



**Gemeinde
AHORN**

Landkreis Coburg

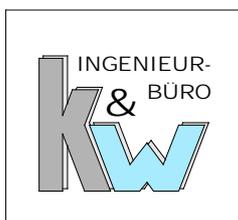
**Begründung zum
Bebauungsplan „Leite“
gemäß § 13a BauGB
Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung**

ENTWURF

**Vorhabenträger: RSP Immo eGbR
Windachstraße 9
86923 Entraching**

Datum: 15.07.2025

Entwurfsverfasser:



KITTNER & WEBER
Ingenieurbüro GmbH
Herzogstraße 7
96242 Sonnefeld
Tel. 09562 / 98009-0 / Fax. 09562 / 98009-25

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen | 3 |
| 1.1 Rechtsgrundlagen | 3 |
| 1.2 Verfahrensstand | 3 |
| 2. Angaben zur Gemeinde | 3 |
| 2.1 Lage im Raum | 3 |
| 2.2 Einwohnerzahl, Fläche, Siedlungsstruktur | 4 |
| 2.3 Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur | 4 |
| 2.4 Überörtliche Verkehrsanbindung | 4 |
| 2.5 Bestandsaufnahme der natürlichen Ausstattung und naturschutzfachliche Grundlagen | 4 |
| 3. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes | 4 |
| 3.1 Planung des Bebauungsplanes | 4 |
| 3.2 Größe des Planungsgebietes | 5 |
| 3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 3.4 Bauweise / Baugrenzen | 5 |
| 3.5 Baugestalterische Festsetzungen | 5 |
| 3.6 Gestaltung der Grundstücke | 6 |
| 3.7 Stellplätze | 6 |
| 3.8 Hochwasserschutz und Wasserabfluss | 7 |
| 3.9 Energieversorgung / Klimaschutz | 7 |
| 3.10 Technische Infrastruktur | 7 |
| 3.11 Immissionsschutz | 8 |
| 3.12 Verkehr | 8 |
| 3.13 Denkmalpflege | 8 |
| 4. Grünordnung | 9 |
| 4.1 Gesetzliche Grundlagen | 9 |
| 4.2 Beschreibung der Grundstücke | 9 |
| 4.3 Ausgleichsmaßnahmen | 10 |
| 5. Ökologische Bauleitplanung | 11 |

BEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan beruht auf:

- dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 363) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82 BayRS 791-1-U) das zuletzt durch § 1 Abs. 87 des Gesetzes vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und der Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.2 Verfahrensstand

Mit Beschluss des Gemeinderates Ahorn vom 27.05.2025 wird der Bebauungsplan „Leite“ im Ortsteil Schorkendorf nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan wird von der Gemeinde Ahorn zurzeit neu aufgestellt.

2. Angaben zur Gemeinde

2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Ahorn liegt im westlichen Bereich des Landkreises Coburg, angrenzend an den südwestlichen Stadtrand von Coburg.

Das Gemeindegebiet Ahorn liegt an der Bundesstraße 303 Schweinfurt - Coburg. Die Gemeinde ist über den Busverkehr der SÜC an das Netz des VGN und der Deutschen Bahn angebunden. Der nächste Bahnhof befindet sich in der Stadt Coburg.

2.2 Einwohnerzahl, Fläche, Siedlungsstruktur

Einwohnerzahl 4.149 (Stand 31.Dez. 2023)

Die Fläche des gesamten Gemeindegebietes beträgt ca. 19,83 km².

Zur Gemeinde Ahorn gehören elf Ortsteile: Stammgemeinde Ahorn, Eicha, Finkenau, Hohenstein, Krebsmühle, Schafhof, Schorkendorf, Tribsdorf, Witzmannsberg und Ziegelhütte. Außerdem gibt es den Wohnplatz Siebenwind.

2.3 Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Die Gemeinde Ahorn bietet für Familien gute infrastrukturelle Voraussetzungen. Sie bietet in mehreren Ortsteilen verschiedene Läden zum Decken des täglichen Grundbedarfs und die Anbieter von Dienstleistungen.

Die medizinische Grundversorgung wird durch zwei Allgemeinarztpraxen und eine Apotheke gewährleistet. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in der Stadt Coburg.

Im Gemeindegebiet Ahorn gibt es 2 Kindertagesstätten mit einer Gesamtzahl von ca. 200 Betreuungsplätzen:

Ahorn ist mit einer Grundschule mit Mittags- und Ganztagsbetreuung ausgestattet. Der Schule ist ein Schwimmbad angegliedert. Darüber hinaus gibt es in Ahorn ein Förderzentrum mit dem Schwerpunkt für geistige Entwicklung mit einer angebauten Mehrzweckhalle. Weiterführende Schulen befinden sich in der Stadt Coburg.

Im Gemeindegebiet Ahorn befinden sich verschiedene Vereine für Sport und andere Freizeitaktivitäten.

2.4 Überörtliche Verkehrsanbindung

Der Gemeindeteil Schorkendorf liegt ca. 2 km westlich von Ahorn. Schorkendorf ist über die Bundesstraße B 303 (Schweinfurt – Coburg) gut zu erreichen. Des Weiteren führt die Kreisstraße CO 16 von Coburg nach Seßlach durch Schorkendorf. Es führen außerdem überörtliche Radwegeverbindungen durch den Ort.

Schorkendorf ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in ca. 5 km Entfernung in Coburg.

2.5 Bestandsaufnahme der natürlichen Ausstattung und naturschutzfachliche Grundlagen

Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine aufgelassene Hofstelle. Auf dem Gelände selbst sind noch verschiedene Gebäude vorhanden, die vom Eigentümer alle abgebrochen werden. Das umgebende Gebiet ist zu großen Teilen bebaut.

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt von Süd nach Nord hin ab.

3. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

3.1 Planung des Bebauungsplanes

Nach Vorgabe des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), vom 1. Juni 2023, soll der nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung durch Innenentwicklung und Flächensparen der Vorrang gegeben werden.

Das Erschließungsgebiet umfasst eine aufgelassene Hofstelle mit angeschlossenem Grünland. Es fügt sich gut in die bestehende Bebauung ein.

Mit der Erschließung des Baugebietes soll der Nachfrage an Wohnbauflächen im Bereich des Ortsteiles Schorkendorf Rechnung getragen werden.

3.2 Größe des Planungsgebietes

Das geplante WA „Leite“ umfasst die Flur-Nrn. 377 tw, 377/1, 377/8 und 380 tw der Gemarkung Schorkendorf.

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von 0,60 ha.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als WA ausgewiesen.

Die Grundflächenzahl beträgt dabei 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8.
Es sind höchstens zwei Vollgeschosse möglich.

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen um max. 50% überschritten werden.

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss der Gebäude darf nicht über 0,5 m über OK Straßenniveau am Höhenbezugspunkt des Grundstückes liegen.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Wohnungen pro Wohneinheit (WE) zulässig.
Es sind bis zu zwei "Tiny Häuser" pro Grundstück zulässig.

Die Firsthöhe beträgt max. 9,00 m, gemessen ab OK Straßenniveau am Höhenbezugspunkt des Grundstückes.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Art. 6 BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 Abs. 3 und 5 BauNVO).

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. Außentreppe, Wintergärten und Terrassen) um bis zu 1,50 m überschritten werden.

3.4 Bauweise / Baugrenzen

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Die Satzung ordnet die Einhaltung der Abstandsflächentiefe nach Art. 6 BayBO an.

Die Dachneigung beträgt 0° bis 48°.

3.5 Baugestalterische Festsetzungen

Dächer:

Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Zelt Dach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach mit Dachbegrünung.

Anbauten (wie z.B. Wintergärten, Zwerchgiebel) sind als eigene, untergeordnete Baukörper - auch mit vom Hauptdach abweichender Dachneigung und Dachform - zulässig.

Sattel-, Zelt-, Walm-, Pultdächer und Krüppelwalmdächer sind mit Ton- oder Betondachsteinen in den Farben rot, rotbraun bis anthrazit oder in Blech zu decken. Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wird empfohlen.

Bei flach geneigten Dächern (< 20° Dachneigung) und im Bereich der Anbauzonen sind auch Bedachungen als Verglasung zulässig (z.B. Vorbauten, Wintergärten).

Blecheindeckungen sind nur beschichtet und in ihren Naturtönen (Kupfer, Titanzink, Alu) zugelassen. Pultdächer sind auch in begrünter Ausführung möglich.

PV-Anlagen auf Dachflächen sind zulässig.

Außenwände:

Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen, mit Holzverschalung oder Fassadenelementen zu versehen. Holzhäuser sind zulässig (keine Blockhäuser).

Verkleidung mit Klinker oder Klinkermauerwerk sind zulässig. Klinkerattrappen sind ausgeschlossen.

Beim Putz sind grelle, disharmonische Farben unzulässig.

3.6 Gestaltung der Grundstücke

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wände errichtet werden.

Sollten Einfriedungen vorgesehen werden, wird empfohlen, diese als Staketenzäune oder natürliche Hecken auszuführen.

Im Baugebiet ist eine Zaunhöhe von max. 1,20 m zugelassen.

Zwischen privaten Grundstücken und freier Landschaft sind diese bis auf 2 m Höhe zulässig. Für die Abgrenzung gegenüber der freien Natur sollten Sträucherreihen als lebendige Einfriedungen vorgesehen werden.

Befestigte Flächen auf privatem Grund sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Sie sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig. Es sind offenporige, versickerungsfähige Beläge vorzusehen.

Eine Versiegelung mit Gestein (Steingärten) verschiedener Korngrößen ist flächenmäßig verboten.

Zur Vorbeugung von Überflutungen bei Starkregen wird den Grundstückseigentümern entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes empfohlen, Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen zu treffen (z. B. durch eine Einfassung entlang des Grundstücks), um das Wasser aus der südlichen landwirtschaftlichen Fläche in einer unterirdischen Rigole zurückzuhalten und abzuleiten.

Das gesammelte Niederschlagswasser wird dem bestehenden Regenwasserkanal zugeführt.

3.7 Stellplätze

Es ist ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf privatem Grund festgelegt.

Stellplätze sind auch als Carports oder als geschlossene Garagen zulässig.

Garagen / Carports sollten einen Stauraum von min. 3,00 m zur Straße hin aufweisen.

Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben.

3.8 Hochwasserschutz und Wasserabfluss

Zur Regenrückhaltung (Regenrückhaltefunktion) und Regelung des Regenwasserabflusses ist auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne $V = \text{min. } 3 \text{ m}^3$ herzustellen. Nur ein gedrosselter Überlauf der Zisterne darf an die Kanalisation angeschlossen werden. Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung des Grundstücks genützt werden. Die Zisterne ist so zu bewirtschaften, dass immer ein Rückhalt von Niederschlagswasser möglich ist.

Das dauerhaft zurückgehaltene Niederschlagswasser kann als Brauchwasser in den Wohnhäusern verwendet werden.

3.9 Energieversorgung / Klimaschutz

Die für die Nutzung erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien maßgebliche Anforderung an Gebäude ergeben sich im Wesentlichen aus dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG). Die Ausführung nach diesem Gesetz wird für die Gebäudeversorgung als Festsetzung aufgenommen. Damit ist die Versorgung aus Biomasse, Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie, Abwärmenutzung usw. für die Gebäudeversorgung möglich.

Der technische Nachweis zur Einhaltung des Effizienzstandards ist mit dem Baugesuch zwingend vorzulegen.

Die energetischen technischen Mindestanforderungen der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) von 16. September 2021 (Anlage A zum Programm Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude) eines Effizienzhauses 40plus, Effizienzhauses 40 oder Effizienzhauses 55 sind einzuhalten.

3.10 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung:

In Teilbereichen ist der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung schon vorhanden und wird über das ganze Baugebiet erweitert. Es wird ein Ringschluss auf die bestehende Trinkwasserleitung in der Lindenstraße hergestellt.

Abwasserbeseitigung:

Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Schmutzkanal wird auf den bestehenden Mischkanal in der „Leite“ angeschlossen, der das Schmutzwasser zur Kläranlage ableitet. Der Regenwasserkanal wird ebenfalls auf den bestehenden Mischkanal in der „Leite“ angeschlossen, solange in Schorkendorf noch kein generelles Trennsystem installiert ist.

Niederschlagswasser:

Zur Ableitung von Niederschlagswasser aus den südlichen landwirtschaftlichen Flächen wird den Grundstückseigentümern empfohlen, Maßnahmen, wie eine Einfassung entlang des Grundstücks anzulegen, um das Wasser in einer unterirdischen Rigole zurückzuhalten und abzuleiten und dem bestehenden Regenwasserkanal in der „Anlage“ zuzuführen.

Um das Niederschlagswasser bei Starkregen zu entlasten, wird auf den Grundstücken die Anordnung einer Zisterne fest vorgeschrieben (siehe Ziffer 3.8).

Altlasten, Deponie:

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. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen. Eventuell liegen dem Landratsamt Coburg nähere Hinweise zu den geplanten Gebieten vor.

Gasversorgung:

Eine Gasversorgung ist in dem Gebiet durch die fehlenden Anschlussleitungen nur mit Flüssiggas und eigenem Gastank möglich.

Versorgungsträger:

Die Niederspannungsversorgung im Baugebiet wird durch die SÜC Coburg erfolgen. Weiterhin wird im Baugebiet auch ein Leerrohrsystem für Breitbandversorgung mit verlegt, so dass ein hochwertiger Hausanschluss möglich ist.

3.11 Immissionsschutz

Die Lärm- und Geruchsemissionen liegen unterhalb der gesetzlichen Obergrenzen.

3.12 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Verlängerung der Stichstraße „Leite“ von der Straße „Anlage“ aus. Die Stichstraße besteht aus einer Fahrbahn mit einer Regelbreite von 4,50 m zwischen den Bordsteinen und einer Wendeanlage mit dem Durchmesser von 19,00 m am Ende. Im Bereich der Einmündung befindet sich eine Engstelle von 3,50 m auf 30 m Länge. Die Sicht ist nicht beeinträchtigt. Am südlichen Rand des Wendehammers wird ein 25 m langer Verbindungsgehweg zum öffentlichen Weg angeordnet.

3.13 Denkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplanes „Leite“ liegen keine bekannten Bodendenkmäler.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der 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.

4. Grünordnung

4.1 Gesetzliche Grundlagen

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) „Leite“ wird das Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

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

4.2 Beschreibung der Grundstücke

Betroffen sind die Grundstücke der Familie Brenner mit den Flur Nrn. 377 + 377/1 + 377/8 Leite 2 in Schorkendorf, die derzeit in der gültigen Fassung des FNP als Mischgebiet M ausgewiesen sind. Im Zuge einer Neuausrichtung der eigenen o.g. Grundstücke soll das Gebiet in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden.

Bei den Grundstücken handelt es sich um teilweise bereits bebaute Grundstücke. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche festgeschrieben, sodass sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Flächen werden in den derzeit in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan eingearbeitet. Insgesamt entstehen 8 Einzelhäuser.

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

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

ANLAGE 2

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

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

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf:

1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;

- Der Bebauungsplan widerspricht dem Flächennutzungsplan, dieser wird jedoch derzeit neu aufgestellt. Die Fläche wurde bereits neu aufgenommen.

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

- Der Bebauungsplans beeinflusst keine anderen Pläne und Programme.

1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;

1.4

- Bei den Flächen handelt es sich um bereits bebaute Grundstücke.
- 1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;
- Umweltbezogene, gesundheitsbezogene Probleme sind nicht zu erwarten.
- 1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.
- Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf
- 2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
- 2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;
- 2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);
- 2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;
- 2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;
- 2.6 folgende Gebiete:
- 2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,
- 2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
- 2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
- 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
- 2.6.5 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,
- 2.6.6 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
- 2.6.7 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,
- 2.6.8 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind,
- sind nicht betroffen.
- Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt und auf die unter Anlage 2 Nr. 2 (2.1 – 2.6.8) aufgeführten Merkmale und Kriterien.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

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

5. Ökologische Bauleitplanung

Pro Grundstück sollte mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden.

Zur Bepflanzung der privaten Grünflächen sollten heimische standortgerechte Laubbäume und Sträucher als dreireihige Hecke verwendet werden.

Artenliste zur Bepflanzung:

Niedere Sträucher:

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Lonicera xylosteum | - Roter Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - Schwarzdorn |
| Rosa arvensis | - Feldrose |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Rubus fruticosus | - Brombeere |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |

Bäume:

| | |
|---------------------|----------------|
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Malus sylvestris | - Holzapfel |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Pyrus pyraister | - Wildbirne |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |

Hohe Sträucher:

| | |
|--------------------|---------------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Crataegus monogyna | - Eingrifflicher Weißdorn |
| Salix caprea | - Salweide |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |

Aufgestellt: Sonnefeld, den 15.07.2025

Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH