschaft) im ländlichen Raum. Zugleich hat die Umweltverträglichkeit höchste Priorität.

So soll es nicht werden:

- Standard-Bebauung
- Private Einzelparzellen
- Autogerechte Planung mit Flächenversiegelung
- Große und teure Einfamilienhäuser mit Ziergärten
- Herkömmliche Bauweise mit großem CO₂-Fußabdruck und hoher Flächeninanspruchnahme

Stattdessen werden angestrebt:

- Naturnahes, gemeinschaftliches Wohnen ohne Zäune
- Einfaches Bauen (Gebäudetyp E)
- Kostengünstiges, optimiertes Wohnen auf kleinen Grundrissen

- Energie- und ressourcenschonende klimafreundliche Bauweise
- Geringere Flächenversiegelung durch zentralen Parkplatz statt Zufahrtsstraßen und Parkflächen im Wohngebiet
- Renaturierung des Teiches als Klimaoase, dadurch Aufwertung von Quartier und Umgebung
- Bei der Planung wird auf Grundstück, Natur und Tierwelt eingegangen – „mit“ statt „gegen“

Ökonomisches Leitbild:

Einfaches und kostengünstiges Bauen soll realisiert werden.

Dies umfasst eine effiziente Planung:

- Barrierefreiheit nur wo einfach möglich und sinnvoll
- Gründung: nicht flächig, abgehobene Gebäude
- Kein Keller, keine Tiefgarage, wenig Beton und Versiegelung

Weiteres Element ist eine sparsame Konstruktion:

- Suffiziente Technik = sinnvolles Maß an Aufwand und Nutzen bei gewisser Komfortanpassung
- Wenig und einfache, aber moderne Technik
- Offene/sichtbare/Aufputz Installation

Nachhaltige wiederverwendbare Materialien

- Umweltverträgliche Baustoffe, aber auch Rückbesinnung auf Bekanntes und Bewährtes
- Regionale Baustoffe und Produktion
- Schnellwachsende Materialien

Soziales Leitbild:

Die Organisation des Quartiers soll in einer Bewohnergenossenschaft stattfinden. Diese soll gemeinwohlorientiert wirtschaften und arbeiten, die Mieter wären dabei Nutzer der Gebäude und gleichzeitig Miteigentümer durch die erworbenen Anteile.

Dies soll zu einer eigentumsähnlichen Sicherheit beitragen, gleichzeitig aber auch Flexibilität gewährleisten. Diese Strukturen zielen auf eine konstante Miete und ein lebenslanges Wohnrecht ohne die Gefahr von Eigenbedarfskündigungen ab.

Die Organisation als Genossenschaft verspricht hohe demokratische Standards in der Mitbestimmung über und Mitgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Es findet eine Aufwertung von Quartier und Umgebung statt, die sich als Gewinn für Nachbarschaft und Gesamtort darstellt, unter anderem durch neue Wegeverbindungen.

Ökologisches Leitbild:

Es soll naturnahes Wohnen verwirklicht werden.

Dies soll gewährleistet werden durch eine rücksichtsvolle Planung:

- Gebäudestellung berücksichtigt vorhandene Bäume
- Topographie wird beachtet, große Erdbewegungen vermieden
- Lebensraum für Tiere bleibt erhalten und die Biodiversität wird gefördert

Es entsteht ein parkartiger Freiraum:

- Wiederherstellung des „Großen Weihers“ (Einbezug der Grundstücksgeschichte)
- Insektenverträgliche Beleuchtung
- Wilde Ablagerungen werden beseitigt
- Autofreiheit
- Klimaoase nach dem Prinzip Schwammstadt
- Bäume als natürliche Verschattung
- Naturnahes Wohnen als gesundheitsfördernder Aspekt
- Park als Naherholungsgebiet für die Öffentlichkeit

Klimafreundliches, flächenoptimiertes Wohnen:

- Kompakte Grundrisse
- Nachhaltige Bauweise
- Energie- und ressourcensparend
- Möglichst wenig Flächenversiegelung

- Gegenpol zu großer versiegelter, innerörtlicher Industriefläche

Das städtebauliche Konzept trägt den Zielen des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB umfassend Rechnung.

3.3 städtebaulicher Entwurf

Aus den Projektarbeiten der Hochschule Coburg wurden folgende Überlegungen zum städtebaulichen Entwurf als Grundlage für den Bebauungsplan verwendet.

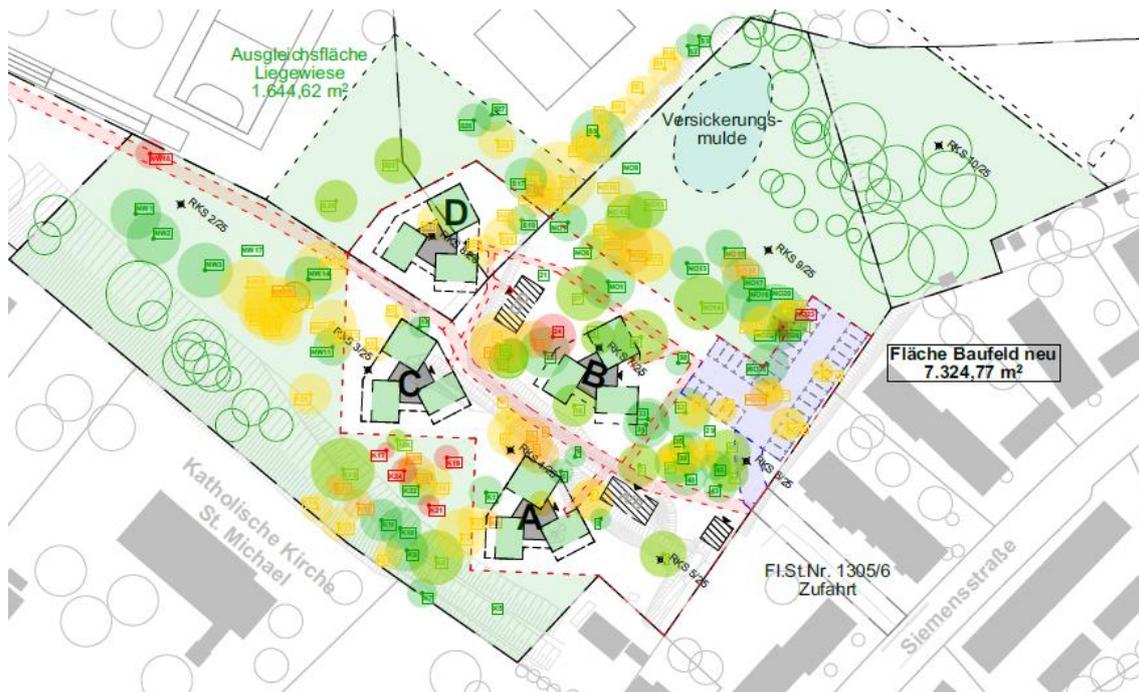


Abb.: Lageplan; 21.04.2025. Hochschule Coburg.



Abb.: Isometrien; 23.09.2024. Hochschule Coburg.

Das konzipierte Bauvorhaben sieht vor, vier Hausgruppen mit jeweils drei Mehrfamilienwohngebäuden zu errichten. In einem der drei Gebäude ist jeweils ein zentraler gemeinschaftlicher Technikraum und ein Waschraum für die jeweilige Hausgruppe vorgesehen, der von außen zugänglich ist, d.h. von den Wohneinheiten abgetrennt. Die Bebauungstypologien orientieren sich grundsätzlich an freistehenden Einzelhäusern, durch deren Gruppierung entsteht aber Raum für Gemeinschaftsflächen/Gemeinschaftsräume. Erfreulicherweise nimmt diese Aufteilung den Baukörpern ihr potentiell massives Erscheinungsbild.

Infolge der immissionsschutzrechtlichen Einschätzungen werden über den vorliegenden Bebauungsplan zunächst nur drei Hausgruppen planungsrechtlich abgesichert. Baufeld D wird vorerst zurückgestellt, bis eine sachgerechte Konfliktbewältigung gewährleistet werden kann. Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan nach Vorliegen der Voraussetzungen und abhängig von der Nachfrage zu ändern und ein weiteres Baufeld gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festzusetzen.

Die Gebäude fügen sich harmonisch in die Gegebenheiten auf dem Grundstück ein. Die Anordnung der Häuser berücksichtigt dabei so weit möglich den Baumbestand auf dem Grundstück. Die Hausgruppen sind auf dem Grundstück in einem gewissen Abstand aufgeteilt, um die Nachverdichtung des Siedlungskörpers in einem umweltverträglichen Maße zu gestalten. Der überwiegende Teil an schützenswertem Baumbestand bleibt dabei erhalten und schafft eine naturzentrierte Wohnatmosphäre.

Die Wohnanlage ist mit mehreren Wohneinheiten je Haus konzipiert. Die Wohneinheiten im EG können barrierefrei gestaltet werden. Aufgrund der in Punkt 3.2 geäußerten Zielvorstellungen soll auf kosten- und wartungsintensive Aufzugsanlagen verzichtet werden, das OG wird daher aller Voraussicht nach nicht barrierefrei sein.

Die Höhenentwicklung geht von einheitlich zwei Stockwerken aus. Die flach geneigten Satteldächer mit versetztem First können eine Dachbegrünung und/oder PV-Anlage erhalten. Auch die Balkonbrüstungen können je nach Ausrichtung und Verschattung mit PV-Paneeelen ausgerüstet und ansprechend gestaltet werden.

Der ruhende Pkw-Verkehr im neuen Wohnquartier ebenerdig auf dem Grundstück organisiert. Die Gestaltung der offenen Stellplätze und der gesamten Außenanlagen erfolgt durch versickerungsfähige Beläge.

3.4 anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist für die beabsichtigte bauliche Nutzung des Plangebietes alternativlos („Planbedürfnis“).

Hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes sind grundsätzlich auch andere Gebäudetypologien denkbar. Diese Betrachtung erfolgte im Zuge der Erstellung städtebaulicher Entwürfe durch Studierende der Hochschule Coburg.

Die städtebaulichen Vorteile der Gruppe gegenüber einer Zeilenbebauung oder Blockbebauung liegen u.a. in der aufgelockerten Bauungsstruktur auch gegenüber benachbarten Grundstücken, der flexiblen Berücksichtigung des Baumbestands und der angestrebten innovativen Verwendung von Baustoffen bei der Realisierung der Baukörper. Weiterhin stellt das Konzept eine ökonomisch realisierbare Planungsvariante dar, eine stufenweise – in Bauabschnitte aufgeteilte – Verwirklichung ist möglich.

4. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

4.1. Raumplanung, räumliche Umgebung

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

Redwitz liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) in einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Wie die gesamte Kreisregion Lichtenfels ist auch die Gemeinde Redwitz a.d. Rodach als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Vorgaben der Landesplanung zur Siedlungsentwicklung, insbesondere den Grundsätzen „Flächensparen“ und „Innen- vor Außenentwicklung“ (Punkt 3.1 und 3.2 des LEP).

Die Gemeinde Redwitz a.d. Rodach ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Grundzentrum festgelegt.

Die Planung entspricht einer organischen Siedlungsentwicklung gemäß dem Ziel B II 1.1 des Regionalplans Oberfranken-West.

4.2. Nachrichtliche Übernahmen

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

Im Geltungsbereich und im weiteren Umgriff 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.

Gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz ist folgendes zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (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.

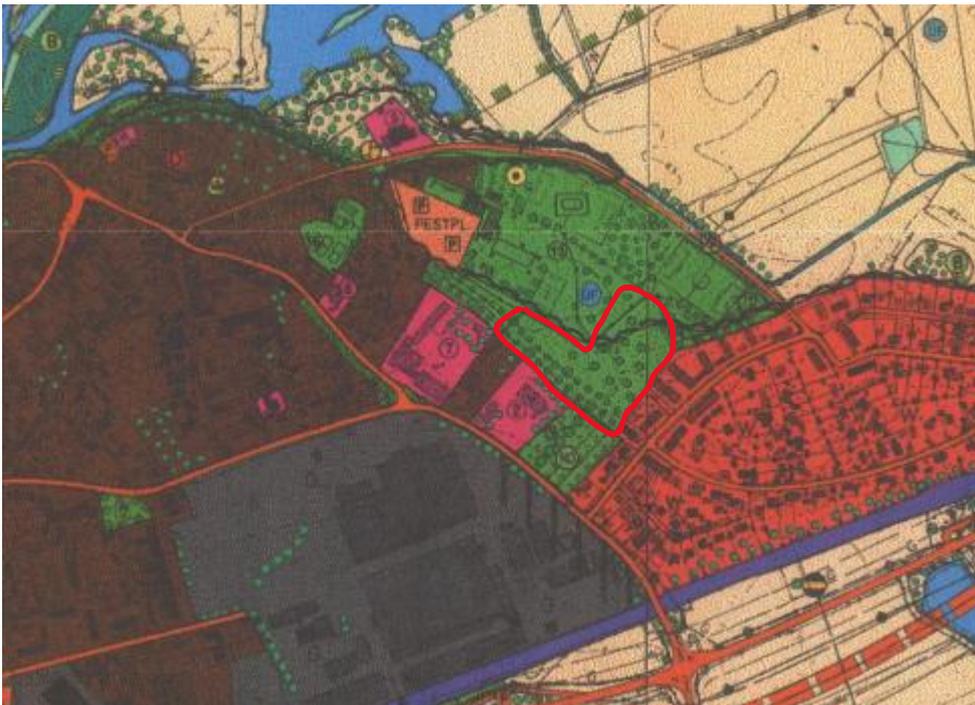
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des berechneten Wirkungsbereichs eines Extremhochwassers (HQextrem) der Rodach.

5. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

5.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünflächen für Freizeit- und Sportanlagen dargestellt. Ebenfalls enthalten sind Vermerke über landschaftsprägende Gehölzstrukturen.



Der Erhalt landschaftsprägender Gehölzstrukturen als städtebauliches Ziel wird durch den funktionalen Erhalt von Großgrün durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erreicht.

Es werden keine Auswirkungen auf den wirksamen Flächennutzungsplan erwartet, wenn die Grünflächen für Freizeit- und Sportanlagen im Zuge einer Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) als Wohnbauflächen dargestellt werden.

Die Sportanlagen des 1. FC Redwitz umfassen ein Rasenspielfeld, ein Rasenkleinspielfeld und ein Sandspielfeld. Ein Flächenbedarf für weitere Spielfelder, der im Plangebiet gedeckt werden könnte, wird nicht angenommen.

Das Freibad Redwitz ist in jüngerer Zeit bereits erweitert worden, hier wurde die Liegewiese vergrößert und es wurden Beachvolleyballfelder angelegt. Erweiterungsbedarf wird ebenfalls nicht angenommen. Die Schulsportanlagen sind ebenfalls ausreichend bemessen, eine künftige Erweiterung in das Plangebiet hinein wird nicht angestrebt oder als bedarfsgerecht eingeschätzt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst, ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist entbehrlich.

5.2. Stadtentwicklungsplanungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

- Integriertes städtebauliche Handlungskonzept (ISHK)

Die Planung trägt dazu bei, die innere Erschließung des Altortes für Fußgehende zu verwirklichen und das Schwimmbad besser anzubinden (Projekt 4: „Innere Erschließung“).

- Städtebaulicher Rahmenplan Redwitz a. d. Rodach – Ortsmitte

Der städtebauliche Rahmenplan erstreckt sich nicht auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Handlungsempfehlungen für den Geltungsbereich vorliegender Änderung, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen wären, sind nicht vorhanden.

5.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Ortsteil Redwitz ist seit dem 11.11.1975 der Bebauungsplan „Redwitz“ rechtskräftig. Diese umfasst im Wesentlichen den gesamten Altort zum damaligen Zeitpunkt, abgesehen von den Gewerbegebieten im Süden.



Abb.: Ausschnitt des Gesamtplanes „Redwitz“

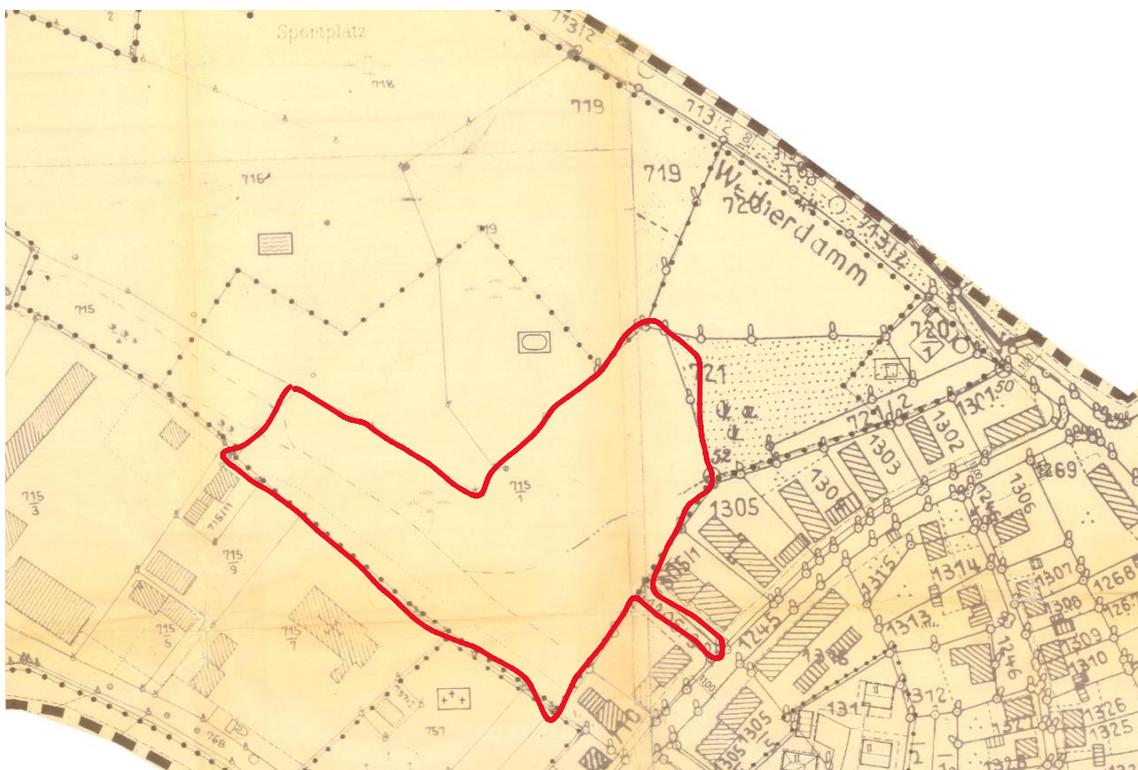


Abb.: Plangebiet innerhalb des Gesamtplanes „Redwitz“

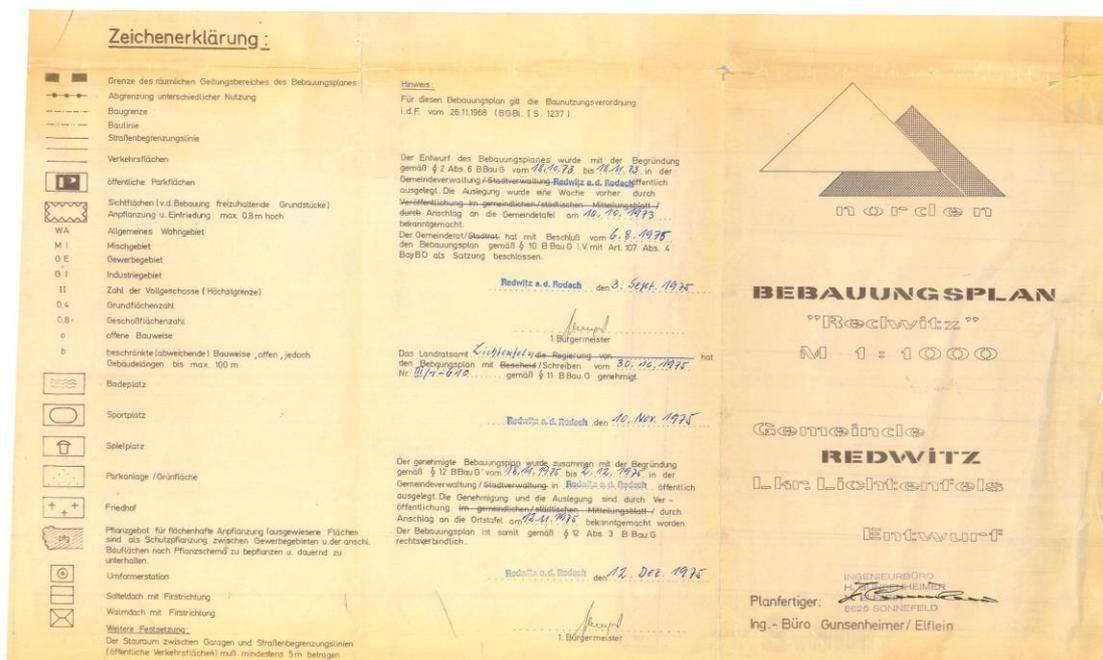


Abb.: Auszug aus den Festsetzungen des Gesamtplanes „Redwitz“

Es handelt sich in Teilen um einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB, in Teilen aber auch nur um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

Es wird für ein Teilgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein neuer Bebauungsplan „Seebrünnleinswiese“ aufgestellt, der als Änderungsbebauungsplan in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus 1975 ersetzt.

Im Bereich der Bebauungsplanänderung gilt dann ein neuer – geänderter – qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB.

Die vorangegangenen Ausführungen sind formaler Natur. In inhaltlicher Hinsicht wird auf die Ausführungen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes verwiesen (Punkt 5.1). Die Nutzung des Plangebietes als Sportplatz ist nicht länger ein städtebauliches Ziel der Gemeinde Redwitz a.d.Rodach.

6. Angaben zum Plangebiet und zu den Umweltbelangen

Lage:

Das Plangebiet liegt im östlichen Hauptort, dabei innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 18.255 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch das Freibad Redwitz a.d. Rodach und den Sportplatz des 1. FC Redwitz
- Im Osten durch Wohnbebauung
- Im Süden durch den Friedhof und die katholische Kirche
- Im Westen durch Bebauung und das Schulgelände

Topographie:

Das Plangebiet liegt in der Talebene der Rodach. Nach Südwesten steigt das Gelände zur Flussterrasse an. Der angrenzende Friedhof und die Kirche liegen bereits auf der Flussterrasse auf einer Höhe von 286 Metern über NHN.

Der Großteil des Baufeldes liegt auf 278-280 Metern ü.NHN, eine Vermessung hat stattgefunden.

Im Nordosten liegt das Gelände nochmals 1-2 Meter tiefer.

Zur Veranschaulichung nachstehend eine undatierte Fotografie aus den 1960er Jahren von der Weiherdammstraße nach Südosten auf die Siemensstraße:



2

Es ist gut zu erkennen, dass vor dem Brachfallen des Geländes eine landwirtschaftliche Nutzung stattgefunden hat.

Hydrologie:

Im Plangebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer.

Das Plangebiet liegt grundsätzlich in einem wassersensiblen Bereich (Talebene der Rodach). In früherer Vergangenheit wurde in dem gesamten Gebiet um das Schwimmbad und die Sportplätze durch den Schlossherrn von Redwitz Fischzucht betrieben. Im Zuge des Umgangs mit Niederschlagswasser sollen dieses Teichelement durch die Planung wieder reaktiviert und erlebbar gemacht werden.

Genauere Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet sind erforderlich im Hinblick auf § 55 Abs. 2 WHG (Vorrang der Versickerung). Hohe Grundwasserstände sind vorhanden und dokumentiert („Kleiner Wohnen @Land Redwitz“ in 96257 Redwitz an der Rodach. Orientierende Baugrunduntersuchung. k2p umwelt-geologie GmbH. Sachsenbrunn. 98673 Eisfeld. 03.04.2025.). Aufgrund der Nähe zur Rodach kann bei Hochwasser auch der Grundwasserstand ansteigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Grundsätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen. Das städtebauliche Konzept sieht keine Keller vor, sondern im Gegenteil eine nicht flächige Gründung mit abgehobenen Gebäuden. Insofern wird auf die vorliegenden Verhältnisse in hohem Maße eingegangen werden.

Die beabsichtigte Gründung der Gebäude ist auch vor dem Hintergrund der Starkregenvorsorge zur Zielverwirklichung geeignet.

Sollte eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist diese generell beim Landratsamt Lichtenfels, Fachbereich Wasserrecht, zu beantragen.

Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG.

Nach DIN 1986 – 100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem 2-jährigen 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 800m².

Es ist beabsichtigt, den häuslichen Wärmebedarf u.a. über geothermische Anlagen sicherzustellen, daher wird vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach empfohlen.

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des berechneten Wirkungsbereichs eines Extremhochwassers (HQextrem) der Rodach. Die Hochwassergefahrenflächen gem. § 78b WHG erstrecken sich in das Plangebiet, allerdings ist hier in weiten Teilen keine bauliche Nutzung vorgesehen. Daher sind keine sich widerstrebenden Belange in der Planung offenkundig. Sollten randliche Nutzungen realisiert werden, ist eine Arrondierung des Wirkungsbereiches z.B. durch kleinere Geländemodellierungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen nach Auffassung der Gemeinde problemlos möglich.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiete der Rodach gemäß der Verordnung vom 24.03.2023 wird durch die Planung nicht berührt. § 78 WHG ist nicht einschlägig.

Sonstige wasserwirtschaftliche Belange, wie Gewässerrandstreifen oder Genehmigungs- und Anzeigepflichten entlang von Fließgewässern sind nicht einschlägig.

Boden/Geologie

Das Plangebiet liegt naturräumlich im Obermainischen Hügelland (071).

Im überplanten Bereich finden sich keine Hinweise auf Altlasten. Die Untere Abfallbehörde am Landratsamt Lichtenfels ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden. 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. Bei Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Als Grundlage für die Bauleitplanung wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. („Kleiner Wohnen @Land Redwitz“ in 96257 Redwitz an der Rodach. Orientierende Baugrunduntersuchung. k2p umwelt-geologie GmbH. Sachsenbrunn. 98673 Eisfeld. 03.04.2025.)

Die vorliegende Dokumentation umfasst Angaben zur geologischen und hydrogeologischen Situation, zu den durchgeführten Feld- und Laboruntersuchungen (Bodenmechanik, chemische Analytik), zu Baugrundverhältnissen, Grundwasserverhältnissen und Versickerungsfähigkeit. Weiterhin werden eine bautechnische Beurteilung, gründungs- und bautechnische Schlussfolgerungen für Gebäude und Verkehrswegebau, sowie Ausführungen zur Wiederverwertbarkeit der Erdstoffe dokumentiert.

Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Werden Hinweise auf Altbergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu benachrichtigen.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das

Untergrundmaterial sollte innerhalb des Geltungsbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

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

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu beachten.

Flora/Fauna:

Es wurde für das Plangebiet eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen gem. BayKompV durchgeführt. Weiterhin wurden Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Auf die Ausführungen in Punkt 11.2.2 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

7. Planinhalte

7.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):	ca. 7.690 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):	ca. 290 m ²
Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	ca. 10.275 m ²

Summe: **18.255 m²**

7.2. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Übersetzung der vielfältigen städtebaulichen Zielvorstellungen und auch der Inhalte des darauf fußenden städtebaulichen Entwurfes in verbindliche Festsetzungen ist herausfordernd. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ohne Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Gemeinde an den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden („Typenzwang“).

Die Regelungen können daher nicht so konkret ausformuliert werden, wie es in einem Verfahren gem. § 12 BauGB möglich und wünschenswert wäre.

§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO eröffnen nicht die Möglichkeit, den städtebaulichen Entwurf in allen Details in verbindliche Vorgaben zu überführen. Dazu wird auf die Möglichkeiten des § 11 BauGB hingewiesen, mittels derer weitergehende verbindliche Vorgaben durch die Gemeinde als Grundstückseigentümerin gemacht werden können.

