



**Gemeinde Ahorn  
Landkreis Coburg**

**Bebauungsplan Mischgebiet (MI) „Wohnen und Arbeiten am  
Ahorner Berg“, Gemeinde Ahorn, Lkr. Coburg im beschleunigten  
Verfahren nach § 13 a (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

**Begründung zum Bebauungsplan  
i.d.F. vom 21.09.2021**

**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 .....	4
4. Geologie und Hydrologie .....	5
5. Räumlicher Geltungsbereich.....	5
6. Städtebauliche Entwicklung .....	5
7. Altlasten / Deponie / Bodenschutz .....	8
8. Erschließung.....	9
8.1 Verkehrserschließung .....	9
8.2 Technische Infrastruktur .....	9
8.2.1 Elektrizitätsversorgung.....	9
8.2.2 Wasserversorgung.....	9
8.2.3 Abwasserentsorgung.....	9
8.2.4 Gasversorgung.....	9
8.2.5 Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt .....	9
8.2.6 Brandschutz.....	9
8.2.7 Abfallrecht .....	10
9. Festsetzungen durch Text- geplante bauliche Nutzung .....	10
9.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
9.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
9.3 Bauweise .....	11
9.4 Dächer .....	11
9.5 Einfriedungen .....	11
9.6 Natur-, Landschaft und Klimaschutz .....	11
10. Grünordnung .....	12
10.1 Gesetzliche Grundlagen .....	12
10.2 Beschreibung der Grundstücke .....	13
10.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	15
10.4 Grünordnerische Maßnahmen.....	15
10.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	16
11. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	16
12. Zusammenfassung .....	17

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

### Prämisse

Die Grundstücke der Familie von Wiedebach mit den Flur Nr. 459/2 + 459/3 + 459/4 am Ahorner Berg 5 (bzw. Alte Straße 1) in Ahorn sind derzeit in der gültigen Fassung des B-Planes als Gewerbegebiet GE ausgewiesen. Im Zuge einer Neuausrichtung der eigenen o.g. Grundstücke sowie der Nachbargrundstücke mit den Flur Nr'n. 409/3 + 409/4 + 409/5 + 409/6 + 458/2 + 458/1 (Teile) sollen Teile des Gewerbegebiets in eine Mischnutzung / Mischgebiet MI umgewidmet werden.

### Planungskonzept

Auf den Grundstücken der Familie von Wiedebach sind folgende Nutzungen angedacht:

#### Wohnen

4 Stck – Reihenwohnhäuser EG/OG und DG

3 Stck – Punkthäuser mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen von 45-110m<sup>2</sup> (5-6 WE/Punkthaus) und einer Höhe von EG + 2 + STG

#### Gewerbe

2 Stck – Gewerbegebäude mit einer Vielzahl verschiedener Nutzungs- und Synergiemöglichkeiten durch eine flexible Raumaufteilung. Anzudenken ist hier eine Nutzung bspw. für ein Versicherungsbüro, Hausverwaltung, Ärzte, usw. mit einer städtebaulichen Gesamtentwicklung in der Höhenentwicklung und Kubatur.

#### Stellplätze

Der größte Teil der notwendigen Stellplätze wird in einer eingeschossigen Tiefgarage mit einer zentralen Zu-/Abfahrt untergebracht. Einige Parkplätze sind zur Andienung einzelner Hausgruppen geplant.

#### Außenanlage

Die gesamten Grundstücksteile werden eine höherwertige Wohnpark-Qualität mit angegliedertem Gewerbebereich (nicht-störend) vermitteln

Hier soll eine attraktive, stadtnahe Anlage entstehen, die Wohnen und Arbeiten miteinander vereinen.

#### Ziel und Zweck der Planung:

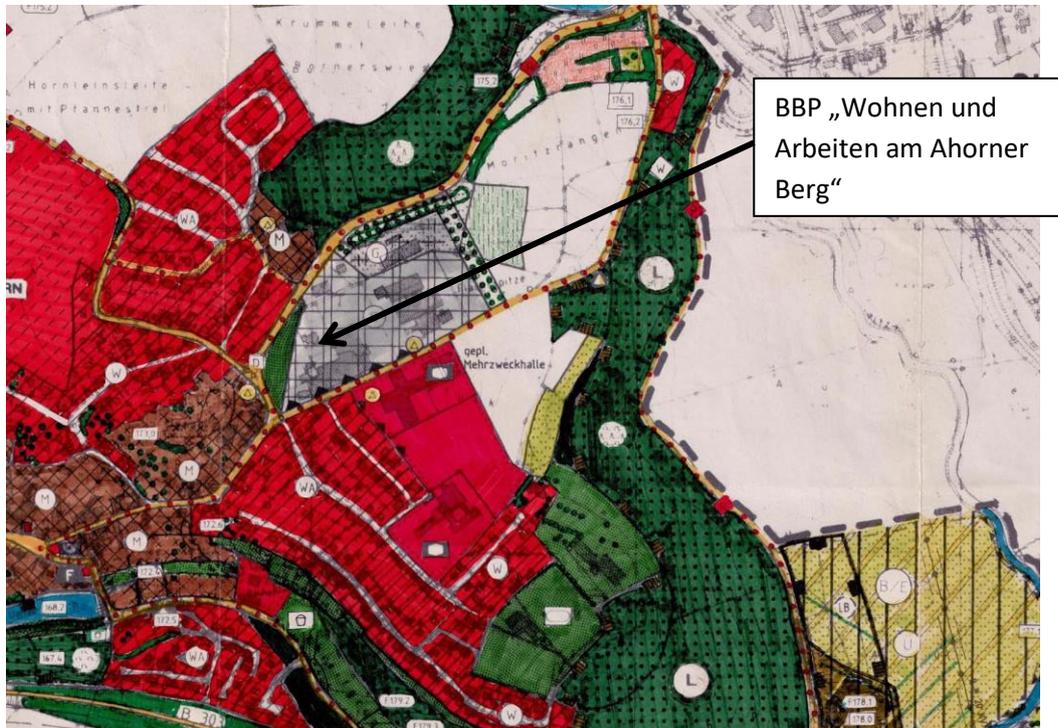
Ziel ist es, für das innerörtliche Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, einen Bebauungsplan für ein „Mischgebiet“ aufzustellen und damit die Voraussetzung für eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und gewerblicher Nutzung in Form von Büros zu schaffen.



## 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 Gewerbegebiet dargestellt. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan im Rahmen der Neuaufstellung angepasst.



Bestand

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

## 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 338 m – 334 m ü.NN.

Die überplante Fläche befindet sich am nordöstlichen Rand von Ahorn und hat eine Fläche von insg. 14.172 m<sup>2</sup>. Die betroffenen Grundstücke sind teilweise bereits bebaut, nur das Grundstück Fl. Nr. 458/1 der Wefa ist als Wiese landwirtschaftlich genutzt.

Die Infrastruktur der Gemeinde, wie Kindergarten, Schule, Förderschule, Sportplätzen, 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 hydrogeologischen Verhältnisse sind durch die Schichtenabfolge des Untergrundes, die Morphologie und Höhenlage sowie die klimatischen Bedingungen geprägt. Die Vorflut am Standort stellt die Itz dar, die ihre Wässer nach Süden leitet. Geschlossenes Grundwasser wird erst in den tieferen Festgesteinen erwartet.

Die unterlagernden Verwitterungsböden der Keupergesteine besitzen aufgrund ihrer feinkörnigen Kornzusammensetzung erfahrungsgemäß eher wasserstauende Eigenschaften.

(Auszug aus dem geotechnischen Bericht der Ing. Gesellschaft pgu, Ritschenhausen vom 18.02.2021, siehe Anlage)

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

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohn- und Bürogebäuden geschaffen werden.

Der Geltungsbereich befindet sich südöstlich der Straße „Ahorner Berg“ und wird von dort aus auch erschlossen

Die Größe beträgt 12.411 m<sup>2</sup>.

Folgende Flurnummern sind betroffen:

409/3; 409/4; 409/5; 409/6; 458/1 TF; 458/2; 459/2; 459/3; 459/4, Gmkg. Ahorn  
TF = Teilfläche

und ist wie folgt umgrenzt:

Norden: 413; 409/2

Osten: 458/1

Süden: 459/1; 459/6

Westen: 413, Gmkg. Ahorn

#### **6. 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 und gewerblichen Nutzungen in Form von Büros decken. Die neu geplante Wohnanlage mit den Bürogebäuden ist durch seine 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

Bebauungsplan Mischgebiet (MI) „Wohnen und Arbeiten am Ahorner Berg“  
Gemeinde Ahorn – Entwurf

wird. Die untergenutzte Fläche kann nun einer gemischten Nutzung zugeführt werden, die weiteren Flächenverbrauch im Außenbereich verhindert.

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 Bauherren 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 Gewerbeflächen 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

Bebauungsplan Mischgebiet (MI) „Wohnen und Arbeiten am Ahorner Berg“  
Gemeinde Ahorn – Entwurf

- ✓ 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 Freizeitentrums 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)

Mit Blick auf die Ansiedlung von Wohnen und Arbeiten 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 die Wohnsitzgemeinde Ahorn mit ihren 11 Ortsteilen und ca. 4.300 Einwohner, sowie das weitere Umland, versorgt zu wissen wurde aus diesem Grund dem Wunsch auf Ansiedlung auf den im Flächennutzungsplan bereits für gemischte Bauflächen vorgesehenen Flächen entsprochen.

# Bebauungsplan Mischgebiet (MI) „Wohnen und Arbeiten am Ahorner Berg“ Gemeinde Ahorn – Entwurf

Maßgeblich für die Bauleitplanung ist der Entwurf des Investors Herrn v. Wiedebach und Architekten Reckzeh.



## 7. 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 Bursgsandstein, 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)

## **8. Erschließung**

### **8.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Gemeindestraße „Ahorner Berg“. Innerhalb des Baugebietes sind private Straßen vorgesehen.

### **8.2 Technische Infrastruktur**

#### 8.2.1 Elektrizitätsversorgung

Der Anschluss des Baugebiets mit Strom erfolgt an das vorhandene Netz der SÜC Energie und H<sub>2</sub>O GmbH. Neue Versorgungskabel werden aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildschutzes grundsätzlich im Boden verlegt.

Für die Erschließung mit Strom muss eine neue Trafostation errichtet werden.

#### 8.2.2 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

#### 8.2.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Bereich „Ahorner Berg“ im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage in die mechanisch / biologische Kläranlage „Mittlerer Itzgrund“ eingeleitet. Die Fläche war bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt.

#### 8.2.4 Gasversorgung

Gasversorgung ist in Ahorn vorhanden. Gasnetzbetreiber ist die SÜC Energie und H<sub>2</sub>O GmbH, Coburg.

#### 8.2.5 Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt

Müllverwertung/Beseitigung sowie Wertstoffsammlung/Verwertung sind gesichert durch den Landkreis Coburg.

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

#### 8.2.6 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.

Die Hinweise des Kreisbrandrates sind zu beachten:

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 21 m besitzen, befahren werden können. Grundsätzlich ist die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu beachten.

Es sind Überflurhydranten nach DIN 3222 in einem Abstand von 100 m zu erstellen. Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten (Stichleitung) sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine augenfällige, dauerhafte Kennzeichnung vorzusehen.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen.

### 8.2.7 Abfallrecht

Die satzungskonforme Abfallentsorgung ist zu beachten und umzusetzen.

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

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

GRZ 0,4

GFZ 1,2

Folgende Nutzungen sind vorgesehen:

#### Wohnen

4 Stck - Reihenwohnhäuser EG,OG und DG

3 Stck - Punkthäuser mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen von 45-110 m<sup>2</sup> (5-6

WE- Punkthaus) und einer Höhe von EG + 2 + STG (Staffelgeschoss)

mit insgesamt ca. 62 Wohnungen

#### Gewerbe

2 Stck - Gewerbegebäude mit einer Vielzahl verschiedener Nutzungs- und Synergiemöglichkeiten durch eine flexible Raumaufteilung. Anzudenken ist hier eine Nutzung bspw. für Versicherungsbüro, Hausverwaltung, Ärzte, usw. mit einer städtebaulichen Gesamtentwicklung in der Höhenentwicklung und Kubatur.

#### Stellplätze

Der größte Teil der notwendigen Stellplätze wird in einer eingeschossigen Tiefgarage mit einer zentralen Zu-/Abfahrt untergebracht. Einige Parkplätze sind zur Andienung einzelner Hausgruppen geplant.

Pro Wohneinheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen. Für die gewerbliche Nutzung ist pro 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz nachzuweisen.

### **9.3 Bauweise**

Im allgemeinen Wohngebiet ist innerhalb der angegebenen Baugrenzen unter Wahrung der gültigen Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 bei BayBO eine offene Bauweise zulässig. Als Dachformen sind Satteldächer, Flachdächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.

### **9.4 Dächer**

Die Dachflächen der Gebäude sind mit matten Ziegeln bzw. Dachsteinen oder Stehfalzblech in natur oder unauffälligen Farben zulässig.

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.

Pultdächer sind auch als zwei gegenseitig am Giebel versetzte Pultdächer zulässig. Einhüftige Pultdächer sind nur mit dem First hangaufwärts zulässig.

### **9.5 Einfriedungen**

Bei Grundstückszufahrten muss die Einfriedung so gestaltet sein, dass ausreichende Sichtdreiecke bei der Ausfahrt freigehalten werden.

Zwischen den Terrassen der Reihenhäuser sind geschlossene Sichtschutzelemente bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

Die Freiflächen der Reihenhäuser dürfen mit einem sockellosen, senkrechten Stabgitterzaun mit einer Höhe von max. 1,00 m umfasst werden.

Im Übrigen sind zwischen den Grundstücken sockellose, senkrechte Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,50 m und freiwachsende Hecken zulässig.

### **9.6 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, Schotterrassen 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.

## HINWEISE:

Natürliche Baustoffe und nachwachsende Rohstoffe sind bevorzugt einzusetzen. Die Verwendung von regenerativen Energien ( Photovoltaik ) ist wünschenswert. Auf den Einbau schadstoffarmer Heizsysteme und auf die Nutzung moderner Energien, wie den Einbau von Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung, wird hingewiesen.

## 10. Grünordnung

### 10.1 Gesetzliche Grundlagen

Für das Mischgebiet (MI) „Wohnen und Arbeiten am Ahorner Berg“ 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.



## 10.2 Beschreibung der Grundstücke

Betroffen sind die Grundstücke der Familie von Wiedebach mit den Flur Nr. 459/2 + 459/3 + 459/4 am Ahorner Berg 5 (bzw. Alte Straße 1) in Ahorn, die derzeit in der gültigen Fassung des FNP als Gewerbegebiet GE ausgewiesen und mit einem Wohnhaus bebaut sind. Im Zuge einer Neuausrichtung der eigenen o.g. Grundstücke sowie der Nachbargrundstücke mit den Flur Nr. 409/3, 409/4, 409/5, 409/6 (Fa. Weichelt) und 458/2 +458/1 (Teile der WEFA) sollen Teile des Gewerbegebiets in eine Mischnutzung / Mischgebiet (MI) umgewandelt werden.

Bei den Grundstücken handelt es sich um teilweise bereits bebaute Grundstücke, teilweise um Grünflächen die im Osten an die bestehende Gemeindeverbindungsstraße „Ahorner Berg.“ anschließen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche festgeschrieben, sodass sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Flächen werden in den derzeit in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan eingearbeitet. Insgesamt entstehen 4 Reihenhäuser und 3 Punkthäuser als Wohnhäuser und 2 Gewerbegebäude.

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

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.

Bebauungsplan Mischgebiet (MI) „Wohnen und Arbeiten am Ahorner Berg“  
Gemeinde Ahorn – Entwurf

1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;

- Der Bebauungsplan 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;

1.4

- Bei den Flächen handelt es sich z. T. um bereits bebaute Grundstücke, z. T. um landwirtschaftlich genutzte Grünflächen.

1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener 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,

Bebauungsplan Mischgebiet (MI) „Wohnen und Arbeiten am Ahorner Berg“  
Gemeinde Ahorn – Entwurf

- 2.6.5 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete 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.

- Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt und auf die unter Anlage 2 Nr. 2 (2.1 – 2.6.8) aufgeführten Merkmale und Kriterien.

### 10.3 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.

### 10.4 Grünordnerische Maßnahmen

#### Private Grünflächen

Der im Südwesten vorhandene Pflanzstreifen ist zu erhalten.

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.

#### Pflanzliste

Es dürfen nur heimische Baumarten, Gehölze und Obstbäume gepflanzt werden.

#### Großkronige Bäume

Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn

Bebauungsplan Mischgebiet (MI) „Wohnen und Arbeiten am Ahorner Berg“  
Gemeinde Ahorn – Entwurf

Juglans regia	Walnuss
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

**Kleinkronige Bäume:**

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus communis	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne

**Sträucher und Gehölze:**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Acer campestre	Feldahorn
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	gemeine Heckenkirsche
Salix pupurea	Korbweide
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche

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.  
Bei Flachdächern ist eine Begrünung der Dächer erwünscht.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die vorhandene landwirtschaftliche Fläche, bzw. die Vorgabe diese gewerblich zu nutzen bestehen, die o.g. Beeinträchtigungen würden nicht eintreten. Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erkennbar.

**11. 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)

Bebauungsplan Mischgebiet (MI) „Wohnen und Arbeiten am Ahorner Berg“  
Gemeinde Ahorn – Entwurf

- Landwirtschaftliche Nutzung/Bonität der Flächen
- Exponierte Kuppen und Hanglagen
- Bereiche, die für den Tourismus oder die Naherholung von Bedeutung sind
- Bewertung möglicher Eignungsflächen

## 12. Zusammenfassung

Auf der insgesamt ca. 1,42 ha großen MI-Fläche im Zentrum von Ahorn ist die Errichtung einer Wohn- und Büroanlage geplant. Das Gelände ist teilweise bebaut, teilweise wird es landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich dort keine amtlich kartierten Biotop- oder schützenswerte Lebensräume.

Die Bestandsaufnahme ergab, dass sich keine schützenswerten Flächen wie Wasserschutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten oder Landschaftsschutzgebiete im Planungsbereich befinden. Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB 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.



---

Weitramsdorf, 21.09.2021

Koenig + Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf