



GEMEINDE AHORN
FORTSCHREIBUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Landkreis Coburg

Flächenbewertung und Standortvergleiche für die
Siedlungsentwicklung

Anlage zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit inte-
griertem Landschaftsplan

Entwurf
15.07.2025

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

AUFTRAGGEBER



Gemeinde Ahorn
Hauptstraße 40
96482 Ahorn

.....
M. Finzel
1. Bürgermeister

VERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

.....
Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Kerstin Martin
Dipl. Ing. (FH) Landespflege

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf / Coburg
Tel. 09561-8339-0
www.koenig-kuehnel.de
info@koenig-kuehnel.de

INHALT

1	Standortvergleich für die Siedlungsentwicklung	4
1.1	Vergleich potenzieller Alternativstandorte für Wohnbau-und gemischte Bauflächen (W/M)	4
2	Zusammenfassende Darstellung zur Bewertung der Standorte	54

1 STANDORTVERGLEICH FÜR DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

1.1 Vergleich potenzieller Alternativstandorte für Wohnbau- und gemischte Bauflächen (W/M)

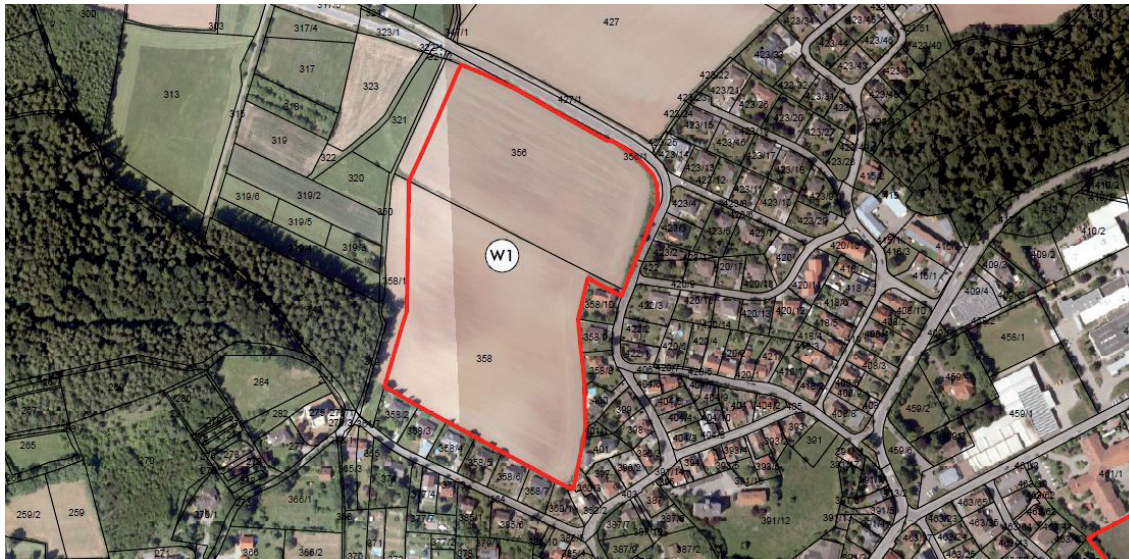
Legende:

+	gut geeignet
o	bedingt geeignet
-	ungünstig
--	nicht geeignet



Abb. 1: Übersichtskarte Standortvergleich W1 und W2 in Ahorn (unmaßstäblich)

Standort W 1: Ahorn „Sandberg“



Bruttofläche	ca. 5,75 ha	
Grundstücke (Fl.Nrn.)	358, 356 (Teilfläche)	
Bestand / aktuelle Nutzung	Ackerfläche	
Lage, angrenzende Nutzungen	am nordwestlichen Ortsrand von Ahorn, Bereich Sandberg Wohnen, Landwirtschaft, Wald	
Darstellung im rechtswirksamen FNP	Wohnbauflächen	
Verbindliche Bauleitplanung	kein Bebauungsplan vorhanden	
Bewertung der städtebaulichen Belange		
Siedlungsstruktur		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten am Hauptort (Siedlungsschwerpunkt)	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Süden und Osten	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	ca. 61 Bauplätze, Grundstücksgröße zwischen 500 - 1000 m² möglich, weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt, in Bauabschnitten entwickelbar, keine Erweiterungsmöglichkeiten	
Topographische Eignung Besonnung	nördlicher Teil: Leichte Hanglage (Gefälle ca. 8 %), Nordwestexposition südlicher Teil: Leichte Hanglage (Gefälle ca. 7 %), Nordostexposition	

Standort W 1: Ahorn „Sandberg“			
Wohnumfeldqualität		Ortsrandlage im Nordwesten mit direkter Anbindung an attraktiven siedlungsnahen Freiraum, günstige Erreichbarkeit	
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung			
Anbindung an örtliche Verkehrswege		Erschließung über die Wüstenahorner Straße von Norden	
Anbindung an den ÖPNV		nächstgelegene Haltestelle Stadtbus Coburg: ca. 400 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen		Schmutzwasseranschluss an bestehendes Kanalnetz möglich, tiefliegende Bereiche müssen gepumpt werden.	
		Regenwasser über Regenrückhaltebecken im Norden und relativ kurzem Anschluss an Vorfluter im Norden möglich.	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen		Bäcker mit Teilgrundversorgung im Ort in Entfernung von 500 m erreichbar	
Immissionsschutz, technischer Umweltschutz			
Lärm		keine Lärmemissionen aus Verkehr oder gewerblichen Nutzungen vorhanden bzw. zu erwarten	
Geruch		keine Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten	
Leitungen		Keine Freileitungen in unmittelbarer Nähe	
Flächenverfügbarkeit			
Grundstücksverfügbar, Eigentumsverhältnisse		Fläche in Privateigentum	
Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter			
Schutzgut	Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen	Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit	
Biotope und Arten, Natura 2000	keine Schutzgebiete und Biotope betroffen; LSG „Sandberg“ und ND „Hohe Fichte in unmittelbarer Nähe im Westen, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Bedeutung; von Siedlungsflächen umgeben, kein relevanter Artenbestand nachgewiesen	keine Beeinträchtigungen und Verluste von Strukturen zu erwarten geringe Erheblichkeit	

Standort W 1: Ahorn „Sandberg“			
Boden	die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 39 und 44) ist weitgehend gleich bzw. über dem Durchschnittswert der Ackerzahl von 39 des Landkreises Coburg, nur im Nordwesten ist die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 32) unter dem Durchschnittswert; im Nordosten potenzielle Erosionsgefährdung gegeben	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen mittlere Erheblichkeit	
Wasser	keine besonderen hydrologischen Funktionen betroffen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung geringe Erheblichkeit	
Klima / Luft	nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand, Lage außerhalb von Luftaustauschbahnen, keine besonderen klimatischen Funktionen / Leitbahnen betroffen	Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes ohne Siedlungsrelevanz, keine Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen geringe Erheblichkeit	
Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	Freifläche am Ortsrand; Radweg entlang der Wüstenahorner Straße verläuft östlich und nördlich anschließend	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung, südlicher Teil jedoch Einbindung durch benachbarte Bebauung mittlere Erheblichkeit	
		nördlicher Teil liegt exponiert mit hoher Fernwirkung hohe Erheblichkeit	
Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld	Östlich und südlich Wohnnutzungen angrenzend; siedlungsnahe Freifläche	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine besonderen Immissionen zu erwarten geringe Erheblichkeit	

Standort W 1: Ahorn „Sandberg“			
Kultur- und Sachgüter	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	nicht betroffen	
Fläche	Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden weitgehend mittlerer und geringer Ertragsfähigkeit	Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen	
Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen		Anlage eines breiten Grünstreifens im Westen Anpassung der Art und Maß der baulichen Nutzung an Nachbarbebauung, Durchgrünung	
Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen		Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen im Westen, Umwandlung Acker in Grünland und Nutzungsextensivierung	
Alternative Planungsmöglichkeiten		weitere Möglichkeiten zur Siedlungserweiterung im Bereich Schule in Ahorn vorhanden (W2), Innenentwicklungspotential in Ahorn: 1,63 ha klassische Baulücken, 16 Bauplätze	
Gesamtbewertung aus Umweltsicht			
überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen, insbesondere für die Schutzgüter Boden und Fläche, hohe Umweltauswirkungen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild			
Zusammenfassende Bewertung der Eignung als Wohnbaufläche			
Städtebaulichen Belange			0
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung			+
Ver- und Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser			+
Immissionsschutz			+
Flächenverfügbarkeit			0
Umweltbelange, Schutzgüter, Schutzgebiete			0

Standort W 2: Ahorn „Bereich Schule“



Bruttofläche	ca. 0,61 ha	
Grundstücke (Fl.Nrn.)	461 (Teilfläche)	
Bestand / aktuelle Nutzung	Ackerfläche	
Lage, angrenzende Nutzungen	am nordöstlichen Ortsrand von Ahorn Wohnen, Gemeinbedarf (Schule)	
Darstellung im rechtswirksamen FNP	Fläche für den Gemeinbedarf	
Verbindliche Bauleitplanung	kein Bebauungsplan vorhanden	
Bewertung der städtebaulichen Belange		
Siedlungsstruktur		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten am Hauptort (Siedlungsschwerpunkt)	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Lückenschluss, unmittelbare Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	ca. 6 Bauplätze, Grundstücksgröße zwischen 500 - 1000 m² möglich, weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt keine Erweiterungsmöglichkeiten	
Topographische Eignung Besonnung	westlicher Teil: relativ eben (Steigung ca. 2 %), Nordostexposition	
Wohnumfeldqualität	Lage zwischen Schulgebäuden sowie Wohngebäuden, Anschluss an attraktive Landschaft, Blickbeziehung zu Veste Coburg	

Standort W 2: Ahorn „Bereich Schule“			
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung			
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über die Thüringer Straße, alternativ von Norden mit einer Stichstraße		
Anbindung an den ÖPNV	nächstgelegene Haltestelle Stadtbus Coburg: ca. 300 m entfernt		
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Schmutzwasseranschluss an bestehendes Kanalnetz problemlos möglich		
	Regenentwässerung mit Übertiefen möglich, Rückhaltebecken im Nordosten und relativ kurzer Anbindung an Vorfluter im Nordosten.		
Nähe zu Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen	Bäcker mit Teilgrundversorgung im Ort in Entfernung von 500 m erreichbar		
Immissionsschutz, technischer Umweltschutz			
Lärm	Lärmimmissionen aus Schulsportanlagen, Lärmimmissionen von privaten Hubschrauberlandeplatz		
Geruch	keine Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten		
Leitungen	keine Freileitungen in unmittelbarer Nähe		
Flächenverfügbarkeit			
Grundstücksverfügbar, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum		
Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter			
Schutzgut	Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen	Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit	
Biotope und Arten, Natura 2000	keine Schutzgebiete und Biotope betroffen; landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Bedeutung; von Siedlungsflächen umgeben, kein relevanter Artenbestand nachgewiesen	keine Beeinträchtigungen und Verluste von Strukturen zu erwarten geringe Erheblichkeit	
Boden	die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 38) ist gering unter dem Durchschnittswert der Ackerzahl von 39 des Landkreises Coburg, keine potenzielle Erosionsgefährdung gegeben	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen geringe Erheblichkeit	

Standort W 2: Ahorn „Bereich Schule“			
Wasser	keine besonderen hydrologischen Funktionen betroffen	zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung geringe Erheblichkeit	
Klima / Luft	Kaltluftentstehungsgebiet mit geringer Neigung (nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet), Lage außerhalb von Luftaustauschbahnen, keine besonderen klimatischen Funktionen / Leitbahnen betroffen	Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes ohne Siedlungsrelevanz, keine Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen geringe Erheblichkeit	
Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	Freifläche am Ortsrand	Lückenschluss bestehender Bebauung geringe Erheblichkeit	
Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld	südöstlich und südwestlich Wohnnutzungen angrenzend; im Nordwesten und Südwesten Gemeinbedarf (Schule), siedlungsnahe Freifläche	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine besonderen Immissionen zu erwarten geringe Erheblichkeit	
Kultur- und Sachgüter	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	nicht betroffen	
Fläche	Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit	Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen	
Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen		Lärmgutachten Abschirmungsmaßnahmen nach Nordosten Eingrünung im Nordosten Anpassung der Art und Maß der baulichen Nutzung an Nachbarbebauung, Durchgrünung	

Standort W 2: Ahorn „Bereich Schule“		
Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen im Westen innerhalb LSG „Sandberg“, Umwandlung Acker in Grünland und Nutzungsextensivierung	
Alternative Planungsmöglichkeiten	im Nordwesten weiteren Möglichkeiten zur Siedlungserweiterung in Ahorn (W1 „Sandberg“) Innenentwicklungspotential in Ahorn: 1,63 ha klassische Baulücken, 16 Bauplätze	
Gesamtbewertung aus Umweltsicht		
geringe Umweltauswirkungen		
Zusammenfassende Bewertung der Eignung als Wohnbaufläche		
Städtebaulichen Belange	+	
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung	+	
Ver- und Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	+	0
Immissionsschutz	0	
Flächenverfügbarkeit	0	
Umweltbelange, Schutzgüter, Schutzgebiete	+	

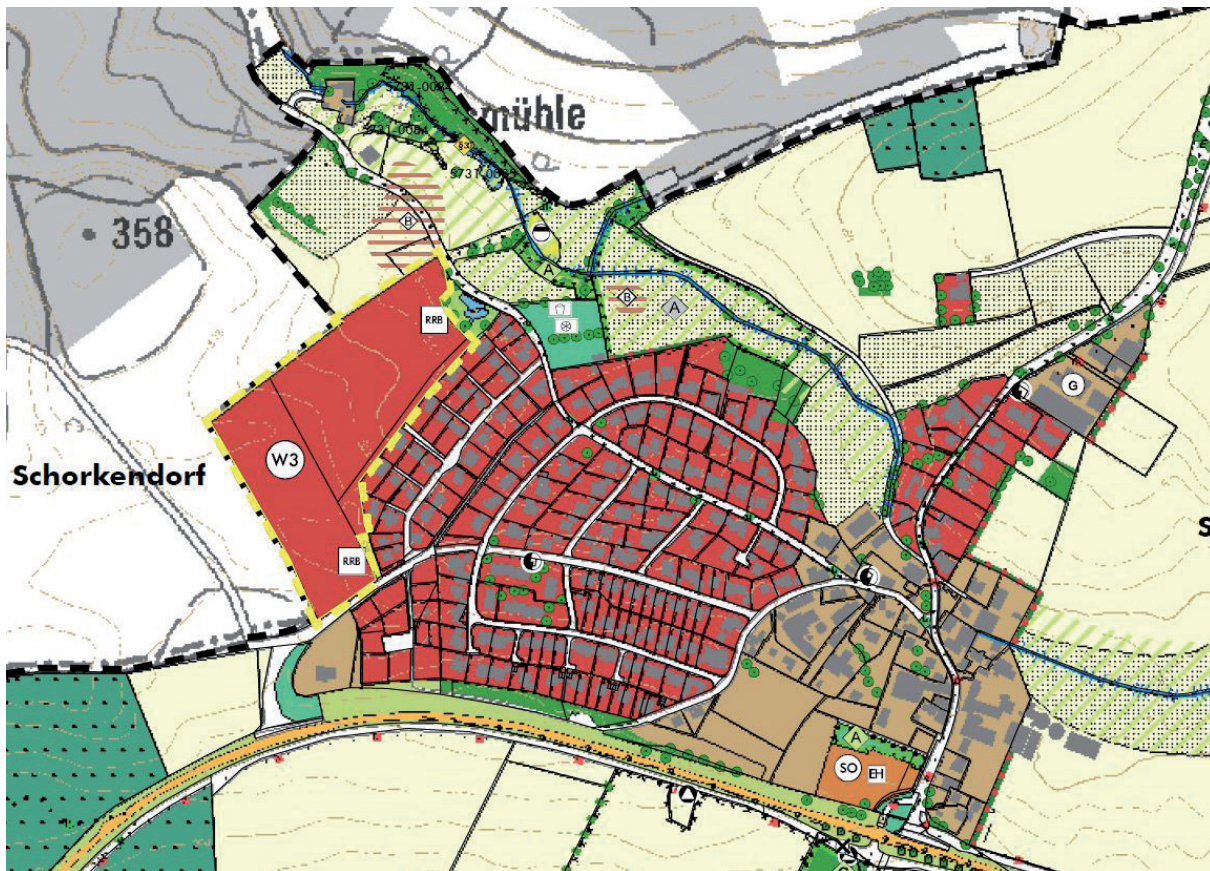


Abb. 2: Übersichtskarte Standortvergleich W3 in Schorkendorf (unmaßstäblich)

Standort W 3: Schorkendorf „Stangenäcker“



Bruttofläche	ca. 4,87 ha	
Grundstücke (Fl.Nrn.)	502, 503, 387 (Teilfläche)	
Bestand / aktuelle Nutzung	Ackerfläche	
Lage, angrenzende Nutzungen	im westlichen Anschluss an das Siedlungsgefüges von Schorkendorf, Bereich Stangenäcker Wohnen, Landwirtschaft	
Darstellung im rechtswirksamen FNP	Wohnbauflächen	
Verbindliche Bauleitplanung	Bebauungsplan „Stangenäcker II“ vorhanden	
Bewertung der städtebaulichen Belange		
Siedlungsstruktur		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, Ortsteil mit Eigenentwicklung	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Osten	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	ca. 52 Bauplätze, Grundstücksgröße zwischen 500 - 1000 m² möglich, weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt keine Erweiterungsmöglichkeiten	
Topographische Eignung Besonnung	Leichte Hanglage (Gefälle ca. 4 %) Nordostexposition	
Wohnumfeldqualität	Ortsrandlage im Nordwesten mit Anschluss an Landschaft	

Standort W 3: Schorkendorf „Stangenäcker“			
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung			
Anbindung an örtliche Verkehrswege	neue Anbindung an B 303 vorhanden, Erschließung über Quellenstraße und Krebsmühlenring		
Anbindung an den ÖPNV	nächstgelegene Haltestelle Stadtbus Coburg und Omnibusverkehr Franken GmbH ca. 700 m entfernt		
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Schmutzwasseranschluss an bestehendes Kanalnetz möglich, tiefliegende Bereiche müssen gepumpt werden		
	Regenentwässerung über Regenrückhaltebecken im Norden und Einleitung Richtung Krebsmühle möglich.		
Nähe zu Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen	Lebensmittelmarkt mit Bäcker und Metzger im Ort in Entfernung von 700 m erreichbar		
Immissionsschutz, technischer Umweltschutz			
Lärm	Beeinträchtigungen durch Lärm von B 303, aber kein näheres Heranrücken an Emissionsquellen als bestehende Wohnbebauung Lärmbelästigung durch Rettungsstelle BRK unerheblich.		
Geruch	keine Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten		
Leitungen	keine Freileitungen in unmittelbarer Nähe		
Flächenverfügbarkeit			
Grundstücksverfügbar, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum		
Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter			
Schutzgut	Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen	Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit	
Biotop und Arten, Natura 2000	keine Schutzgebiete und Biotop betroffen; intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Bedeutung; im Osten Siedlungsflächen vorhanden, kein relevanter Artenbestand nachgewiesen	keine Beeinträchtigungen und Verluste von Strukturen zu erwarten geringe Erheblichkeit	
Boden	die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 44 und im Nordwesten 60) ist über dem Durchschnittswert der Ackerzahl von 39 des Landkreises Coburg, keine potenzielle Erosionsgefährdung gegeben	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen mittlere und im Nordwesten hohe Erheblichkeit	

Standort W 3 Schorkendorf „Stangenäcker“			
Wasser	keine besonderen hydrologischen Funktionen betroffen	zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung geringe Erheblichkeit	
Klima / Luft	nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand, Lage außerhalb von Luftaustauschbahnen, keine besonderen klimatischen Funktionen / Leitbahnen betroffen	Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes ohne Siedlungsrelevanz, keine Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen geringe Erheblichkeit	
Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	Freifläche am Ortsrand; Wanderweg im Norden vorhanden	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung, Verschiebung Siedlungsrand nach Westen mittlere Erheblichkeit	
Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld	Östlich Wohnnutzungen angrenzend; siedlungsnahe Freifläche	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine besonderen Immissionen zu erwarten geringe Erheblichkeit	
Kultur- und Sachgüter	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	nicht betroffen	
Fläche	Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden überdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit (teilweise hochwertige Böden)	Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen	
Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen		Eingrünung Siedlungsrand im Nordwesten Anpassung der Art und Maß der baulichen Nutzung an Nachbarbebauung, Durchgrünung	
Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen		-	
Alternative Planungsmöglichkeiten		Innenentwicklungspotential: 0,29 ha klassische Baulücken, 3 Bauplätze in Mischgebiet westlich Nahversorger 1,29 ha, ca. 17 Bauplätze	

Standort W 3 Schorkendorf „Stangenäcker“	
Gesamtbewertung aus Umweltsicht	
geringe bis mittlere Umweltauswirkungen, insbesondere für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, hohe Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Fläche	
Zusammenfassende Bewertung der Eignung als Wohnbaufläche	
Städtebaulichen Belange	0
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung	+
Ver- und Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	+
Immissionsschutz	+
Flächenverfügbarkeit	0
Umweltbelange, Schutzgüter, Schutzgebiete	0

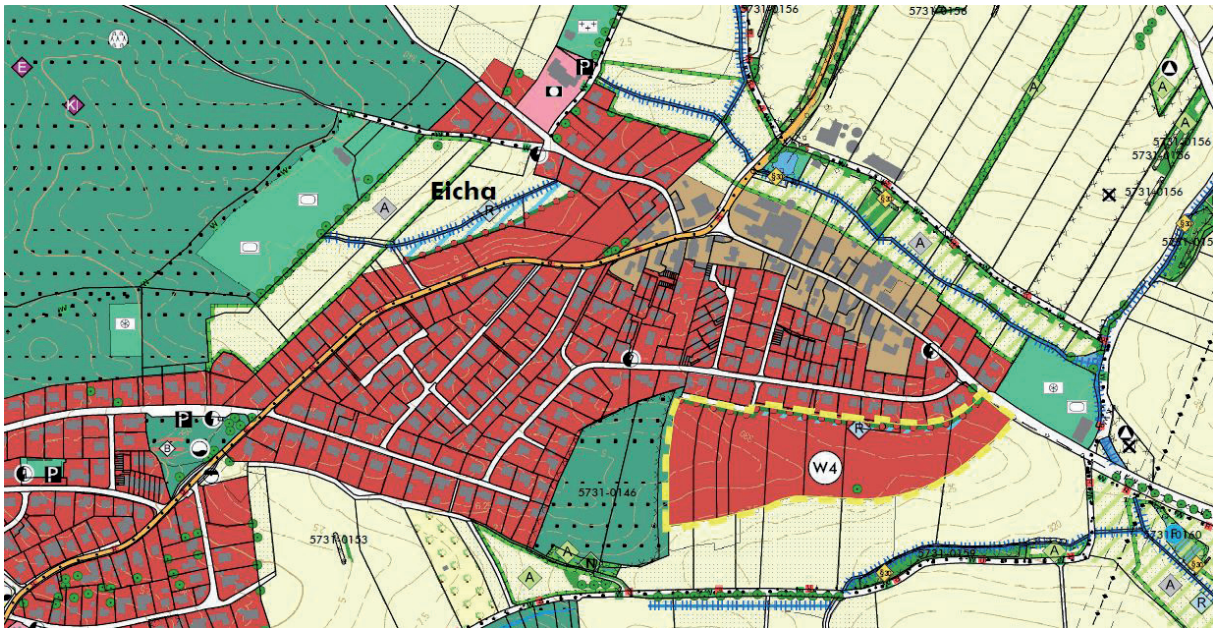


Abb. 3: Übersichtskarte Standortvergleich W4 in Eicha (unmaßstäblich)

