



Gemeinde Ahorn  
Landkreis Coburg

**Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „ServiceWohnen Ahorn-Mitte“, Gemeinde Ahorn, Lkr. Coburg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

**Begründung zum Bebauungsplan  
i.d.F. vom 16.11.2021**

**E N T W U R F**

**Entwurf:**

Koenig + Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf / Weidach

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans .....	3
2.	Verfahrensstände Bauleitplanung .....	4
3.	Geografische Übersicht / Landschaft .....	5
4.	Geologie und Hydrologie .....	6
5.	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
6.	Bevölkerungsentwicklung .....	6
7.	Städtebauliche Entwicklung .....	7
8.	Altlasten / Deponie / Bodenschutz .....	9
9.	Erschließung.....	10
9.1	Verkehrserschließung.....	10
9.2	Elektrizitätsversorgung .....	10
9.3	Wasserversorgung .....	10
9.4	Abwasserentsorgung.....	10
9.5	Gasversorgung .....	10
9.6	Abfallrecht, Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt .....	10
9.7	Brandschutz.....	11
10.	Festsetzungen durch Text- geplante bauliche Nutzung .....	11
10.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
10.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
10.3	Bauweise .....	11
10.4	Dächer .....	12
10.5	Fassaden .....	12
10.6	Einfriedungen.....	12
10.7	Garagen und Stellplätze.....	12
10.8	Natur-, Landschaft und Klimaschutz .....	12
11.	Grünordnung .....	13
11.1	Gesetzliche Grundlagen .....	13
11.2	Beschreibung des Grundstücks .....	13
11.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	16
11.4	Grünordnerische Maßnahmen .....	16
11.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	17
12.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	18
13.	Zusammenfassung .....	18

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans

Ziel ist es, für die innerörtliche Grünfläche, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, einen Bebauungsplan für ein „Allgemeines Wohngebiet“ aufzustellen und damit die Voraussetzung für eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu schaffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen verteilt auf 4 Baukörper ca. 70-80 kleine Eigentumswohnungen sowie Gemeinschafts- und Verwaltungsräume entstehen, die sich in der Höhenentwicklung an der Umgebungsbebauung orientieren. Die Geschossigkeit ist derzeit zwischen drei bis vier Geschossen zuzügl. Souterrain geplant, wobei die Höhenentwicklung sich an dem bestehenden Mehrfamilienhaus Rennbahn 10 orientiert. Die Stellplätze befinden sich zum Teil auf dem Gelände, zusätzlich ist für die Bewohner eine Tiefgarage vorgesehen.

Die Erschließungsstraße führt als Privatstraße durch die Anlage und endet in einem Wendehammer.

Mit dem ASB als Partner soll zusammen mit der Seniorenwohnanlage in zentraler Lage (mit Nähe zu den örtlichen Dienstleistern) ein breites Angebot an sozialen und gesundheitlichen Dienstleistungen vorgehalten und Synergien mit den bereits vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen in der Gemeinde (Gemeindehaus, Schwimmbad, etc.) geschaffen werden, die die Lebensqualität im Alter sicherstellt.

Die Nähe zum Stadtgebiet Coburg und die gute Verbindung mit dem ÖPNV ermöglichen den Besuch kultureller Veranstaltungen (wie Kino, Theater, Museen), wie auch die kurzen Verbindungen zu Fachärzten.

Das Service Wohnen ist eine besondere Art des „Wohnen im Alter“. Grundsätzlich bietet das Service Wohnen seinen Bewohnern sowohl Eigenständigkeit und Sicherheit als auch zwischenmenschliches Miteinander, gesellschaftliche Aktivität und Pflege.

Die Bewohnerinnen und Bewohner wohnen zur Miete oder im Eigentum und können verschiedene Unterstützungsleistungen in Anspruch nehmen, so beispielsweise einen Hausnotruf; Hausmeister- und Reinigungsdienste, einen Wäschесervice oder die Vermittlung von Pflegeleistungen.

Die Betreuung erfolgt durch einen Betreiber, der ein fester Bestandteil der Service Wohnanlagen ist.

Erfahrungen haben gezeigt, dass kleine Wohnungen ab 50 m<sup>2</sup> bis 70m<sup>2</sup> die ideale Größe für ältere Menschen darstellen. Der Wohnraum ist überschaubar und kann noch lange selbstständig bewirtschaftet werden.

Die Bewohner können sich je nach Charakter und Bedürfnissen in ihre eigenen Räume zurückziehen oder an vielen gemeinschaftlichen Aktivitäten teilnehmen. Sowohl die Gemeinschaftsräume des Betreibers als auch die Gartenanlagen/Außenanlagen spielen in diesem Zusammenhang eine große Rolle.

Ziel des Service Wohnen ist es auch, dass sich unter den Bewohnern eine große Gemeinschaft bildet. Besonders Frauen fühlen sich in solch einer lebendigen Nachbarschaft beschützt, ohne ihre Privatsphäre aufgeben zu müssen.

Der Erfolg einer Service Wohnanlage hängt von der Größe des Objektes ab. Mindestens 70 Wohnungen stellen die ideale Größe dar, um eine ganztägige Betreuung vom Betreiber zu garantieren. Wohnanlagen in denen die Betreuungspersonen (aufgrund einer geringeren Anzahl der Wohneinheiten) nur halbtags oder stundenweise vor Ort sind, funktionieren deutlich weniger gut.

Um eine optimale Betreuung zu gewährleisten, wird eine bestimmte Mindestanzahl von Wohneinheiten benötigt, damit die Kosten der Betreuung von der Gemeinschaft getragen werden können und einzelne Bewohner finanziell nicht zu stark belastet werden.

Eine Service Wohnanlage stellt im Idealfall einen adäquaten Ersatz zu einem Altersheim dar. Die Vereinsamung im hohen Alter wird zu einem immer größeren Problem in der Gesellschaft. Das Service Wohnkonzept kann dieser Vereinsamung entgegenwirken. Dies geht aber nur, wenn die Menschen nicht zu lange allein gelassen werden (Betreuungsangebot und Gemeinschaft).

Je größer die Wohnanlage/Wohngemeinschaft ist, desto größer ist auch die Chance, Menschen zu finden, die die gleichen Interessen haben und vom Charakter zueinander passen. Zudem ist es wichtig, dass bei den Veranstaltungen, die teilweise mehrfach täglich angeboten werden, viele Bewohner kommen, um die Attraktivität und den Spaß zu erhöhen. Dies gelingt nur, wenn die Wohnanlage groß genug ist, da die Interessen an solchen Veranstaltungen individuell variieren.

Ziel des Service Wohnen ist es auch, Gemeinschaft nicht nur innerhalb der Wohnanlage, sondern auch mit der Gemeinde und der umliegenden Nachbarschaft zu fördern. Veranstaltungen (z.B. in Form von Jahresfeiern oder Festen an Feiertagen, etc.), an welchen neben den Bewohnern auch die Öffentlichkeit teilnehmen soll, spielen hierbei eine wichtige Rolle.

Für die Gemeinde Ahorn ist die Wohnform des Service Wohnen eine große Bereicherung. Zum jetzigen Zeitpunkt verfügt Ahorn über keine mit dem Service Wohnen vergleichbare Wohnform. Alten- und Pflegeheime sind zwar Formen des Wohnens im Alter, aber mit dem Service Wohnen nicht vergleichbar.

Erfahrungen aus anderen Städten und Gemeinden haben gezeigt, dass Service Wohnanlagen bei älteren Menschen immer auf eine große Resonanz stoßen und die Angebote solcher Wohnangebote selten der Nachfrage gerecht werden.

Ein weiterer Vorteil, von dem gerade Kommunen, wie Ahorn profitieren, ist, dass ältere Menschen, die sich für das Leben in einer Service Wohnanlage entscheiden, häufig Wohnraum für jüngere Menschen freimachen.

Viele älterer Menschen leben, gerade in kleineren Städten und Gemeinden, in einem Haus mit teilweise großen Grundstücken. Erfahrungen haben gezeigt, dass viele dieser Menschen bereit wären ihre Häuser zu verkaufen, wenn es für ältere Menschen attraktiven Wohnraum gäbe. Der Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim stellt in diesem Zusammenhang für die meisten keine Option dar.

Gerade junge Familien, die in der aktuell angespannten Wohnraumsituation in vielen Städten und Gemeinden vergeblich nach Wohnraum suchen, würden indirekt von einer Service Wohnanlage profitieren.

Das Grundstück an der Wüstenahorner Straße eignet sich sehr gut für eine Service Wohnanlage. Alle für ältere Menschen wichtigen Infrastrukturen sind fußläufig zu erreichen. Weitere Einkäufe können über die Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln bequem getätigt werden.

## 2. Verfahrensstände Bauleitplanung

Die Gemeinde Ahorn besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Der von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffene Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan im Rahmen der Neuaufstellung angepasst.

Am 20.07.2021 hat der Gemeinderat Ahorn die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.



Bestand

### 3. Geografische Übersicht / Landschaft

Ahorn liegt in der Region Oberfranken-West an der Bundesstraße B303 Coburg Schonungen im Landkreis Coburg. Es gibt insgesamt 11 Gemeindeteile.

Die Gemeinde Ahorn sowie der Hauptort Ahorn liegen direkt an der südlichen Stadtgrenze von Coburg. Die Höhe des Planungsgebiets liegt auf einer Höhe zwischen 344 m – 338 m ü.NN.

*Die politische Gemeindegrenze von Ahorn mit seinen Ortsteilen dehnt sich auf knapp 20 km<sup>2</sup> Fläche aus. Der Anteil der landschaftlichen Freiflächen im Gemeindegebiet ist wesentlich höher als der Anteil baulich genutzter Flächen. Während die Siedlungs- und Verkehrsflächen nur ca. 15 Prozent der Gemeindeflächen ausmachen, sind ↗ 31 Prozent Wald und ↗ 52 Prozent landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen, Weiden, Ackerland).*

*Das Gemeindegebiet Ahorn befindet sich im Itz-Baunach-Hügelland, eine stark wellige, reich gegliederte und von großen geschlossenen Waldgebieten dominierte Landschaft. Diese gliedert sich nochmals in 3 Untereinheiten. Die Ortsteile Witzmannsberg, Ziegelhütte, Schafhof und Wohlbach befinden sich auf dem Watzendorfer-Lias-Plateau, alle anderen Ortsteile im Heldburg-CallenbergerForst, Tribsdorf und Finkenau grenzen an den Naturraum Itzgrund. Die ehemalige Grenze zwischen dem Königreich Bayern und dem Herzogtum Sachsen-Coburg verläuft auf Höhe Ziegelhütte und Wohlbach in Nord-SüdRichtung über das Gemeindegebiet. Der Sandberg und Schloss Hohenstein sind mit über 400m üNN die höchsten Erhebungen im Gemeindegebiet und Witzmannsberg mit 350m üNN der am höchsten gelegene Ortsteil. In Richtung Osten zur Itz hin fällt das Gelände stark ab, so liegen Tribsdorf und Finkenau nur noch auf einer Höhe von. 300m üNN. Nord-westlich des Hauptortes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Sandberg bei Ahorn“ (LSG-00258.01 [OFR-12] und im Osten des Gemeindegebietes das Landschaftsschutzgebiet „Südlicher Itzgrund“ (LSG-00475.01 [OFR-24]). Hier befindet sich auch das Überschwemmungsgebiet der Itz.*

(Auszug aus dem ISEK AHORN 2035)

Das geplante Baugebiet befindet sich zentral in der Ortsmitte von Ahorn und hat eine Fläche von insgesamt 8.448 m<sup>2</sup>. Das zu bebauende Grundstück wird derzeit als Grünland genutzt.

Die Infrastruktur der Gemeinde, wie Kindergarten, Schule, Förderschule, Sportplätze, Ärzten, Apotheke, Gastronomie, Bushaltestellen befinden sich im Hauptort Ahorn. Einkaufsmöglichkeiten sind in Coburg, ca. 3 km entfernt vorhanden. Im Gemeindegebiet ist im OT Schorkendorf derzeit ein Nahversorger in der Umsetzung.

#### **4. Geologie und Hydrologie**

Nach der geologischen Karte [2] liegt der Standort im Verbreitungsgebiet des Mittleren Keupers. Am Standort werden demnach Ton- und Sandsteine sowie ggf. dolomitische Kalksteine erwartet. Die Gesteine des Mittleren Keupers sind erfahrungsgemäß oberflächennah zu stark lehmigen Sandböden bzw. stark sandigen Schluffen mit wechselnden kiesigen und steinigen Beimengungen verwittert.

Die Vorflut am Standort stellt die Itz dar, die ihre Wässer nach Süden leitet. Geschlossenes Grundwasser wird erst in den tieferen Festgesteinen erwartet.

#### **5. Räumlicher Geltungsbereich**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Wohnanlage geschaffen werden.

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Hauptstraße und wird von der Wüstenahorner Straße aus erschlossen

Die Größe beträgt 8.448 m<sup>2</sup>.

Folgende Flurnummern sind betroffen:

391; 391/12 (t) (t) = teilweise

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Norden: 391;391/12; 393/2; 393/6; 393; 406

Süden: 391/19; 9

Westen: 387/2;

Osten: 391/11; 391/17; 391/18; 391/6; 391/5; 391/13; 391/2

Gemarkung Ahorn

#### **6. Bevölkerungsentwicklung**

Die Einwohnerzahlen von Ahorn sind zwischen 2011-2021 im Gesamtgemeindegebiet, um 133 Einwohner stetig gefallen. Der Verlust über die letzten zehn Jahre beträgt -3 %. Während für den Landkreis Coburg bis 2035 ein Bevölkerungsverlust mit -7,5 % prognostiziert wird, wird für die Gemeinde Ahorn ein geringerer Bevölkerungsverlust angenommen (1-2 %)

*Für die Gemeinde Ahorn sagt das Bayerische Landesamt für Statistik einen kurzfristigen Bevölkerungsanstieg voraus, langfristig aber eine stagnierende, leicht rückläufige*

*Bevölkerungsentwicklung. Laut dieser Vorausberechnung erreicht die Gemeinde Ahorn bis 2031 einen Einwohnerstand von 4.200.*

(Auszug aus dem Flächenmanagement 3.0)

Da es in der Gemeinde Ahorn nur wenige Leerstände gibt, ist davon auszugehen, dass der Bevölkerungsrückgang unter anderem auch auf fehlenden Wohnraum zurückzuführen ist.

## 7. Städtebauliche Entwicklung

In der Gemeinde Ahorn leben 4.300 EW, es handelt sich um eine Wohngemeinde mit 11 Ortsteilen. Die Haupt-, Mittel- und Grundschule, sowie der Kindergarten befinden sich im Hauptort Ahorn. Einrichtungen für ältere Menschen befinden sich in Witzmannsberg. Gemeindezentren werden in Witzmannsberg und Ahorn betrieben. Ärzte und Apotheke sind in Ahorn, weitere Infrastruktureinrichtungen über das Gemeindegebiet verteilt angesiedelt

Das Planungsgebiet soll den Bedarf an Wohnungen für ältere Menschen decken. Die nun neu geplante Wohnanlage ist durch ihre zentrale Lage gut zu erreichen und gleichzeitig nicht durch Verkehr gestört. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann festgestellt werden, dass durch die verdichtete Bebauung der Flächenverbrauch reduziert wird und die Innenentwicklung von Ahorn beispielhaft weiterentwickelt wird. Die über viele Jahre leer stehende Fläche kann nun endlich einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Mit der Nutzung dieses Standorts wird der Flächenverbrauch im Außenbereich verhindert und die im ISEK festgeschriebenen Planungsziele und Nutzungskonzepte umgesetzt:

- Förderung der Innenentwicklung
- Neue Wohnungsangebote im Kernort
- Verbreiterung und Aufwertung des Wohnungsangebotes Unterstützung von Vorhaben des Mietwohnungsbaus bzw. von Wohnungsbauvorhaben, die ein Miteinander von Generationen besonders fördern
- Förderung von Neuvorhaben und insbesondere Umbaumaßnahmen im Bestand für barrierefreie Wohnungen
- 

Die Gemeinde Ahorn hat sich seit 2010 dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden verschrieben und im Rahmen umfangreicher gemeindlicher, regionaler, bayern- und bundesweiter Modellprojekte Ansätze zur Reaktivierung von Brachflächen und zur Hebung innerörtlicher Entwicklungspotenziale entwickelt. Partner für die Realisierung waren unter anderem die Initiative Rodachtal, der Landkreis Coburg sowie die Regierung von Oberfranken und das Amt für ländliche Entwicklung in Oberfranken.

Beispiele der umfangreichen Aktivitäten sind:

- 2009: „Pilotprojekt zur Innenentwicklung durch den Bereich zentrale Aufgaben des Landwirtschaftsministeriums in Bayern und das LfU zur Weiterentwicklung der Fliz-Datenbank und des Vitalitätschecks gemeinsam mit der Gemeinde Itzgrund und dem oberen Werntal. In diesem Rahmen erste Erhebung der Innenentwicklungspotenziale.
- 2010-2012: „Die Flächensparer“ zur interkommunalen Entwicklung von Kommunikationsstrategien, um den Nutzen einer flächensparsamen, auf Innenentwicklung konzentrierten Siedlungsentwicklung bei Politik, Verwaltung und Bürgern zu verankern. Das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF), den beteiligten Ländern und Kommunen sowie dem NABU finanzierte dreijährige Projekt war Teil des Schwerpunktes „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ des BMBF und knüpfte direkt an die vom NABU erarbeitete Vorstudie „Flächenakteure zum Umsteuern bewegen“ an.

- 2012: Erstunterzeichner und Mitinitiator der bundesweiten Initiative „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ zur Grundsteuerreform aufgrund einer gerechten und nachhaltigen Bodenwertsteuer ([www.grundsteuerreform.net](http://www.grundsteuerreform.net)).
- 2011-2013: ExWoSt-Forschungsvorhaben der Initiative Rodachtal zu Baukultur in der Praxis
- seit 2013: Entwicklung von Beratungsleistungen für private Bauherrn und weitere Maßnahmen zur Innenentwicklung im Rahmen der Initiative Rodachtal (30 h-Tag, Veranstaltungsreihen, Baukulturpreis etc.)
- 2013-14: Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung im Rahmen der Initiative Rodachtal mit einer breiten Anzahl an regionalen Maßnahmen, die seitdem umgesetzt wurden. Auf den der Regierung von Oberfranken zugegangenen Evaluierungsbericht von September 2020 wird verwiesen.

Innerhalb der Gemeinde Ahorn fanden darüber hinaus weitere umfangreiche Maßnahmen zur Innenentwicklung statt. Unter anderem:

- ✓ 2013: Qualifizierung der Innenentwicklungspotenziale sowie der Siedlungsflächen im Rahmen des ISEKs der Gemeinde Ahorn mit Rücknahme großflächiger vorgesehener Baugebiete sowie Reduzierung auf wesentliche Entwicklungsflächen. Dazu gehörten bereits damals die nun durch den Lebensmittelmarkt genutzten Gewerbegebiete zwischen Schorkendorf und der Bundesstraße 303.
- ✓ 2014: Entwicklung und Umsetzung eines kommunalen Förderprogramms (finanziert durch Eigenmittel der Gemeinde) zur Hebung von Innenentwicklungspotenzialen. Seit 2014 wurde das Programm mit 130.000,00 Euro Eigenmitteln finanziert.
- ✓ 2019: Selbstbindungsbeschluss des Gemeinderats zur Innenentwicklung
- ✓ 2019-2020: Evaluation der Innenentwicklungspotenziale im Rahmen der Initiative Rodachtal. Durch Maßnahmen der Innenentwicklung konnten 2014-2019 durch die Gemeinde Ahorn 20 Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden.
- ✓ Seit 2020 Überarbeitung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ahorn

Darüber hinaus wurden auch für öffentliche Baumaßnahmen Leerstände und Brachflächen aktiviert. Beispiele dafür sind:

- die im Jahr 2014 eröffnete Kinderkrippe in Ahorn an Stelle eines leerstehenden Lebensmittel- und Wohnhauses im Ortskern
- 
- die Entwicklung des leerstehenden Freizeitzentrums in Witzmannsberg zu einer Kulturhalle mit Gastronomie (Eröffnung im Jahr 2019)
- 
- die Sanierung und Entwicklung des leerstehenden Schusterbaus an der Grundschule Ahorn im Rahmen des Konjunkturprogramms II sowie der Bau eines Leerschwimmbeckens ebenfalls in diesen Räumen (Fertigstellung 2021)

Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „ServiceWohnen Ahorn Mitte“, gem. § 13 a BauGB  
Gemeinde Ahorn – Entwurf 16.11.2021

Mit Blick auf die Ansiedlung von Wohnnutzungen wurden von der Gemeinde Ahorn aktive Bemühungen zur Ansiedlung gegangen. Neben Investorengesprächen wurden auch mit dem Projekt Flächenmanagement der Initiative Rodachtal erste inhaltliche Planungen begonnen.

Die umfangreichen Gespräche mit verschiedenen Investoren in den vergangenen Jahren haben gezeigt, dass im Hauptort Ahorn aktivierbare Flächen zur Verfügung stehen, die den notwendigen Bedarf entsprechen. Um in der Wohnsitzgemeinde Ahorn mit ihren 11 Ortsteilen und ca. 4.300 Einwohner, seniorengerechte Wohnungen vorhalten zu können, wurde dem Wunsch auf Ansiedlung auf den vorgesehenen Flächen entsprochen.



ServiceWohnen Ahorn  
Raab Baugesellschaft GmbH & Co. KG

 BÄR  
KÖHHORN  
ARCHITEKTEN

Beispielhaft für eine mögliche Bebauung

## 8. Altlasten / Deponie / Bodenschutz

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Auf den "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der im StMIS vom 18.04.02, Az. II B5-4611.I 10-007191 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Im beplanten Gebiet liegen vorwiegend sandige Böden, teilweise mit lehmiger Deckschicht, aus Verwitterung des Mittleren Keupers (Mittlerer Burgsandstein, Dolomitische Arkose) vor.

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

[http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/bodenmaterial/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm)

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/faq\\_bodenaushub/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm)

## **9. Erschließung**

### **9.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Gemeindestraße „Wüstenahorner Straße“. Innerhalb des Baugebietes sind private Straßen vorgesehen, die in einem Wendehammer enden.

### **9.2 Elektrizitätsversorgung**

Der Anschluss des Baugebiets mit Strom erfolgt an das vorhandene Netz der SÜC Energie und H2O GmbH. Neue Versorgungskabel werden aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildschutzes grundsätzlich im Boden verlegt.

Nach Rücksprache mit der SÜC und H2O GmbH ist keine neue Trafostation auf dem Grundstück erforderlich.

### **9.3 Wasserversorgung**

Die Gemeinde Ahorn wird von der FWO (Fernwasserversorgung Oberfranken) mit Wasser versorgt. Der Planungsbereich soll unter ausreichenden Druckverhältnissen an das Ortsnetz angeschlossen und ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden

### **9.4 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt in diesem Bereich im Mischsystem. Das Schmutz- und Regenwasser wird über die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage in die mechanisch / biologische Kläranlage „Mittlerer Itzgrund“ eingeleitet. Die Fläche war bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Durch das Baugebiet führt ein Mischkanal DN 250 (Bestandspläne).

### **9.5 Gasversorgung**

Gasversorgung ist in Ahorn vorhanden. Gasnetzbetreiber ist die SÜC Energie und H2O GmbH Coburg.

### **9.6 Abfallrecht, Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt**

Müllverwertung/Beseitigung sowie Wertstoffsammlung/Verwertung sind gesichert durch den Landkreis Coburg. Die satzungskonforme Abfallentsorgung ist zu beachten und umzusetzen.

Ebenso die organisch-ökologische Verwertung ist gesichert durch den Landkreis Coburg sowie durch die Kompostieranlage in Blumenrod.

## **9.7 Brandschutz**

Das Brandschutzkonzept ist Teil des Bauantragsverfahrens.

Bezüglich der Löschwasserversorgung, Löschwasserrückhaltung und Feuerlöscheinrichtungen (Art. 12 BayBO, DVGW W 405, LöRÜRI, ZH 1/201) richtet sich die notwendige Löschwasserversorgung nach dem Feuerwehrgesetz, sowie dem DVGW-Arbeitsblatt W 405.

Hieraus ergibt sich bei einer Mindestlöschzeit von zwei Stunden ein Löschwasserbedarf als Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/ h (1600 l/min).

Laut Auskunft des Bauamtsleiters der Gemeinde Ahorn (Herr Marten Büttner) sind in der näheren Umgebung mehrere Hydranten vorhanden. Es gibt für diesen Bereich aber keinen Hydrantenplan. Die Lage der Hydranten und Löschwasserleistung ist daher vor Ort zu prüfen.

Hinweise des Kreisbrandrates:

- die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" ist zu beachten
- das Gefälle bei der Zufahrtsstraße muss der "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)" entsprechen
- die Anzahl und Lage der Hydranten muss mit der Gemeinde abgestimmt werden

## **10. Festsetzungen durch Text- geplante bauliche Nutzung**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur außerhalb der festgesetzten Grünflächen sowie der für diesen Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen zulässig.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

GRZ 0,4

GFZ 1,2

Die Firsthöhe darf maximal 355m üNN betragen.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird im südwestlichen Bereich auf fünf Vollgeschosse (V) und im nordöstlichen Bereich auf vier (IV) Vollgeschosse begrenzt

### **10.3 Bauweise**

Im allgemeinen Wohngebiet ist innerhalb der angegebenen Baugrenzen unter Wahrung der gültigen Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 bei BayBO eine offene Bauweise zulässig. Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die Firsthöhe der Gebäude wird auf max. 355 m ü. NN festgesetzt. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Fahnenmasten auf Dachflächen sind unzulässig. Lichtwerbung in Form von Blink- und Lauflichtern sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

#### **10.4 Dächer**

Als Dachformen sind Satteldächer, Flachdächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.

Die Dachflächen der Gebäude sind mit matten Ziegeln bzw. Dachsteinen oder Stehfalzblech in natur oder unauffälligen Farben zulässig oder als Flachdach mit Abdichtung (Folie oder Bitumen). Es wird empfohlen, die Dächer mit einer Photovoltaik- oder Solarthermieanlage auszustatten. Garagen und Nebengebäude sind im gesamten Baugebiet auch mit Flachdächern zulässig. Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

#### **10.5 Fassaden**

Die Fassaden sind zu strukturieren. Fassadenbegrünung ist erwünscht.

Die Außenwände baulicher Anlagen sind mit einem unauffälligen, der Umgebung angeglichenen Außenputz, bzw. einer hellen Fassadenverkleidung zu versehen.

#### **10.6 Einfriedungen**

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze. Stützwände sind ausnahmsweise mit einer Höhe über 2,00 m zulässig.

#### **10.7 Garagen und Stellplätze**

In den Bauvorlagen sind je Wohnung auf dem Grundstück mind. 0,7 PKW Stellplätze nachzuweisen. Für die restlichen Stellplätze ist die bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung anzuwenden. Garagen und Carports sind außerhalb der festgelegten Grünflächen zulässig. In den gekennzeichneten Flächen sind Carports und Carportanlagen als Grenzbebauung mit einer Länge größer 9,00 m pro Grundstücksgrenze und größer 15 m an allen Grundstücksgrenzen zulässig.

#### **10.8 Natur-, Landschaft und Klimaschutz**

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sollen so gestaltet werden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. Pflastersteine mit Grasfuge, Rasenpflaster, Schotterrasen o. ä. Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, nicht über den Kanal abgeleitet, sondern versickert oder gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Ein Entwässerungsplan mit Geländeschnitt ist vorzulegen.

#### **HINWEISE:**

Natürliche Baustoffe und nachwachsende Rohstoffe sind bevorzugt einzusetzen. Die Verwendung von regenerativen Energien ( Photovoltaik ) ist wünschenswert. Auf den Einbau umweltschonender

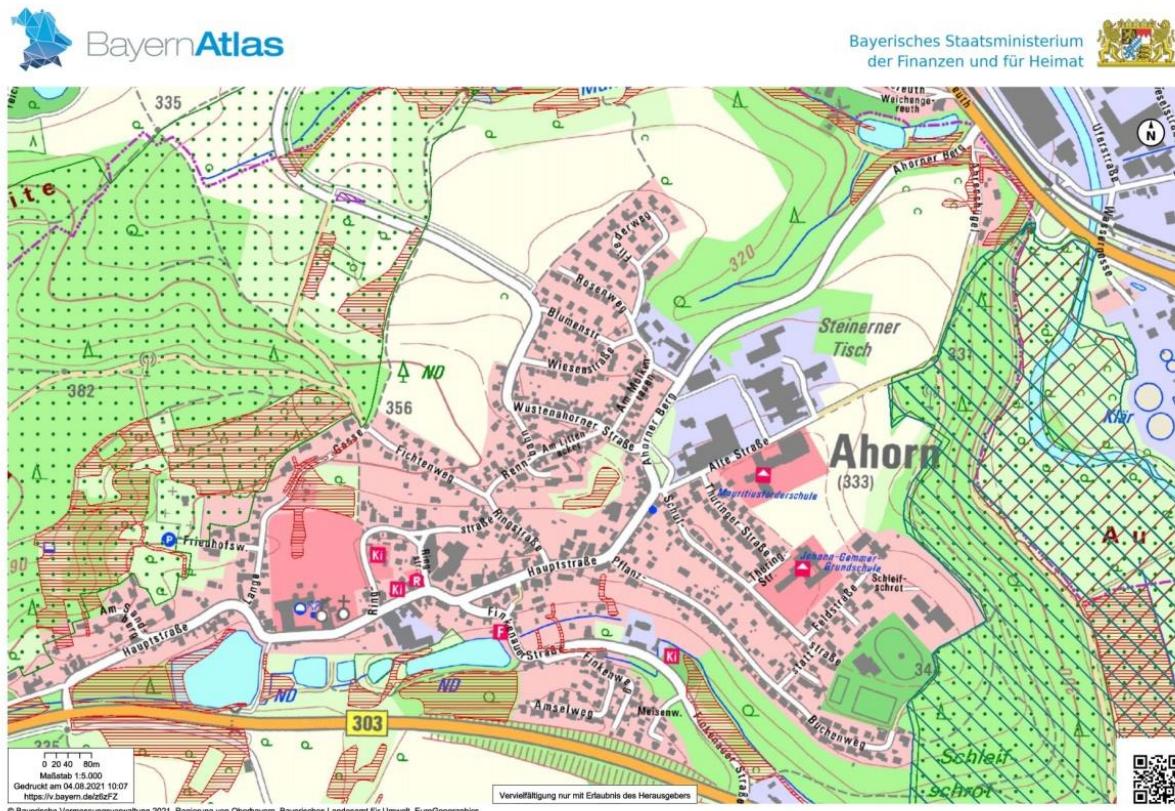
Heizsysteme und auf die Nutzung moderner Energien, wie den Einbau von Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung, wird hingewiesen.

## **11. Grünordnung**

## **11.1 Gesetzliche Grundlagen**

Für das Wohnbaugebiet „ServiceWohnen Ahorn Mitte“ wird das Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. 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 der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde eine überschlägige Prüfung durchgeführt und die Einschätzung erlangt, dass die Bebauung sich nicht erheblich auf die Umwelt auswirkt.



## 11.2 Beschreibung des Grundstücks

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Wiesenfläche mit einer Größe von 8.448 m<sup>2</sup>, die im Osten direkt an die bestehende Gemeindeverbindungsstraße „Wüstenahorner Str. anschließt. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche festgeschrieben, sodass sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im

Rahmen der derzeitigen Neuaufstellung für diesen Bereich angepasst. Insgesamt entstehen etwa 70 – 80 Wohnungen und entsprechende Gemeinschaftsflächen.

Anhaltspunkte für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.



Das 1992 festgeschriebene Biotop Nr. 5731-0173-001, Artenreiches Extensivgrünland hat nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde aufgrund anderer Bewirtschaftung nicht mehr diese Wertigkeit. Tatsächlich festgestellt wurde eine große Bedeckung mit Lucerne.

Die unter Anlage 2 BauGB gelisteten Kriterien wurden am Einzelfall geprüft, mit dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

## ANLAGE 2

Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) (Fundstelle: BGBl. I 2006, 3316; bzgl. der einzelnen Änderungen vgl. Fußnote)

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit auf Anlage 2 Bezug genommen wird.

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf:
  - 1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;
    - Der Bebauungsplan widerspricht dem Flächennutzungsplan, dieser wird jedoch derzeit neu aufgestellt. Die Fläche wurde bereits neu aufgenommen.
  - 1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;
    - Der Bebauungsplans beeinflusst keine anderen Pläne und Programme.

- 1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;
    - Auf der Fläche befindet sich ein Biotop Nr.5731-0173-001, artenreiches Extensivgrünland. Die Fläche wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde begutachtet und festgestellt, dass die Wertigkeit aufgrund anderer Bewirtschaftung nicht mehr gegeben ist.
  - 1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme;
    - Umweltbezogene, gesundheitsbezogene Probleme sind nicht zu erwarten.
  - 1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.
    - Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf
    - 2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
    - 2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;
    - 2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);
    - 2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;
    - 2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;
    - 2.6 folgende Gebiete:
      - 2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,
      - 2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
      - 2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
      - 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
      - 2.6.5 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,
      - 2.6.6 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

- 2.6.7 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,
- 2.6.8 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht betroffen.
- 2.6.9 Das gesetzlich geschützte Biotop (Nr. 5731-0173-001) gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes ist betroffen. Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde hat das Biotop aufgrund anderer Bewirtschaftung nicht mehr diese Wertigkeit. Festzustellen ist eine große Bedeckung mit Lucerne.
- Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt und auf die unter Anlage 2 Nr. 2 (2.1 – 2.6.9) aufgeführten Merkmale und Kriterien. Die unter 2.6.1 - 2.6.9 aufgelisteten Gebiete sind nicht betroffen.

### **11.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies wird entsprechend auf das Verfahren angewendet.

Am südöstlichen Rand des Planungsgrundstücks wird eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

### **11.4 Grünordnerische Maßnahmen**

#### Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden und sind durch Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern. Dabei sind klimaresistente, heimische, standortgerechte Obstbäume, Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

Je 500 qm privater Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies- und Schottergärten sowie flächige Steinschüttungen sind nicht zulässig.

Am südöstlichen Rand des Planungsgrundstücks wird eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die mit Hecken und Bäumen nach unten stehender Pflanzliste zu bepflanzen und als durchgängiger Grünzug zu entwickeln ist.

**Pflanzliste** (lt. Herrn Dipl. Ing. Klaus Kaiser, Landschaftsarchitekt, Coburg)

Es sollten bevorzugt heimische Baumarten, Gehölze und Obstbäume gepflanzt werden.

**Großkronige Bäume**

Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn
Juglans regia	Walnuss
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

**Kleinkronige Bäume:**

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer campestre	Feldahorn
Carpinius betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus communis	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn

**Sträucher und Gehölze:**

Corniis sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	gemeine Heckenkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose, u.a. heimische Rosenarten
Sambucus nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Rhamnus alaternus	Kreuzdorn

**Schutz des Oberbodens**

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

**Bestandssicherung/Pflanzerhaltungsgebot**

Die vorhandenen Vegetationsbestände in den Randbereichen des Planungsgebietes sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

**11.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die vorhandene landwirtschaftliche Fläche bestehen, die o.g. Beeinträchtigungen würden nicht eintreten.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erkennbar.

## 12. Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortvarianten wurden im Vorfeld der Planung vom Investor überprüft, Alternativstandorte wurden wegen mangelnder Verfügbarkeit ausgeschlossen und aus den nachfolgend genannten Gründen wurde dieser Standort gewählt:

- Erfassung bestehender Nutzungen im Gemeindegebiet
- Erfassung von Ausschlussflächen (bestehende oder durch Bauleitpläne festgelegte Siedlungsgebiete, sowie sonstige nicht geeignete Standorte)
- Landwirtschaftliche Nutzung/Bonität der Flächen
- Exponierte Kuppen und Hanglagen
- Erfassung von Bereichen, die für den Tourismus oder die Naherholung von Bedeutung sind
- Bewertung möglicher Eignungsflächen

## 13. Zusammenfassung

Auf der insgesamt ca. 0,85 ha großen WA-Fläche im Zentrum von Ahorn ist die Errichtung einer Wohnanlage für Senioren geplant. Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es befindet sich dort ein amtlich kartierten Biotop, das nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde seine Wertigkeit aufgrund der Bewirtschaftung verloren hat.

Die Bestandsaufnahme ergab, dass sich auch sonst keine schützenswerten Flächen wie Wasserschutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten oder Landschaftsschutzgebiete im Planungsbereich befinden. Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzwerte wie Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens wird auf den Umweltbericht verzichtet.

Nach Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird der ausgewiesene Standort für sinnvoll erachtet. Alternativstandorte sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.



Koenig + Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf

---

Weitramsdorf, 16.11.2021