

Bauleitplanung Gemeinde Vorra
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 5
„Sandbühl II“ in Vorra

B e g r ü n d u n g zur Satzungsfassung vom 21.04.2020

1. Allgemeine Erläuterungen

Der Gemeinderat Vorra hat beschlossen, die lange geplante Wohngebietserweiterung am Sandbühlweg durch ein neues Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4 „Sandbühl“ aufzugreifen. Das Verfahren wird unter Bebauungsplan Nr. 5 „Sandbühl II“ geführt.

Im bisherigen Aufstellungsverfahren (Aufstellungsbeschluss 10.7.2001) wurden verschiedene Grundlagen erarbeitet. Die Auslegung und Beteiligung nach § 3 und § 4 BauGB des Entwurfs vom 3.4.2007 haben verschiedene weitere Planungen ausgelöst, welche in das neue Verfahren einfließen.

Im Unterschied zur ersten Planung wurde im Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 5, „Sandbühl II“ der Geltungsbereich entscheidend verkleinert und umfasst nunmehr nur unbebaute Grundstücke. Steilere und bewachsene Hangbereiche wurden ebenfalls von einer Bebauung ausgenommen. Somit verbleibt ein flächen- und erschließungsoptimiertes Baugebiet mit 24 Neubaugrundstücken im direkten Anschluss an den Ortskern Vorra.

2. Grundlagen der Planung

Der vorliegende Entwurf wurde aufgrund der aktuellen, amtlichen Flurkarte M 1:1000 des staatlichen Vermessungsamtes sowie nach örtlichen Bestandsaufnahmen gefertigt.

3. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde / Baulandreserve /Bedarf

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Vorra als Wohnbaufläche, Fläche für Kleingärten, Landwirtschaftliche Flächen und Flächen für die Erschließung (Staatsstraße 2162)dargestellt.

Der Bebauungsplan hält sich an die Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Der Begründung wird ergänzt durch Kartendarstellungen der unbebauten Grundstücke und der Leerstände im Gemeindegebiet. Mit Erläuterungen der negativen kurz- und mittelfristigen Zugriffsmöglichkeiten durch die Gemeinde Vorra wird verdeutlicht, dass derzeit keine ergiebigen Baumöglichkeiten bestehen, und dass nicht auf Leerstände in bedeutsamer Zahl zurückgegriffen werden kann. (Siehe Anhang).

Die Gemeinde hat mit dem BP „Östlich des Schlossgartens“ letztmalig 1990 im Hauptort Vorra ein Gebiet für Wohnbebauung in nennenswerter Größe überplant. Danach wurde nicht ohne Erfolg das Augenmerk darauf gerichtet, unter gemeindlicher Mitwirkung Leerstände wiederzubesetzen und Grundstückseigentümer von der Sinnhaftigkeit der Veräußerung von Baugrund zu überzeugen. Vielerorts im Landkreis wurde der Erfolg und die Prosperität einer Gemeinde in diesem 10- bis 15-jährigen Zeitraum an der Neuausweisung von Bauflächen gemessen.

Wie auch das Baugebiet „Östlich des Schlossgartens“ ist das Baugebiet „Sandbühl“ auf eine längerfristige Bebauung ausgelegt, jedoch mit dem Unterschied, dass gut die Hälfte der Baufläche in gemeindlichem Besitz ist und damit die Bebauungsintensität und auch der Baulandpreis, insbesondere im Hinblick auf junge Familien, steuerbar sind. Die Nachfragen in den zurückliegenden drei bis vier Jahren zeigen, dass dem Erwerb von Baugrund und der Schaffung eines eigenen Heims in der Stadt oder in den umliegenden Randgemeinden für eine Durchschnittsfamilie mittlerweile finanziell wie auch vom Angebot her Grenzen gesetzt sind. Hierin liegt auch eine Chance für die Gemeinde Vorra.

Daher sieht die Gemeinde Vorra den Baulandbedarf für die kommenden 10 – 15 Jahre als begründet an und reagiert entsprechend mit der Ausweisung des Baugebiets „Sandbühl“.

4. Umfang der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtfläche von ca. 3,70 ha und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 87/29, 151, 164/1, 180, 180/28, 195, 196, 197, 198, 208, 210, 214/3, 214/4, 214/7, 219, 219/2, 220, 222 und 223 sowie Teilflächen der Flurnummern 87/38, 152, 154, 155, 180/1, 193/2 und 203 der Gemarkung Vorra.

Die zur Verfügung stehende Bruttofläche von 3,70 ha erlaubt nach Abzug der Verkehrs- und Grünflächen die Aufteilung in 24 Neubaugrundstücke mit Einzelgrößen zwischen 400 m² und 800 m².

Bestehende Bebauung wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und somit nicht überplant.

5. Erläuterungen zur Bebauung

5.1 Ortsräumliche und städtebauliche Bezüge

Das Baugelände liegt am südwestlichen Ortsrand von Vorra, ca. 5 Gehminuten vom Ortskern entfernt. Die umliegende Bebauung setzt sich aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern und Nebengebäuden zusammen.

Die direkt an die bestehende Bebauung angebundene Erweiterung schließt die Lücke zwischen der westlichen, bergseitigen Bebauung an der Birgstraße, dem bestehenden Ortskern im Norden und der Splitterbebauung am südlichen Sandbühlweg.

Die neue Baufläche ist gering bis stark in Richtung Westen ansteigend und wird größtenteils landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Angrenzend befinden sich ausgeprägte Gehölzbestände und Kleingartennutzungen. Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“.

5.2. Nutzungsart

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Wohngebiet soll insbesondere Familien aus dem Gemeindegebiet und Neubürgern die Möglichkeit bieten sich dort anzusiedeln.

5.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO bei einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,8 mit Einzel- und Doppelhäusern. Hausgruppen (Reihenhäuser etc.) werden nicht zugelassen. Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

5.4 Entwurf

Der Zuschnitt der neuen Bauflächen zwischen den Gehölzbeständen und der vorhanden Bebauung, die Topographie des Geländes und die vorgesehenen Einfamilienhäuser begründen eine mittige Erschließung mit lockerer Bebauung beidseitig der neuen Straße.

5.5 Gebäudeform

Um der umliegenden Bautypologie gerecht zu werden, wird die Dachneigung bei symmetrischen Satteldächern von 38° bis 50° festgesetzt. Damit auch kostengünstigere und energieeffiziente Bauweisen möglich sind, werden auch Pultdächer mit max. 15° Dachneigung und Flachdächer zugelassen. Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen, wobei das zweite Vollgeschoss entweder im Dachgeschoss oder, aufgrund der Hanglage, auch im Untergeschoss zulässig ist.

Um das Ortsbild ruhig zu gestalten, sollten Fassaden ohne große Vor- oder Rücksprünge, ohne überdimensionierte Öffnungen und ohne Erker etc. ausgeführt werden.

5.6. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze

Nebengebäude, Garagen und Stellplätze können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Sofern die Zufahrt zu Garagen von einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe, gerechnet von der Grundstücksgrenze, freizuhalten.

5.7 Vorbehaltsflächen, Müll- und Wertstoffabfuhr

Östlich durchquert die Rannaleitung (Fernwasserleitung mit 45.000 m³/Tag der N-ergie, Nürnberg) den Geltungsbereich. Eine entsprechende Schutzzone von 5,00 m beidseitig der Leitung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der westliche Geltungsbereich liegt im Eisenerzgrubenfeld Ludwig. Für das Gemeindegebiet Vorra liegt eine Gefahrenhinweiskarte zu Georisiken vor. Aktuell sind aus dem Planungsgebiet jedoch keine konkreten Geogefahren bekannt. Weitere Dienstbarkeiten werden im Geltungsbereich nicht ausgewiesen. Die Müll- und Wertstoffabfuhr wird nach Satzung durch einen regelmäßigen Abholdienst gewährleistet.

6. Hydrogeologische Situation / Altlasten

Der Baugrund und die hydrogeologische Situation wurde durch eine Baugrunduntersuchung der LGA Nürnberg untersucht (Bericht Nr. BBV 0513019 vom 16.2.2005).

Die Ergebnisse des Gutachtens in Bezug auf die Tragfähigkeit des Bodens sind für das Gebiet unterschiedlich. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass bei Gründungen in Tiefen von 2,00 m bis 3,00 m ab Geländeoberkante tragfähige Böden (Bodenklasse 3 - 4) vorhanden sind. Bei flacheren Gründungen (Straßenbau, Gebäude ohne Keller) muss mit Bodenaustausch gerechnet werden.

Großflächige Versickerung von Oberflächenwasser kann nicht erfolgen. Lediglich in Teilbereichen kann kleinflächig versickert werden.

Beim Auffinden anthropogener Auffüllungen bzw. organoleptisch auffälligem Material (ungewöhnliche Farbe, Konsistenz oder Geruch des Bodens) ist das Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Bodenschutz zu informieren. Die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes, die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion sind zu beachten. Erdarbeiten haben gemäß den Vorgaben des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und der DIN 19731 zu erfolgen.

7. Grünordnung und Eingriffskompensation

Mit der Ausarbeitung des Grünordnungsplanes und des Umweltberichts wurde das Büro Raab, Händelstraße 25, 63743 Aschaffenburg beauftragt. Der Umweltbericht liegt als eigenständige Unterlage vor.

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes liegt am Westhang des Pegnitztales im südwestlichen Bereich des Ortsteiles Vorra und grenzt im Osten an die Bahnlinie Nürnberg-Schirnding, in Norden an Bebauung, im Westen an ein Feldgehölz, der die bestehende Bebauung eingrünt und Wald und im Osten eine Splittersiedlung im Übergang zur offenen reich strukturierten Kulturlandschaft. Topographisch ist das Gelände z.T. als schwach, z.T. jedoch auch als stark geneigt zu bezeichnen.

Die Höhen liegen innerhalb der unbebauten Flächen zwischen 358 m üNN im Süden und 387 m üNN im Nordwesten. Im Bereich der bebauten Flurstücke steigen die Geländehöhen weiter an.

Die benachbarten Waldflächen gehören zum Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Jura“, welches den Schutzzonen des Naturparks „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ entspricht. Für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Süden wird im Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufgrund der hohen Biotopdichte eine umweltschonende Grünlandnutzung empfohlen.

Die im Bebauungsplangebiet liegende alte Streuobstwiese wurde als hochwertiger Bestand erhaltenswürdig erkannt und zum Teil in die Planung als Ausgleichsfläche integriert. Durch Aufnahme alter bestehender Fußwege wird eine möglichst gute und kurze Anbindung der neuen Grundstücke an das bestehende Wegenetz angestrebt. Die Erschließung erfolgt für das Baugebiet von der Staatsstraße ST 2162 aus.

Planungsvorgaben

Angrenzend befinden sich im Norden vorhandene Bebauung (Gemischte Bauflächen), im Osten die Bahnlinie Nürnberg-Schirnding, im Süden landwirtschaftliche Flächen (Hangbereich unter Grünlandnutzung mit hangparallelen Gehölzstrukturen) und im Westen ausgedehnte Waldflächen.

Während die flacheren Hangbereiche überwiegend als Grünland genutzt werden, sind die steileren Hangkanten und Böschungen zumeist von Gehölzen bestanden. Als typische Struktur der Ortsränder sind zudem Streuobstbestände ausgebildet. Entlang des nördlichen Abschnittes des Sandbühlweges liegen gärtnerisch genutzte Flurstücke (220 und 223).

Die amtliche Biotopkartierung zeigt auf den Flurstücken 195, 197 und 202/1 das Biotop Nr. 122.23. Hierbei handelt es sich um ein Gehölz mit dominierenden Eschen und Haseln entlang der Hangkante im südwestlichen Geltungsbereich.

Grünordnerisches Leitbild

Durch die Sicherung und Neuanlage von Gehölzen soll eine Gliederung innerhalb des Baugebietes und eine Eingrünung hergestellt werden.

Pflanzen und Tiere

- Weitestgehender Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen
- Ausgleich von Lebensraumverlusten möglichst innerhalb des Geltungsbereiches

Landschaftsbild

- Durchgrünung des Baugebietes
- Einbindung des Baugebietes in die Landschaft

Boden, Wasser, Klima / Luft

- Minimierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima / Luft durch Vorgaben für Bodenversiegelung, Regenwasserrückhaltung und –versickerung.

Freiflächenkonzept

Das Baugebiet wird durch zahlreiche Grünstrukturen geprägt, die sowohl eine Durchgrünung als auch eine Eingrünung der geplanten Bebauung gewährleisten. Die grüne Mitte des Baugebietes bildet als typische Struktur dörflicher Ortsränder eine ältere Obstwiese, die mit Hilfe des Erschließungs- und Bebauungskonzeptes zum Teil erhalten werden kann bzw. nach Westen erweitert wird.

Weitere Freiflächen sind der Kleingarten am Sandbühlweg, straßenbegleitende Säume mit Baumstandorten und die Bereiche im südwestlichen Geltungsbereich, die als Ausgleichsflächen gleichzeitig der Ortsrandgestaltung dienen.

Durchzuführende Pflanzungen mit und ohne Standortbindung auf öffentlichen und privaten Grünflächen gehen aus den textlichen Festsetzungen hervor. Sie dienen u.a. der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes sowie der Verbesserung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes. Zudem tragen sie siedlungsökologischen Belangen Rechnung.

Artenschutz

Um Gefährdungen besonders geschützter Tier und Pflanzenarten ausschließen zu können, wurde für das Gesamtgebiet „Sandbühl“ und der nach Südwesten angrenzenden Biotopdurchzogenen Hänge eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. ¹

Als gutachterliches Fazit dieser Prüfung ist festzuhalten:

Durch das geplante Baugebiet bei Vorra gehen mäßig intensive Wiesenflächen und Gehölzbestände mit Baumhöhlen als potentielle Quartiere für Vögel und Fledermäuse verloren. Im Zuge der Untersuchungen konnten keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen werden, allerdings bieten Baumhöhlen potentielle Brutmöglichkeiten für Vögel und Sommerquartiere für Fledermäuse, weshalb bei der Beseitigung konfliktvermeidende Maßnahmen (CEF) zu beachten sind, welche auf die Einhaltung der Vogelbrutzeiten, die Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung bei der Baumfällung und die Anbringung von Fledermaus- und Vogelnistkästen im Umfeld abzielen. Zusätzlich wird vorgeschlagen im Zuge der Eingriffsregelung geeignete Jagdhabitats für Fledermäuse zu schaffen und das Vorkommen von zwei Exemplaren des Purpur-Knabenkrauts durch eine Umsiedlung an hierfür geeignete Stellen im Umfeld durchzuführen, da der Standort aus baulichen Gründen nicht erhalten werden kann. Die Exemplare sollen mit ausreichend Erdreich an einen an Buchenwald grenzenden südexponierten Saumbereich umgesiedelt werden.

Eingriffsermittlung

Die vorgesehene Bebauung und die zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt und bewertet. Dies erfolgt anhand der im Leitfaden vorgezeichneten Arbeitsschritte zur Behandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und wird im Umweltbericht ausführlich behandelt. Der Eingriff in Natur und Landschaft verursacht einen Ausgleichsbedarf von 10.453 m².

¹ Vgl. Büro Genista - Georg Knipfer: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Baugebiet am Sandbühl bei Vorra, Neumarkt i.d.OPf., 2016.

Festsetzungen Grün- und Freiflächen, Pflanzgebote

Einfriedungen

Das geplante Wohngebiet liegt innerhalb kleinteiliger wertvoller Grünstrukturen und reich strukturierter Ortsrandbereiche, daher werden Regelungen zur Eingrünung getroffen, um im Wohngebiet eine Durchlässigkeit für Kleinlebewesen zu erhalten, soweit es die erlaubten Stützmauern zur Geländeanpassung bis 1,25m Höhe zulassen. Einfriedungen mit Sockel oder Rabattensteine über Straßen- und Geländeniveau, sowie geschlossenen Mauern sind daher nicht zulässig.

Die Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind als Hecke aus heimischen Laubgehölzen oder als Zaun mit senkrechten Holzlatten- bzw. Maschendrahtzaun bzw. Stabgitterzaun (max. Höhe: 1,20 m) auszubilden. Dabei ist auf eine Bodenfreiheit zwischen Zaun und Oberboden zu achten. Der Abstand zur Geländeoberfläche muss mindestens 15 cm betragen. Damit können Kleinlebewesen auch weiterhin weitestgehend ungehindert das Baugebiet queren.

Zu den zu erhaltenden Grünbeständen an den Ost-, Nord- und Westseite hat zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze eine Einfriedung zu erfolgen. Damit wird vermieden, dass die naturnahen Strukturen in die Hausgartennutzung mit einbezogen werden.

Freiflächengestaltungsplan (FFGP)

Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (FFGP) einzureichen, der auch Aussagen zur Bepflanzung enthalten muss. Damit das festgesetzte Mindestpflanzgebot, je 400 m² angefangener Grundstücksfläche mind. ein mittelkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen, fachgerecht umgesetzt werden kann. Weiterhin sind im FFGP auch detaillierte Aussagen zur geplanten Einfriedung darzustellen.

Festsetzungen zur Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Durchgrünung des Baugebietes

Eine Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch Einzelbaumpflanzung auf den öffentlichen Grünflächen sowie durch Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen und Wendehämmern. Ebenso wie zur landschaftlichen Einbindung trägt der Erhalt vorhandener Strukturen wesentlich zur

Durchgrünung der Bauflächen bei. Auf den öffentlichen Grünflächen sind blütenreiche Ansaaten mit vereinzelt Gehölzpflanzungen vorgesehen. Damit wird der Übergang zur freien Landschaft fließend gestaltet und gibt nicht nur Nahrungs- und Lebensraum für Tiere der Siedlungsräume.

Grünflächen

Zur Strukturierung und Öffnung des Wohngebietes werden Grünflächen auf öffentlichen und privaten Flächen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Die Bepflanzung und Begrünung erfolgt gemäß des Erhaltungsgebotes und der Pflanzgebote A, B und C.

Die Realisierung der privaten Grün- und Freiflächen, einschließlich deren Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Arten, ist bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage auszuführen. Spätestens jedoch in der darauffolgenden Vegetationsperiode, um parallel zur Bebauung des Gebietes auch die Durchgrünung umzusetzen. Die Pflanzung standortuntypischer nicht heimischer Nadelgehölze (Thuja, Scheinzypresse...) an den Grundstücksgrenzen ist nicht gestattet. Damit sollen für Insekten, Vögel, Fledermäuse und andere Kleintiere eine nutzbare Umgebung und Lebensraum geschaffen werden, die die heimische Fauna und Flora fördert. Innerhalb der Grundstücke dürfen auch fremdländische Ziergehölze zur individuellen Gestaltung des privaten Außenbereiches verwendet werden. Eine Verwendung von heimischen standortgerechten Arten ist auch hier wünschenswert, damit die randlichen Siedlungsgebiete Ersatzlebensraumfunktion übernehmen können.

Erhaltungsgebot

Die im Plan gekennzeichneten Bäume, Feldgehölze und Hecke sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zulässig ist ein fachgerechter Kronenschnitt, gelegentlicher Rückschnitt oder Stockhieb von Einzelgehölzen und die Verjüngung mit standortheimischen Gehölzen. Dabei muss eine abschirmende Wirkung des Bestands grundsätzlich bestehen bleiben. Geländeauffüllungen sind nicht zulässig. Während der Bauarbeiten sind die Bestände gem. DIN 18920 RSBB zu sichern. Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen, Artenauswahl s. benachbarte Baumarten und Pflanzgebot A, zu ersetzen. Das Erhaltungsgebot dient allen Schutzgütern gleichermaßen und sichert auch hier den Lebensraum für viele Tierarten. Durch die Festsetzungen werden die Gehölze anzahlmäßig erhalten. Auf Grund ihrer Größe wird die markante Eiche nicht mit einem Erhaltungsgebot versehen, um bei Durchführung der Bebauung frühzeitig auf eventuelle Konflikte durch Astwurf reagieren zu können. Hier werden entsprechende Maßnahmen im Kapitel Artenschutz mit vorgesehen

für den Fall eines starken Rückschnittes bzw. Fällung. Eine Ersatzpflanzung sollte unbedingt im Randbereich des Baugebiets vorgesehen werden.

Baumpflanzung

Das zukünftige Baugebiet wird von einer Haupteerschließung mit Wendehammer und einer Seitenstraße mit Wendehammer erschlossen. Mittig der Wendehammer und entlang der großen Erschließungsstraße sind mit dem Pflanzgebot A standortgebundene Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen, die einer Strukturierung und Gestaltung dienen. Um einen einheitlichen, zusammenhängenden Charakter zu erzielen, ist nur eine Baumart zu verwenden. Damit auf den erfahrungsgemäß kleinen Baumscheiben, trotz der Mindestflächenvorgaben, und in dem engen Straßenraum keine Konflikte ausgelöst werden, sind Bäume 2. Ordnung festgesetzt. Ausfälle sind stets zu ersetzen, mit entsprechend größeren Pflanzgrößen, um die Planung der Erstanlage nicht aufzuweichen. Die standortgebundenen Festsetzungen garantieren eine Umsetzung im Sinne des Bebauungsplanentwurfs. Da sich aber vor allem bei Einfahrten noch Veränderungen ergeben können, können die Standorte der Bäume noch um wenige Meter versetzt werden. Die geeigneten Arten sind heimische Gehölze, die für Landschaftsbild und das Schutzgut Pflanzen und Tiere den größten Nutzen bringen.

Geeignete Arten sind:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
- Mehlbeere (*Sorbus aria*),
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
- Feldahorn (*Acer campestre*).

Das Plangebiet und der Umgriff stellen sich kleinteilig und strukturreich dar. Um diesen Charakter weitestgehend zu erhalten, werden durch das Pflanzgebot B, auf den privaten Grün- und Freiflächen je 400 m² angefangener Grundstücksfläche eine Baumpflanzung ohne Standortbindung gefordert. Es ist mind. ein mittelkroniger heimischer Laubbaum, Artenauswahl siehe unten, zu verwenden.

Geeignete Baumarten und Größen H 3xv STU 16-18 sind:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Zierapfel

Obstbäume (Hochstamm)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches des Wohngebietes werden auf Teilflächen der Flur-Nr. 214/7, Gemarkung Vorra, 1.688 m² Flächen zum Ausgleich in Natur und Landschaft festgesetzt. Auf der eher intensiv genutzten Grünfläche wird im Anschluss an die hochwertige alte Streuobstwiese nach Westen laut Pflanzgebot C neue Obstbestände angelegt.

Auf den gekennzeichneten Flächen werden zu den bestehenden Obstgehölzen mind. 4 Obsthochstämme H 3xv, STU 16-18 ergänzt.

Um die Fläche erfolgreich zu entwickeln, müssen die Bäume dauerhaft erhalten und vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Vorkommende Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Damit sich auf den Flächen ein extensives Grünland entwickeln kann, ist es jährlich nach dem 15.06., unter Abfuhr des Mähgutes, zu schneiden.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz außerhalb Geltungsbereich

Die Bauflächenausweisung erfordert einen naturschutzfachlichen Ausgleich von insgesamt 10.453 m². Davon kann nur ein geringer Anteil innerhalb des Baugebietes nachgewiesen werden. Die noch ausstehenden 8.765 m² werden auf Teilflächen des Flurstücks Nr. 1344, Gemarkung Vorra, in der Flur Kalkofen und auf Teilflächen der Flur-Nr. 1527, Gemarkung Vorra, in der Flur Kuhweg, festgesetzt. Die Flächen liegen ca. 1,2 km östlich des Eingriffsbereiches, südlich des Deponiegeländes, an den kleinteilig strukturierten südwest exponierten Hangbereich der Fluren Kalkofen und Kuhweg. Beide Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Vorra.

Das Flurstück Nr. 1344, Gemk. Vorra, wird als intensives Grünland genutzt und ist im Nordosten mit Wald und Ruderalflächen bestanden. Das Grundstück liegt inmitten einer terrassierten südexponierten Hanglandschaft, mit biotopkartierten Gehölzriegeln an den Terrassenböschungen. Sowie mäßig intensivem Grünland und Ackernutzung. Im Osten stockt Mischwald und trockene Waldlichtungen mit Trockenrasenzeigern (biotopkartiert). Im Norden schließt eine kleine Straße an. Im Osten und Westen befinden sich kleinere landwirtschaftliche Gebäude und Scheunen.

Die 4.565 m² große Fläche wird auf dem westlichen, mit Grünland bewirtschafteten Teil, großflächig auf 3.765 m² extensiviert und zu einem blütenreichen Grünland entwickelt. Dies erfolgt durch den Verzicht

auf Düngung und der Mahd nach dem 15. Juni. Entlang des nördlich verlaufenden befestigten Weges ist eine 3-reihige Baum- und Strauchhecke anzulegen (ca. 800 m²). Auf der Grünlandfläche, sind zur Ergänzung und Verjüngung der im Umfeld befindlichen Strukturen, mind. 4 Obstgehölze zu pflanzen.

Auf den Offenlandflächen des Flurstücks Nr. 1527, Gemk. Vorra werden 4.200 m² dem Baugebiet zugeordnet. Der festgesetzte Abschnitt ist ein schmaler Ackerstreifen und ein südlicher Waldabschnitt, in einem von West nach Ost verlaufenden Rodungsstreifen. Das Flurstück steigt nach Osten an. Auf der Ostseite des Flurstücks stockt an einer Böschung ein Schlehengebüsch und eine einzelne Eiche. Der südliche und westliche Teil des Flurstücks ist mit Wald bestockt. Der Übergangsbereich weist kaum Waldrandstrukturen auf. Es dominiert Kiefernwald mit vereinzelt randlichen Laubgehölzen. Die Nordseite wird von einem Schotterweg eingefasst und nach Norden ansteigende Waldbereiche.

Entlang des Weges ist ein 5 m breiter Streifen komplett aus der Nutzung zu nehmen. Um eine Verbuschung langfristig zu vermeiden, ist der ca. 550 m² große Streifen alle 2-3 Jahre zu mähen. Am Waldrand ist ein 10 m breiter Waldrandstreifen anzulegen. Es erfolgt auf dem ca. 1.050 m² großen Bereich eine 2-3 -reihige Waldrandvorpflanzung mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung. Der angrenzende Saumstreifen wird belassen. Die ca. 2.600 m² große Ackerfläche zwischen den Pflanzstreifen wird als extensiver Wildacker ausgebildet. Auf Dünger und Pestizideinsatz, sowie Ansaat von Wintergetreide wird verzichtet.

Zur Anlage der Hecken- und der Waldrandvorpflanzung sind folgende heimische Strauch- und Baumarten zu verwenden:

Straucharten, Gesamtanteil 80%, in Gruppen zu je 4-5 Stück, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m, konkrete Artenzusammensetzung variabel, Pflanzqualität Str, 3xv, 60-100:

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)

Bäume 2. Ordnung, Gesamtanteil 20%, Pflanzqualität: Hei, 125-150:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Bäume I. Ordnung, 3 Stück, Pflanzqualität: H 3xv, 16-18

Stieleiche (*Quercus robur*)

Pflegehinweise für Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen sind extensiv zu pflegen (ohne Dünge- und Spritzmitteleinsatz). Die extensiven Wiesenbereiche werden maximal ein- bis zweimal pro Jahr nach dem 15. Juni unter Abfuhr des Mähgutes gemäht. Mulchgeräte u.ä. dürfen dabei nicht verwendet werden. An den Obstgehölzen ist regelmäßig ein fachgerechter Erziehungs- und anschließende Pflegeschnitt durchzuführen, die zu erhaltenden Obstgehölze sind ebenfalls durch einen regelmäßigen Pflegeschnitt zu erhalten.

Vermeidung

Der im Südosten des Baugebietes festgestellte Standort des Purpurknabenkrautes (*Orchis purpurea*) ist bei Inanspruchnahme der Fläche auf einen geeigneten Standort umzusiedeln. Die Maßnahme erfolgt unter fachkundiger Aufsicht mit einer ökologischen Baubegleitung.

Maßnahme zum Artenschutz

Als konfliktvermeidende Maßnahmen sind folgende Hinweise zu beachten:

Vermeidungsmaßnahme

Die Rodungsarbeiten dürfen nicht während der Vogelbrutzeit zwischen Anfang März und Ende September stattfinden.

CEF 1

Zur Kompensation des Verlustes der strukturenreichen Gerhölzbestände sind Maßnahmen vorgesehen, die für das Gebiet die Artenvielfalt erhalten sollen.

Anbringung und Kontrolle von ca. 20 Vogelnistkästen als CEF-Maßnahmen. Weiterhin sind bei Rückschnitt der markanten großen Eiche weitere 3 Vogelnistkästen und bei Fällung weitere 5 im Umfeld anzubringen. Vorgeschlagen wird die Anbringung im Bereich von Magerrasen oder Hutangern als Artenhilfsmaßnahme für bedrohte Arten, wie Wendehals und Gartenrotschwanz. Die Kästen sind in der Brutzeit vor Rodung der Gehölze anzubringen.

Auswirkungen der grünordnerischen Festsetzungen

Durch die grünordnerischen Festsetzungen sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zum Großteil nicht erheblich. Die Herausnahme der markanten Eiche aus dem Erhaltungsgebot wirkt sich auf das Landschafts- und Ortsbild durchaus wesentlich aus. Der unbebaute Bereich zwischen südlichem Siedlungssplitter und westlichem Siedlungsband wird durch die randlichen Erhaltungsgebote landschaftlich geschlossen.

8. Immissionsschutz / Erschütterungsschutz

Der Geltungsbereich wird östlich und südlich von der Bahnlinie Nürnberg – Schirnding und der Staatsstraße ST 2162 tangiert. Mit der Ausarbeitung des daher notwendigen schallschutztechnischen Untersuchung wurde die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth beauftragt. Der überarbeitete und an die aktuellen Zugzahlen angepasste Untersuchungsbericht Nr. 15.8501-b02 vom 5.02.2019 wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) zur Tagzeit im wesentlichen Plangebiet eingehalten und im östlichen Plangebiet um bis zu 10 dB(A) überschritten wird. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV von 59 dB(A) für die Tagzeit bzw. von 49 dB(A) für die Nachtzeit werden tags überwiegend, abgesehen von einem Streifen im östlichen Bereich des Plangebiets, eingehalten und nachts überwiegend überschritten.

In Anbetracht der berechneten Verkehrslärmpegel werden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Wand-/Wall-Kombination in einer Höhe von 2,50 m (2-3m) am östlichen Rand des Geltungsbereichs, westlich der Bahnlinie, festgesetzt. Weiter wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume möglichst an den lärmabgewandten Fassaden situiert werden. Sollte dies nicht möglich sein, werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Die überbaubaren Flächen Baugrundstücke Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 und 12 liegen teilweise innerhalb eines 50 m Abstands zur Bahnlinie. Für die Grundstücke ergibt sich ein Bauabstand von 31 m bis 46 m.

Generell können in, der Bahnlinie nahe gelegenen, Gebäuden Bauteilschwingungen verursacht werden, die unter Umständen zu Belästigungen der Bewohner führen können. Erschütterungen können jedoch durch konstruktive Maßnahmen an den Gebäuden oder durch eine elastische Gebäudelagerung vermindert werden. Die Käufer/Eigentümer der vorgenannten Grundstücke werden hiermit auf diese Situation hingewiesen.

9. Verkehrserschließung

Das Baugebiet verfügt derzeit über drei Zufahrten. Eine am nördlichen und eine am südlichen Ende des Sandbühlwegs sowie eine Verbindung (nur fußläufig geeignet) zur westlich gelegenen Birgstraße.

Die direkte, nördliche Zufahrt von der Ortsmitte Vorra ist, aufgrund der geringen Wegbreite und einer Bahnunterführung mit geringer Durchfahrtshöhe, nur bedingt leistungsfähig. Die südliche Zufahrt von der Staatsstraße aus ist im Einmündungsbereich nicht für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen geeignet. Der Verbindungsweg zur Birgstraße ist ebenfalls nicht für eine regelmäßige Zufahrt geeignet.

Als Hauptzufahrt zum Baugebiet ist die südliche Zufahrt von der Staatsstraße über den Sandbühlweg geplant. Der Sandbühlweg wird entsprechend ausgebaut. Der Einmündungsbereich in die Staatsstraße wird aufgeweitet und es wird eine Linksabbiegespur angelegt. Die Planung des Ingenieurbüro Siegle, Mühlhofer Hauptstraße 5, 90453 Nürnberg vom Dezember 2005 wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als Nebenzufahrt und Fußwegverbindung soll der nördliche Sandbühlweg befestigt werden. Für den Begegnungsverkehr PKW/PKW soll eine Ausweichmöglichkeit geschaffen werden.

Der Weg zur Birgstraße soll als weitere Fußwegverbindung genutzt werden und mit einer Verbindung an den Sandbühlweg angeschossen werden.

Die Fahrbahnbreiten der Erschließungsstraßen werden im weiteren Verfahren, bedarfsgerecht, festgelegt. Zwischen den angrenzenden Gebäuden am südlichen Geltungsbereichsrand wird jedoch eine Engstelle aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrenzen verbleiben. Hier sind Ausweichstellen vorzusehen.

10. Wasserversorgung

Die gemeindliche Wasserversorgung ist in Bezug auf Wasserdargebot und Wassergüte erweiterungsfähig. Der Anschluss erfolgt an die bereits bestehende Leitung. Evtl. ist eine Ringleitung zur Birgstraße vorzusehen. Zu Löschzwecken werden Hydranten in ausreichender Anzahl vorgesehen.

11. Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung der Erweiterungsfläche erfolgt im Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser über das örtliche Leitungsnetz entsorgt. Die im Westen des Baugebietes liegenden und bisher nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Anwesen, können über Kanäle in den öffentlichen Grünflächen ebenfalls angeschlossen werden.

12. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von privaten Dach-, Wege- und Pflanzflächen kann, aufgrund der Bodenbeschaffenheit, nur bedingt dezentral versickert werden. Das Oberflächenwasser soll daher gesammelt werden und über eine Rückhaltung bis zur Pegnitz geleitet werden. Als Rückhaltefläche

(Teich, Becken) kann die öffentliche Fläche auf Fl.Nr. 208 oder 210 dienen. Oberflächenwasser aus Garagenzufahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden.

13. Energieversorgung / Versorgungsflächen

Die Stromversorgung erfolgt durch die MDN Main – Donau - Netzgesellschaft, ein Unternehmen der N-ergie AG, die auch die Straßenbeleuchtung im Baugebiet installiert. Der notwendige Trafostandort ist zentral im Baugebiet innerhalb einer Fläche für Versorgungsanlagen festgelegt.

Vorstehender Bericht dient im Zuge der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 5 „Sandbühl II“ der Gemeinde Vorra, in der Fassung vom 17.01.2017, mit Ergänzungen vom 29.05.2018, 19.02.2019 und 21.04.2020 zur allgemeinen Erläuterung und Begründung.

Nürnberg, 21.04.2020

Architekturbüro Hergenröder
Volker Hergenröder Architekt

Aschaffenburg, 21.04.2020

Roland Raab
Landschaftsarchitekt

Vorra,.....

.....
Erster Bürgermeister