Die Festsetzungen müssen die in Punkt 2 und 3.1 der Begründung skizzierten Unwägbarkeiten bei der Verwirklichung der Planungsidee abbilden, ansonsten ist eine Planrealisierung erschwert. Dieser Umstand äußert sich in Zugeständnissen seitens der Gemeinde als Normgeber. In den Festsetzungen wurde grundsätzlich eine gewisse Flexibilität an den Tag gelegt, ohne die Grundzüge der Planungsidee dabei zu verwerfen. Im Hinblick auf die angestrebte Inanspruchnahme einer sich gegebenenfalls dynamisch entwickelnden Förderkulisse ist diese Flexibilität gerechtfertigt.

Begründung der Festsetzungen im Einzelnen:

- 0. 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.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB:

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO. Allgemein zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 & 9 BauNVO).

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO somit zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Für Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist das Gebiet im Hinblick auf seine Lage, Topographie und die verkehrliche Erreichbarkeit denkbar ungeeignet.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden dagegen i.S.d. § 31 Abs. 1 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit ist im Allgemeinen städtebaulich erforderlich, da Gewerbeanmeldungen nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes behindert werden sollen. Weiterhin hat diese Zulässigkeit konkrete Auswirkungen i.S.d. § 13a BauNVO (Ferienwohnungen):

Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 BauNVO in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

1.2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Dies stellt den Orientierungswert nach § 17 BauNVO dar und ist im Hinblick auf die angestrebte Dichte der Bebauung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße angemessen. Dabei wurde in der Abwägung insbesondere berücksichtigt, dass sich die Grundflächenzahl nur auf das Bauland bezieht. Das Plangebiet weist einen Grünflächenanteil von deutlich über 50 % auf. Für eine Überbauung i.S.d. GRZ stehen mit 40% des Baulands (7.690m²) ca. 3.076 m² zur Verfügung.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf obiger Wert durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Dies bezieht sich auf die Stellplätze mit ihren Zufahrten und weitere mögliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Kinderspielplätze). Diese Überschreitungsmöglichkeit beträgt 20% des Baulands, also ca. 1.538 m².

1.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante eine Höhe von 9,00 Metern (GOK ≤ 9,00m) nicht überschreiten. Es handelt sich um ein städtebaulich verträgliches Maß, welches zwei Vollgeschosse ermöglicht und gleichzeitig die Flexibilität in der Dachgestaltung gewährleistet.

Gemessen wird von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes (z.B. OK First o. OK Attika).

Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung, sowie Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien dürfen diese Höhe überschreiten. Diese sind städtebaulich erforderlich.

1.2.3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf höchstens auf der durch Planeinschrieb bestimmten Höhe bezogen auf Meter ü.NHN. liegen. Das bezweckt die Vermeidung unerwünschter Höhenentwicklungen nach oben und unten. Die Bebauung soll zudem der Geländeformation folgen, sodass örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen wird. Der Bezug auf konkrete Höhen ist eindeutiger als ein ebenfalls möglicher Bezug auf das vorhandene oder natürliche Gelände. Hier wurde berücksichtigt, dass teils umfangreicher Strauchbestand beseitigt werden muss, In diesem Zuge ist auch von Geländeänderungen auszugehen.

Weiterhin müssen hohe Grundwasserstände und die latente Gefahr von Starkregenereignissen und Extremhochwassern berücksichtigt werden, dies geschieht durch die Möglichkeit, die Gebäude bis zu einer gewissen Höhenlage aufzuständern.

Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. b BauVorIV).

1.3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen werden bei Baugruppen verminderte Abstandsflächen innerhalb des jeweiligen Baufensters festgesetzt. (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB). Ein Baufenster wird dabei jeweils durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.

Die Festsetzung ist städtebaulich erforderlich für die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes (Punkt 3.3 der Begründung).

Zentral für diese Überlegungen ist die Fragestellung, ob es sich bei den beabsichtigten dreiteiligen Mehrfamilienhäusern um ein einzelnes oder um mehrere Gebäude handelt. Je nachdem, wie die Beurteilung im Einzelfall ausfällt, könnten sich verschiedene Anforderungen an Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung ergeben. Die Zulässigkeit des städtebaulichen Konzeptes soll in jedem Fall sichergestellt werden, daher ist diese klarstellende Festsetzung nach Auffassung der Gemeinde städtebaulich erforderlich.

Zwischen den einzelnen Baufenstern sind die jeweils geltenden Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

Das Maß der Abstandsfläche beträgt gegenwärtig $0,4H$, mindestens 3 Meter. Artikel 3 der Bayerischen Bauordnung, wonach die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden dürfen, wird beachtet.

Es findet keine nachbarschaftliche Beeinträchtigung im Hinblick auf die Beleuchtungs- und Belüftungsverhältnisse statt.

1.3.2. Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen dienen grundsätzlich der Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes.

Insbesondere wurde diese Festsetzung zum Schutz des Baumbestands in verschiedenen Entwurfsstadien weiterentwickelt, sodass keine sich widersprechenden Festsetzungen zum Baufeld und zum Baumerhalt im Plan enthalten sind.

Die festgesetzten Baugrenzen beachten die immissionsschutzrechtlich gebotenen Abstände zum Freibad Redwitz.

Das beabsichtigte städtebauliche Konzept ist mittels der gewählten Abgrenzungen zu realisieren. Gleichzeitig ist im Sinne einer resilienten Planung auch sichergestellt, dass gängige Mehrfamilienhaustypen wie z.B. Dreispänner ebenfalls innerhalb der Baufenster realisiert werden können. Zu diesem Zweck wurden die Baufelder unter Berücksichtigung des Baumbestands bedarfsgerecht erweitert.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB).

1.4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1. Fläche für Carports und Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Stellplätze dürfen als Carports überdacht werden. Garagen sind nicht zulässig.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden direkt in Anbindung an die Erschließungsstraße bereitgestellt und für das gesamte Quartier als Gemeinschaftsanlagen verbindlich festgesetzt, um das Ziel eines autofreien Quartiers zu verwirklichen. Dieses Ziel stellt einen planerischen Grundzug dar und muss deshalb über verbindliche Festsetzungen gesichert werden.

Es handelt sich um gemeinschaftliche Stellplätze für alle Bauvorhaben im Plangebiet, daher erfolgt die Festsetzung in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB.

Für den Vollzug wird auf die Restriktionen der § 12 Abs. 2 und 3 BauNVO hingewiesen.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bleiben von dieser Festsetzung explizit ausgenommen, denn Stellplätze sind keine Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO. Von § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO wird kein Gebrauch gemacht.

Gebietsverträgliche Nebenanlagen, die das Merkmal der Unterordnung erfüllen, sind allgemein zulässig und können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gelassen werden.

1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen

Auf Punkt 8 der Begründung wird verwiesen. Die Aufteilung dieser Verkehrsfläche (Teileinrichtungen) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Straßenbegrenzungslinie

Klarstellung im Hinblick auf § 19 Abs. 3 BauNVO.

1.6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig.

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und auf den Privatflächen weitergeführt.

Leitungsbestand:

- bestehender Kanal der Gemeinde Redwitz a.d.Rodach
- bestehende Trinkwasserleitung der Gemeinde Redwitz a.d.Rodach
- Leitungsbestand Bayernwerk Netz GmbH (Elektrizität): Schutzstreifen 0,5m beiderseits der Leitungsachse. Maßgeblich ist die tatsächliche Lage im Gelände.

1.7. die Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf Punkt 10.1 der Begründung wird verwiesen.

1.8. öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Eine weitere Zweckbestimmung wird nicht festgesetzt. Es handelt sich um eine allgemeine Grünfläche zum Erhalt des Vegetationsbestands.

Die Grünfläche wird weiterhin öffentlich festgesetzt, da Abstandsflächen auf ihr zum Liegen kommen.

1.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Regelungen zum speziellen Artenschutz

Es wird auf Kapitel 11.2.2 der Begründung verwiesen.

1.9.2 Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer

Wiederverwertung zuzuführen. Ziel soll sein, einen treibhausgasemittierenden und somit klimawirksamen Abtransport zu vermeiden und das Schutzgut Boden zu berücksichtigen.

1.9.3 Minimierung der Versiegelung

Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Pflaster ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

Eine wasserundurchlässige, nicht versickerungsfähige Ausführung ist nicht zeitgemäß und entspricht nicht den Vorgaben einer möglichst naturnahen Kreislaufbewirtschaftung von Niederschlag im Plangebiet.

1.10. die mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Ein Gehrecht für die Allgemeinheit wird festgesetzt.
- Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Redwitz a.d.Rodach werden festgesetzt.

Auf die Ausführungen in den Punkten 8 und 14 der Begründung wird verwiesen. Die Möglichkeiten der Gehrechte bringen insbesondere im Hinblick auf eine Integration des Gebietes (Vernetzung zu vorhandener Infrastruktur im Norden) in die umgebenden städtebaulichen Strukturen erhebliche städtebauliche Vorteile für die Gemeinde mit sich.

Diese Festsetzung bildet lediglich die Grundlage für eine privatrechtliche Vereinbarung. Üblicherweise werden diese Rechte als Grunddienstbarkeit bei der Veräußerung von Grundstücks(teil-)flächen durch die Gemeinde im Grundbuch eingetragen.

Die Breite der festgesetzten Fläche beträgt 3 Meter.

1.11. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wärmepumpen:

Haustechnische Anlagen sind gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 so auszuführen, dass am nächstgelegenen Immissionsort im Allgemeinen Wohngebiet der reduzierte Immissionsrichtwert von tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) 49 dB(A) und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) 34 dB(A) nicht überschritten wird.

Statt Vorgaben zum Schalleistungspegel von Wärmepumpen zu machen, wird die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den nächsten Wohngebäuden gefordert, da im Falle eines Nachweises über die Zulässigkeit einer Anlage die Regelungen der TA Lärm gelten und diese nur Immissionsrichtwerte nennt. Weiterhin werden diese Richtwerte aufgrund möglicher Lärmvorbelastungen durch weitere Anlagen um 6 dB(A) reduziert (Irrelevanzkriterium).

Da es – insbesondere bei einer Planrealisierung durch verschiedene Projektentwickler – möglich ist, dass als Heizmedium die Wärmepumpe zum Einsatz kommen wird, werden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Konfliktvermeidung in die Planung aufgenommen.

Die meisten modernen Wärmepumpen überschreiten eine Lautstärke von 50 dB(A) nur selten, es gibt aber auch deutlich leisere Geräte, die maximal 30 dB(A) Lärm erzeugen. Als gesundheitlich unbedenklich gelten Schalleistungspegel bis 60 dB(A).

Ziel der Festsetzung ist auch, dass sich die Projektentwickler vorab Gedanken über eine möglichst rücksichtsvolle Ausgestaltung (Aufstellort, Ausrichtung, technische Daten) der gebäudetechnischen Anlagen machen.

1.12. Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Abgängige Gehölze sind in der jeweils darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Art und Mindestpflanzqualität wird entsprechend den Vorgaben in der Artenliste festgesetzt. Der Wurzelraum ist vor Befahrung zu schützen.

Pflanzliste Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang 18-20 cm

1.13. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Die Bäume sind während der Bauphase mit einem Biotopschutzzaun gegen Beeinträchtigungen zu schützen. Lagerung von Material und Befahrung darf in dem Wurzelbereich nicht erfolgen.

Dem Erhalt von Einzelbäumen wird in der Planung ein besonderes Gewicht beigemessen. Zur Bemessung der Erhaltungsgebote wurde der jeweilige maximal vorhandene Kronendurchmesser der zu erhaltenden Bäume zeichnerisch festgesetzt. Alle Nutzungen, die einem Erhalt der Bäume widerstreben, sind grundsätzlich unzulässig. Die Beurteilung muss aber im konkreten Einzelfall erfolgen. Die Führung von Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen ist unter den Bäumen grundsätzlich als verträglich anzusehen und zum Schutz vor großer Sonneneinstrahlung im Sommer abschnittsweise wünschenswert. Nebenanlagen, wie Flächen für Kinderspielplätze i.S.d. Art. 7 Abs. 3 BayBO sind im Kronenschatten sogar anzustreben.

Die Beurteilung, welche Bäume erhalten bleiben sollen, erfolgte auf der Grundlage von Untersuchungen zur ökologischen Bedeutung und eines Baumgutachtens (Gutachten zur Erhaltungswürdigkeit von Bäumen. Bericht Nr.: 250302. Johannes Kohler. Sachverständiger für Bäume. 95488 Eckersdorf. 26.03.2025), sie sind somit fachlich hinreichend fundiert, sodass die Einschränkung der Eigentümerrechte auf einer sachgerechten Grundlage fußt. So wurde beispielsweise die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze nochmals umgeplant, um einen besonders wertvollen Walnussbaum im Südosten zu erhalten.

Die zulässige Rodung von Einzelbäumen ist im Bebauungsplan geregelt. Beim Abgehen weiterer Bäume oder bei einer weitergehenden Rodung aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht ist eine Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebietes gem. Zif. 1.12 vorzunehmen.

2. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO werden festgesetzt:

2.1. Dächer

Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer in allen Varianten. Dies umfasst auch unterschiedlich geneigte Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc. Ein gestalterischer Freiraum ist städtebaulich ausdrücklich erwünscht. Nichtsdestotrotz ist eine gewisse Einheitlichkeit in der Dachlandschaft anzustreben, die zulässigen Dachformen geben diesbezüglich in aller Regel ein harmonisches Bild ab. Ein allzu heterogenes Bild soll durch diese grundsätzliche Einschränkung vermieden werden. Weitere Einschränkungen sind städtebaulich nicht erforderlich.

Alle geeigneten Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 8° sind jeweils mindestens mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z. B. als Sedumbegrünung) zu versehen.

Bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 8° kann der gängige Flachdachaufbau verwendet werden. Um die angestrebte kostengünstige Bebauung zu verwirklichen, kann bei Dachneigungen > 8° auf die zusätzlichen Aufwendungen für Sicherungs- und Dränmaßnahmen verzichtet werden.

Dachbegrünung ist nicht auf 100% der Dachfläche möglich.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) des Gebäudes.

Geeignet für Dachbegrünung ist derjenige Anteil der Dachflächen, der aus bau- und brandschutztechnischen und versicherungstechnischen Gründen verwendet werden kann. Der geeignete Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Anteile (in m²) abzuziehen.

Nicht geeignet sind Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung und der Be- und Entlüftung dienen, sowie (versicherung-)

technisch erforderliche Abstandsflächen. Es sind u.a. mindestens 50 cm breite Brandschutzstreifen um alle aufgehenden Bauteile freizuhalten etc.

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär- Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Diese Aspekte sind im vorliegenden Fall aufgrund der Beschaffenheit des Plangebietes von untergeordneter Bedeutung. Größere Bedeutung kommt dem reduzierten und verzögerten Regenwasserabfluss von den Gebäuden, auch im Falle von Starkregenereignissen, zu.

Klarzustellen ist, dass ein Verzicht auf Gründächer aufgrund erhöhter statischer Anforderungen und ähnlicher Gründe, die eine Dachfläche als "nicht geeignet" bewerten, nicht im Sinne des Plangebers und somit nicht zulässig ist. Diese Beweggründe wurden durch die Berücksichtigung einer Dachneigung bei dieser Festsetzung explizit gewürdigt. Die gebäudetechnischen und statischen Voraussetzungen für die zusätzlichen Lasten durch Substrataufbau sind entsprechend herzustellen.

Klarzustellen ist weiterhin, dass auch eine gleichzeitige Dachbegrünung und Photovoltaikbelegung zulässig und technisch möglich sind.

Von dieser Festsetzung zur extensiven, flächigen Dachbegrünung ausgenommen sind Terrassen- und Balkonüberdachungen, Wintergärten und Loggien. In diesen Fällen stehen Aufwand und Nutzen in keinem vernünftigen Verhältnis. Weiterhin steht eine Dachbegrünung in diesen Fällen dem Belichtungsbedürfnis der künftigen Bewohner und Bewohnerinnen in der Regel entgegen.

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig, hier sprechen wasserwirtschaftliche Gründe gegen eine Zulässigkeit.

Es sind nur anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Diese Farbe korrespondiert erfahrungsgemäß sehr gut mit Photovoltaikanlagen. Zudem ist eine gewisse Einheitlichkeit in der Dachlandschaft anzustreben.

2.2. Fassaden

Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig, hier sprechen wasserwirtschaftliche Gründe gegen eine Zulässigkeit.

2.3. Gartengestaltung

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Ausnahmen gelten für lineare Strukturen wie Traufstreifen oder Einfriedungen.

Diese „Steingärten“ weisen in der Regel ökologisch oft keine Funktion mehr auf. Diese sind zudem oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet und Wasser kann daher nicht oder nur schwer versickern. Das verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen. Vorgenannte Auswirkungen sollen mittels Festsetzung vermieden werden.

2.4. Beleuchtung

Die Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Bereiche ist technisch sicherzustellen. Grundsätzlich sind als Leuchtmittel im Außenraum ausschließlich LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (< 3.000 Kelvin) zu verwenden. Beim Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise zu wählen, z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren oder Barrieren gegen eindringende Insekten. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist nach Möglichkeit zu verzichten oder diese zeitlich einzuschränken.

Dabei handelt es sich um besonders insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung. Es ist erforderlich, in dem Plangebiet eine diesbezügliche Regelung zu treffen. Ökologisch bedeutsame Habitate sind in den Grünflächen vorhanden. Es ist somit eine besondere Berücksichtigung des Artenschutzes angezeigt, die Ausdruck in dieser Bauvorschrift findet.

2.5. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Es ist ein Anschluss der Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser über eine gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal auf Fl.-Nr. 719 der Gemarkung Redwitz a.d.Rodach herzustellen. Es handelt sich um eine klarstellende Festsetzung.

8. Verkehrskonzeption

Das neue Quartier wird grundsätzlich autofrei angelegt. Ein gesammelter PKW-Stellplatz an der Zufahrtsstraße minimieren die Flächenversiegelung durch breite Verkehrswege. E-Mobilität, (Elektro-) Fahrräder und Fußgänger werden priorisiert und gefördert.

Die Hauptzufahrt zu dem Baugebiet erfolgt über Fl.-Nr. 1305/6 der Gemarkung Redwitz a.d.Rodach.

Dabei handelt es sich um die einzige straßenseitige Erschließung für PKW. Die Katasterbreite von 6,50m ist in jedem Fall ausreichend, um eine funktionale Erreichbarkeit des Gebietes zu gewährleisten.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden direkt in Anbindung an die Erschließungsstraße bereitgestellt und für das gesamte Quartier als Gemeinschaftsanlagen verbindlich festgesetzt. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, um den Oberflächenabfluss zu reduzieren und die Bodenfunktionen nicht stärker als nötig zu beeinträchtigen.

Stellplätze dürfen durch Carports überbaut werden, Garagen sind nicht zulässig. Dies wird insbesondere mit der Konzentration der Stellplätze und der voraussichtlich erforderlichen Anzahl der Stellplätze begründet. Dem Charakter eines „Garagenhofes“, der sich charakterlich deutlich von den ambitionierten städtebaulichen Zielen des Gebietes abheben würde, soll vorgebeugt werden.

Eine Fußwegverbindung ist in Richtung Nordwesten vorgesehen, sodass das Quartier nicht abgekoppelt ist und über das fußläufige Wegesystem niedrigrschwellig in den Ort integriert werden kann. Dies bringt weiterhin den Vorteil der kurzen Wegeverbindungen zu den Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur. Hier ist insbesondere die Kindertagesstätte im Norden zu nennen, zu der die Laufdistanz mehr als halbiert wird.

Die Ausgestaltung der Fußwege ist noch nicht verbindlich vorgegeben, ob es sich beispielsweise um wassergebundene Decken, oder Pflasterflächen handelt. Eine Mindestdurchlässigkeit für Niederschlagswasser ist vorgegeben, die konkrete Ausführung erfolgt bedarfsgerecht, um die erforderliche Zugänglichkeit auch für körperlich eingeschränkte Menschen oder Kinderwagen zu gewährleisten.

Die Sicherung der Fußwegverbindungen erfolgt durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Die privatrechtliche Sicherung erfolgt i.d.R. als im Grundbuch einzutragendes Wegerecht.

Es ist zu beachten, dass die Breite und der genaue Verlauf des Weges erst bei der Planrealisierung feststehen. Insbesondere bleibt ein gewundener Verlauf als attraktivitätsförderndes Element ausdrücklich vorbehalten. Kleinere Abweichungen sind im planerischen Vollzug unkritisch, sofern die allgemeine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit gewährleistet bleibt. Die Möglichkeit einer grundsätzlichen Verschiebung des Weges ist damit nicht verbunden.

Während der Bauzeit wird über Fl.-Nr. 719 und 720 eine temporäre und behelfsmäßige Baustraße eingerichtet, die im Wesentlichen den bedarfsgerechten Ausbau des bestehenden Weges zwischen den beiden Sportplätzen beinhaltet. Diese wird anschließend wieder zurückgebaut.

Es ist erforderlich, den Baustellenverkehr von den Wohngebäuden beiderseits der geplanten Hauptzufahrt möglichst fernzuhalten.

9. Grün- und Freiflächenkonzept

Der grundsätzliche Leitgedanke zur Grünordnung ist der größtmögliche Erhalt von Strukturen und die damit verbundene größtmögliche Minimierung des Eingriffs. Dies schlägt sich insbesondere in dem Erhalt von Baum- und Gehölzbestand nieder, gesichert durch Festsetzungen nach § 9 BauGB.

Flächen für Kinderspielplätze sind in ausreichender Größe vorzusehen. Diese sind hinsichtlich der Standortwahl, der Größe und der Ausstattung flexibel möglich. Eine allgemeine Zulässigkeit ist im Bauland gegeben (§ 14 BauNVO), diese wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

10. Erschließung

10.1. Entwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Entwässerung des gesamten Bereiches findet unter Beachtung dieses Grundsatzes im Trennsystem statt.

Schmutzwasser:

Anfallendes Schmutzwasser wird gesammelt und entweder dem bestehenden Mischwasserkanal auf Fl.-Nr. 715 der Gemarkung Redwitz a.d.Rodach (Bereich der Schulsporthalle) oder dem Mischwasserkanal in der Siemensstraße zugeleitet. Die Entscheidung erfolgt unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Betrachtungen. Technisch sind beide Möglichkeiten zu realisieren, gegebenenfalls durch haustechnische Hebeanlagen. Über das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kläranlage der Gemeinde.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht konfliktbehaftet.

Worst-Case: 32 Wohneinheiten à 2 Personen; entsprechen 64 Personen.

Der Anfall von Schmutzwasser liegt standardisiert bei 150 Litern/EW/Tag. Legt man die städtebauliche Konzeption zugrunde, so ergibt sich ein durchschnittliches Tagesmittel von 0,27 l/s für 64 Personen im zwölfstündigen Mittel.

Niederschlagswasser:

Wasserrechtliche Situation

Für das Plangebiet liegt keine wasserrechtliche Erlaubnis für das Versickern oder Einleiten von Niederschlagswasser vor.

Fachliche Vorgaben

Zur Verminderung des Fremdwasseraufkommens muss sichergestellt werden, dass Oberflächen-, Grund- und Quellwasser von der Kanalisation und von Versickerungsanlagen ferngehalten werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig auf dem Gelände versickert werden.

Konzept

Es soll im Zuge der Planrealisierung möglichst wenig in den Wasserkreislauf des Gebietes eingegriffen werden.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich in geeigneter Weise auf dem Grundstück zu versickern. Um zu eruieren, ob Versickerung in abwägungserheblichem Maße möglich ist, wurden im Zuge der Baugrunduntersuchungen auch Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit angestellt (Kleiner Wohnen @Land Redwitz“ in 96257 Redwitz an der Rodach. Orientierende Baugrunduntersuchung. k2p umwelt-geologie GmbH. Sachsenbrunn. 98673 Eisfeld. 03.04.2025.):

Auf Grundlage der ermittelten Infiltrationsrate ist eine Versickerung innerhalb der oberflächennahen Böden potentiell möglich. Die im Feldversuch erhobenen Infiltrationsraten liegen knapp unterhalb von 1×10^{-6} m/s. Ein Anschluss an eine gedrosselte Ableitung ist grundsätzlich denkbar.

In der tieferen Ebene wird der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) maßgebend. Der Abstand **Sohle** Versickerungsanlage zum MHGW sollte nach DWA-A 138 mindestens 1,00 m betragen. Nach den Untersuchungsergebnissen ist davon auszugehen, dass diese Anforderung nicht erfüllt wird.

Der Grundwasserflurabstand beträgt in den nördlichen Bereichen des Plangebietes < 0,5 m. Nach fachlichen Kriterien ist eine Versickerung somit nicht in ausreichendem Maße möglich. Zwar ist davon auszugehen, dass die vergleichsweise geringen Mengen Niederschlagswasser wie bisher breitflächig über die belebte Bodenzone im Norden des Plangebietes versickern, dieser Umstand allein ist jedoch als planerisches Konzept nur bedingt sachgerecht. Es ist daher zumindest erforderlich, den in der Baugrunduntersuchung vorgeschlagenen Anschluss an eine gedrosselte Ableitung herzustellen.

Dieser Anschluss kann auf Fl.-Nr. 719 der Gemarkung Redwitz a.d.Rodach hergestellt werden. Es handelt sich um eine bestehende Verrohrung, die ohnehin das Oberflächenwasser aus dem Gebiet aufnimmt und in einer Regenwasserhaltung direkt in die Rodach einleitet. Der Kanal ist im Plan dargestellt.

Im Rahmen der Vorhabensverwirklichung soll oberhalb der Ableitung ein historisches Teichelement durch die Planung wieder reaktiviert werden. Durch diese Maßnahme kann der hydraulisch erforderliche, unschädliche Drosselabfluss gewährleistet werden.

Ergebnis:

Eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) wird festgesetzt, um die vorbeschriebenen Maßnahmen planungsrechtlich umzusetzen. Es handelt sich um ein natürliches Regenrückhaltebecken, da es sich um eine ehemalige Teichanlage handelt.

Sollte der Anschluss des Baugebietes an die beschriebene Ableitung mit einer im Vorfeld mit der Gemeinde Redwitz a.d.Rodach einvernehmlich abgestimmten unschädlichen Einleitungsmenge erfolgen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich (=Einleitung in einen gemeindlichen Kanal).

10.2. Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

Wasser

Sämtliche neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen. Ein Anschluss an die Wasserversorgung ist in der Siemensstraße im Südosten vorgesehen. Die Leitungsführung in das Plangebiet findet innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen statt.

Die Wasserversorgung von Redwitz erfolgt über die Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO - Vollanschluss). Die Versorgung kann sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht als gesichert angesehen werden. Der aus der Baugebietsausweisung mit einer üblichen Wohnbebauung resultierende Wassermehrbedarf ist untergeordnet zu sehen und sollte problemlos bereitgestellt werden können. Das Hydrantennetz im Umfeld ist ausgebaut, Flächen für den abwehrenden Brandschutz sind in ausreichendem Maße vorzusehen. Bei Gebäuden,

die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Art. 5 Abs. 1 Satz 2 BayBO zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Löschwasser

Der Nachweis ausreichender Druckverhältnisse, örtlicher Speicherkapazitäten und der Löschwasserbereitstellung ist in eigener Zuständigkeit durch die Gemeinde Redwitz an der Rodach zu führen.

Zur Sicherstellung der wirksamen Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung von 48 m³/h über 2 Std. vorzusehen. Es handelt sich um Gebäude mit max. 2 VG bei einer GFZ von max. 0,8.

Die Wasserentnahme für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von max. 75 m Lauflinie bis zu den jeweiligen Zugängen in die betreffenden Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Hydrantenabstand max. 150m.

Strom

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Bestandsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Eine Leitungsauskunft wurde eingeholt, die vorhandenen Anlagen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und eventuell Kabelverteiler erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Sofern es erforderlich ist, kann die Errichtung einer neuen Transformatorenstation innerhalb des Baulands erfolgen (§ 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO). Hierfür ist in der Regel eine entsprechende Fläche von 5 x 7 m für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Ein verbindlicher Standort (innerhalb o. außerhalb des Plangebietes) wird nicht festgesetzt, da die Erforderlichkeit noch nicht festgestellt wurde.

Wärme

Ein Anschluss an die Gasversorgung ist theoretisch möglich, aber nicht beabsichtigt. Es ist beabsichtigt, dass die Wärmeversorgung mittels Geothermie sichergestellt wird.

Telekommunikation

Das Gebiet ist an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Die Deutsche Telekom weist auf folgende Sachverhalte hin:

Zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune bzw. der Erschließungsträger noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit uns in Verbindung setzt.

Für eine Erschließung durch Medien der Vodafone Kabel Deutschland GmbH muss vor den Erschließungsmaßnahmen eine mit dem Team „Neubaugebiete“ eine Abstimmung erfolgen. Bestehende Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

10.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstofffassung erfolgen durch den Landkreis Lichtenfels. Eine Befahrung des Quartiers durch die Müllabfuhr ist nicht vorgesehen, die Behälter werden an der Siemensstraße bereitgestellt.

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.2. dieser Begründung wird verwiesen.

11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.2.1. Immissionsschutz

Aus Gründen des Schutzes der Bewohner im Nachbarschaftsbereich vor schädlichen Umwelteinflüssen ist zu beachten, dass gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander nur so zugeordnet werden dürfen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
- Immissionen im Sinne des BImSchG sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.
- Emissionen im Sinne des BImSchG sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.
- Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Lärmimmissionen:

Nach DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07 sind Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung u. a. folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	tags 55 dB nachts 45 dB bzw. 40 dB
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	tags 55 dB nachts 55 dB
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	tags 60 dB(A)
Urbane Gebiete (MU), Dörfliche Wohngebiete (MDW)	nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	tags 65 dB nachts 55 dB bzw. 50 dB.
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind je nach Nutzungsart	tags 45 dB(A) bis 65 dB(A) nachts 35/45 dB(A) bis 65 dB(A)

& schutzbedürftige Gemeinbedarfsflächen

Der niedrigere Wert nachts gilt für den Gewerbelärm. Verkehrslärm wird hinsichtlich der Erfassung und Berechnung der Lärmauswirkungen gegenüber dem Gewerbelärm privilegiert, weil die Verkehrsflächen in aller Regel der Allgemeinheit dienen.

Die DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben.

Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar. Bei einer Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1, liegen noch nicht grundsätzlich schädliche Umwelteinwirkungen vor, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Gewerbelärm kann im Zuge der Bewältigung planungsrechtlicher Konfliktlagen im Zuge der Abwägung u.a. die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) mit ihren Richtwerten herangezogen werden.

Bewertung:

- Unzulässige Verkehrsemissionen aufgrund der angrenzenden Verkehrswege sind nicht abzusehen. Der Änderungsbereich liegt nicht im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrswegen oder von überörtlichen Hauptverkehrsstraßen.
- Das Baugebiet grenzt nicht an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
- Betriebsstätten grenzen nicht an. Hinsichtlich des Gewerbegebietes im Redwitzer Süden sind die Immissionsorte in der Siemensstraße näher an der Quelle gelegen. Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Plangebiet liegt weiterhin der Friedhof, an dem tagsüber dieselben Orientierungswerte einschlägig sind, wie in einem Allgemeinen Wohngebiet. Konfliktlagen sind nicht offenkundig.
- Das Baugebiet grenzt an das kommunale Freibad an. Planbegünstigend wirken sich die Anordnung der Parkplätze, der Heizungsanlage und Umkleiden/Gastronomie auf der vorhabenabgewandten Seite aus. Auch die Schwimmbecken werden von dem Vorhaben nicht nur räumlich, sondern auch optisch durch die Schulsportanlagen getrennt. Es grenzt nur die Liegewiese an, innerhalb derer das Ruhebedürfnis der Besuchenden an oberster Stelle steht. Um mit der Planung auf der sicheren Seite zu sein, wurde die Situation im Vorfeld gutachterlich beleuchtet (Aktenvermerk. Bebauungsplan für das Gebiet „KWR“, Redwitz a.d. Rodach. Schalltechnische Beratungsleistungen. IBAS Ingenieurgesellschaft mbH. 95444 Bayreuth. 27.05.2025). Im Ergebnis wurde das Baufeld, in dem möglicherweise eine Konfliktsituation geschaffen werden würde, zunächst aus der Planung wieder herausgenommen. Sofern detailliertere Untersuchungen zu dem Ergebnis kommen, dass eine Verträglichkeit gegebenenfalls auch unter Auflagen/mit Maßnahmen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB doch möglich ist, besteht die Möglichkeit den Bebauungsplan nochmals zu ändern und das Baufeld wieder gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festzusetzen. Detailliertere Untersuchungen wurden nicht bereits im vorliegenden Planungsstadium durchgeführt, da die „Freibadsaison“ zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Verfahrensunterlagen noch nicht begonnen hatte. Eine derartige zeitliche Verzögerung hätte allerdings erhebliche Auswirkungen auf die in Punkt 2 und 3 dieser Begründung ausführlich erläuterten Rahmenbedingungen der Planung und hätte das Projekt insgesamt infrage gestellt.
- Hinsichtlich der Fußballplätze des 1. FC Redwitz ist festzustellen, dass die Immissionsorte in der Siemensstraße in geringerer Entfernung (< 20m) zu den Spielfeldern liegen als die im Zuge der Planung neu geschaffenen Immissionsorte. Planbegünstigend wirken sich die Anordnung der Parkplätze und des Sportheims auf der vorhabenabgewandten Seite aus.

In der Gesamtschau wird die Planung immissionsschutzrechtlich als unkritisch beurteilt.

11.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Rechtliche Einordnung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Redwitz an der Rodach vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die punktuelle Nachverdichtung wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, was der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung trägt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Entsprechend kann gem. § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des UVPG ist nicht erforderlich.

Schutzgebietskulisse

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturparke werden nicht berührt.

Die nächstgelegenen *Natura-2000*-Schutzgebiete befinden sich nördlich am Hutweidensee in 220 m Entfernung („Täler von Oberem Main, Unterer Rodach und Steinach“, Teilfläche 02).

Es ist aufgrund der Entfernung und der zulässigen Nutzungen im Plangebiet nach objektiven Gesichtspunkten nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse auszugehen.

Ausgangszustand der Eingriffsfläche

Es kommen folgende Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet vor:



Quelle: Darstellung und Zuarbeit durch das Büro OPUS. Bayreuth.

Flächen-ID	BNT-Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche in m ²
1	B112-WH00BK	Mesophiles Gebüsch/Hecken	10	54
2	B112-WH00BK	Mesophiles Gebüsch/Hecken	10	17
3	B12	Gebüsche/Hecken mit überwiegend gebietsfremden Arten	5	50
4	B13	Stark verbuschte Grünlandbrachen	6	108
5	B141	Schnitthecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	5	128
6	B141	Schnitthecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	5	121
7	B311	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	5	4
8	B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	11
9	B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	6
10	B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	9
11	B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	11
12	B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	20
13	B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	10
14	B322	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten, mittlere Ausprägung	8	13

15	B322	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten, mittlere Ausprägung	8	6
16	F212	Gräben mit naturnaher Entwicklung	10	156
17	G4	Tritt- und Parkrasen	3	112
18	G4	Tritt- und Parkrasen	3	1.966
19	G4	Tritt- und Parkrasen	3	717
20	K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	119
21	K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	202
22	K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	68
23	K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	21
24	K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	115
25	K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	77
26	K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	202
27	K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	105
28	K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	6	735
29	K123-GH6430	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	7	301
30	L62	Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung	10	7.036
31	L723	Nicht standortgerechte Laub(misch)wälder gebietsfremder Baumarten, alte Ausprägung	8	1.237
32	R111-GR00BK	Schilf-Landröhrichte	10	512
33	R111-GR00BK	Schilf-Landröhrichte	10	667
34	R111-GR00BK	Schilf-Landröhrichte	10	105
35	W12	Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte	9	163
36	W12	Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte	9	1.083

37	W21	Vorwälder auf natürlich entwickelten Böden	9	4.296
----	-----	--	---	-------

Die festgestellten Schilf-Landröhrichte sind gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG i.V.m. § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG gesetzlich geschützt.

Gemäß Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG gelten die Verbote nach § 30 Abs. 2 BNatSchG nicht bei gesetzlich geschützten Biotopen, die nach Inkrafttreten eines Bebauungsplans entstanden sind, wenn eine nach diesem Plan zulässige Nutzung in seinem Geltungsbereich verwirklicht wird. Die Beseitigung eines 512 m² großen Röhrichtbestandes wird insofern als zulässig erachtet.

Gleichzeitig findet durch die gezielte Reaktivierung des verlandeten Teiches zu einem natürlichen Regenrückhaltebecken eine Aufwertung dieses Biotoptyps im Plangebiet statt.

Regelungen zum speziellen Artenschutz

Der spezielle Artenschutz ist in der Bauleitplanung unabhängig von der Eingriffsbilanzierung als Belang zu berücksichtigen und dabei vom unabhängig vom gesetzlichen Biotopschutz zu beurteilen.

Für das Vorhaben wurden auf der Grundlage der Zustandsermittlung und der umfassenden Untersuchungen zum vorhandenen Baumbestand nachstehende Maßnahmen erarbeitet und verbindlich festgeschrieben:

Zum Ausschluss der Erfüllung eines natur- oder artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahmen

1 V Umweltschonendes Baukonzept/Umweltbaubegleitung

- Einsetzung einer Umweltbaubegleitung zur Kontrolle der Umsetzung der artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie zur naturschutzfachlichen Begleitung des Baubetriebes

2 V Zeitliche Vorgaben zur Baufeldräumung

- Baufeldräumung außerhalb der Hauptbrutzeiten der auf dem Gelände sicher oder potenziell brütenden Vogelarten (Brutnachweise 2024 direkt auf der Fläche oder auf angrenzenden Flächen: Grauschnäpper, Wendehals, Turmfalke, Kuckuck, Stieglitz), also zwischen dem 1. August und dem 15. April

3 V Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

- Maßnahmen in Anlehnung an den aktuellen Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LFU 2019) zum Thema „Vogelschlag an Glasflächen“, z.B.:
- Abstimmung der Freiflächengestaltung (Pflanzungen) mit den Belangen des Vogel-Artenschutzes
- Verminderung von Durchsichten und Spiegelungen durch fachlich geeignete Maßnahmen, wie dem Aufbringen spezieller Folien

4 V Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept

- Für lichtempfindliche Fledermausarten sind folgende Maßnahmen erforderlich:
- die Beleuchtungsintensität auf das funktional notwendige Maß begrenzen
- Leuchtmittel einsetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist
- Verwendung von besonders insektenschonenden Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) mit möglichst niedriger Lichtpunkthöhe
- Leuchten-Konstruktionen und Standorte wählen, die die zu beleuchtende Fläche anstrahlen und nicht die umgebende Umwelt
- Unnötige Lichtemissionen wie die direkte Abstrahlung in den Nachthimmel durch zielgenau ausgerichtete und abgeschirmte Leuchten vermeiden; ggf. Installation von Bewegungsmeldern.

5 V Umfassender Erhalt des bestehenden Baumbestandes

• In der baulichen Umsetzung des B-Planes ist ein Konzept zu erstellen, das auf einen möglichst umfassenden Erhalt des bestehenden Baumbestandes abzielt und somit die Sicherung der Habitats geholzbrütender Vogelarten gewährleistet.

6 V Aufhängen von jeweils 8 Nistkästen für Fledermäuse und für höhlenbrütende Vogelarten

Empfehlung:

Zur Erhaltung der heimischen Insektenwelt, insbesondere der Bienen, wird auf dem Grundstück eine „Bienenwiese“ (Blumenwiese) mit einer Gesamtfläche von mind. 100 m² empfohlen. Diese kann auf Teilflächen von min. 25 m² aufgeteilt werden. Bei Pflanzung ist eine autochthone Kräutermischung zu verwenden.

Umgang mit Baumbestand

Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen ist das Gutachten zur Erhaltenswürdigkeit von Bäumen. Bericht Nr.: 250302. Johannes Kohler. Sachverständiger für Bäume. 95488 Eckersdorf. 26.03.2025.

Dieses Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Im Untersuchungsbereich wurden erhaltenswerte Bäume vorgefunden, von denen ein Teil erhalten bleiben kann und ein Teil verloren geht, wenn das Bauvorhaben realisiert wird. Als (Teil-)Kompensation für den Verlust wird eine geeignete, ökologische und gestalterisch wertvolle Grünanlagengestaltung empfohlen. Die Regeln zum Baumschutz der R SBB sind zu befolgen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sollten Beachtung finden.

Unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahmen und Beurteilungen des Sachverständigen wurden im Zuge der Abwägung

- die Bäume als zu erhalten festgesetzt, die einer Realisierung nicht abträglich sind
- die Rodung der Bäume als zulässig festgesetzt, die aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bestehen bleiben können
- die Rodung der Bäume als zulässig festgesetzt, die den überbaubaren Grundstücksflächen widersprechen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 & 4 BauGB, § 23 BauNVO)
- die überbaubaren Grundstücksflächen so angepasst, dass möglichst viele Bäume im Grenzbereich eine gesicherte Erhaltungsperspektive aufweisen.

Grundsätzlich ist auch ein Erhalt von Bäumen innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 2 & 4 BauGB festgesetzten Bereiche je nach Ausgestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen möglich und denkbar, beispielsweise durch eine Integration in Parkplätze oder durch eine andere Stellung der Gebäude. Dies wäre auch im Sinne des Planungskonzeptes, kann aber bei der Verwirklichung der Planung nicht sichergestellt werden.

Um sich etwaig widersprechende Festsetzungen zu vermeiden, ist es erforderlich, die Rodung der gekennzeichneten Bäume zuzulassen.

Die Empfehlungen zur Schadensminimierung und zum Baumschutz gem. den Ausführungen des Baumgutachtens sind verbindlich umzusetzen, dies sollte auch vertraglich sichergestellt werden (§ 11 BauGB).

12. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch das Vorhaben wird das planerische Ziel einer maßvollen und punktuellen Nachverdichtung und Innenentwicklung auf einer nicht öffentlich zugänglichen und ungenutzten Grünbrache verwirklicht.

Die Planung soll als Best-Practice-Beispiel für neue Ansätze in der städtebaulichen Planung und des Wohnungsbaus im ländlichen Raum fungieren.

Die Bedarfseinschätzung für die angestrebten Wohnungsgrößen ist aus demographischen Trends und dem vorherrschenden Angebot abstrahiert. Es können unterschiedlich große Wohnungen vorgesehen werden.

Es wird ein genossenschaftlicher Ansatz in der Realisierung angestrebt. Dadurch ist eine vergleichsweise stärkere soziale Durchmischung zu erwarten, welche die demographische Resilienz des Wohnquartiers unterstützt und fördert.

Durch die Schaffung von modernem Wohnraum in verschiedenen Größen sowohl für Familien, als auch für Alleinstehende wird die Auslastung der kommunalen Kindertagesstätten, Schulen und Freizeiteinrichtungen gewährleistet.

Durch die Schaffung von bedarfsgerechten Wohnungsgrößen mit der Aussicht auf langfristig stabile und leistbare Mieten wird auch angestrebt, Umzugsketten in der Gemeinde in Gang zu setzen und vereinzelt Einfamilienhäuser wieder dem Markt zuzuführen, sodass auch die gesellschaftlichen Gruppen den baulichen Bestand nutzen, die ihn aus Platzgründen wirklich benötigen.

In der Gemeinde wird der Wohnungsmarkt durch ein nachgefragtes Angebotssegment ergänzt und insofern robuster ausgestaltet.

Nicht zuletzt erhofft sich die Gemeinde auch eine mittelbare Aufwertung der angrenzenden Wohngebiete mit einem vergleichsweise hohen Anteil an renovierungsbedürftiger Bausubstanz aus den 1960er Jahren.

13. Städtebaulicher Vertrag

Das Grundstück wird durch die Gemeinde erworben und nach der Schaffung von Baurecht durch die Gemeinde veräußert.

Um sicherzustellen, dass die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele und die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (u.a. Baumschutz) auch verwirklicht werden, steht weiterhin das Instrument des städtebaulichen Vertrages zur Verfügung (§ 11 BauGB).

14. Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten trägt die Gemeinde Redwitz a.d.Rodach.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Gemeinde und wird auch durch die Gemeinde auf die künftigen Eigentümer umgelegt (Herstellungsbeiträge).

Die Folgekosten, welche der Gemeinde für den Unterhalt der erforderlichen Infrastruktur entstehen umfassen in der Regel:

- Wasserleitung
- Schmutzwasserkanal
- Öffentliche Verkehrsflächen (Winterdienst)
- Straßenbeleuchtung
- Grünflächenpflege

Es wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung darauf hingewirkt, dass diese Kosten vergleichsweise gering ausfallen, u.a. durch die Festsetzung von Geh- und Fahrtrechten anstatt öffentlicher Verkehrsflächen, durch die Konzeption des Quartiers nach dem Prinzip „Schwammstadt“ und generell eine geringe Flächenversiegelung (Eingriffsminimierung). Im Hinblick auf die Grünplanung wirkt sich der Erhalt von Baumbestand gegenüber Neupflanzungen kostenoptimierend, da pflegeextensiver, aus. Dadurch, dass keine externen Ausgleichsflächen erforderlich sind, entfallen auch hier die Kosten zu deren Pflege und Unterhalt.

Weitere Detailregelungen können auch über das Instrument des städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

Die voranstehenden Ausführungen sollen nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Gemeinde durch diese städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dennoch Kosten entstehen werden. In der Gesamtschau überwiegen für die Gemeinde allerdings die positiven städtebaulichen Aspekte der Maßnahme, sodass deren Kosten als vertretbar eingeschätzt werden.

15. Anlagen

- Kleiner Wohnen @Land Redwitz“ in 96257 Redwitz an der Rodach. Orientierende Baugrunduntersuchung. k2p umwelt-geologie GmbH. Sachsenbrunn. 98673 Eisfeld. 03.04.2025.
- Gutachten zur Erhaltenswürdigkeit von Bäumen. Bericht Nr.: 250302. Johannes Kohler. Sachverständiger für Bäume. 95488 Eckersdorf. 26.03.2025
- Aktenvermerk. Bebauungsplan für das Gebiet „KWR“, Redwitz a.d. Rodach. Schalltechnische Beratungsleistungen. IBAS Ingenieurgesellschaft mbH. 95444 Bayreuth. 27.05.2025.

Die Ermittlung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß BayKompV sowie die Zuarbeit für die Konfliktbewältigung beim Artenschutz erfolgte durch:

OPUS GmbH
Richard-Wagner-Str. 35
95444 Bayreuth

16. Entwurfsverfasser

Kronach, den 04.06.2025

ENTWURFSVERFASSER: IVS Ingenieurbüro GmbH Abteilung kommunale Entwicklungsplanung Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Telefon 09261/6062-0