Standort W 4: Eicha „südlich Eicha“



Bruttofläche	ca. 4,30 ha	
Grundstücke (Fl.Nrn.)	680, 683, 685/1, 20/5 und Teilflächen von 678, 679, 681, 682, 684	
Bestand / aktuelle Nutzung	Ackerfläche	
Lage, angrenzende Nutzungen	im südlichen Anschluss an das Siedlungsgefüge von Eicha Wohnen, Landwirtschaft, Wald	
Darstellung im rechtswirksamen FNP	Wohnbauflächen	
Verbindliche Bauleitplanung	kein Bebauungsplan vorhanden	
Bewertung der städtebaulichen Belange		
Siedlungsstruktur		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten am Ortsteil mit Eigenentwicklung	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Norden	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	ca. 46 Bauplätze, Grundstücksgröße zwischen 500 - 1000 m² möglich, weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt keine Erweiterungsmöglichkeiten	
Topographische Eignung Besonnung	relativ eben (Steigung ca. 3 %, ab Mitte ca. 8 % Gefälle) Süd	
Wohnumfeldqualität	Ortsrandlage im Süden mit direkten Anschluss an Landschaft	

Standort W 4 Eicha „südlich Eicha“			
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung			
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über Erlenweg und / oder über Kastanienallee möglich		
Anbindung an den ÖPNV	nächstgelegene Haltestelle Stadtbus Coburg ca. 200 m entfernt		
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Schmutzwasserkanal in Kastanienallee vorhanden und ausreichend dimensioniert		
	Regenwasser: Entlastungsgraben hinter der bestehenden Wohnbebauung einschließlich möglicher RRB mit Anschluss DN 1000 in Trennsystem RR Kanal in den Wohlbach		
Nähe zu Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen	Lebensmittelmarkt mit Bäcker und Metzger im Nachbarort in 1 km erreichbar		
Immissionsschutz, technischer Umweltschutz			
Lärm	keine Lärmemissionen aus Verkehr oder gewerblichen Nutzungen vorhanden bzw. zu erwarten		
Geruch	keine Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten		
Leitungen	nordöstlicher Rand ca. 200 m von 110 KV Freileitung entfernt		
Flächenverfügbarkeit			
Grundstücksverfügbar, Eigentumsverhältnisse	Flurstück 683 und 685/1 und Teilflächen von 682 und 684 im Gemeindebesitz, weitere Flächen in Privateigentum		
Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter			
Schutzgut	Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen	Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit	
Biotope und Arten, Natura 2000	keine Schutzgebiete und Biotope betroffen; im Westen Biotop Nr. 5731-0146-006 (mesophile Laubwälder) vorhanden, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Bedeutung, kein relevanter Artenbestand nachgewiesen	geringe Erheblichkeit	

Standort W 4 Eicha „südlich Eicha“			
Boden	die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 36 und 31) ist unter dem Durchschnittswert der Ackerzahl von 39 des Landkreises Coburg, keine potenzielle Erosionsgefährdung gegeben	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen geringe Erheblichkeit	
Wasser	keine besonderen hydrologischen Funktionen betroffen, Abflussrinne nördlich Lerchenberg vorhanden	zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung geringe Erheblichkeit	
Klima / Luft	nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand, Lage außerhalb von Luftaustauschbahnen, keine besonderen klimatischen Funktionen / Leitbahnen betroffen	Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes ohne Siedlungsrelevanz, keine Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen geringe Erheblichkeit	
Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	Freifläche am Ortsrand	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung, Verschiebung Siedlungsrand nach Süden mittlere Erheblichkeit	
Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld	nördlich Wohnnutzungen angrenzend; siedlungsnaher Freifläche	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine besonderen Immissionen zu erwarten geringe Erheblichkeit	
Kultur- und Sachgüter	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	nicht betroffen	
Fläche	Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit	Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen	

Standort W 4: Eicha „südlich Eicha“	
Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen	Flächen für Retention im Norden erforderlich, Fläche von Bebauung frei halten Anpassung der Art und Maß der baulichen Nutzung an Nachbarbebauung, Durchgrünung
Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen	Ausgleich bevorzugt auf der Gemarkung, Nutzungs-extensivierung
Alternative Planungsmöglichkeiten	Innenentwicklungspotential: 1,75 ha klassische Baulücken, 11 Bauplätze
Gesamtbewertung aus Umweltsicht	
weitgehend geringe Umweltauswirkungen, mittlere Umweltauswirkungen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	
Zusammenfassende Bewertung der Eignung als Wohnbaufläche	
Städtebauliche Belange	0
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung	+
Ver- und Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	+
Immissionsschutz	+
Flächenverfügbarkeit	+
Umweltbelange, Schutzgüter, Schutzgebiete	+

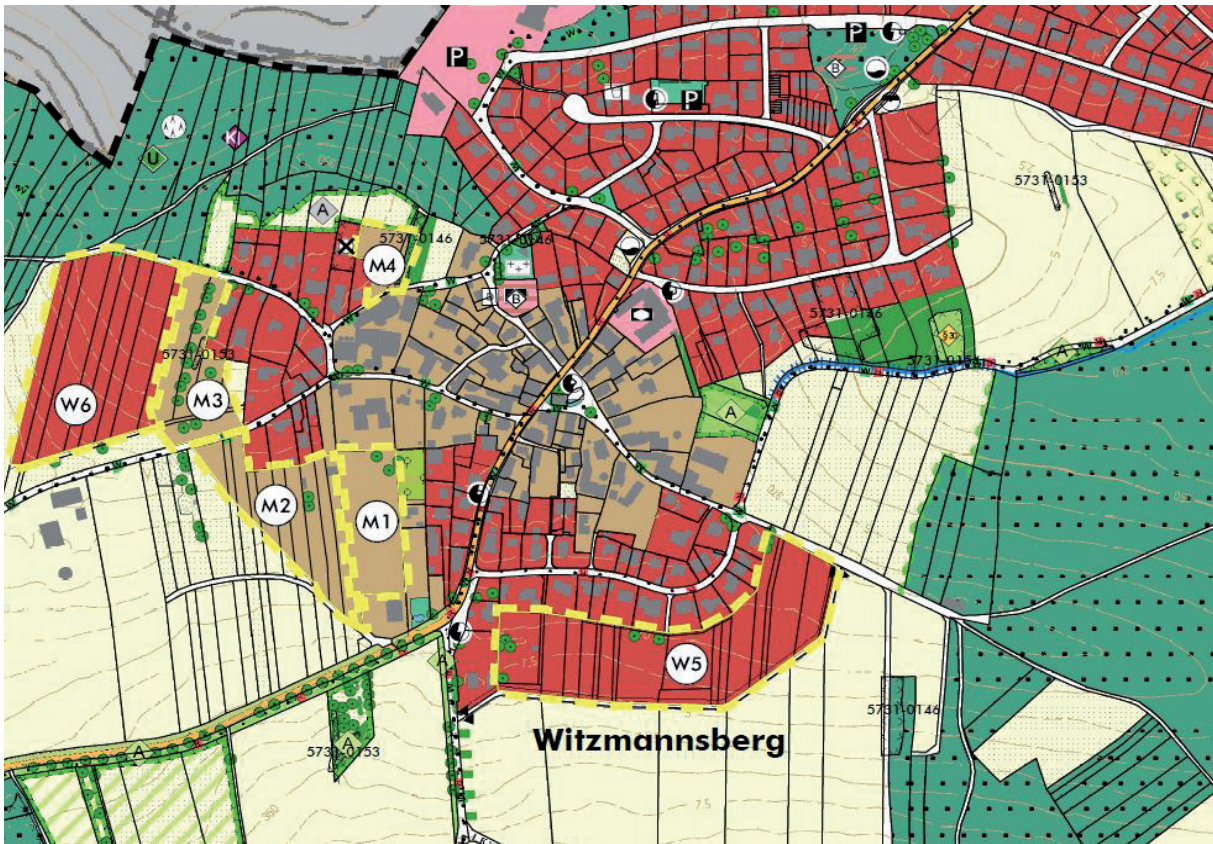
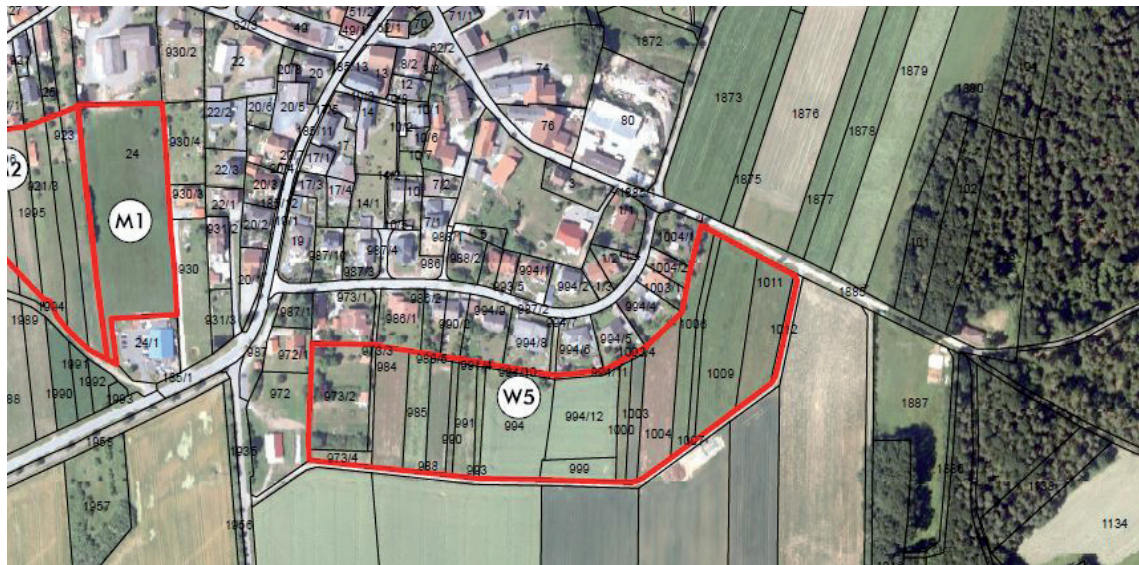


Abb. 4: Übersichtskarte Standortvergleich W5 und W6, M1 - M4 in Witzmannsberg (unmaßstäblich)

Standort W 5: Witzmannsberg, „südlich Witzmannsberg“



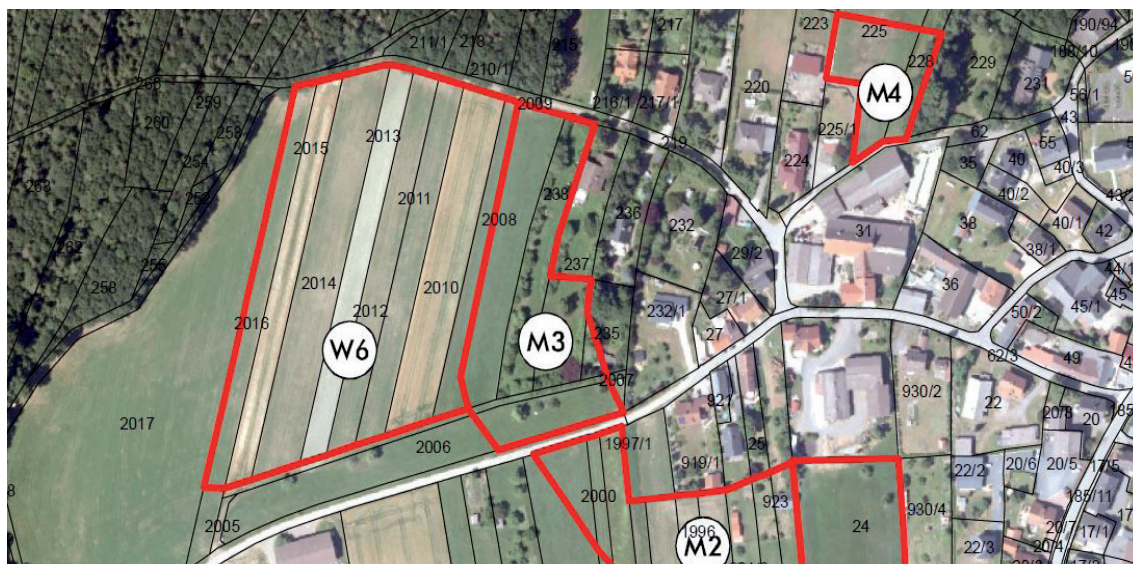
Bruttofläche	ca. 2,91 ha	
Grundstücke (Fl.Nrn.)	973, 973/4, 984, 988, 990, 991, 993, 994, 994/12, 999, 1000, 1003, 1004, 1006, 1007, 1009, 1011 und Teilfläche von 973/3	
Bestand / aktuelle Nutzung	Ackerfläche, Gartengrundstück	
Lage, angrenzende Nutzungen	im südlichen Anschluss an das Siedlungsgefüge von Witzmannsberg Wohnen, Landwirtschaft	
Darstellung im rechtswirksamen FNP	Wohnbauflächen	
Verbindliche Bauleitplanung	kein Bebauungsplan vorhanden	
Bewertung der städtebaulichen Belange		
Siedlungsstruktur		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten am Ortsteil mit Siedlungsschwerpunkt	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Norden	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	ca. 31 Bauplätze, Grundstücksgröße zwischen 500 - 1000 m² möglich, weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden	
Topographische Eignung Besonnung	Leichte Hanglage (Gefälle ca. 7 %) Südexposition	
Wohnumfeldqualität	Ortsrandlage im Süden mit direkten Anschluss an die Landschaft	

Standort W 5: Witzmannsberg, „südlich Witzmannsberg“			
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung			
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über Brunnenstraße und vorhandener Weg im Süden		
Anbindung an den ÖPNV	nächstgelegene Haltestelle Stadtbuss Coburg und Omnibusverkehr Franken GmbH ca. 300 m entfernt		
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Schmutzwasser: Pumpwerk vorhanden am westlichen Rand von W5 für Schmutzwasser, Leitungsverlegung topografisch problematisch		
	Regenwasser problematisch wegen fehlender Anschlussmöglichkeiten an Vorfluter		
Nähe zu Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen	Lebensmittelmarkt mit Bäcker und Metzger im Nachbarort in 2 km Entfernung		
Immissionsschutz, technischer Umweltschutz			
Lärm	keine Lärmemissionen aus Verkehr oder gewerblichen Nutzungen vorhanden bzw. zu erwarten		
Geruch	Emissionen aus landwirtschaftlichem Betrieb vorhanden (Schweinemast), ca. 300 m südwestlich		
Leitungen	keine Freileitungen in unmittelbarer Nähe		
Flächenverfügbarkeit			
Grundstücksverfügbar, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum		
Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter			
Schutzgut	Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen	Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit	
Biotope und Arten, Natura 2000	keine Schutzgebiete und Biotope betroffen; intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche und Nutzgarten mit geringer Bedeutung, kein relevanter Artenbestand nachgewiesen	geringe Erheblichkeit	

Standort W 5: Witzmannsberg, „südlich Witzmannsberg“			
Boden	die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 40 und 42) ist im Westen leicht über dem Durchschnittswert und im Osten (Ackerzahl 34) unter der Ackerzahl von 39 des Landkreises Coburg, keine potenzielle Erosionsgefährdung gegeben	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen mittlere Erheblichkeit	
Wasser	keine besonderen hydrologischen Funktionen betroffen	zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung geringe Erheblichkeit	
Klima / Luft	nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand, Lage außerhalb von Luftaustauschbahnen, keine besonderen klimatischen Funktionen / Leitbahnen betroffen	Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes ohne Siedlungsrelevanz, keine Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen geringe Erheblichkeit	
Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	Freifläche am Ortsrand	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung, Verschiebung Siedlungsrand nach Süden mittlere Erheblichkeit	
Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld	nördlich Wohnnutzungen angrenzend; siedlungsnahe Freifläche	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine besonderen Immissionen zu erwarten geringe Erheblichkeit	
Kultur- und Sachgüter	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	nicht betroffen	
Fläche	Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden leicht über- und unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit	Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen	

Standort W 5: Witzmannsberg, „südlich Witzmannsberg“		
Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen	Eingrünung Siedlungsrand im Süden Anpassung der Art und Maß der baulichen Nutzung an Nachbarbebauung, Durchgrünung	
Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen	Ausgleich bevorzugt auf der Gemarkung, Nutzungs-extensivierung	
Alternative Planungsmöglichkeiten	Alternativen im Westen W 6 des Gemeindegebietes vorhanden Innenentwicklungspotential in Witzmannsberg : 1,75 ha klassische Baulücken, 7 Bauplätze	
Gesamtbewertung aus Umweltsicht		
geringe bis mittlere Umweltauswirkungen, insbesondere für die Schutzgüter Boden, Orts- und Landschaftsbild und Fläche		
Zusammenfassende Bewertung der Eignung als Wohnbaufläche		
Städtebauliche Belange	+	
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung	+	
Ver- und Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	0	--
Immissionsschutz	+	
Flächenverfügbarkeit	0	
Umweltbelange, Schutzgüter, Schutzgebiete	0	

Standort W 6: Witzmannsberg, „westlich Witzmannsberg“



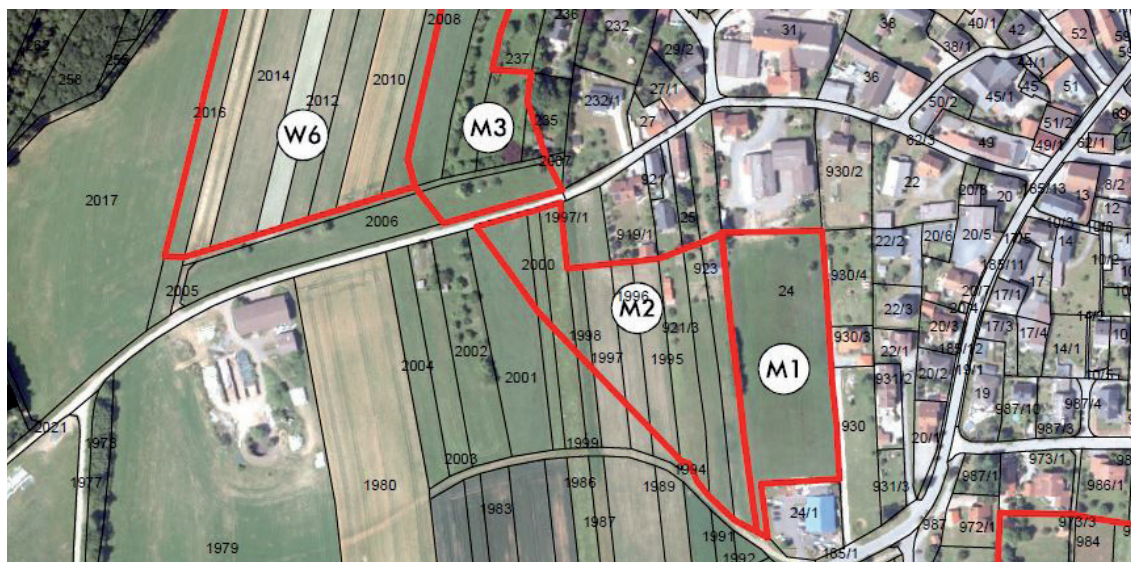
Bruttofläche	ca. 2,48 ha	
Grundstücke (Fl.Nrn.)	2010 - 2015, und Teilfläche von 2008 und 2016	
Bestand / aktuelle Nutzung	Ackerfläche, Grünland	
Lage, angrenzende Nutzungen	im westlichen Anschluss an das Siedlungsgefüge von Witzmannsberg gemischte Nutzung, Landwirtschaft	
Darstellung im rechtswirksamen FNP	Wohnbauflächen, Eingrünung	
Verbindliche Bauleitplanung	kein Bebauungsplan vorhanden	
Bewertung der städtebaulichen Belange		
Siedlungsstruktur		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Zersiedelung der Landschaft durch spornartige Erweiterung	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	keine organische Ein- und Anbindung	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	ca. 26 Bauplätze, Grundstücksgröße zwischen 500 - 1000 m ² möglich, weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt keine Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden	
Topographische Eignung Besonnung	relativ eben (Gefälle ca. 3 %) Südexposition	
Wohnumfeldqualität	Ortsrandlage im Westen mit direkten Anschluss an die Landschaft, keine Siedlungsanbindung	

Standort W 6 Witzmannsberg, „westlich Witzmannsberg“			
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung			
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Anbindung nur über enge Ortsstraßen möglich, nicht optimal, Erschließung über Sandstraße / Kiefernweg und vorhandenen südlich angrenzenden Weg		
Anbindung an den ÖPNV	nächstgelegene Haltestelle Stadtbus Coburg und Omnibusverkehr Franken GmbH ca. 450 m entfernt		
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Schmutzwasseranschluss muss teilweise gepumpt werden, Anschluss an Bestand möglich		
	Regenentwässerung problematisch, da Vorfluter nur in großer Entfernung vorhanden (Krumbach oder Wohlbach)		
Nähe zu Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen	Lebensmittelmarkt mit Bäcker und Metzger im Nachbarort in 2 km Entfernung		
Immissionsschutz, technischer Umweltschutz			
Lärm	Lärmemissionen aus Verkehr (Kreisstraße CO 16) vorhanden		
Geruch	Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben nicht auszuschließen (südlich Biogas)		
Leitungen	keine Freileitungen in unmittelbarer Nähe		
Flächenverfügbarkeit			
Grundstücksverfügbar, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum		
Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter			
Schutzgut	Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen	Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit	
Biotope und Arten, Natura 2000	keine Schutzgebiete und Biotope betroffen; intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Bedeutung, kein relevanter Artenbestand nachgewiesen	geringe Erheblichkeit	
Boden	die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 31) ist unter der Ackerzahl von 39 des Landkreises Coburg, keine potenzielle Erosionsgefährdung gegeben	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen geringe Erheblichkeit	

Standort W 6: Witzmannsberg, „westlich Witzmannsberg“			
Wasser	keine besonderen hydrologischen Funktionen betroffen	zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung geringe Erheblichkeit	
Klima / Luft	nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand, Lage außerhalb von Luftaustauschbahnen, keine besonderen klimatischen Funktionen / Leitbahnen betroffen	Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes ohne Siedlungsrelevanz, keine Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen geringe Erheblichkeit	
Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	Freifläche am Ortsrand	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung, Verschiebung Siedlungsrand nach Westen mittlere Erheblichkeit	
Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld	östlich gemischte Nutzungen angrenzend; siedlungsnahe Freifläche	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine besonderen Immissionen zu erwarten geringe Erheblichkeit	
Kultur- und Sachgüter	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	nicht betroffen	
Fläche	Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit	Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen	
Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen		Anpassung der Art und Maß der baulichen Nutzung an Nachbarbebauung, Durchgrünung	
Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen		-	
Alternative Planungsmöglichkeiten		Alternativen im Süden W 5 des Gemeindegebietes vorhanden, 2,91 ha, ca. 31 Bauplätze, Innenentwicklungspotential in Witzmannsberg : 1,02 ha klassische Baulücken, 13 Bauplätze	

Standort W 6: Witzmannsberg, „westlich Witzmannsberg“		
Gesamtbewertung aus Umweltsicht		
weitgehend geringe Umweltauswirkungen, mittlere Umweltauswirkungen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild		
Zusammenfassende Bewertung der Eignung als Wohnbaufläche		
Städtebauliche Belange	- -	
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung	0	
Ver- und Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	+	--
Immissionsschutz	0	
Flächenverfügbarkeit	0	
Umweltbelange, Schutzgüter, Schutzgebiete	+	

Standort M 1: Witzmannsberg, „westlich Witzmannsberg“



Bruttofläche	ca. 0,84 ha
Grundstücke (Fl.Nrn.)	Teilfläche von 24
Bestand / aktuelle Nutzung	Grünland
Lage, angrenzende Nutzungen	Lage innerhalb Siedlungsgefüge von Witzmannsberg Mischbauflächen, Landwirtschaft
Darstellung im rechtswirksamen FNP	Mischbauflächen
Verbindliche Bauleitplanung	kein Bebauungsplan vorhanden
Bewertung der städtebaulichen Belange	
Siedlungsstruktur	
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten am Orts teil mit Siedlungsschwerpunkt
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Lückenschluss bestehender Siedlungsstruktur
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden
Topographische Eignung Besonnung	Leichte Hanglage (Gefälle ca. 8 %) Südexposition
Qualität für gemischte Nutzung	sinnvoll als Erweiterungsfläche für angrenzende gemischte Nutzung

Standort M 1: Witzmannsberg, „westlich Witzmannsberg“			
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung			
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über Coburger Straße		
Anbindung an den ÖPNV	nächstgelegene Haltestelle Stadtbus Coburg und Omnibusverkehr Franken GmbH ca. 250 m entfernt		
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Schmutzwasserentsorgung über vorhandenes Pumpwerk möglich		
	Regenentwässerung problematisch, da Vorfluter nur in großer Entfernung vorhanden (Krumbach oder Wohlbach)		
Nähe zu Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen	Lebensmittelmarkt mit Bäcker und Metzger im Nachbarort in 2 km Entfernung		
Immissionsschutz, technischer Umweltschutz			
Lärm	keine Lärmemissionen aus Verkehr oder gewerblichen Nutzungen vorhanden bzw. zu erwarten		
Geruch	Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten: Milchviehhaltung im Norden in ca. 100 m Entfernung		
Leitungen	Keine Freileitungen in unmittelbarer Nähe		
Flächenverfügbarkeit			
Grundstücksverfügbar, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum		
Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter			
Schutzgut	Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen	Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit	
Biotope und Arten, Natura 2000	keine Schutzgebiete und Biotope betroffen; intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Bedeutung, kein relevanter Artenbestand nachgewiesen	geringe Erheblichkeit	
Boden	die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 25) ist deutlich unter der Ackerzahl von 39 des Landkreises Coburg, keine potenzielle Erosionsgefährdung gegeben	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen geringe Erheblichkeit	

Standort M 1: Witzmannsberg, „westlich Witzmannsberg“			
Wasser	keine besonderen hydrologischen Funktionen betroffen	zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung geringe Erheblichkeit	
Klima / Luft	nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand, Lage außerhalb von Luftaustauschbahnen, keine besonderen klimatischen Funktionen / Leitbahnen betroffen	Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes ohne Siedlungsrelevanz, keine Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen geringe Erheblichkeit	
Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	Freifläche am Ortsrand	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung, Lückenschluss am westlichen Siedlungsrand geringe Erheblichkeit	
Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld	gemischte Nutzungen angrenzend; siedlungsnaher Freifläche	Eignung als Wohnstandort eingeschränkt durch Emissionen aus Landwirtschaft im Norden	
Kultur- und Sachgüter	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	nicht betroffen	
Fläche	Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit	Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen	
Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen		Eingrünung Siedlungsrand im Westen Anpassung der Art und Maß der baulichen Nutzung an Nachbarbebauung, aufgrund Emissionen aus Landwirtschaft nicht geeignet als Wohnstandort (gemischte Nutzungen, Landwirtschaft / Kleingewerbe o.ä.) Durchgrünung	
Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen		Ausgleich bevorzugt auf der Gemarkung, Nutzungsintensivierung	

Standort M 1: Witzmannsberg, „westlich Witzmannsberg“		
Alternative Planungsmöglichkeiten	Alternative 2,49 ha Mischgebiet vorhanden: im Westen M2 mit 1,27 ha, M3 mit 0,94 ha und im Nordwesten M4 mit 0,28 ha vorhanden	
Gesamtbewertung aus Umweltsicht		
weitgehend geringe Umweltauswirkungen, mittlere Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch		
Zusammenfassende Bewertung der Eignung als Wohnbaufläche		
Städtebauliche Belange	+	
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung	+	
Ver- und Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	+	- -
Immissionsschutz	0	
Flächenverfügbarkeit	0	
Umweltbelange, Schutzgüter, Schutzgebiete	+	

Standort M 2: Witzmannsberg, „westlich Witzmannsberg“



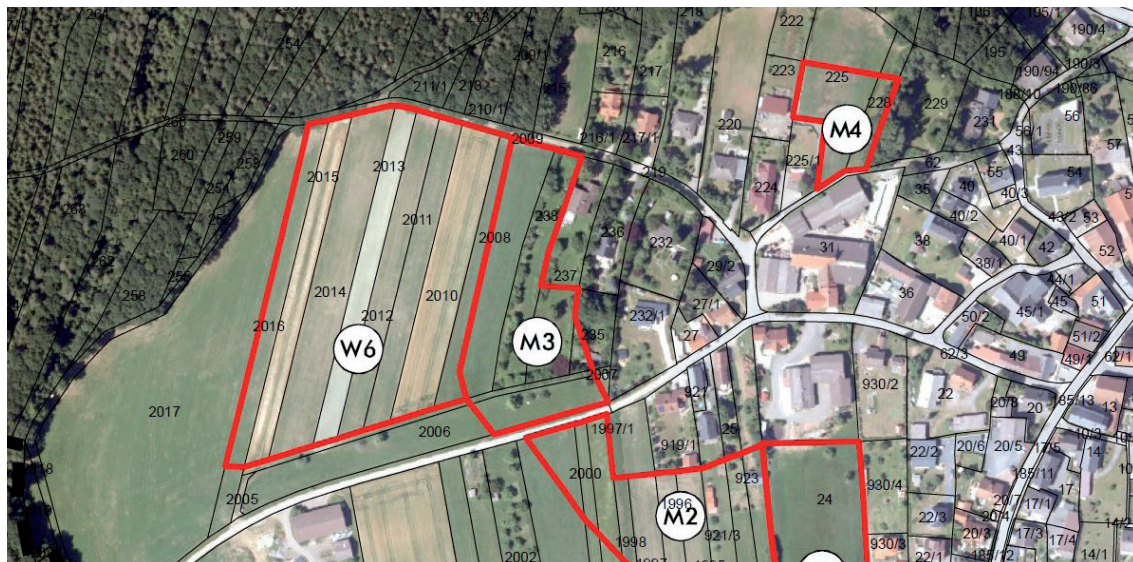
Bruttofläche	ca. 1,27 ha	
Grundstücke (Fl.Nrn.)	Teilfläche von 923, 25, 921/3, 1995 - 2001	
Bestand / aktuelle Nutzung	Grünland, Ackerfläche, Gras- und Krautsaum	
Lage, angrenzende Nutzungen	Lage innerhalb Siedlungsgefüge von Witzmannsberg Mischbauflächen, Wohnen, Landwirtschaft	
Darstellung im rechtswirksamen FNP	Mischbauflächen	
Verbindliche Bauleitplanung	kein Bebauungsplan vorhanden	
Bewertung der städtebaulichen Belange		
Siedlungsstruktur		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten am Orts- teil mit Siedlungsschwerpunkt	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Osten	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden	
Topographische Eignung Besonnung	Leichte Hanglage (Gefälle ca. 8 %) Südexposition	
Qualität für gemischte Nutzung	sinnvoll als Erweiterungsfläche für angrenzende gemischte Nutzung	

Standort M 2: Witzmannsberg, „westlich Witzmannsberg“			
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung			
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über Coburger Straße und vorhandenen Weg		
Anbindung an den ÖPNV	nächstgelegene Haltestelle Stadtbus Coburg und Omnibusverkehr Franken GmbH ca. 300 m entfernt		
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Schmutzwasserentsorgung über vorhandenes Pumpwerk möglich		
	Regenentwässerung problematisch, da Vorfluter nur in großer Entfernung vorhanden (Krumbach oder Wohlbach).		
Nähe zu Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen	Lebensmittelmarkt mit Bäcker und Metzger im Nachbarort in 2 km Entfernung		
Immissionsschutz, technischer Umweltschutz			
Lärm	Lärmemissionen aus Verkehr (Kreisstraße CO 16) vorhanden		
Geruch	Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten: Milchviehhaltung im Nordosten in ca. 150 m Entfernung		
Leitungen	keine Freileitungen in unmittelbarer Nähe		
Flächenverfügbarkeit			
Grundstücksverfügbar, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum		
Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter			
Schutzgut	Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen	Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit	
Biotope und Arten, Natura 2000	keine Schutzgebiete und Biotope betroffen; intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Bedeutung, kein relevanter Artenbestand nachgewiesen	geringe Erheblichkeit	
Boden	die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 30 und 34) ist unter dem Durchschnittswert der Ackerzahl von 39 des Landkreises Coburg, keine potenzielle Erosionsgefährdung gegeben	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen geringe Erheblichkeit	

Standort M 2: Witzmannsberg, „westlich Witzmannsberg“			
Wasser	keine besonderen hydrologischen Funktionen betroffen	zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung geringe Erheblichkeit	
Klima / Luft	nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand, Lage außerhalb von Luftaustauschbahnen, keine besonderen klimatischen Funktionen / Leitbahnen betroffen	Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes ohne Siedlungsrelevanz, keine Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen geringe Erheblichkeit	
Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	Freifläche am Ortsrand	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung, mittlere Erheblichkeit	
Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld	landwirtschaftlicher Betrieb im Nordosten vorhanden, gemischte Nutzungen und Wohnnutzung angrenzend; siedlungsnahe Freifläche	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen eingeschränkt; Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten mittlere Erheblichkeit	
Kultur- und Sachgüter	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	nicht betroffen	
Fläche	Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit	Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen	
Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen		aufgrund Emissionen aus Landwirtschaft nicht geeignet als Wohnstandort, Anpassung der Art und Maß der baulichen Nutzung an Nachbarbebauung, Durchgrünung	
Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen		-	
Alternative Planungsmöglichkeiten		Alternative 2,06 ha Mischgebiet vorhanden: im Westen M1 mit 0,84 ha, M3 mit 0,94 ha und im Nordwesten M4 mit 0,28 ha vorhanden	

Standort M 2: Witzmannsberg, „westlich Witzmannsberg“		
Gesamtbewertung aus Umweltsicht		
weitgehend geringe Umweltauswirkungen, mittlere Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Mensch		
Zusammenfassende Bewertung der Eignung als Wohnbaufläche		
Städtebauliche Belange	+	
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung	+	
Ver- und Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	+	- -
Immissionsschutz	0	
Flächenverfügbarkeit	0	
Umweltbelange, Schutzgüter, Schutzgebiete	0	

Standort M 3: Witzmannsberg, „westlich Witzmannsberg“



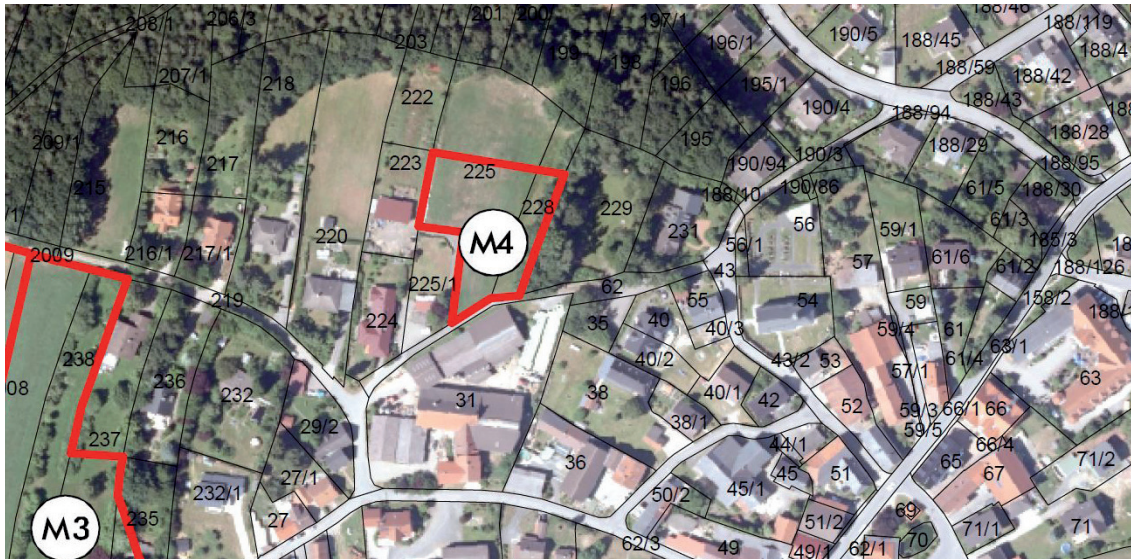
Bruttofläche	ca. 0,94 ha	
Grundstücke (Fl.Nrn.)	Teilfläche von 253, 237, 238, 2006 - 2008	
Bestand / aktuelle Nutzung	Grünland, Gehölze, Gras- und Krautsaum	
Lage, angrenzende Nutzungen	Lage innerhalb Siedlungsgefüge von Witzmannsberg Mischbauflächen, Wohnen, Landwirtschaft	
Darstellung im rechtswirksamen FNP	Mischbauflächen, Eingrünung	
Verbindliche Bauleitplanung	kein Bebauungsplan vorhanden	
Bewertung der städtebaulichen Belange		
Siedlungsstruktur		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Zersiedelung der Landschaft keine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage, keine direkte Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Osten	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	ca. 10 Bauplätze, Grundstücksgröße 0,94 ha, weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden	
Topographische Eignung Besonnung	Leicht geneigt (Gefälle ca. 4,5 %) Südwestexposition	
Qualität für gemischte Nutzung	angrenzende gemischte Nutzung / Wohnen	

Standort M 3: Witzmannsberg, „westlich Witzmannsberg“			
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung			
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über Sandstraße und südlich angrenzenden Weg		
Anbindung an den ÖPNV	nächstgelegene Haltestelle Stadtbus Coburg und Omnibusverkehr Franken GmbH ca. 370 m entfernt		
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Schmutzwasseranschluss über Bestand möglich		
	Regenentwässerung problematisch, da Vorfluter nur in großer Entfernung vorhanden (Krubach oder Wohlbach).		
Nähe zu Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen	Lebensmittelmarkt mit Bäcker und Metzger im Nachbarort in 2 km Entfernung		
Immissionsschutz, technischer Umweltschutz			
Lärm	Lärmemissionen aus Verkehr (Kreisstraße CO 16) vorhanden		
Geruch	Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten: Milchviehhaltung im Nordosten in ca. 150 m Entfernung		
Leitungen	keine Freileitungen in unmittelbarer Nähe		
Flächenverfügbarkeit			
Grundstücksverfügbar, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum		
Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter			
Schutzgut	Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen	Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit	
Biotop und Arten, Natura 2000	keine Schutzgebiete betroffen; Biotop Nr. 5731-0153-002, naturnahe Hecken, betroffen, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche und gras-Krautsaum mit geringer Bedeutung und Gehölze (Obstwiesen) mit mittlerer Bedeutung betroffen, planungsrelevanter Artenbestand zu vermuten	geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit	

Standort M 3: Witzmannsberg, „westlich Witzmannsberg“			
Boden	die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 31) ist unter dem Durchschnittswert der Ackerzahl von 39 des Landkreises Coburg, keine potenzielle Erosionsgefährdung gegeben	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen geringe Erheblichkeit	
Wasser	keine besonderen hydrologischen Funktionen betroffen	zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung geringe Erheblichkeit	
Klima / Luft	nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand, Gehölze tragen zur Frischluftproduktion bei, keine besonderen klimatischen Funktionen / Leitbahnen betroffen	Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes ohne Siedlungsrelevanz, punktueller Verlust von Gehölzen (Frischluftproduktion), geringe Erheblichkeit	
Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	bisherige Ortsrandbereich mit bestehenden Streuobstgürtel	Verlust landschaftsbildprägender naturraumtypischer Streuobstbestände am westlichen Siedlungsrand, hohe Erheblichkeit	
Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld	gemischte Nutzungen und Wohnnutzung angrenzend; siedlungsnaher Freifläche	Lärmimmissionen und Geruch aus Milchviehhaltung zu erwarten mittlere Erheblichkeit	
Kultur- und Sachgüter	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	nicht betroffen	
Fläche	Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit	Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen	

Standort M 3: Witzmannsberg, „westlich Witzmannsberg“		
Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen	Anpassung der Art und Maß der baulichen Nutzung an Nachbarbebauung, aufgrund Emissionen aus Landwirtschaft nicht geeignet als Wohnstandortort, Durchgrünung	
Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen	-	
Alternative Planungsmöglichkeiten	Alternative 2,39 ha Mischgebiet vorhanden: im Westen M1 mit 0,84 ha, M2 mit 1,27 ha, im Nordwesten M4 mit 0,28 ha vorhanden	
Gesamtbewertung aus Umweltsicht		
hohe Umweltauswirkungen für Biotope und Arten und Orts- und Landschaftsbild, mittlere Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch		
Zusammenfassende Bewertung der Eignung als Wohnbaufläche		
Städtebauliche Belange	-	-
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung	+	
Ver- und Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	+	- -
Immissionsschutz	0	
Flächenverfügbarkeit	0	
Umweltbelange, Schutzgüter, Schutzgebiete	-	-

Standort M 4: Witzmannsberg, „nordwestlich Witzmannsberg“



Bruttofläche	ca. 0,28ha
Grundstücke (Fl.Nrn.)	Teilfläche von 225 und 228
Bestand / aktuelle Nutzung	Grünland
Lage, angrenzende Nutzungen	Lage innerhalb Siedlungsgefüge von Witzmannsberg Mischbauflächen, Landwirtschaft
Darstellung im rechtswirksamen FNP	Mischbauflächen
Verbindliche Bauleitplanung	kein Bebauungsplan vorhanden
Bewertung der städtebaulichen Belange	
Siedlungsstruktur	
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten am Orts- teil mit Siedlungsschwerpunkt
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Lückenschluss der bestehende Siedlungsstruktur mit Erweiterung nach Norden
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	ca. 3 Bauplätze, Grundstücksgröße 2100 m ² , weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden
Topographische Eignung Besonnung	relativ eben (Gefälle ca. 4 %) Südexposition
Qualität für gemischte Nutzung	sinnvoll als Erweiterungsfläche für angrenzende gemischte Nutzung

Standort M 4: Witzmannsberg, „westlich Witzmannsberg“			
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung			
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über südlich angrenzender Straße		
Anbindung an den ÖPNV	nächstgelegene Haltestelle Stadtbuss Coburg und Omnibusverkehr Franken GmbH ca. 200 m entfernt		
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Schmutzwasseranschluss über Bestand möglich		
	Regenentwässerung nur über lange Verbindungsleitungen zum nächsten Vorfluter möglich.		
Nähe zu Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen	Lebensmittelmarkt mit Bäcker und Metzger im Nachbarort in 2 km Entfernung		
Immissionsschutz, technischer Umweltschutz			
Lärm	keine Lärmemissionen aus Verkehr oder gewerblichen Nutzungen vorhanden bzw. zu erwarten		
Geruch	Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden: Milchviehhaltung im Süden unmittelbar angrenzend		
Leitungen	keine Freileitungen in unmittelbarer Nähe		
Flächenverfügbarkeit			
Grundstücksverfügbar, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum		
Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter			
Schutzgut	Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen	Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit	
Biotope und Arten, Natura 2000	keine Schutzgebiete und Biotope betroffen, Biotop Nr. 5731-0146-003 mesophile Laubwälder im Osten angrenzend; intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Bedeutung, kein relevanter Artenbestand nachgewiesen	geringe Erheblichkeit	

Standort M 4: Witzmannsberg, „westlich Witzmannsberg“			
Boden	die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 24 und 27) ist weit unter dem Durchschnittswert der Ackerzahl von 39 des Landkreises Coburg, keine potenzielle Erosionsgefährdung gegeben, Altlast auf Flurstück 223 angrenzend	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen geringe Erheblichkeit	
Wasser	keine besonderen hydrologischen Funktionen betroffen	zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung geringe Erheblichkeit	
Klima / Luft	siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsfläche am Ortsrand	Fläche mit Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsbereich mittlere Erheblichkeit	
Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	Freifläche am Ortsrand	Lückenschluss am nördlichen Siedlungsrand geringe Erheblichkeit	
Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld	gemischte Nutzungen angrenzend; siedlungsnah Freifläche	Immissionen aus Tierhaltung zu erwarten mittlere Erheblichkeit	
Kultur- und Sachgüter	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	nicht betroffen	
Fläche	Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit	Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen	
Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen		Eingrünung Siedlungsrand im Norden Pufferzone zum östlich angrenzenden Biotop Anpassung der Art und Maß der baulichen Nutzung an Nachbarbebauung, keine Wohnnutzung wegen Landwirtschaft, Durchgrünung, Durchlüftung ermöglichen	

Standort M 4: Witzmannsberg, „westlich Witzmannsberg“		
Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen	Ausgleich bevorzugt auf der Gemarkung, Nutzungs- extensivierung	
Alternative Planungsmöglichkeiten	Alternative 3,05 ha Mischgebiet vorhanden: im Westen M1 mit 0,84 ha, M2 mit 1,27 ha und M3 mit 0,94 ha	
Gesamtbewertung aus Umweltsicht		
weitgehend geringe Umweltauswirkungen, mittlere Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Klima / Luft und Schutzgut Mensch		
Zusammenfassende Bewertung der Eignung als Wohnbaufläche		
Städtebauliche Belange	+	
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung	+	
Ver- und Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	+	0
Immissionsschutz	0	
Flächenverfügbarkeit	0	
Umweltbelange, Schutzgüter, Schutzgebiete	0	

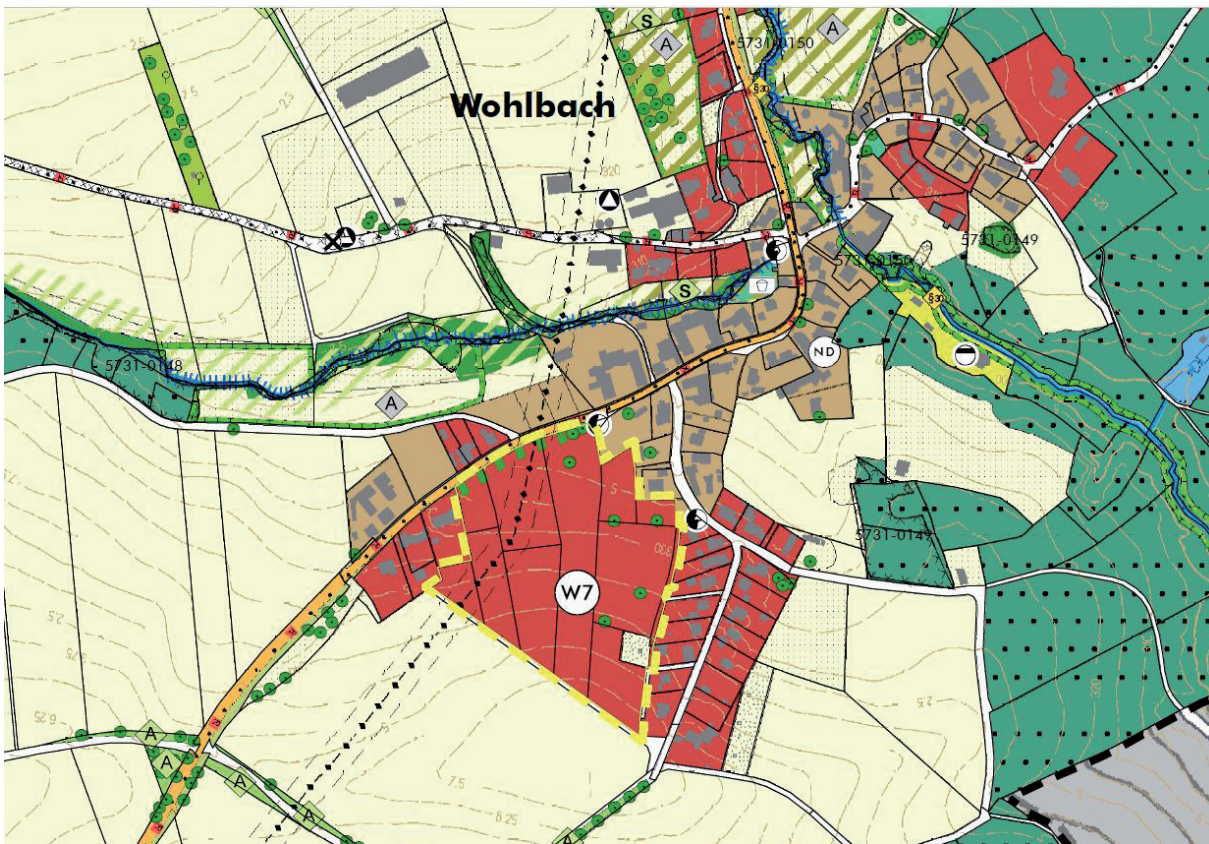


Abb. 5: Übersichtskarte Standortvergleich W7 in Wohlbach (unmaßstäblich)

Standort W 7: Wohlbach, „Gossenberger Straße Süd“



Bruttofläche	ca. 4,02 ha	
Grundstücke (Fl.Nrn.)	327, 330, 331, 334, 334/1, 336, 349, 349/1 und Teilfläche von 342, 343,	
Bestand / aktuelle Nutzung	Ackerfläche, Grünland, Garten	
Lage, angrenzende Nutzungen	Lückenschluss im südlichen Siedlungsgefüge von Wohlbach Wohnnutzung, gemischte Nutzung, Landwirtschaft	
Darstellung im rechtswirksamen FNP	Mischbaufläche, Wohnbaufläche, Eingrünung	
Verbindliche Bauleitplanung	Bebauungsplan „Gossenberger Straße Süd, OT Wohlbach, Fest- setzung als Allgemeines Wohngebiet und Ausgleichsfläche	
Bewertung der städtebaulichen Belange		
Siedlungsstruktur		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten am Orts- teil mit Eigenentwicklung	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Lückenschluss bestehende Siedlungsstruktur	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	ca. 43 Bauplätze, Grundstücksgrößen zwischen 500 - 1000 m² möglich, weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden	
Topographische Eignung Besonnung	steiler Hang (Gefälle ca. 11 %) Nordexposition	
Wohnumfeldqualität	Ortsrandlage im Süden mit Anschluss an die Land- schaft	

Standort W 7: Wohlbach, „Gossenberger Straße Süd“			
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung			
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über direkte Hauptverkehrsstraße „Gossenberger Straße“ möglich		
Anbindung an den ÖPNV	nächstgelegene Haltestelle Stadtbus Coburg und Omnibusverkehr Franken GmbH ca. 425 m entfernt		
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Schmutzwasserentwässerung problemlos über Bestand möglich		
	Regenentwässerung mittels Rückhaltebecken im Norden und Überlauf im nördlich am Waldrand gelegenen Vorfluter möglich		
Nähe zu Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen	Lebensmittelmarkt mit Bäcker und Metzger in Schorkendorf in 3 km Entfernung		
Immissionsschutz, technischer Umweltschutz			
Lärm	Lärmemissionen aus Verkehr (Kreisstraße CO 12) zu erwarten		
Geruch	keine Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten		
Leitungen	Freileitung am westlichen Rand		
Flächenverfügbarkeit			
Grundstücksverfügbar, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum		
Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter			
Schutzgut	Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen	Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit	
Biotope und Arten, Natura 2000	keine Schutzgebiete und Biotope betroffen; intensiv landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Fläche mit geringer Bedeutung, kein relevanter Artenbestand nachgewiesen	geringe Erheblichkeit	
Boden	die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 39, 42 und 48) ist gleich bzw. über dem Durchschnittswert der Ackerzahl von 39 des Landkreises Coburg, keine potenzielle Erosionsgefährdung gegeben	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen mittlere Erheblichkeit	

Standort W 7: Wohlbach, „Gossenberger Straße Süd“			
Wasser	keine besonderen hydrologischen Funktionen betroffen	zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung geringe Erheblichkeit	
Klima / Luft	siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsfläche am Ortsrand	Fläche mit Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsbereich hohe Erheblichkeit	
Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	Freifläche am Ortsrand in exponierter Lage	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung, durchgehende Bebauung im Süden mittlere Erheblichkeit	
Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld	Wohnnutzung und gemischte Nutzungen angrenzend; siedlungsnahe Freifläche	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine besonderen Immissionen zu erwarten geringe Erheblichkeit	
Kultur- und Sachgüter	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	nicht betroffen	
Fläche	Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden gleich- und überdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit	Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen	
Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen		Eingrünung Siedlungsrand im Süden und Westen Anpassung der Art und Maß der baulichen Nutzung an Nachbarbebauung, Durchgrünung, Durchlüftung ermöglichen	
Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen		Ausgleich innerhalb des Gebietes	
Alternative Planungsmöglichkeiten		Innenentwicklungspotential in Wohlbach: 1,03 ha klassische Baulücken, 10 Bauplätze	

Standort W 7: Wohlbach, „Gossenberger Straße Süd“	
Gesamtbewertung aus Umweltsicht	
geringe bis mittlere Umweltauswirkungen, insbesondere für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft, Orts- und Landschaftsbild und Fläche	
Zusammenfassende Bewertung der Eignung als Wohnbaufläche	
Städtebauliche Belange	+
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung	+
Ver- und Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	+
Immissionsschutz	0
Flächenverfügbarkeit	0
Umweltbelange, Schutzgüter, Schutzgebiete	0

2 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG ZUR BEWERTUNG DER STANDORTE

Zusammenfassende Bewertung der Standorte als Wohn- oder gemischte Baufläche					
	Ahorn		Schorkendorf	Eicha	Witzmannsberg
Kriterien	W1	W2	W3	W4	W5
Bruttofläche	ca. 5,75 ha	ca. 0,61 ha	ca. 4,87 ha	ca. 4,30 ha	ca. 2,91 ha
Anzahl potenzieller Baugrundstücke	ca. 61 Bauplätze, Grundstücksgröße zwischen 500 - 1000 m² möglich	ca. 8 Bauplätze, Grundstücksgröße zwischen 500 - 1000 m² möglich	ca. 52 Bauplätze, Grundstücksgröße zwischen 500 - 1000 m² möglich	ca. 46 Bauplätze, Grundstücksgröße zwischen 500 - 1000 m² möglich	ca. 31 Bauplätze, Grundstücksgröße zwischen 500 - 1000 m² möglich
Bestand, aktuelle Nutzung	Ackerfläche	Ackerfläche	Ackerfläche	Ackerfläche	Ackerfläche, Gartengrundstück
Darstellung im rechtswirksamen FNP	Wohnbauflächen	Gemeinbedarf	Wohnbauflächen	Wohnbauflächen	Wohnbauflächen
Lage, Siedlungsanbindung	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Süden und Osten	Lückenschluss, unmittelbare Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Osten	im südlichen Anschluss an das Siedlungsgefüge von Eicha	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Norden
Topographie, Besonnung	Norden: Leichte Hanglage (Gefälle ca. 8 %), NW-Exposition, Süden: Leichte Hanglage (Gefälle ca. 7 %), NO-Exposition	westlicher Teil: relativ eben (Steigung ca. 2 %), östlicher Teil: relativ eben (Gefälle ca. 4,5 %), Nordostexposition	Leichte Hanglage (Gefälle ca. 4 %) Nordostexposition	relativ eben (Gefälle ca. 2 %) Ostexposition	Leichte Hanglage (Gefälle ca. 7 %) Südexposition
Ver- und Entsorgung	Schmutzwasseranschluss an bestehendes Kanalnetz möglich, tiefliegende Bereiche müssen gepumpt werden.	Schmutzwasseranschluss an bestehendes Kanalnetz möglich	Schmutzwasseranschluss an bestehendes Kanalnetz möglich, tiefliegende Bereiche müssen gepumpt werden	Schmutzwasserkanal in Kastanienallee vorhanden und ausreichend dimensioniert	Pumpwerk vorhanden am westlichen Rand von W5 für Schmutzwasser, Leitungsverlegung topografisch problematisch
	Regenwasserentwässerung über Regenrückhaltebecken im Norden und relativ kurzem Anschluss an Vorfluter im Norden möglich.	Regenwasserentwässerung mit Übertiefen möglich, Rückhaltebecken im Nordosten und relativ kurzer Anbindung an Vorfluter im Nordosten.	Regenwasserentwässerung über Regenrückhaltebecken im Norden und Einleitung Richtung Krebsmühle möglich.	Entlastungsgraben hinter der bestehenden Wohnbebauung einschließlich möglicher RRB mit Anschluss DN 1000 in Trennsystem RR Kanal in den Wohlbach	Regenwasserentwässerung problematisch wegen fehlender Anschlussmöglichkeiten an Vorfluter

Zusammenfassende Bewertung der Standorte als Wohn- oder gemischte Baufläche					
Witzmannsberg			Witzmannsberg		Wohlbach
W6	M1	M2	M3	M4	W7
ca. 2,48 ha	ca. 0,84 ha	ca. 1,27 ha	ca. 0,94 ha	ca. 0,28 ha	ca. 4,02 ha
ca. 26 Bauplätze, Grundstücksgröße zwischen 500 - 1000 m² möglich	-	-	ca. 10 Bauplätze, Grundstücksgröße 0,94 ha	ca. 3 Bauplätze, Grundstücksgröße 2100 m²	ca. 43 Bauplätze, Grundstücksgrößen zwischen 500 - 1000 m² möglich
Ackerfläche, Grünland	Grünland	Grünland, Acker, Gras- und Krautsaum	Grünland, Streuobst, Gras- und Krautsaum	Grünland	Ackerfläche, Grünland, Garten
Wohnbauflächen, Eingrünung	Mischbauflächen	Mischbauflächen	Mischbauflächen, Eingrünung	Mischbauflächen	Misch- u. Wohnbaufläche, Eingrünung
keine organische Ein- und Anbindung	Lückenschluss bestehender Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Osten	keine Anbindung an Siedlungseinheiten	Lückenschluss der bestehende Siedlungsstruktur mit Erweiterung nach Norden	Lückenschluss bestehender Siedlungsstruktur
relativ eben (Gefälle ca. 3 %) Südexposition	Leichte Hanglage (Gefälle ca. 8 %) Südexposition	Leichte Hanglage (Gefälle ca. 8 %) Südexposition	Leicht geneigt (Gefälle ca. 4,5 %) Südwestexposition	relativ eben (Gefälle ca. 4 %) Südexposition	steiler Hang (Gefälle ca. 11 %) Nordexposition
Schmutzwasseranschluss an bestehendes Kanalnetz möglich, Schmutzwasser muss teilweise gepumpt werden	Schmutzwasserentsorgung über vorhandenes Pumpwerk möglich	Schmutzwasserentsorgung über vorhandenes Pumpwerk möglich	Schmutzwasseranschluss an bestehendes Kanalnetz möglich	Schmutzwasseranschluss an bestehendes Kanalnetz möglich	Schmutzwasseranschluss an bestehendes Kanalnetz möglich
Regenwasserentwässerung problematisch, da Vorfluter nur in großer Entfernung vorhanden (Krumbach oder Wohlbach)	Regenwasserentwässerung problematisch, da Vorfluter nur in großer Entfernung vorhanden (Krumbach oder Wohlbach)	Regenwasserentwässerung problematisch, da Vorfluter nur in großer Entfernung vorhanden (Krumbach oder Wohlbach).	Regenwasserentwässerung problematisch, da Vorfluter nur in großer Entfernung vorhanden (Krumbach oder Wohlbach).	Regenwasserentwässerung nur über lange Verbindungsleitungen zum nächsten Vorfluter möglich.	Regenwasserentwässerung mittels Rückhaltebecken im Norden und Überlauf im nördlich am Waldrand gelegenen Vorfluter möglich

Zusammenfassende Bewertung der Standorte als Wohn- oder gemischte Baufläche					
	Ahorn		Schorkendorf	Eicha	Witzmannsberg
Kriterien	W1	W2	W3	W4	W5
Immissionsschutz, technischer Umweltschutz	keine Emissionen vorhanden bzw. zu erwarten	Lärmimmissionen aus Schulsportanlagen? privater Hub-schrauberlandeplatz	Beeinträchtigungen durch Lärm von B 303, kein näheres Heranrücken an Emissionsquellen als bestehende Wohnbebauung	keine Emissionen vorhanden bzw. zu erwarten	Emissionen aus landwirtschaftlichem Betrieb vorhanden (Schweinemast), ca. 300 m südwestlich
Wohnumfeld, Naherholung	Ortsrandlage mit direkter Anbindung an attraktiven siedlungsnahen Freiraum, günstige Erreichbarkeit	Lage zwischen Schulgebäuden sowie Wohngebäuden, Anschluss an attraktive Landschaft, Blickbeziehung zu Veste Coburg	Ortsrandlage im Nordwesten mit Anschluss an Landschaft	Ortsrandlage im Süden mit direkten Anschluss an Landschaft	Ortsrandlage im Süden mit direkten Anschluss an die Landschaft
Bodenbonität	gleich bzw. Landkreis überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 39 und 44), im Nordwesten ist die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 32) unter dem Landkreisdurchschnittswert	Landkreis unterdurchschnittliche Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 38)	Landkreis überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 44 und im Nordwesten 60)	Landkreis unterdurchschnittliche Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 36 und 31)	im Westen leicht Landkreis überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 40 und 42) und im Osten unterdurchschnittliche Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 34)
Naturschutz, Schutzgebiete	keine Schutzgebiete betroffen	keine Schutzgebiete betroffen	keine Schutzgebiete betroffen	keine Schutzgebiete / Biotope betroffen; im Westen Biotop Nr. 5731-0146-006 (mesophile Laubwälder) vorhanden	keine Schutzgebiete betroffen
Gewässerschutz	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Planungserschwernisse, Untersuchungsanforderungen		Prüfung des Immissionsschutzes (Schule, Hub-schrauberlandeplatz notwendig)			Entsorgung (Schmutzwasser, Regenwasser) erschwert
Bewertung	südlicher Teil geeignete Option für die Entwicklung von Wohnbauflächen nördlicher Teil Rücknahme empfohlen (1,13 ha)	geeignete Option für die Entwicklung von Wohnbauflächen	Rücknahme empfohlen (4,87 ha)	geeignete Option für die Entwicklung von Wohnbauflächen südlicher Teil Rücknahme empfohlen (1,56 ha)	Rücknahme empfohlen (2,91 ha)

Witzmannsberg			Witzmannsberg		Wohlbach
W6	M1	M2	M3	M4	W7
Lärmemissionen aus Verkehr (Kreisstraße CO 16)	Geruchsemissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben: Milchviehhaltung in ca. 100 m Entfernung	Lärmemissionen aus Verkehr (Kreisstraße CO 16), Geruchsemissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben: Milchviehhaltung in ca. 150 m Entfernung	Lärmemissionen aus Verkehr (CO 16), Geruchsemissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben: in ca. 150 m Entfernung	Geruchsemissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben: Milchviehhaltung unmittelbar angrenzend	Lärmemissionen aus Verkehr (Kreisstraße CO 12)
Ortsrandlage im Westen mit direkten Anschluss an die Landschaft, keine Siedlungsanbindung					Ortsrandlage im Süden mit Anschluss an die Landschaft
Landkreis unterdurchschnittliche Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 31)	Landkreis unterdurchschnittliche Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 31)	Landkreis unterdurchschnittliche Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 30 und 34)	Landkreis unterdurchschnittliche Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 30 und 34)	Landkreis unterdurchschnittliche Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 24 und 27)	gleich bzw. Landkreis überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 39, 42 und 48)
keine Schutzgebiete betroffen	keine Schutzgebiete betroffen	keine Schutzgebiete betroffen	keine Schutzgebiete betroffen, Biotop Nr. 5731-0153-002, naturnahe Hecken, betroffen	keine Schutzgebiete betroffen, Schutzgut Klima betroffen	keine Schutzgebiete betroffen
nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
	Emissionen aus Landwirtschaft	Emissionen aus Landwirtschaft	Verlust landschaftsbildprägender naturraumtypischer Streuobstbestände	Emissionen Landwirtschaft, Fläche mit Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsbereich	aufgrund des Gefälles schwierig zu bebauen
Rücknahme empfohlen (2,48 ha)	sinnvoll als Erweiterungsfläche für angrenzende gemischte Nutzung	Rücknahme empfohlen (ca. 1,27 ha)	Rücknahme empfohlen (0,94 ha)	sinnvoll als Erweiterungsfläche für angrenzende gemischte Nutzung, nicht für Wohnen	Rücknahme des südlichen Teils empfohlen (2,53 ha)

Zusammenfassende Bewertung der Eignung als Wohn- oder gemischte Baufläche											
	Ahorn		Schor- ken- dorf	Eicha	Witzmannsberg						Wohl- bach
Kriterien	W1	W2	W3	W4	W5	W6	M1	M2	M3	M4	W7
Städtebauliche Belange	0	+	0	0	+	--	+	+	--	+	+
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung	+	+	+	+	+	0	+	+	+	+	+
Ver- und Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	+	+	+	+	0	--	+	--	+	--	+
Immissionsschutz	+	0	+	+	0	0	0	0	0	0	0
Flächenverfügbarkeit	0	0	0	+	0	0	0	0	0	0	0
Umweltbelange, Schutz- güter, Schutzgebiete	0	+	0	+	0	+	+	0	--	0	0

Fazit

Die Fläche **W1** in **Ahorn** ist aufgrund der weiteren Ausdehnung des Siedlungsbereiches nach Nordwesten bedingt geeignet, der nordwestliche Teil liegt exponiert mit hoher Fernwirkung und wird mit einer hohen Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewertet. Eine Rücknahme des nördlichen Teils wird empfohlen (3,60 ha). Die Fläche **W2** ist eine geeignete Option für die Entwicklung von Wohnbauflächen, jedoch ist mit Lärmimmissionen aus der Schulsportanlagen sowie vom privaten Hubschrauberlandeplatz zu rechnen.

Mit der Fläche **W3** in **Schorkendorf** sind Böden mit überdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 44 und im Nordwesten 60, Durchschnittswert der Ackerzahl von 39 des Landkreises) betroffen. Eine Rücknahme wird empfohlen (4,87 ha).

Die Fläche **W4** in **Eicha** stellt eine geeignete Option für die Entwicklung von Wohnbauflächen dar. Um eine weitere Ausdehnung der Siedlung nach Süden zu vermeiden, wird eine Rücknahme des südlichen Teils (1,56 ha) empfohlen.

Für alle Bauflächen in **Witzmannsberg** ist die Entsorgung des Regenwassers aufgrund fehlender Anschlussmöglichkeiten an einen Vorfluter problematisch, die Bauflächen sind unter dem Aspekt der Regenwasserentsorgung nicht geeignet. Die spornartige Erweiterung des Siedlungsbereiches durch die Wohnbaufläche **W6** sowie der Mischbaufläche **M3** stellen

Aufnahme in FNP											
Kriterien	Ahorn		Schor- kendorf	Eicha	Witzmannsberg						Wohlbach
	W1	W2	W3	W4	W5	W6	M1	M2	M3	M4	W7
Aufnahme in FNP	2,16	0,61	-	2,75	-	-	0,84	-	-	0,28	0,95
	Wohnbau- fläch	Wohnbau- fläch	Wohnbau- fläch	Wohnbau- fläch	Wohnbau- fläch	Wohnbau- fläch	gemischte Baufläche	gemischte Baufläche	gemischte Baufläche	gemischte Baufläche	gemischte Baufläche
Fläche gesamt	12,04										
GRZ/Eingriffsfaktor	0,4	0,4	-	0,4	-	-	0,6	-	-	0,6	0,6
erwarteter Ausgleichs- bedarf in Wertpunkten (Bestand Ackerfläche = 3 Wertpunkte)	55.625	7.320	-	33.000	-	-	15.120	-	-	5.040	17.100

eine Zersiedlung der Landschaft dar und sind zusätzlich unter diesem Kriterium ungeeignet. Die Realnutzung der Fläche M3 weist einen Streuobstbestand sowie als Biotop Nr. 5731-0153-002, kartierte naturnahe Hecken auf, die Fläche ist aus diesem Grund ungeeignet für eine zukünftige Bebauung. eine Rücknahme der Wohnbaufläche W5 (2,91 ha) und Mischbaufläche M3 (0,94 ha) wird empfohlen. Die Flächen M1 eignet sich als Erweiterungsfläche für angrenzende gemischte Nutzungen, für die Fläche M2 wird eine Rücknahme empfohlen. Auf der Fläche **W7** in **Wohlbach** ist Lärmemissionen aus Verkehr der Kreisstraße CO 12 zu erwarten. Eine Rücknahme des südlichen Teils (2,53 ha) wird, aufgrund der steilen Hanglage empfohlen. Weiter wird empfohlen, die Fläche als Wohn- und Mischbaufläche entlang der Gossenberger Straße darzustellen. Eine Aufnahme von Bauflächen wird in die Siedlungsschwerpunkte Ahorn und Witzmannsberg / Eicha empfohlen. Weiter wird empfohlen, die Siedlungserweiterungen M1 und M4 in Witzmannsberg sowie W7 in Wohlbach über eine Ortsabrundung durchzuführen. Es erfolgt keine Anpassung von gewerblichen Bauflächen.