

**Gemeinde
AHORN**

Landkreis Coburg

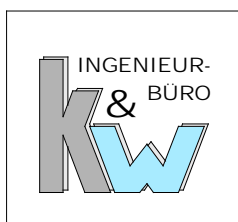
**Begründung zum
Bebauungsplan „Leite“
gemäß § 13a BauGB
Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung**

ENTWURF

Vorhabenträger: RSP Immo eGbR
Windachstraße 9
86923 Entraching

Datum: 16.12.2025

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	9
3.13 Bodenschutz	9
3.14 Belange der Behinderten	10
3.15 Denkmalpflege	10
4. Grünordnung	10
4.1 Gesetzliche Grundlagen	10
4.2 Beschreibung der Grundstücke	10
4.3 Ausgleichsmaßnahmen	12
4.4 Private Grünflächen	12
5. Ökologische Bauleitplanung	12

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 05.03.2025

BEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan beruht auf:

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. I Nr. 257) 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 §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 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 § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) 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, Schafhof, Schorkendorf, Triebsdorf, Witzmannsberg und Wohlbach.

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 die Mauritiuschule für Schüler mit Förderbedarf im Bereich der geistigen Entwicklung mit angrenzender Dreifachturnhalle. 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 angeschlossenen 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 MDW „Leite“ umfasst die Flur-Nrn. 377, 377/1, 377/8 und 380/1 der Gemarkung Schorkendorf.

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von 0,60 ha.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als MDW ausgewiesen. Die ausnahmsweise zugelassene Bebauung nach § 5a Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Grundflächenzahl beträgt dabei 0,5 und die Geschossflächenzahl 1,0.
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, welche am Fahrbahnrand in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt, betragen.

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. Außentreppen, Wintergärten und Terrassen) um bis zu 1,50 m überschritten werden.

3.4 Bauweise / Baugrenzen

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

An aufstoßenden Grenzen gilt der Art. 6 BayBO, ansonsten gelten die Baugrenzen.

Die Dachneigung beträgt 0° bis 48°.

3.5 Baugestalterische Festsetzungen

Dächer:

Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Zeltdach, 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.

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.

Die Einfriedung mit 2 m wird hinsichtlich der Grundstücksgrenze zur angrenzenden freien Landschaft zurück genommen. Die Ausbildung von Hecken wird verbindlich festgesetzt.

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 vorgegeben, Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen zu treffen (z. B. durch eine Einfassung entlang des Grundstücks mit Winkelsteinen), um das Wasser aus der südlichen landwirtschaftlichen Fläche in einer unterirdischen Zisterne zurückzuhalten und seitlich 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.

Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Abstand von Garagen 3 m zur Straße hin aufweisen muss.

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

Es sind die Vorgaben des § 37 Abs. 1 WHG zu beachten. Die neuen Wohnhäuser des MDW-Gebietes sind gegen Oberflächenwasserabfluss aus Richtung Süden zu schützen. Es wird daher zum Schutz in der Talsenke westlich eine Betonwinkelkonstruktion mit einer Höhe von 55 cm angelegt, um das Oberflächenwasser bei Starkniederschlagabfluss ab zu halten. Eine Grundleitung zwischen den beiden künftigen Baugrundstücken auf Flur-Nr. 377/1 Südseite entleert das sich in der Talmulde vor der Bebauung an den Betonwinkeln sammelnde Wasser ab zur Regenwasserkanalisation. Im östlichen Bereich wird das auf der Oberfläche abfließende Wasser einem Rückhalte-(Zisternen)system und einem Verrohrungssystem im Osten zugeführt, welches entlang der Grundstücksgrenze mit einer Rohrdimension DN 200 mm das Wasser im Osten abführt und dadurch die Bebauung vor Oberflächenwasserabfluss schützt.

Zur Regenrückhaltung (Regenrückhaltefunktion) und Regelung des Regenwasserabflusses ist auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne $V = \min. 3 \text{ m}^3$ 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, d.h. nach einem Regenereignis über eine Abflussdrosselung mit 1,0 l/s entleert sich dieser immer wieder und als Regenrückhaltevolumen bei einem bevorstehenden Regenereignis steht diese wieder zur Verfügung.

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 Zisterne 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. Um den Bedenken des Immissionsschutzes entgegen zu wirken, wird das Gebiet angrenzend an den vorhandenen Supermarkt in Schorkendorf als MDW (MI/MD) festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung kommt der angrenzenden Tierhaltung und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen entgegen. Daher soll das Gebiet als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO ausgewiesen werden. Für die Ausweisung des Supermarktes wurde eine schalltechnische Begutachtung durchgeführt und hieraus resultierend wird das Gebiet des Supermarktes wie ein MI-Gebiet betrachtet. Um daher zum angrenzenden Supermarkt die maßgeblichen Immissionsrichtwerte einzuhalten, wird das Gebiet als MDW ausgewiesen werden. Dies steht auch im Einklang mit der Situation des genehmigten Schreinereibetriebes auf dem Grundstück Flur-Nr. 371/2, Gemarkung Schorkendorf. Dort wird derzeit die Fläche von einer Verleihfirma für Getränkewägen benutzt. Das neue MDW-Gebiet grenzt direkt an. Insofern dürfte der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein MDW-Gebiet gewährleistet sein.

Die möglichen Geruchsbelästigungen aus der östlich der Lindenstraße bestehenden Tierhaltung mit Biogasanlage sind bekannt und dem kommt auch die Art der baulichen Nutzung als MDW entgegen.

3.12 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Verlängerung der gewidmeten 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 einem Durchmesser von 19 m am Ende. Im Bereich der Einmündung befindet sich eine Engstelle von 3,50 m auf ca. 30 m Länge. Die Sicht ist nicht beeinträchtigt. Am südlichen Rand des Wendehammers wird ein 25 m langer Verbindungsweg zum öffentlichen Weg angeordnet, der in Richtung Süden führt. Für die Planung und den Bau der öffentlichen Verkehrswege (Straßen, Wege und Plätze) für das neue Baugebiet werden die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 2006) angewendet.

Die in Verlängerung der Gemeindestraße „Leite“ geplante Erschließungsstraße und Wendeanlage dient der Nutzung als Wohnweg nach Nr. 5.2.1. Die genaue Straßengestaltung geht aus dem Erschließungsplan zum Bebauungsplan hervor. Es handelt sich bei der Erschließungsstraße um eine Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer und auf die bauliche Anlage von Gehwegen wird verzichtet. Die Erschließungsstraße wird als Stichstraße mit Durchlässigkeit für Fußgänger über geplante fußläufige Verbindung nach Süden ausgebildet. Es wird daher die Ausweisung der Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich angewendet. Die StVO-Vorgaben nach § 45 Abs. 1d, Abs. 9 Satz 4 Nr. 5 StVO sowie die VwV-StVO zu den Zeichen 325.1 und 325.2 werden beachtet. Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs ist darauf zu achten, dass die Wendeanlage nicht zugeparkt wird. Es sind daher auf den Privatgrundstücken vor den Garagen bzw. Carports ausreichend Stellflächen anzubieten, welche den Besuchern und den Familienmitgliedern der Anwesen das Parken erlaubt. Es wird eine befahrbare und befestigte Fahrbahnbreite von 4,50 m durchgehend angewendet. Im Anschlussbereich befindet sich eine Engstelle auf 3,50 m Breite mit 30 cm Länge. Die Einmündung in die Anlage ist mit 4,80 m Breite angedacht. Dies lässt auch den zu erwartenden Begegnungsverkehr Lkw / Pkw zu und ist für Müllfahrzeuge und Pkw ausreichend. Die ausreichende Sicht in die Straße „Anlage“ ist gegeben. Es wird mit entsprechenden Verkehrszeichen auf die Engstelle nach dem Einmündungsbereich hingewiesen. Die südliche fußläufige Anbindung an den Flurbereinigungsweg Flur-Nr. 377/2 wird im Vorgriff auf eine spätere etwaige Planung der Gemeinde Ahorn errichtet. Mit Fertigstellung ist eine Benutzung für Fuß- und Radverkehr noch nicht gegeben.

3.13 Bodenschutz

Für die Flurstücke 377, 377/1, 377/8 und 380 der Gemarkung Schorkendorf in der Gemeinde Ahorn bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster der Landkreises Coburg. Sofern konkrete Anhaltspunkte für Altlasten im Zuge der Baumaßnahmen oder schädliche Bodenverunreinigungen entstehen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde am Landratsamt Coburg einzuschalten (vgl. Art. 1 Satz 1 BayBodSchG).

Eine ortsnahe Verwendung von Mutterboden und ggf. kulturfähigem Unterboden ist vorgesehen. Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden (Rotlage) und Untergrund werden bei den Erdarbeiten getrennt ausgebaut und zwischengelagert. Sie werden voneinander getrennt und von sonstigen Materialien (z.B. Bauschutt) ferngehalten. Durch die Trennung und separate Lagerung werden vor allem die besonders wertvollen und fruchtbaren Oberböden, welche gesetzlich geschützt sind (vgl. § 202 BauGB) und deren Funktionen erhalten. Die unvermischte, lagenweise Wiederverwendung am Herkunftsort wird ermöglicht. Der Wiedereinbau des Aushubes am Herkunftsort reduziert die Menge des zu entsorgenden Bodenmaterials, verringert dadurch Verkehrsbelastungen und schont Entsorgungskapazitäten. Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Bodenmaterialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht nach § 6 und § 8 BBodSchV werden beachtet.

3.14 Belange der Behinderten

Die Zufahrt erfolgt über Teile von bereits bestehenden Wegen. Die Ausführungen von Wegen, Straßen wird gemäß den Vorgaben nach DIN 18040 Teil 3 erfolgen. Die Neigung mit max. 6% wird hier im Bereich des Gehweges unterschritten. Die Straßenbreite wird mit 4,80 m ausgeführt, wobei die Zufahrtsbreite 3,50 m beträgt. Die Pflasterzeilen werden eben zum Straßenabschluss ausgebildet. Das Baugebiet wird gut ausgeschildert, damit Rettungskräfte den Innenbereich zügig auffinden können.

3.15 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 Dörfliche Wohngebiet (MDW) „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 Firma RSP Immo eGbR mit den Flur Nrn. 377 + 377/1 + 377/8 + 380/1 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 Dörfliches Wohngebiet (MDW) 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.

4.4 Private Grünflächen

Im gemeindlichen Satzungsrecht findet mit Inkrafttreten der Änderungen der §§ 11, 13 des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern am 1. Oktober 2025 ein Systemwechsel statt. Freilächengestaltungs- und Grünordnungssatzungen treten außer Kraft und können künftig nicht mehr erlassen werden.

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
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rosa canina

- Roter Hartriegel
- Roter Heckenkirsche
- Schwarzdorn
- Feldrose
- Hundsrose

Bäume:

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyrausta - Wildbirne
Quercus robur - Stieleiche

Rubus fruticosus
Viburnum lantana

- Brombeere
- Wolliger Schneeball

Tilia cordata

- Winterlinde

Hohe Sträucher:

Acer campestre
Carpinus betulus
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Salix caprea
Sambucus nigra

- Feldahorn
- Hainbuche
- Hasel
- Eingrifflicher Weißdorn
- Salweide
- Schwarzer Holunder

Aufgestellt: Sonnefeld, den 16.12.2025

Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH