



**Gemeinde Ahorn
Landkreis Coburg**

BEBAUUNGSPLAN

Sondergebiet (SO) Pferdehaltung in Eigennutzung und Mischgebiet (MI),
Flur-Nr. 1161 der Gemarkung Wohlbach, Gemeinde Ahorn, Lkr. Coburg

B E G R Ü N D U N G

UND UMWELTBERICHT

i. d. F. 16.04.2024

V O R E N T W U R F

Planung:

**Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf / OT Weidach**

Inhalt

1.	Verfahrensstand Flächennutzungsplan.....	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
4.	Inhalt der Planung.....	5
4.1	Art und Maß der Nutzung.....	5
4.1.1	Art der Nutzung.....	5
4.1.2	Vollgeschosse.....	5
4.1.3	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	5
4.1.4	Bauweise.....	6
4.1.5	Baugrenzen.....	6
4.1.6	Nebenanlagen.....	6
4.2	Örtliche Bauvorschriften.....	6
4.2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	6
4.2.2	Notwendigkeit, Art und Gestaltung von Einfriedungen.....	6
4.3	Verkehrerschließung.....	7
4.4	Technische Infrastruktur.....	7
4.4.1	Elektrizitätsversorgung.....	7
4.4.2	Wasserversorgung.....	7
4.4.3	Kanalisation/Entwässerung.....	7
4.4.4	Gasversorgung.....	8
5.	Immissionsschutz.....	8
6.	Altlasten.....	8
7.	Bodenschutz.....	9
8.	Denkmalpflege.....	9
9.	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	9
9.1	Einleitung.....	9
9.1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung.....	9
9.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung.....	10
9.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	10
9.2.1	Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung.....	10
9.2.2	Schutzgut Sach- und Kulturgüter.....	10
9.2.3	Schutzgut Tier und Pflanze.....	11
9.2.4	Schutzgut Landschaftsbild.....	11
9.2.5	Schutzgut Boden.....	12
9.2.6	Schutzgut Wasser/Klima/Luft.....	12
9.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ..	13

9.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	13
9.4.1 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung	13
9.5 Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen	15
9.6 Festlegung der Grünmaßnahmen	15
9.7 Weitere grünordnerische Festsetzungen	16
10. Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

1. Verfahrensstand Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ahorn besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996. Zwischenzeitlich wurden sechs Änderungen durchgeführt

Die Flächennutzungsplanänderung wurde in Vorbereitung des Bebauungsplans in diesem Bereich (6. Änderung) bereits am 30.03.2021 festgestellt.

2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Eigentümerin Frau Christina Hochfeld beabsichtigt auf einem Teil des Grundstücks der Flurnummer 1161 der Gemarkung Wohlbach bauliche und nutzungsrechtliche Veränderungen vorzunehmen, die nach dem Baurecht genehmigungspflichtig sind.

Im Flächennutzungsplan wurde ein Teil der Fläche Fl. Nr. 1161 in eine Sonderbaufläche umgewandelt. Die restliche Fläche war im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen. Sie enthält den Stall und das Wohnhaus.

Nun soll der Bebauungsplan für eine ausschließlich eigengenutzte Pferdehaltung von ca. 10 Pferden, sowie für das Mischgebiet aufgestellt werden.

Die geplante Nutzung ist im Bereich Hobbypferdehaltung anzusiedeln

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen durch die Ausweisung eines Sondergebiets für Pferdehaltung in Eigennutzung gemäß § 11 BauNVO und eines Mischgebiets gemäß § 4 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf der Fläche Flur-Nr. 1161, Gmkg. Wohlbach, eine Pferdehaltung in Eigennutzung sowie die dazugehörigen Wohn- und Stallgebäude unterzubringen

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt an der Kreisstraße CO 12 und grenzt im Übergangsbereich der Ortsdurchfahrt Wohlbach an die freie Strecke. Die Bauverbots- (15 m vom Fahrbahnrand) und Baubeschränkungszone (30 m vom Fahrbahnrand) innerhalb der freien Strecke sind im Bebauungsplan dargestellt. Auf dem genannten Flurstück liegt ein Niederspannungskabel, das bei Baumaßnahmen zu sichern ist.

Der geplante Radweg entlang der Kreisstraße wird in diesem Jahr 2024 umgesetzt und ist in den Vorentwurf des Bebauungsplans bereits eingearbeitet.

