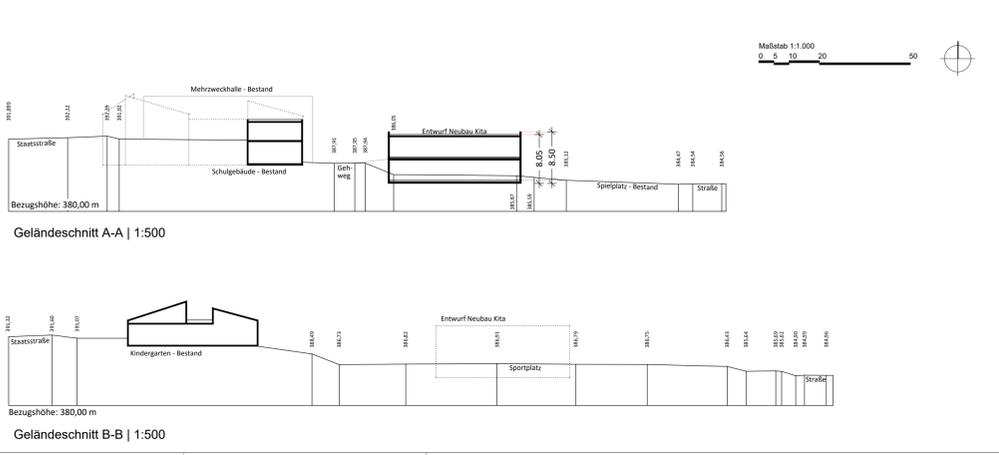
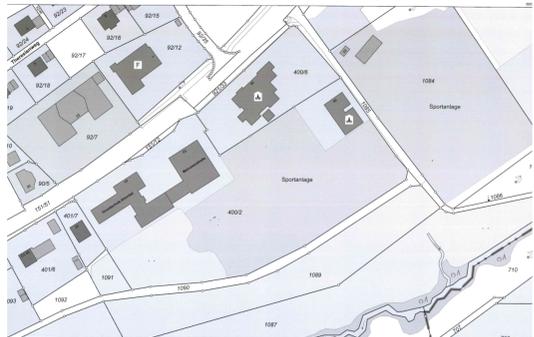


# BEBAUUNGSPLAN

## "Bildungszentrum im Ahorntal"



### AMTLICHER LAGEPLAN



Auszug aus dem Katasterplan Nr. 1:1000  
Flurkataster  
Bayern  
Landratsamt Bayreuth  
15444 Bayreuth  
1:1000  
Merkmal: 01-01-01

**A Planungsanlass**  
Das rund 22.660 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt am Ortseingang von Kirchahorn im Landkreis Bayreuth. Das Gebiet schließt im Norden und im Osten an eine öffentliche Straße (Flur Nr. 151/51 + 1085) an, im Süden grenzt das Areal an die offene Feldflur (Flur Nr. 1085) und im Westen an Einfamilienhausbebauung (Flur Nr. 401/7).

Das Gebiet ist bereits mit der Grundschule, einer Mehrzweckhalle und einem Kindergarten bebaut und wird auch entsprechend genutzt. Durch die wachsende Nachfrage nach Plätzen in Kinderkrippe, Schule und Hort soll nun eine Neubau entstehen, der zwei Krippen-Gruppen und zwei Hort-Gruppen beherbergen kann. Mit seiner unmittelbaren Nähe zur bestehenden Grundschule soll eine Schnittstelle zwischen Schule am Vormittag und Hortbetreuung am Nachmittag geschaffen werden. Die Kinderkrippe soll von Süden her erschlossen werden, weshalb der momentan bestehende, unbefestigte Wirtschaftsweg zu einer öffentlichen Straße umgebaut werden soll, um im Einbahnstraßen-Prinzip das Gebiet zu umschließen.

Im Neubau sollen Plätze für 50 Hort-Kinder und 24 Krippen-Kinder geschaffen werden. Der Außenspielbereich für die Krippen-Gruppen soll im Osten angelegt werden, wohingegen für die Hort-Kinder die Nutzung des bestehenden Spielplatzes weiter südlich am Grundstück vorgesehen ist.

**B Bestand**  
- Grundschulgebäude mit befestigtem Pausenhof, Mehrzweckhalle und Kindergartengebäude  
- Parkplätze befinden sich jeweils vor den Einrichtungen in verschiedenen Bereichen  
- Ein Basketballfeld, welches sich südlich vor der Mehrzweckhalle befindet, soll rückgebaut werden, um das Baufeld für den Neubau hierhin platzieren zu können  
- Südlich unterhalb des Kindergartengebäudes befindet sich ein Sportplatz mit einer Tartanbahn, welcher weiterhin für den Schulsport genutzt werden soll

**C Erweiterung/Neubau**  
Die Nutzung der Flur Nummer 400/2 wird durch den Neubau für Hort und Kinderkrippe, Außenspielflächen und Parkflächen für die Kinderkrippe, sowie eine Zufahrtsstraße erweitert.

**1 - FESTSETZUNGEN UND ZEICHEN**  
Rechtsgrundlage:  
Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnungen und Text auf der Rechtsgrundlage von:  
Neufassung des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  
**Bayrische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist.  
**Planzonenverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

SO	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Kindertagesstätte"
SO 2	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Kindergarten"
SO 3	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Schule"

0,4	Grundflächenzahl (GRZ, Obergrenze) (§19 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ, Obergrenze) (§20 BauNVO)
II	Anzahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
TH < 8,50m	Traufhöhe in Metern (m) - Bezugspunkt ist jeweils die Festlegung Geländeerbarte (Altflurmesches Mittel der vorhandenen Grundstückshöhen ü NN)

**1.2 BAUGESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

FD	Flachdach mit einer flachen Neigung von 1° bis 5°
SD	Satteldach mit 10° bis 15° Dachneigung, keine Dachaufbauten
PD	Pultdach mit 6° bis 15° Dachneigung, keine Dachaufbauten
VPD	Versetztes Pultdach mit 6° bis 17° Dachneigung, keine Dachaufbauten

Nutzungsschablone:  
Art der Baulichen Nutzung | Höhe der baulichen Anlage TH = max. 8,50 m  
Grundflächenzahl GRZ | Geschossflächenzahl GFZ  
Bauweise | Dachform/Dachneigung

### 1.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- Baugrenze
- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

### 1.4 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. Nr. 11, 12, 13, 14 und 21 BauGB), bestehend aus Straßenfläche, Stellplatz- und Ausweichflächen (öffentlicher Belag) mit Straßenbäumen und Gehweg (Details lt. Straßenausbauplanungs/Regelquerchnitt und in den grünordnerischen Festsetzungen).
- Straßenbegrenzungslinie

### 1.5 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

### 1.6 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND IHRE ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen:	Erhalten:
Bäume	Bäume
Sträucher	Sträucher
sonstige Bepflanzung	sonstige Bepflanzung

### 1.7 SONSTIGE DARSTELLUNG UND FESTSETZUNGEN

- bestehende Grenzen
- neue Grenzen (innerhalb Geltungsbereich)
- bestehende Gebäude
- Flurstücksnummern
- Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für die Anlage von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Spielanlage (Spielplatz Bestand)
- Schule
- Sportanlagen
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Sichtdreieck
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Verlauf des Überfahrtschutzes zum Erhalt der Flachlandmähwiesen (z.B. in Form von Rasengittersteinen oder eines erhöhten Randsteines entlang der Fahrbahn)

### 1.8 ABSTANDSLÄCHEN

Abstandsflächen sind nach den derzeit geltenden Regeln nach Art. 6 BayBO, in der Fassung vom 14.08.2007 (gültig ab 01.02.2021) und unabhängig von den Baugrenzen einzuhalten.

### 1.9 DACHGESTALTUNG/DACHEINDECKUNG

Hauptgebäude:  
SO 1: Pultdach mit 6° bis 35° Dachneigung - ortstypische Dacheindeckung in rottem, rotbraunem und anthrazitfarbigem Ziegel o. Blecheindeckung.  
Satteldach mit 10° bis 35° Dachneigung - ortstypische Dacheindeckung in rottem, rotbraunem und anthrazitfarbigem Ziegel.  
Flachdach mit 1° bis 5° Dachneigung - Ausführung als extensiv begrüntes Dach oder Kiesdach wünschenswert.

SO 2: Versetztes Pultdach mit 6° bis 17° Dachneigung - ortstypische Dacheindeckung in rottem, rotbraunem und anthrazitfarbigem Ziegel.  
Satteldach mit 10° bis 17° Dachneigung - ortstypische Dacheindeckung in rottem, rotbraunem und anthrazitfarbigem Ziegel.

SO 3: Pultdach mit 6° bis 15° Dachneigung - ortstypische Dacheindeckung in rottem, rotbraunem und anthrazitfarbigem Ziegel.  
Satteldach mit 10° bis 15° Dachneigung - ortstypische Dacheindeckung in rottem, rotbraunem und anthrazitfarbigem Ziegel.  
Flachdach mit 1° bis 5° Dachneigung - Ausführung als extensiv begrüntes Dach oder Kiesdach wünschenswert.

Nebengebäude:  
a) Dachneigung für Nebengebäude: wie Hauptgebäude.  
b) Dachform: wie Hauptgebäude.

### 1.10 FASSADENGESTALTUNG

Die Fassaden sind in ihrer Gestaltung harmonisch in das vorherrschende Gesamtbild einzufügen. Eine Möglichkeit der Fassadengestaltung mit Holzverkleidungen oder Fassadenbegrünung ist denkbar. Die Verwendung von grellen Farben (z.B. Zitronengelb, Neonfarben, etc.) ist nicht zulässig.

### 1.11 SCHMUTZWASSER

Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie die Dichtheit der Kanalisation ist eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen mit einzubeziehen.

### 1.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer,  
- die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bzw.  
- die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie  
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind.

### 2 - FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES GRÜNORDNUNGSPLANES

#### 2.1 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Bei Gehölen dürfen Rodungs- oder größere Schnittarbeiten nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden - außerhalb der Vogelbrutzeit (vgl. BNatSchG § 39, Abs. 5, Nr. 2).

#### 2.2 Grünordnerische Festsetzungen

a) Der Baumbestand ist im Geltungsbereich zu erhalten, er wird in diesem Bereich durch die neue Planung nicht wesentlich berührt.  
b) Die Verwendung von Koniferen und nicht heimischer Gehölze, wie z.B. Thuja, Scheinzypressen o.ä. u. a. zur Herstellung von Reihengrünanlagen (z. B. Hecken) ist unzulässig. Für die Ausführung von Gehölzpflanzungen sind die in der Artenliste aufgeführten Arten zu verwenden.

Pflanzenauswahl für eine standortgerechte Vegetation:  
**Laubbäume:**  
Acer platanoides - Feld-Ahorn  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Tilia cordata - Winter-Linde  
Juglans regia - Walnuss  
Obstgehölze - Äpfel, Birne, Kirsche, Zwetschge  
**Sträucher (Wildgehölze):**  
Acer campestre - Feld-Ahorn  
Berberis vulgaris - Berberitze  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus sanguinea - Hartweige  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Prunus avium - Wild-Kirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Pyrus pyrastris - Wildbirne  
Rhamnus catharticus - Echiner Kreuzdorn  
Ribes alpinum - Alpenhainbuche  
Rosa canina - Hundrose  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
**Pflanzmaterial:**  
- Bäume u. Sträucher grundsätzlich als **autochthones Pflanzgut** (außer Obst)  
**Gehölze:** Herkunftsbereich 5.2 Fränkisches Alb  
- **Säulgut** (im nicht genutzten Bereich); Herkunftsgebiet 12 Fränkisches Hügelland

c) Dachbegrünungen sind angedacht (SO 1 u. SO 3) und explizit erwünscht. Eine Dachbegrünung mindert in erheblichem Maße die Flächenversiegelung und trägt mit ihren positiven ökologischen Auswirkungen u.a. zur Verbesserung des Kleinklimas bei: Niederschläge werden gepuffert und gefiltert, Staub wird gefiltert und gebunden, die Biodiversität wird positiv begünstigt, der Abfluss des Niederschlagswassers wird verlangsamt.  
d) Geeignete dauerhafte Schutzmaßnahmen für die Flachlandmähwiese (FFH-Gebiet) süd. des Geltungsbereichs (z.B. Überfahrtschutz) an der Einbahn-Umfahrung.  
e) Versiegelungen innerhalb der Bauflächen:  
Erschließungsflächen wie PKW-Stellplätze, Fußwege, Platzflächen sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise wassergebundene Decken, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen. Erhebliche Auswirkungen auf natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser sollen durch diese Maßnahmen gemindert werden. Hiervon ausgenommen sind betriebliche Umgangsflächen und immissionsgefährdete Flächen, deren Vollversiegelung zum Schutz des Naturhaushalts erforderlich ist.

f) Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird jedem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

**3 - HINWEISE**  
3.1 BAUGRUNDUNTERSUCHUNG  
Untersuchung Ruppert + Felder in Arbeit  
3.2 VER- UND ENTSORGUNG  
Das Baugebiet wird an die öffentliche Abwasseranlage, die öffentliche Wasserversorgung und an das Strom- und Telekommunikationsnetz angeschlossen.  
3.3 BAUGRENZEN  
Die Baugrenzen haben zu den öffentlichen Flächen mind. 0,5 m Abstand.  
3.4 BODENDECKMÄLER  
Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern sind zwingend die Festlegungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG), hier Art. 8 Abs. 1-2, zu beachten und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und das Landratsamt Bayreuth zu kontaktieren.  
3.5 BRAUCHWASSERNUTZUNG  
Bei der Nutzung von Brauchwasser sind die aktuellen Bestimmungen der Trinkwasserverordnung zu beachten.  
3.6 SCHUTZ VON VÖGELN AN GROSSEN FENSTERN ODER GLASFRENTEN  
Verden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdnet und anderes. (Beachte hierzu die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)  
3.7 BARRIEREFREIHEIT  
Die Gehwege sollen gem. DIN 18040-3 gestaltet sein, um die Nutzung im Rollstuhl zu ermöglichen. Dies betrifft z.B. die Längs- und Querneigung, die Oberflächenbeschaffenheit und die Breite der Gehwege. Es sollten Bodenindikatoren nach DIN 20984 zur besseren Orientierung von blinden und sehbehinderten Menschen vorgesehen werden. Insbesondere sollten eventuelle Überquerungsteile nach 5.3 DIN 18040-3 gestaltet werden. DIN 18040-1 muss bei Neubauten zwingend berücksichtigt werden.



**LUFTBILD**  
o.M.  
Im hier rot markierten Bereich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans und umfasst eine Gesamttributfläche von 22.660,00 m<sup>2</sup> = 2,266 ha

**Verfahrensvermerk**  
Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 400/2, 400/6, 1085 (Teilfläche), 1090 (Teilfläche) und 1091, jeweils Gemarkung Kirchahorn zu Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, „Kindergarten“ und „Schule“.  
1. Aufstellungsbeschluss  
Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorntal hat in seiner Sitzung vom 17.12.2020 die Erstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich „Bildungszentrum im Ahorntal“ zu Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, „Kindergarten“ und „Schule“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2021 ortsüblich durch Anschlag an die Ortstafeln bekannt gemacht.  
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.05.2021 hat in der Zeit vom 15.05.2021 bis 21.06.2021 stattgefunden.  
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.05.2021 hat in der Zeit vom 19.05.2021 bis 21.06.2021 stattgefunden.  
4. Die, während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden eingegangenen Stellungnahmen, wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Ahorntal in der Sitzung am 12.08.2021 behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.  
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgeteilt.  
7. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Ahorntal in der Sitzung am ..... behandelt.  
8. Die Gemeinde Ahorntal hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

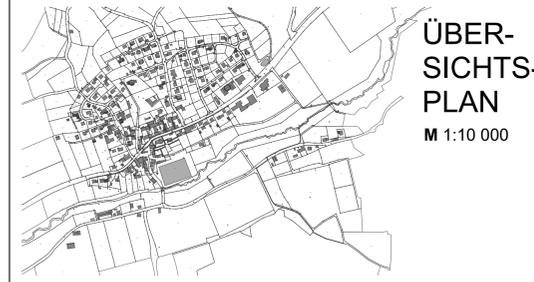
Ahorntal, den .....  
(Siegel) Gemeinde Ahorntal  
1. Bürgermeister Florian Questel  
9. Das Landratsamt Bayreuth hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.  
(Siegel Genehmigungsbehörde)  
10. Ausgefertigt  
Ahorntal, den .....  
(Siegel) Gemeinde Ahorntal  
Bürgermeister Florian Questel

**Inkrafttreten**  
Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird jedem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

# BEBAUUNGSPLAN

## Bebauungsplan nach Regelverfahren

Projektname/Bauwerk	"Bildungszentrum im Ahorntal"
Grundstück	Flur-Nr.: 400/2, 400/6, 1085 (Teilfläche), 1090 (Teilfläche), 1091
Gemeinde Ahorntal, Kirchahorn 63, 95491 Ahorntal	
Bauherr/en	..... Unterschrift Bauherr



**BEBAUUNGSPLAN AMTLICHER LAGEPLAN ÜBERSICHTSPLAN** M 1:10.000

Gerechnet	Erstellt am	Index
Höhenbezug +/- 0,00 = m ÜNN		
Planverfasser		

Unterfertigt Planverfasser

holzmüller + detsch architekten  
181 638  
Bismarckstraße 46 | 95443 Bayreuth | Fon: 0921 74 74 70 | Fax: 0921 74 74 91 | info@holzmueeller-detsch.de



## Gemeinde Ahorntal

vertreten durch den

1. Bürgermeister  
Herrn Florian Questel

Aufstellung des Bebauungsplanes  
„Bildungszentrum im Ahorntal“

Stand: 30.08.2021 – Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange

## Sondergebiet Kindertagesstätte/Kindergarten/Schule Ahorntal - Kirchahorn

Stadt: Ahorntal - Kirchahorn  
Gemeinde: Ahorntal  
Landkreis: Bayreuth  
Regierungsbezirk: Oberfranken

Planung: holzmüller + detsch architekten  
Inhaber: bernd detsch  
Scheffelstr. 46 – 95445 Bayreuth  
Fon: 0921 / 74749 – 0  
Fax: 0921 / 74749 – 22

Mail: [info@holzmueller-detsch.de](mailto:info@holzmueller-detsch.de)  
Website: [www.holzmueller-detsch.de](http://www.holzmueller-detsch.de)  
Facebook: [Holzmüller+Detsch Architekten](https://www.facebook.com/Holzmueller+Detsch-Architekten)

## Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 400/2, 400/6, 1085 (Teilfläche), 1090 (Teilfläche) und 1091, jeweils Gemarkung Kirchahorn zu Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, „Kindergarten“ und „Schule“.

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorntal hat in seiner Sitzung vom 17.12.2021 die Erstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich „Bildungszentrum im Ahorntal“ zu Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, „Kindergarten“ und „Schule“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2021 ortsüblich durch Anschlag an die Ortstafeln bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.05.2021 hat in der Zeit vom 19.05.2021 bis 21.06.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.05.2021 hat in der Zeit vom 19.05.2021 bis 21.06.2021 stattgefunden.

4. Die, während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden, eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Ahorntal in der Sitzung am 12.08.2021 behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom..... bis..... beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom..... bis .....öffentlich ausgelegt.

7. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Ahorntal in der Sitzung am ..... behandelt.

8. Die Gemeinde Ahorntal hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ahorntal, den .....

(Siegel)

Gemeinde Ahorntal

.....  
1. Bürgermeister Florian Questel

9. Das Landratsamt Bayreuth hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

## 10. Ausgefertigt

Ahorntal, den .....

(Siegel)

Gemeinde Ahorntal

.....  
1. Bürgermeister Florian Questel

### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel)

Ahorntal, den .....

Gemeinde Ahorntal

.....  
1. Bürgermeister Florian Questel

# Inhalt

## **TEIL 1: Textliche und zeichnerische Festsetzungen mit Grünordnungsplan**

Lage des Bebauungsplanes im Gesamtkonzept .....	4
1. Festsetzungen und Zeichen .....	5
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	5
1.2 Baugestaltung (§9 Abs. 4 BauGB) .....	5
1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§22 Abs. 2 BauNVO).....	6
1.4 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	6
1.5 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	6
1.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und ihre Erhaltung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	6
1.7 Sonstige Darstellung und Festsetzungen .....	7
1.8 Abstandsflächen .....	7
1.9 Dachgestaltung/Dacheindeckung .....	7
1.10 Fassadengestaltung .....	8
1.11 Schmutzwasser .....	8
1.12 Niederschlagswasser .....	8
2. Festsetzungen, Zeichen und Hinweise des Grünordnungsplanes.....	9
3. Hinweise .....	10
3.1 Baugrunduntersuchung.....	10
3.2 Ver- und Entsorgung.....	10
3.3 Baugrenzen.....	10
3.4 Bodendenkmäler .....	10
3.5 Brauchwassernutzung .....	11
3.6 Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten .....	11
3.7 Barrierefreiheit .....	11
4. Planunterlage .....	11

## TEIL 1: Textliche und zeichnerische Festsetzungen mit Grünordnungsplan

### Lage des Bebauungsplanes im Gesamtkonzept



**Luftbild** (ohne Maßstab)

Der hier rot markierte Bereich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und umfasst eine Gesamtbruttofläche von  $22.660,00 \text{ m}^2 = 2,266 \text{ ha}$ .

## 1. Festsetzungen und Zeichen

### Rechtsgrundlage:

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnungen und Text auf der Rechtsgrundlage von:

Neufassung des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Bayrische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO 1: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (§11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

SO 2: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ (§11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

SO 3: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schule“ (§11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

0,4: Grundflächenzahl (GRZ; Obergrenze) (§19 BauNVO)

0,8: Geschossflächenzahl (GFZ; Obergrenze) (§20 BauNVO)

II: Anzahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

TH < 8,50m: Traufhöhe in Metern (m) – Bezugspunkt ist jeweils die Festlegung Geländeoberkante (Arithmetisches Mittel der vorhandenen Grundstückshöhe ü.NN)

### 1.2 Baugestaltung (§9 Abs. 4 BauGB)

FD: Flachdach mit einer flachen Neigung von 1° bis 5°

SD: Satteldach mit 10° bis 15° Dachneigung, keine Dachaufbauten

PD: Pultdach mit 6° bis 15° Dachneigung, keine Dachaufbauten

VPD: Versetztes Pultdach mit 6° bis 17° Dachneigung, keine Dachaufbauten

Darstellung als Nutzungsschablone auf der Planzeichnung:

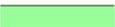
**Nutzungsschablone:**

<b>Art der Baulichen Nutzung</b>	<b>Höhe der baulichen Anlage</b> TH = max. 8,50 m
<b>Grundflächenzahl GRZ</b>	<b>Geschossflächenzahl GFZ</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Dachform/Dachneigung</b>

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§22 Abs. 2 BauNVO)

-  Baugrenze
- o** Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
- g** Geschlossene Bauweise (§22 Abs. 3 BauNVO)

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

-  Öffentliche Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11, 12, 13, 14 und 21 BauGB), bestehend aus Straßenfläche, Stellplatz- und Ausweichflächen (offenfugiger Belag) mit Straßenbäumen und Gehweg (Details lt. Straßenausbauplanung/Regelquerschnitt und in den grünordnerischen Festsetzungen)
-  Straßenbegrenzungslinie

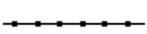
1.5 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  öffentliche Grünfläche

1.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und ihre Erhaltung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

-   Bäume
-   Sträucher
-   sonstige Bepflanzung

## 1.7 Sonstige Darstellung und Festsetzungen

	bestehende Grenzen
	neue Grenzen (innerhalb Geltungsbereich)
	bestehende Gebäude
	Flurstücksnummern
	Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für die Anlage von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Spielanlage (Spielplatz Bestand)
	Schule
	Sportanlagen
	Einfahrt
	Einfahrtsbereich
	Sichtdreieck
	Flächen für Sport- und Spielanlagen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

## 1.8 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach den derzeit geltenden Regeln nach Art. 6 BayBo, in der Fassung vom 14.08.2007 (gültig ab 01.02.2021) und unabhängig von den Baugrenzen einzuhalten.

## 1.9 Dachgestaltung/Dacheindeckung

Hauptgebäude:

SO 1: Pultdach mit 6° bis 35° Dachneigung - ortstypische Dacheindeckung in rotem, rotbraunem und anthrazitfarbigem Ziegel o. Blecheindeckung.

Satteldach mit 10° bis 35° Dachneigung - ortstypische Dacheindeckung in rotem, rotbraunem und anthrazitfarbigem Ziegel.

Flachdach mit 1° bis 5° Dachneigung – Ausführung als extensiv begrüntes Dach oder Kiesdach wünschenswert.

SO 2: Versetztes Pultdach mit 6° bis 17° Dachneigung - ortstypische Dacheindeckung in rotem, rotbraunem und anthrazitfarbigem Ziegel o. Blecheindeckung.

Satteldach mit 10° bis 17° Dachneigung - ortstypische Dacheindeckung in rotem, rotbraunem und anthrazitfarbigem Ziegel.

SO 3: Pultdach mit 6° bis 15° Dachneigung - ortstypische Dacheindeckung in rotem, rotbraunem und anthrazitfarbigem Ziegel o. Blecheindeckung.

Satteldach mit 10° bis 15° Dachneigung - ortstypische Dacheindeckung in rotem, rotbraunem und anthrazitfarbigem Ziegel.

Flachdach mit 1° bis 5° Dachneigung – Ausführung als extensiv begrüntes Dach oder Kiesdach wünschenswert.

Nebengebäude:

a) Dachneigung für Nebengebäude: wie Hauptgebäude.

b) Dachform: wie Hauptgebäude.

## 1.10 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in ihrer Gestaltung harmonisch in das vorherrschende Gesamtbild einzufügen. Eine Möglichkeit der Fassadengestaltung mit Holzverkleidungen oder Fassadenbegrünung ist denkbar. Die Verwendung von grellen Farben (z.B. Zitronengelb, Neonfarben, etc.) ist nicht zulässig.

## 1.11 Schmutzwasser

Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie die Dichtheit der Kanalisation ist eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen miteinzubeziehen.

## 1.12 Niederschlagswasser

Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer,

- die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bzw.
- die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik

zu beachten sind.

## 2. Festsetzungen, Zeichen und Hinweise des Grünordnungsplanes

### 2.1 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Bei Gehölzen dürfen Rodungs- oder größere Schnitтарbeiten nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden - außerhalb der Vogelbrutzeit (vgl. BNatSchG § 39, Abs. 5, Nr. 2).

### 2.2 Grünordnerische Festsetzungen

a) Der Baumbestand ist im Geltungsbereich zu erhalten, er wird in diesem Bereich durch die neue Planung nicht wesentlich berührt.

b) Die Verwendung von Koniferen und nicht heimischer Gehölze, wie z.B. Thuja, Scheinzypressen o.ä. u. a. zur Herstellung von Reihempflanzungen (z. B. Hecken) ist unzulässig. Für die Ausführung von Gehölzpflanzungen sind die in der Artenliste aufgeführten Arten zu verwenden.

Pflanzenauswahl für eine standortgerechte Vegetation:

#### Laubbäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss
Obstgehölze	Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge

#### Sträucher (Wildgehölze):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Widapfel
Prunus avium	Wild-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Rhamnus cartharticus	Echter Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzmaterial:

- Bäume u. Sträucher grundsätzlich als **autochthones Pflanzgut** (außer Obst) Gehölze: Herkunftsgebiet 5.2 Fränkische Alb

- Saatgut (im nicht genutzten Bereich): Herkunftsgebiet 12 Fränkisches Hügelland

c) Dachbegrünungen sind angedacht (SO 1 u. SO 3) und explizit erwünscht. Eine Dachbegrünung mindert in erheblichem Maße die Flächenversiegelung und trägt mit ihren positiven ökologischen Auswirkungen u.a. zur Verbesserung des Kleinklimas bei; Niederschläge werden gepuffert und gefiltert, Staub wird gefiltert und gebunden, die Biodiversität wird positiv begünstigt, der Abfluss des Niederschlagswassers wird verlangsamt.

d) Geeignete dauerhafte Schutzmaßnahmen für die Flachlandmähwiese (FFH-Gebiet) südl. des Geltungsbereichs (z.B. Überfahrerschutz) an der Einbahn-Umfahrung.

e) Versiegelungen innerhalb der Bauflächen

Erschließungsflächen wie PKW-Stellplätze, Fußwege, Platzflächen sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise wassergebundene Decken, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen. Erhebliche Auswirkungen auf natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser sollen durch diese Maßnahmen gemindert werden. Hiervon ausgenommen sind betriebliche Umgangsflächen und immissionsgefährdete Flächen, deren Vollversiegelung zum Schutz des Naturhaushalts erforderlich ist.

### 3. Hinweise

#### 3.1 Baugrunduntersuchung

Untersuchung Ruppert + Felder bereits in Arbeit.

#### 3.2 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Abwasseranlage, die öffentliche Wasserversorgung und an das Strom- und Telekommunikationsnetz angeschlossen.

#### 3.3 Baugrenzen

Die Baugrenzen haben zu den öffentlichen Flächen mind. 0,5 m Abstand.

#### 3.4 Bodendenkmäler

Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern sind zwingend die Festlegungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG), hier Art. 8 Abs. 1-2, zu beachten und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und das Landratsamt Bayreuth zu kontaktieren.

### 3.5 Brauchwassernutzung

Bei der Nutzung von Brauchwasser sind die aktuellen Bestimmungen der Trinkwasserverordnung zu beachten.

### 3.6 Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (Beachte hierzu die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010)

### 3.7 Barrierefreiheit

Die Gehwege sollen gem. DIN 18040-3 gestaltet sein, um die Nutzung im Rollstuhl zu ermöglichen. Dies betrifft z.B. die Längs- und Querneigung, die Oberflächenbeschaffenheit und die Breite der Gehwege. Es sollten Bodenindikatoren nach DIN 32984 zur besseren Orientierung von blinden und sehbehinderten Menschen vorgesehen werden. Insbesondere sollten eventuelle Überquerungsstellen nach 5.3 DIN 18040-3 gestaltet werden. DIN 18040-1 muss bei Neubauten zwingend berücksichtigt werden.

## 4. Planunterlage

Die Flurkarte M = 1: 1.000 mit den zeichnerischen Festsetzungen ist zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Sie ist mit den textlichen Festsetzungen zu binden. Die Anlage A ist ein verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den Plänen noch aus dem Text abgeleitet werden.

Aufgestellt: Ahorntal, den .....

(Siegel)

.....  
Architekt Dipl.-Ing. (FH) Bernd Detsch

.....  
1. Bürgermeister Florian Questel

# Inhalt

## **TEIL 2: Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Vorbemerkung.....	13
1. Anlass der Planung / Planungsrechtliche Situation.....	14
2. Kurzbeschreibung der Planung und ihrer Ziele .....	14
2.1 Höhenlage und Eingliederung des Neubaus in den Grundstücksverlauf.....	14
2.2 Grünordnungsplan: .....	14
2.3 Auswirkungen der Änderung.....	15
3. Lage, Naturraum, Grundstücke, Baugrunduntersuchung .....	15
3.1 Lage .....	15
3.2 Naturraum .....	15
3.3 Grundstücke und Eingriffsfläche .....	15
4. Nutzungen im Bestand .....	17
4.1 Derzeitige Nutzung des betroffenen Grundstückes .....	17
4.2 Derzeitige Nutzung der angrenzenden Grundstücke .....	17
5. Zusammenfassung.....	17

## TEIL 2: Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

### Vorbemerkung

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind im Teil 1 enthalten, die Festsetzungen durch Planzeichen sind der beiliegenden Karte, Anlagen A zu entnehmen, außerdem sind sie unter Punkt „2. Kurzbeschreibung der Planung und ihrer Ziele“ enthalten.

## 1. Anlass der Planung / Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Ahorntal benötigt aufgrund zunehmender Ansiedlung junger Familien im Ort ein größeres Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen. Zu diesem Zweck soll in unmittelbarer Nähe zur Grundschule und dem Kindergarten eine neue Kindertagesstätte entstehen. Über die Definition eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Schule und Kindertagesstätte“ sollen die entsprechenden Festsetzungen für dieses und mögliche zukünftige Bauvorhaben beschlossen werden.

Neben zwei Krippen-Gruppen für Kinder von null bis drei Jahren, soll der Neubau auch dem Kinderhort (aktuell noch im Schulgebäude untergebracht) Platz für neue Räumlichkeiten bieten. Durch eine Umstrukturierung der vorhandenen Sportanlagen, die sich süd-westlich des Schulgebäudes befinden, sollen zudem großzügige Freiflächen für die Krippenkinder entstehen.

Auch der Vorgang des Bringens und Abholens der Kinder soll im Zuge dieses Bebauungsplanes geregelt werden und fernab der - zu Stoßzeiten stark frequentierten - Staatsstraße stattfinden. Die Parkplätze für die Krippe sollen süd-westlich des geplanten Neubaus entstehen und über den jetzigen Wirtschaftsweg erreichbar gemacht werden. Somit ergibt sich ein Ringschluss um das gesamte Gelände, welcher als Einbahnstraße geregelt werden soll. Dieser dient auch dazu, der Feuerwehr die Umfahrung des gesamten Geländes bei Notfalleinsätzen zu ermöglichen.

Auch für die Schule sollen einige neue Stellplätze unterhalb des westlichen Gebäudeteils entstehen – diese können für eventuelle Notfalleinsätze von der Feuerwehr und Rettungskräften als Abstellfläche dienen.

## 2. Kurzbeschreibung der Planung und ihrer Ziele

### 2.1 Höhenlage und Eingliederung des Neubaus in den Grundstücksverlauf

Der geplante Neubau auf dem Gelände ist im Bebauungsplan anhand von Schemaschnitten und Höhenentwicklung dargestellt. Die Lage des Fertigfußbodens der einzelnen Gebäudeteile ist im vorhandenen Geländeverlauf so einzufügen, dass sich Abgrabung und Auffüllungen des Geländes ausgleichen und ein harmonisches Einfügen in die bereits vorhandene Bestandsbebauung gewährleistet wird. Die Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen ist im Bebauungsplan festgelegt.

Die festgesetzte Baugrenze südlich des Schulgebäudes ermöglicht eine sinnvolle Situierung des neuen Gebäudes in unmittelbarer Nähe als großen Vorteil für die zukünftige Nutzung. Die Baugrenzen um die Bestandgebäude lassen Freiräume für mögliche zukünftige Erweiterungen des Gesamtkomplexes.

### 2.2 Grünordnungsplan:

Die eigentlichen Maßnahmen beim Grünordnungsplan beschränken sich im Wesentlichen auf den südwestlichen Bereich (SO 1 KITA) und dort zur Wahrung des Landschaftsbildes mit der Eingrünung der Stellplätze und mit der Anpflanzung eines Obstbaumgürtels parallel zur Umfahrung. Auch der dauerhafte Schutz der südlich anschließenden, geschützten Flachlandmähwiesen (LRT 6510) zum

FFH-Gebiet „Ahorntal“ spielt für die Grünordnung eine wichtige Rolle. So soll durch geeignete Maßnahmen ein dauerhafter Schutz dieser Wiesen z.B. mit einem Überfahrerschutz sichergestellt werden. Eine bereits angedachte Verbreiterung der Zufahrtsstraße konnte im Vorfeld aufgrund der ökologisch hochwertigen Wiesen vermieden werden und man hat sich auf eine Einbahnregelung geeinigt.

## 2.3 Auswirkungen der Änderung

### Ortsbild

Durch die von der Staatsstraße deutlich zurück- und aufgrund des Hanges auch herabgesetzte Lage des geplanten Neubaus, wird das Gebäude kaum Einfluss auf die Fernwirkung haben. Richtung Ortsmitte wird das Gebäude größtenteils von der bestehenden Grundschule verdeckt werden und daher auch die Sicht Richtung Süden hin zum Bachlauf kaum verändern.

### Verkehr

Die verkehrliche Anbindung soll über den auszubauenden Ringschluss erfolgen. Diese Einbahnstraße wird an die Staatsstraße angeschlossen und lässt so ein reibungsloses Holen und Bringen der Kinder zu – gleichzeitig wird dieser Vorgang nicht zusätzlich auf die Nordseite vor das Schulgebäude gelegt, sondern funktioniert (auch während der Stoßzeiten) unmittelbar vor dem Neubau, im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes.

Für den landwirtschaftlichen Verkehr bleibt die entgegengesetzte Richtung frei befahrbar, weshalb eine Ausweichbucht in den südlichen Straßenanschnitt einzuplanen ist.

## 3. Lage, Naturraum, Grundstücke, Baugrunduntersuchung

### 3.1 Lage

Die von der Planung betroffene Fläche liegt im Bezirksgebiet Oberfranken, Landkreis Bayreuth am Ortseingang von Kirchahorn.

### 3.2 Naturraum

Der Geltungsbereich liegt im Hauptnaturraum Fränkische Alb (D 61).

### 3.3 Grundstücke und Eingriffsfläche

#### Flächenzusammenstellung

Die geplante Gesamtgrundstücksfläche hat eine Größe von: 22.660 m<sup>2</sup>  
Diese umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

# BEBAUUNGSPLAN

## "Bildungszentrum im Ahorntal"



Die obere Abbildung zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von 22.660 m<sup>2</sup>.

#### 4. Nutzungen im Bestand

##### 4.1 Derzeitige Nutzung des betroffenen Grundstückes

Aktuell befinden sich auf dem Grundstück die Grundschule von Ahorntal, sowie ein Kindergarten, welche auch als solche Einrichtungen genutzt werden. Zudem existiert hier eine Mehrzweckhalle, die zu Gemeindezwecken genutzt werden kann. Den südlichen Teil des Grundstückes nimmt der Sportplatz ein, welcher über eine Laufbahn und ein Basketballfeld verfügt. Zuletzt befindet sich am unteren Rand des Geltungsbereiches ein Spielplatz, welcher weiterhin für den gesamten Ort öffentlich zugänglich bleiben wird.

##### 4.2 Derzeitige Nutzung der angrenzenden Grundstücke

Bei den angrenzenden Grundstücken handelt es sich nördlich um die Staatsstraße, östlich um ein Fußballfeld und das Grundstück für die Interimslösung des Rathauses. Im Süden schließt eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche an den Geltungsbereich und die Grundstücke westlich sind mit Wohnbebauung versehen.

#### 5. Zusammenfassung

Geplant ist die Erstellung von 3 Sondergebieten mit nutzungsspezifischen Zweckbestimmungen.

Aufgestellt: Ahorntal, den <sup>30.08.21</sup>.....

(Siegel)

  
.....  
Architekt Dipl.-Ing. (FH) Bernd Detsch

.....  
1. Bürgermeister Florian Questel



**Gemeinde Ahorntal**  
Landkreis Bayreuth  
Kirchahorn 63  
95491 Ahorntal

# UMWELTBERICHT

einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung  
zum Bebauungsplan **“Bildungszentrum im Ahorntal”**,  
Gemeinde Ahorntal



Quelle: B-Plan 2021

Plangebiet

## Bearbeitet:



Wolfgang Ph. M. Sack  
Landschaftsarchitekt  
Logistikpark 2 d  
95448 Bayreuth  
Tel.: 0921/220 8775  
E-Mail: [Wolfgang.Sack@gmx.de](mailto:Wolfgang.Sack@gmx.de)

Stand: 12.08.2021

## **1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Die Gemeinde Ahorntal beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans "Bildungszentrum im Ahorntal" am südöstlichen Ortsrand von Kirchahorn.

Es soll ein "Sondergebiet" (SO) mit ca. 22.660 m<sup>2</sup> (= 2,26 ha) ausgewiesen werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Baumaßnahmen (Neubau von Hort und Kinderkrippe) geschaffen werden.

In den Bebauungsplan wurde gleichzeitig die Grünordnung mit integriert und die Eingriffsregelung bearbeitet.

## **2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz**

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen), da dieser eine Gleichbehandlung von Vorhaben ermöglicht und die Berechnung erforderlicher Ausgleichsflächen nachvollziehbar gemacht wird.

## **3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **3.1 Räumliche Einordnung**

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Kirchahorn, zwischen der Staatsstraße 2185 im Norden und dem Ailsbachtal im Süden.

### **3.2 Bestandsgrün im Baugebiet:**

- In den Außenbereichen von Kindergarten und Grundschule befinden sich Baum- und Strauchpflanzungen.
- Der südöstliche Planbereich wird als Sport-Rasenplatz genutzt.
- Auf dem südwestlichen Bereich befindet sich eine ca. 2.500 m<sup>2</sup> große Flachlandmähwiese (LRT 6510).

Eine weitere Eingrünung des Baugebiets besteht nicht.

Kennzeichnend für das Gelände ist der offene Talraum zum Ailsbachtal mit der weiter südlichen Angrenzung an das Natura 2000-Gebiet „Ahorntal“ DE6134-371.

### **3.3 Naturhaushalt – Arten Lebensräume**

Die Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) gibt Hinweise auf das landschaftsökologische Entwicklungspotenzial und stellt eine wichtige planerische Kenngröße dar. Nach der Einteilung des Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb) ist im Plangebiet folgende potenzielle natürliche Vegetation anzutreffen: "Waldmeister Buchenwald

im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald"; Kurzbezeichnung M4b nach der Liste des Landesamts für Umweltschutz Bayern (Stand 2012).

Standorte: Mäßig reiche bis sehr reiche (Kalk-)Braunerden der Kalkgebiete ohne nennenswerten Grundwassereinfluss.

Kennzeichnung: Hauptverbreitung in den Kalkgebieten.

#### **4. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen**

Um die bestehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung verschiedene Maßnahmen berücksichtigt:

- a) Schutzgut Arten und Lebensräume
  - Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. schutzwürdige Gehölze, Einzelbäume
  - Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
  - Schaffung von neuen Lebensräumen (Wiesen, Einzelbäume, Wildsträucher)
  - Gehölzschnitt nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar (vgl. § 39 BNatSchG)
  - Dauerhafter Schutz der Flachlandmähwiese südl. des Geltungsbereichs
- b) Schutzgut Wasser
  - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens – Versiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Ökopflaster, Schotterbeläge, etc.) zur Minderung des Versiegelungsgrades
  - Um einer Überlastung der Kläranlage vorzubeugen und umweltverträglich mit Regenwasser umzugehen, wird der Einbau einer Zisterne (Kleinrückhaltebecken) empfohlen.
  - Anlage von Dachbegrünungen zur Wasserrückhaltung
- c) Schutzgut Boden
  - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen – Terrasierte Geländegestaltung
  - Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
  - Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Verwendung sickerfähiger Beläge
- d) Schutzgut Klima/Luft
  - Erhalt von Luftaustauschbahnen durch aufgelockerte, offene Bauweise in Verbindung mit Grünelementen
  - Anlage von Dachbegrünungen zur Abpufferung von großer Hitze
- e) Schutzgut Landschaftsbild
  - Strukturierung und Bepflanzung der Flächen in Anlehnung an das typische Orts- und Landschaftsbild – angepasste Geländeterrassierung, Obstbaumgürtel
  - Erhalt von Sichtbeziehungen
  - Erhalt der Grünstrukturen
- f) Grünmaßnahmen zur Umfeld Gestaltung
  - Vorgaben zur Grüngestaltung der öffentl. Grünflächen

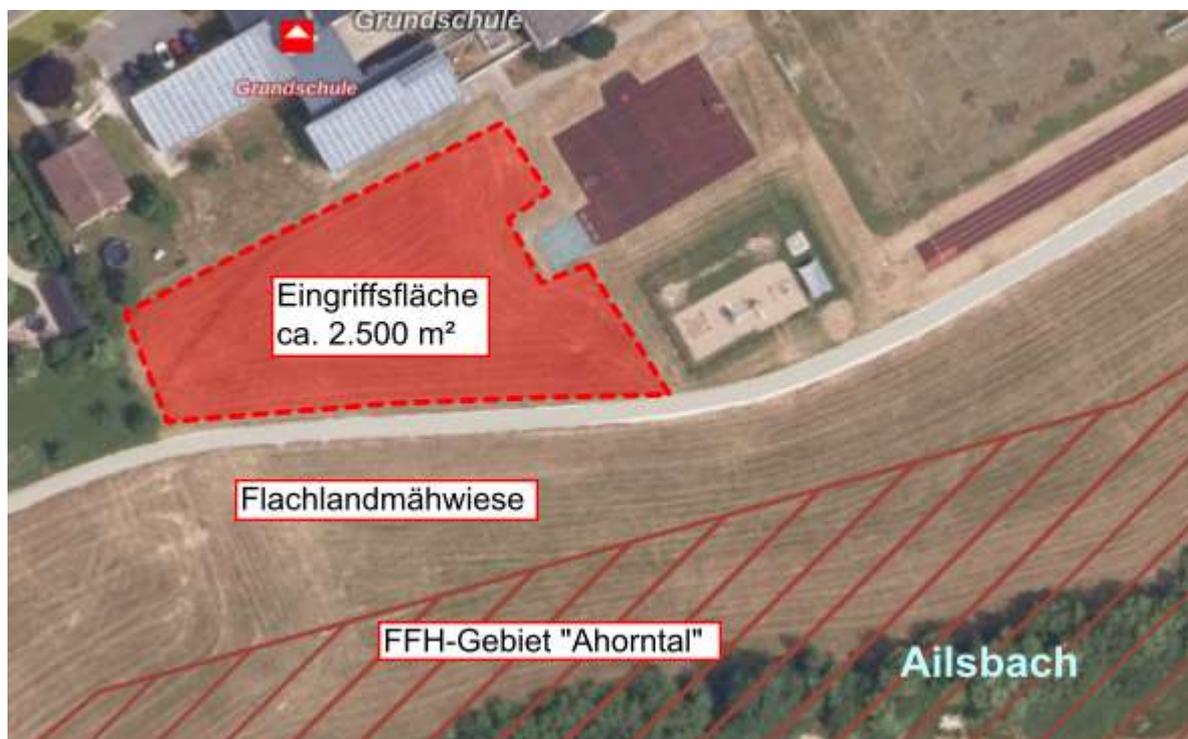
## 5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen

### 5.1 Allgemeines zur Eingriffsregelung

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i.V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden. Da das Areal als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, ist die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

### 5.2 Bewertung des Eingriffs

Am südwestlichen Geltungsbereich befindet sich eine aus ökologischer Sicht hochwertige und geschützte Flachlandmähwiese (LRT 6510). Da hier mit der geplanten Bautätigkeit der Verlust ansteht, ist die Wiese an geeigneter Stelle mit einer Ausgleichsfläche auszugleichen.



Darstellung der Eingriffsfläche (Bayern-Atlas)

Direkt südlich an der Umfahrung sind weitere Flachlandmähwiesen und im Anschluss folgt das FFH-Gebiet „Ahorntal“. Für diese geschützten Wiesen im Ailsbachtal sind während und nach der Bautätigkeit dringend Schutzmaßnahmen (z.B. Überfahrtschutz) notwendig.

Da in den restlichen Bereichen kein Eingriff erfolgt, wird die Eingriffsregelung nicht mit herangezogen und folglich sind keine weiteren Ausgleichsflächen erforderlich.

### 5.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

#### Berechnung der Eingriffsfläche:

Gesamteingriffsfläche:	0,25 ha
------------------------	---------

### Berechnung der Ausgleichsfläche:

Fläche A III (Flachlandmähwiese)	0,25 ha	x	2,0	=	0,50 ha
<hr/>					
Erforderlicher Kompensationsbedarf:					0,50 ha
<hr/>					

⇒ **nach dem Entwurf zur "Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" werden 0,50 ha (= 5.000 m<sup>2</sup>) an Ausgleichsflächen benötigt.**

#### 5.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswahl geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich orientiert sich an den vorhandenen gesamträumlichen Entwicklungskonzepten für Natur und Landschaft.

Es sind solche Ausgleichsmaßnahmen zu bevorzugen, mit denen möglichst gleichartige Funktionen und Werte dort geschaffen werden, wo sie durch den Eingriff verloren gingen.

**Innerhalb** des Geltungsbereiches steht keine **Ausgleichsfläche** zur Verfügung. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Eingriffsbebauungsplans zur Verfügung gestellt

Geplante Ausgleichsfläche: Fl.-Nr. 492 Gmkg Oberailsfeld

Die vorgesehene Teilfläche von Fl.-Nr. 492 Gmkg Oberailsfeld wurde bisher intensiv als Grünland genutzt, die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Ahorntal. Die Fläche eignet sich gut für eine ökologische Aufwertung für eine Flachlandmähwiese. Zur Umsetzung wird die Fläche aus der intensiven Nutzung genommen. Die Anlage der Ausgleichsfläche erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB).

#### **Empfohlene Ausgleichsmaßnahmen:**

Ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche „Flachlandmähwiese“ durch folgende Maßnahmen:

- Anlage magerer Wiesenflächen - Extensivierung und Düngeverzicht

Erhaltungsmaßnahmen:

- Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- Festlegung des Schnittzeitpunktes: ab 1.07. mit Folgemahd zur Abmagerung bis zum Herbst
- Das Mähgut ist abzuräumen, damit die Grasnarbe nicht verfilzt und sich eine artenreiche Magerwiese entwickeln kann

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen kann die Fläche sehr gut ökologisch aufgewertet werden. Vom erforderlichen Kompensationsbedarf in Höhe von 0,25 ha werden von der Gemeinde Ahorntal 0,25 ha außerhalb des Geltungsbereichs als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt.

## Darstellung der Ausgleichsfläche



Bayernatlas

### 6. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens kommt es zu einer baulichen Verdichtung am südöstlichen Ortsrand in leichter Hanglage zum Ailsbachtal, es wird also Flächenverbrauch und Versiegelung betrieben, wodurch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Die Bedeutung des Großteils der betroffenen Fläche für den Naturhaushalt ist eher gering (intensive landwirtschaftl. Nutzung), es wird aber auch eine hochwertige Flachlandmähwiese beseitigt. Die aufgeführten Schutzgüter unterliegen keiner erheblichen Bestandsminderung. Durch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt eine gewisse „Eingriffsreduzierung“. Schließlich wird für den Eingriff eine angemessene Ausgleichsfläche festgesetzt, d.h. durch Aufwertungsmaßnahmen wird die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöht.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings besteht dann die Gefahr, dass Bebauung an anderer Stelle im Außenbereich erfolgt.

Der vorgesehene Standort erscheint insofern günstig, da bereits Bildungs- und Sporteinrichtungen bestehen.

Alternative Standorte stehen derzeit in dieser Größe nicht im Ahorntal zur Verfügung. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen so weit

schlüssig. Grünbestände bleiben größtenteils erhalten und die Erhaltung der südl. anschließenden Flachlandmähwiesen (FFH-Gebiet) wird gesondert geachtet.

## **7. Zusätzliche Angaben (technische Verfahren, Monitoring)**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden könnten (gem. § 4c BauGB). Mit der Realisierung des Bebauungsplans sind jedoch – abgesehen vom nicht zu ändernden Flächenverbrauch – keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, d.h. ein Monitoring in diesem Sinne ist nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz werden die zuständigen Behörden prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich Grüngestaltung und Ausgleichsfläche umgesetzt wurden.

## **8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB**

Es ist geplant im südöstlichen Ortsrand von Kirchahorn ein "Sondergebiet" (SO) auszuweisen. Die Ausweisung befindet sich in einem Gebiet meist von eher geringer ökologischer Bedeutung, aber mit Ausnahme der Flachlandmähwiese im Südwesten. Teilweise ist bereits Bebauung (Grundschule, Kindergarten) und Nutzung (Sport- u. Spielplatz) vorhanden. Zur Minimierung des Eingriffs sind verschiedene Maßnahmen geplant. Von dem „Sondergebiet“ sind keine störenden Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet zu erwarten.

Trotz der umweltfördernden Maßnahmen werden Flächen zum Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen erforderlich. Die Ausgleichsfläche wird außerhalb des Eingriffsplans zur Verfügung gestellt. Die Fläche kann ökologisch aufgewertet werden. Sie entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt auf Grund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange in der Planung berücksichtigt und dargestellt. Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.

Ende des Umweltberichts

AUFGESTELLT:



WOLFGANG SACK  
Landschaftsarchitekt  
Logistikpark 2 d  
95448 Bayreuth  
Tel.: 0921/ 220 8775

12.08.2021