Geländehöhe: 307 – 311 m NHN

Koordinaten: N50°12'54" O10°54'57"

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 12.519 m², wobei das Sondergebiet eine Größe von 7.919 m² und das Mischgebiet eine Größe von 4.600 m² einnimmt.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurnummer 1161, Gmkg. Wohlbach, Gemeinde Ahorn.

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Norden:	109/1	Gemarkung Schafhof
Süden:	1160; 1157	Gemarkung Wohlbach
Osten:	68; 1157	Gemarkung Wohlbach
Westen:	1154/4; 1154/2	Gemarkung Wohlbach

4. Inhalt der Planung

4.1 Art und Maß der Nutzung

4.1.1 Art der Nutzung

Sondergebiet:

Pferdehaltung in Eigennutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Mischgebiet:

gemäß § 6 BauNVO.

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Vorhaben:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

sind zulässig.

Nicht zulässig sind die unter § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vorhaben:

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Alle unter § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

4.1.2 Vollgeschosse

Im Sondergebiet:

I VG	1 Vollgeschoss
SD, PD	Satteldach, Pultdach
5-45°	Dachneigung 5-45°
FH 7,00	Firsthöhe max. 7,00 m. Ausgangsmesspunkt ist jeweils der höchste an das Gebäude angrenzende Punkt des unregulierten Geländes.

Im Mischgebiet:

II VG	2 Vollgeschosse
SD, PD	Satteldach, Pultdach
5-45°	Dachneigung 5-45°
FH 7,00	Firsthöhe max. 10,00 m. Firsthöhe max. 7,00 m. Ausgangsmesspunkt ist jeweils der höchste an das Gebäude angrenzende Punkt des unregulierten Geländes.

4.1.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Sondergebiet:

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (**GFZ**) ebenfalls mit 0,3 festgesetzt.

Mischgebiet:

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (**GFZ**) mit 0,6 festgesetzt.

4.1.4 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Mischgebiet:

Zulässig sind Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO). Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Es gelten die Baugrenzen. Art. 6 Abs. 7 BayBO wird angeordnet.

Sondergebiet:

Im Sondergebiet sind ausschließlich die für die Pferdehaltung notwendigen baulichen Anlagen zulässig. Art. 6 Abs. 7 BayBO wird angeordnet.

4.1.5 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden eng um die geplante Bebauung herumgezogen, um die vorhandenen Grünflächen und den vorhandenen Baum- und Heckenbestand zu erhalten und dort keine Bebauung zu ermöglichen. Die für die Pferde erforderlichen Trails sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen mit Schotter, ECO-Pflaster, bzw. Holzhackschnitzel und Sand, oder ähnlichen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Gebäude und bauliche Anlagen sind gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.1.6 Nebenanlagen

Auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten untergeordneten Nebenanlagen (z. B. Trafogebäude, Leitungsmaste, Telefonanlagen) zugelassen.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Sondergebiet:

a) Fassaden mit Holzverschalung

Die Außenwände der Gebäude und baulichen Anlagen sind mit einer Holzverschalung zu versehen.

b) Sockel

Die Sockelhöhe darf bis max. 0,50 m über OK Gelände reichen.

c) Dach

Es sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Als Dacheindeckung der Dächer sind Betondachsteine, Tonziegel oder Stehfalzblech zulässig.

Mischgebiet:

a) Fassaden

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

b) Sockel

Die Sockelhöhe darf bis max. 0,50 m über OK Gelände reichen.

c) Dach

Es sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Als Dacheindeckung der Dächer sind Betondachsteine, Tonziegel oder Stehfalzblech zulässig. Photovoltaikanlagen sind erwünscht.

4.2.2 Notwendigkeit, Art und Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Optisch geschlossene Wände sind nicht zulässig. Lediglich im Bereich des Radweges ist ein blickdichter Zaun zum Schutz der Pferde zulässig.

4.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Kreisstraße CO 12 innerhalb der OD-Grenze. Der geplante Radweg wurde in den Bebauungsplan bereits eingearbeitet. Durch die geplante ausschließliche Pferdehaltung in Eigennutzung ist nicht von wesentlichen Auswirkungen auf den ruhenden oder fließenden Verkehr auszugehen. Dies wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung bereits von der Unteren Straßenverkehrsbehörde bestätigt. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone innerhalb der freien Strecke sind zu beachten. Im Innerortsbereich wurden Gebäude im Bereich der Baubeschränkungszone angeordnet.

4.4 Technische Infrastruktur

4.4.1 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.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Niederspannungskabel der SÜC, das bei Baumaßnahmen zu sichern ist. Gegebenenfalls muss dieses umgelegt oder stillgelegt werden.

4.4.2 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.

4.4.3 Kanalisation/Entwässerung

Schmutzwasser

Das Anwesen liegt zum Teil innerhalb des Entwässerungsbereiches der Abwasseranlage Wohlbach und ist bereits daran angeschlossen. Zusätzlich anfallendes Abwasser wird über die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage in die mechanisch biologische Kläranlage „Mittlerer Itzgrund“ eingeleitet.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück eigenverantwortlich zu versickern, bzw. über eine Regenwasserrückhaltung dem Wohlbach Fl. Nr. 68 zuzuführen.

Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb der erlaubnisfreien Entwässerungsanlagen sind die Regeln der Technik, insbesondere die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), bzw. in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten.

Ebenso ist zu beachten, dass stark verschmutzte Flächen wie Waschplätze, Dungplatten, Umschlagplätze oder Auslaufflächen getrennt von den übrigen Hofflächen zu entwässern sind.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die geplanten Miste ist für Pferdemist als Trockenmist ausgelegt. Ein Anschluss an die Regenwasserableitung ist nicht vorgesehen.

Bei der Errichtung der Mistlege ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. In der Anlage 7 sind besondere Anforderungen an JGS Anlagen geregelt. Technische Anforderungen sind weiterhin im Arbeitsblatt DWA-A 792, Technische Regel wassergefährdende Stoffe (TRwS) - Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen (JGS-Anlagen) zu finden. Hier wird insbesondere auf die Nr. 6.4 (Besondere Anforderungen an die Lagerung von Festmist) und 8.2 (10) (Beladen von Fahrzeugen mit Festmist auf flüssigkeitsundurchlässiger Fläche) verwiesen.

Oberflächengewässer

Der Vorhabenbereich wird östlich vom Wohlbach und nördlich von einem Seitengewässer (aus Bereich Drudelloch), beides Gewässer 3. Ordnung gem. Art. 2 Abs. 1 Nr. 3 BayWG begrenzt. Die Randstreifen zu den Gewässern sind demnach als wassersensible Bereiche eingestuft.

Eine Ermittlung von Überschwemmungsgebieten oder Aufzeichnungen über abgelaufene Hochwasserereignisse liegen zwar beim Wasserwirtschaftsamt nicht vor, es ist aber bei Hochwasser von Überflutungen der Randbereiche auszugehen. Daher ist folgendes zu beachten:

- In einem Abstand von 5 m zu den OK Uferböschungen dürfen keine landwirtschaftlichen Materialien, Futtermittel (z.B. Rundballen) oder Holz gelagert werden.
- Futterraufen müssen ebenfalls mindestens einen Abstand von 5 m zu den OK Uferböschungen haben.
- Die Art der Weidezäune ist so zu wählen, dass sie keine Hochwasser-Abflussbehinderung darstellen. Es dürfen keine engmaschigen Zäune verwendet werden, die eine Verklausungsgefahr bewirken. Gegen stromführende Weidezaunbänder mit festen Pfosten bestehen keine Einwände.
- Der Pferdekot ist regelmäßig ordnungsgemäß zu beseitigen, insbesondere im Nahbereich zu den Gewässern, um zusätzliche Nährstoffeinträge in die Gewässer zu vermeiden.

Gewässer sind nach § 39 WHG unter anderem zur Sicherung des Wasserabflusses ordnungsgemäß zu unterhalten. Es wird deshalb empfohlen ausreichend große Uferstreifen zu erhalten bzw. anzulegen.

4.4.4 Gasversorgung

Nicht vorhanden

4.4.5 Abfallrecht, Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt

Die satzungskonforme Abfallentsorgung ist zu beachten und umzusetzen.

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.

5. Immissionsschutz

Um Beeinträchtigungen von Anwohnern durch die Tierhaltung zu verhindern, sind die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen um Geruchsbelastungen zu vermeiden.

Außenbereiche für Pferde (z. B. Auslauf, Koppel) sind so zu pflegen (z. B. regelmäßig vom Kot zu säubern), dass keine erheblichen Geruchsbelästigungen entstehen können. Ein Verschlammten ist beispielsweise durch eine wasserabführende und schnell abtrocknende Bodengestaltung zu verhindern. Bei Entstehen von deutlich wahrnehmbaren Gerüchen ist die betroffene Bodenschicht zu erneuern. Sobald sich bei Weideflächen ein Vermatschen abzeichnet, sind geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Ausweichflächen, Absperrung der Teilflächen) zu ergreifen.

Der anfallende Mist ist in einer passend dimensionierten, dreiseitig umwandeten Mistlege zu lagern sowie einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Der Festmistlagerplatz und seine Umgebung sind sauber zu halten.

6. Altlasten

Die vom WWA Kronach vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Alttablagerungen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit

StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611. I 10-007-191 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasser-Verunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Coburg umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

7. Bodenschutz

Der belebte Oberboden (Mutterboden) und der kulturfähige Unterboden (Lößlehm) sind nach § 22 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah möglichst innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit, Z.B. landwirtschaftlich, zur Bodenverbesserung fachgerecht zu verwerten.

8. Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

9. Umweltprüfung / Umweltbericht

9.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen.

9.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sollen im Bereich der Flur-Nr. 1161, Gemarkung Wohlbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Pferdehaltung in Eigennutzung und für ein Mischgebiet geschaffen werden.

9.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§1a (2) 2 BauGB).

9.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme erfolgt aufgrund einer Begehung, durch Einholen von Fachinformationen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen behandelt die Zusammenfassung der Empfindlichkeiten der Naturpotentiale Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter, Mensch und Erholung. Tiere und Pflanzen und die Vorrangflächen für den Schutz von Natur und Landschaft.

Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf den Umgriff des Planungsgebietes. Es werden die Schutzgüter entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion aufgenommen und in Bezug auf die umweltbedeutsamen Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

9.2.1 Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung

Beschreibung

Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld am nördlichen Rand von Wohlbach. Im Westen verläuft die Kreisstraße CO 12 Richtung Schafhof, im Osten der Wohlbach und die Waldgrenze. Südlich, ca. 500 m entfernt befindet sich die Ortsmitte von Wohlbach. Im Norden schließt die Seemühle, ein als Mischgebiet ausgewiesenes Gehöft und landwirtschaftliche Flächen, sowie Waldflächen an. Schafhof liegt ca. 800 m nördlich. Auf dem Grundstück befindet sich eine ausgedehnte Baum- und Heckenstruktur

Auswirkungen

Durch die Nutzung der Flächen wird höchstens während der Bauzeit der Verkehr auf den beiden Erschließungswegen kurzfristig zunehmen. Von der Anlage selbst geht keine Lärmbelastigung aus. Betriebsbedingt entstehen durch Lärm oder Verkehr keine Auswirkungen auf die umliegenden Bereiche oder die Spaziergänger.

Ergebnis

Durch die geplante Nutzung, entstehen in der freien Landschaft für die umliegende Bevölkerung hinsichtlich Verkehrsbelastung, Lärm, sowie Freizeit und Erholung, Geruchsbelästigung keine zusätzlichen Störungen. Die Baum- und Heckenstruktur ist zu erhalten. Die Umweltauswirkungen werden als **gering** eingestuft.

9.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Beschreibung Sachgüter

Das überplante Grundstück wird derzeit als Wiese und teilweise bereits für die Pferdehaltung genutzt.

Auswirkungen Sachgüter

Durch die Nutzung Pferdehaltung bleiben die Flächen dauerhaft als Grünflächen/ bzw. wasserdurchlässige Flächen erhalten. Somit entstehen keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

Ergebnis Sachgüter

Durch die geplante Nutzung gehen keine hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen verloren.

Beschreibung Kulturgüter

Bodendenkmäler und sonstige Kulturgüter sind lt. Liste des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht bekannt.

Auswirkungen Kulturgüter

Aufgrund der neuen Nutzung wird das ländliche Erscheinungsbild kaum verändert.

Ergebnis Kulturgüter

Denkmäler sind nicht betroffen.

Der Eingriff wird als **gering** eingestuft.

Für den Fall evtl. auftretender Bodendenkmäler sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

9.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze

Beschreibung

Bei dem Eingriffsbereich handelt es sich um eine Wiese und um eine Fläche mit einem wertvollen Baum- und Heckenbestand.

Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen. Die Fläche liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Im direkten Umfeld befinden sich einzelne Biotope, wie der Wohlbach und strukturierte Gehölzkomplexe.

Auswirkungen

Durch die neue Nutzung bleiben die vorhandenen Strukturen erhalten

Ergebnis

Auf eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen kann verzichtet werden

Es werden keine Gehölzstrukturen bzw. der Wohlbach beeinträchtigt, so dass von keiner Gefährdung von Tier- und Pflanzenarten auszugehen ist. Die bestehende Bepflanzung um das Wohnhaus ist zu erhalten.

Die Beeinträchtigung wird als **gering** angesehen.

9.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Plangebiet liegt in freier Landschaft (§35 BauGB). Das gesamte Umfeld ist ländlich strukturiert und landwirtschaftlich geprägt. Es handelt sich um ein Bauvorhaben, das zum ländlichen Charakter im Umfeld passt. weshalb es sich um einen geringen Eingriff in Natur und Landschaft handelt.

Auswirkungen

Sofern neue Gebäude errichtet werden, ist in den nachfolgenden Bauanträgen der entsprechende Ausgleich nachzuweisen und umzusetzen.

Ergebnis

Das ausgewiesene Sondergebiet – Pferdehaltung in Eigennutzung sowie ein geplantes zusätzliches Gebäude im Mischgebiet- fügt sich in die Umgebung ein.

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Dies gilt insbesondere für das Feldgehölz auf dem Grundstück.

Die Bayerische Kompensationsverordnung ist anzuwenden.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird als **gering** eingestuft.

9.2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen kann nicht ausgeglichen werden, allerdings bleibt für die Fläche mit der Pferdehaltung eine Nutzung erhalten, die einer landwirtschaftlichen Nutzung im engeren Sinne sehr nahekommt.

Auswirkungen

Sofern eine Versiegelung stattfindet sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Derzeit ist geplant, dass der größte Teil Wiese bleibt, sodass es durch die neue Nutzung zu nur geringer Beeinträchtigung der Bodenfunktion kommt. Die bestehenden Heckenstrukturen bleiben erhalten.

Ergebnis

Es sind auf Grund der o. g. Ausführungen Umweltauswirkungen **geringer** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

9.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft

Beschreibung

Im direkten östlichen Anschluss an das Planungsgebiet befindet sich der Wohlbach, als auch an einem Seitengraben zum Wohlbach und teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Der Wohlbach gehört zum Flusswasserkörper 2_F107, der sich insgesamt in einem mäßigen ökologischen Zustand befindet.

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.

Auswirkungen

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Die vorhandenen Straßengräben bleiben erhalten. Über Grundwasser liegen keine Kenntnisse vor.

Das anfallende Niederschlagswasser im Planungsbereich wird versickert. Die geplante Miste ist für Pferdemist als Trockenmist ausgelegt. Ein Anschluss an die Regenwasserableitung ist nicht erforderlich. Die technischen Anforderungen an Lagerung und Entsorgung sind einzuhalten.

Ergebnis

Im Bereich des Wohlbaches kann es bei Hochwasser oder hochstehendem Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen.

Außerdem fällt der angrenzende Wohlbach mit seinem Ufergehölz als naturnahes Fließgewässer unter den Schutz des § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG und darf daher nicht beeinträchtigt werden. Hier ist ein ausreichender Abstand vorzusehen.

Für das Schutzgut Wasser werden die bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen als **mittel** eingestuft. Die Schutzgüter Klima/Luft sind nicht betroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse insgesamt zusammen.

Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Umweltschutzgut	Umweltauswirkungen	
	Konfliktverursachende Wirkungen der geplanten Maßnahme	Erheblichkeit

Mensch	keine konfliktverursachenden Wirkungen wie zusätzlicher Verkehr, Lärm, geringe Beeinträchtigung der Freizeit oder Erholungsfunktion	gering
Kultur- und Sachgüter	Verlust der landwirtschaftlichen Fläche, allerdings durch eine Nutzung, die der landwirtschaftlichen Nutzung im engeren Sinne sehr nahekommt.	gering
Tiere/Pflanzen	Keine, bzw. geringe Beeinträchtigung von Lebensräumen	gering
Landschaftsbild	Geringe Veränderung des Landschaftsbildes da keine Gebäude geplant sind	gering
Boden	Kein Verlust von Bodenfunktionen, da keine Versiegelung geplant ist	gering
Wasser / Klima / Luft	keine Veränderung auf das Makroklima zu erwarten, Grundwasser nicht betroffen	mittel

9.3 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 bekannt.

9.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

9.4.1 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung

Die überplante Fläche hat eine Größe von 12.519 m²

Diese unterteilt sich in:
Sondergebiet: 7.919 m²
Mischgebiet: 4.600 m²

Einstufung der zusätzlich bebauten Flächen:

Die Einstufung für die Grün- und unbefestigten Flächen wird mit 8 Wertepunkten (mittlere Bedeutung) angesetzt, da die neuen zusätzlich bebauten Flächen sich zum Teil im Bereich der bereits vorhandenen Pferdekoppel befinden.

Bestandserfassung und Bewertung des Ausgangszustands:

Beschreibung	Fläche	WP	GRZ	Ausgleichsbedarf In WP
Gebäude, Bestand	798	0	1	0
Gebäude, neu	481	8	1	3848

Sondergebiet (SO) Pferdehaltung in Eigennutzung und Mischgebiet (MI), Flur-Nr. 1161 der Gemarkung Wohlbach, Gemeinde Ahorn, Lkr. Coburg – Vorentwurf 16.04.2024

Versiegelte Fläche, Bestand	159	0	1	0
Versiegelte Fläche, neu	73	8	1	584
Trail, Bestand	2298	8	0	0
T-Linie, Bestand	1692	12	0	0
Grünfläche Pferde, Bestand	2249	7	0	0
Grünfläche mögl. Ausgleich	1010	2	0	0
Grünfläche um Haus	2413	8	0	0
Tierbewegungsplatz	380	10	1	3800
Uferrandstreifen	961	12	0	0
Summe				8232
Planungsfaktor			10 %	823
Summe Ausgleichsbedarf				7409

Planungsfaktor: 10%

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Naturnahe Gestaltung der Grünflächen
- Erhalt der umgebenden Hecken und Sträucher

Ausgleichsumfang in WP

Beschreibung	Ausgangszustand	Prognosezustand	Aufwertung	Fläche	Ausgleichsumfang
Grünfläche Ausgleich	2	9	7	1010	7070
5m breite mesophile Hecke	2	8	6	315	1890
					8960

Bilanzierung

Summe Ausgleichsbedarf in Wertepunkten:
Summe Ausgleichsumfang in Wertepunkten:

7409 WP
8960 WP

Differenz

+1551 WP

Damit ist der Ausgleich erfüllt.

9.5 Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsfläche A1

Pflanzfläche: 315 m²
Ausgangszustand: intensiv genutztes Grünland
Ziel: Neupflanzung von Hecken
Maßnahme:

5 m breiter Pflanzstreifen als zweireihige Hecken aus standortheimischen autochtonen Sträuchern wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste zur Eingrünung anpflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualität der Sträucher 2 x v 60-100 im Pflanzraster 1,50 m x 2,00 m.

Pflanzliste - vorgeschlagene heimische, standorttypische Gehölze:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Crateagus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Acker-Rose
Sambucus Nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Ausgleichsfläche A2

Pflanzfläche: 1.010 m²
Ausgangszustand: Intensiv genutztes Grünland
Ziel: Blühwiese

Maßnahme:

Blühwiese mit insgesamt 2 Lesestein- und 2 Totholzhaufen. Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in extensive Wiese mit autochthonem, kräuterreichem Saatgut eingesät, z.B. 02 Frischwiese, Herkunftsgebiet 19 von Rieger- Hofmann oder Regiosaatgut Ursprungsgebiet 19 von Saaten Zeller.

Aufbringung von Habitat fördernden Elementen, wie „Lesesteinelemente - Totholzelemente“. Um gerade den Reptilien einen effektiven Schutz anbieten zu können, müssen sich diese Rückzugsräume umlaufend sichtbar zeigen. Anlage, die mit Substrat (Kies/Lehm/Sand) überdeckt werden.

Pflege:

Die Fläche wird künftig extensiv bewirtschaftet, d.h. Mahd 1-2-mal jährlich nach dem 15.6., keine Düngung und Pflanzenschutz. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

9.6 Festlegung der Grünmaßnahmenmaßnahmen

G1 Neupflanzung einer Fresshecke (siehe Nr. 3)

Anpflanzung einer Hecke aus heimischen Sträuchern zur Ergänzung des Futterplans der Pferde und gleichzeitig als optische Aufwertung der Hofanlage und Unterschlupf und Nahrung für Insekten, Vögeln und kleine Nageltieren.

Coryllus avellana	Haselnuss
Acer campestre	Feldahorn
Rosa corymbifera	Heckenrose
Salix alba	Silberweide

Salix caprea	Salweide
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Wildobstsorten	
Alnus glutinosa	Erle
Betula fruticosa	Birke

G2 Erhalt der Pferdewiese mit Ergänzung von kräuterreichem Saatgut

z.B. 02 Frischwiese, Herkunftsgebiet 7 von Rieger- Hofmann oder Regiosaatgut Ursprungsgebiet 12 von Saaten Zeller.

Die Fläche wird soweit nicht bereits durch Beweidung gepflegt, extensiv bewirtschaftet, d.h. Mahd 1-2-mal jährlich nach dem 15.6., keine Düngung und Pflanzenschutz. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

9.7 Weitere grünordnerische Festsetzungen

Bestandssicherung/Pflanzerhaltungsgebot

Die vorhandenen Vegetationsbestände im Planungsgebiet sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

Vollzugsfristen

Die Pflanzmaßnahmen und die Einsaaten auf den Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Errichtung der geplanten Gebäude planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

Oberflächen auf privatem Grund

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Die Befestigung mit Pflaster, Rasengittersteinen oder Eco-Raster, Schotter, Kies, Hackschnitzel oder anderen wasserdurchlässigen Material ist im Plan dargestellt und wasserdurchlässig auszuführen. Alle übrigen Flächen sind Grün- bzw. Pflanzflächen.

Schutz des Oberbodens

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltend wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern.

Der belebte Oberboden (Mutterboden) und der kulturfähige Unterboden (Lößlehm) sind nach § 22 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah möglichst innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit, z.B. landwirtschaftlich, zur Bodenverbesserung fachgerecht zu verwerten.

Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabenbereiches verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau, hier v.a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten.

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

http://www.lfu.bavern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:

https://www.lfu.bavern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

Lichtemissionen

Zum Schutz der Insekten vor Lichtemissionen werden für die Außenbeleuchtung auf privatem Grund warme LED-Lampen eingesetzt.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Ahorn plant die Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet Pferdehaltung in Eigennutzung und ein Mischgebiet im Bereich Fl. Nr. 1161, Gemarkung Wohlbach. Der räumliche Geltungsbereich beträgt 12.519 m². Der Flächennutzungsplan wurde für diesen Bereich bereits im Vorgriff geändert (6. Änderung). Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes erstellt worden.

Zielsetzung der Gemeinde Ahorn ist es einen Standort für Pferdehaltung in Eigennutzung mit ca. 10 Pferden sowie ein Mischgebiet zu schaffen ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Für die Nutzung sind andere ortsbildverträgliche Standorte nicht vorhanden. Die Erhaltung des dörflichen, landwirtschaftlich geprägten Charakters im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft ist ein wichtiger Pluspunkt dieser Planung.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet, entstehen durch die geplante Ausweisung geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Landschaftsbild“ und „Boden / Fläche“. Für das Schutzgut Wasser werden die bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen als mittel eingestuft.

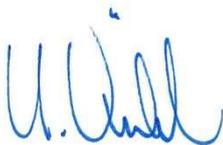
Von Bedeutung ist der Verlust der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche, die nicht ausgeglichen werden kann, allerdings bleibt für die Fläche mit der (Hobby-) Pferdehaltung eine Nutzung erhalten, die einer landwirtschaftlichen Nutzung sehr nahekommt.

Es sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten, da die Nutzung am Ortsrand sich in den Bestand einfügt.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume sind minimal. Auf Grund der Erhaltung der Grünflächen, sowie der Hecken und Baumstrukturen und des Uferrandstreifens bzw. wasserdurchlässigen Flächen bleibt die Nutzung dieser Bereiche der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen funktionell gleich oder wird sogar durch die geplanten Ausgleichsflächen abwechslungsreicher und naturnäher.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (und in der Folge Wasser) sind bei Einhaltung der entsprechenden Vorgaben unerheblich.

Das geplante Vorhaben weist eine nur geringe Störung der untersuchten Schutzgüter auf.



.....
Weitramsdorf, 16.04.2024

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf