

Bauleitplanung Gemeinde Vorra

1. Tektur Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 5

„Sandbühl II“ in Vorra

B e g r ü n d u n g zur 1. Tektur des Bebauungsplans Nr. 5 "Sandbühl II" vom 18.1.2022

1. Allgemeine Erläuterungen

Der Gemeinderat Vorra hat beschlossen, den Bebauungsplan Sandbühl II geringfügig zu ändern.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauBG wird abgesehen. Ebenso wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauBG verzichtet.

2. Grundlagen der Planung

Der vorliegende Entwurf wurde auf Grundlage des am 6.05.2020 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 5 gefertigt. Die 3 Änderungsbereiche sind im Planteil einzeln gekennzeichnet.

4. Umfang der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 208, 214/3, 214/4, 219, 219/2 und 223 der Gemarkung Vorra.

5. Erläuterung der Änderungen

5.1. Die derzeit zwischen den Parzellen 6 und 7 liegende Fläche für Versorgungsanlagen wird auf die derzeitige Fl.Nr. 208 verlegt. Das geplante Hackschnitzel-Heizwerk wird in den geplanten Lärmschutzwand/Wand integriert.

5.2. Die frei werdende Fläche zwischen den Parzellen 6 und 7 wird je zur Hälfte diesen beiden Parzellen zugeschlagen. Die Baufenster werden angepasst.

5.3. Der an der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 223 verlaufende Fußweg wird in diesem Bereich auf eine Flächenbreite von 2,00 m verringert.

5.4 Aus Gründen der Ortsgestaltung, der vegetations- und klimaaktiven Begrünung und Bepflanzung im besiedelten Bereich sowie aus ökologischen Gründen, wird die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasenflächen nicht zugelassen.

6. Grünordnung

Grünordnung und Eingriffskompensation

Mit der Ausarbeitung des Grünordnungsplanes wurde das Büro Raab, Händelstraße 25, 63743 Aschaffenburg beauftragt. Ein Umweltbericht wurde aufgrund des geringen Änderungsumfanges für die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht erneut angefertigt. Die grundsätzlichen Aussagen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter ändern sich im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 5 nur unwesentlich.

Der für die Grünordnung ausschlaggebende Änderungsbereich umfasst die Flur Nr. 208, Gemarkung Vorra, im südöstlichen Bereich des bestehenden Baugebietes, am geplanten Lärmschutzwall. Die Änderung der Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen in Wohnbauflächen auf Teilflächen der Fl.Nr. 214/3, 214/4 und 219 Gemarkung Vorra, bedingen keine Änderungen an der Grünordnungsplanung und der Eingriffsermittlung. Die weiteren Festsetzungen der Grünordnung für das Baugebiet werden von den Umplanungen der ersten Änderung nicht berührt und bleiben unverändert bestehen.

Auf der bisher als öffentliches Grün und Lärmschutzwall festgesetzten Fläche Fl.Nr. 208, Gemarkung Vorra, soll auf dem südlichen Teil die Fläche für Versorgungsanlagen (Heizkraftwerk) festgesetzt werden. Das geplante Heizkraftwerk wird in diesem Bereich in den Lärmschutzwall integriert.

Artenschutz

Erneute Untersuchungen zum Artenschutz wurden für die vorgesehenen Änderungen nicht durchgeführt. Es können noch die Aussagen der saP vom 19.01.2017 für den Bebauungsplan Nr. 5 angenommen werden. Der Umfang der geplanten Änderungen bewirkt keine weiteren Maßnahmen, die nicht schon für den Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzt wurden. Der derzeitige Bestand hat sich zu dem damaligen nicht verändert.

Eingriffsermittlung

Die geplante Änderung 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 von 2003.

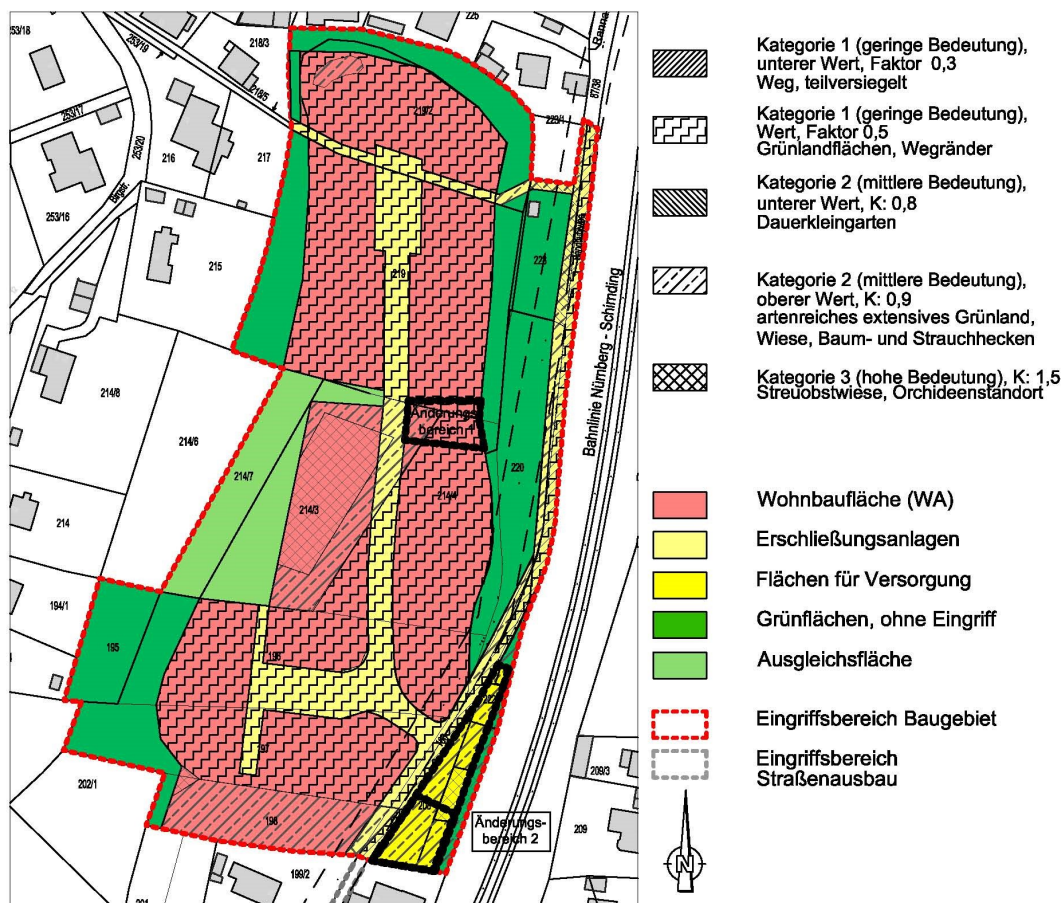


Abbildung 1: Eingriffsbilanzierung, Eingriffsbereiche 1. Änderung

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung

Bilanzierung 1. Änderung				
geplante Nutzung	Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad)	Fläche, gerundet, in m ²	Kompensationsfaktor*	Ausgleichserfordernis in m ²
Flächen für Versorgung	Kat. II, oW	584,00	0,9	525,60
	Kat. III	93,00	1,5	139,50
			Ausgleichserfordernis 1.Änderung BBP Nr. 5	665,10
Geltungsbereich B-Plan		677,00		

Kat.II, oW Hecken, extensives, artenreiches Grünland

Kat.III Standort Knabenkraut

*wurden um 0,1 reduziert, Erhalt der bestehenden eingrünenden Strukturen, Übernahme aus BBP Nr. 5

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 hervorgerufen wird, verursacht einen Ausgleichsbedarf von 665 m².

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz außerhalb Geltungsbereich

Die Änderung der Festsetzungen erfordert einen naturschutzfachlichen Ausgleich von insgesamt 665 m². Innerhalb des Geltungsbereiches können keine Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

Die benötigten 665 m² werden auf Teilflächen des Flurstücks Nr. 1344, Gemarkung Vorra, in der Flur Kalkofen 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. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Vorra. Der Großteil der Fläche wurde als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 5 zugeordnet.

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 665 m² große Teilfläche wird auf dem westlichen, mit Grünland bewirtschafteten Teil extensiviert und zu einem blütenreichen Grünland entwickelt. Dies erfolgt durch den Verzicht auf Düngung und der Mahd nach dem 15. Juni.

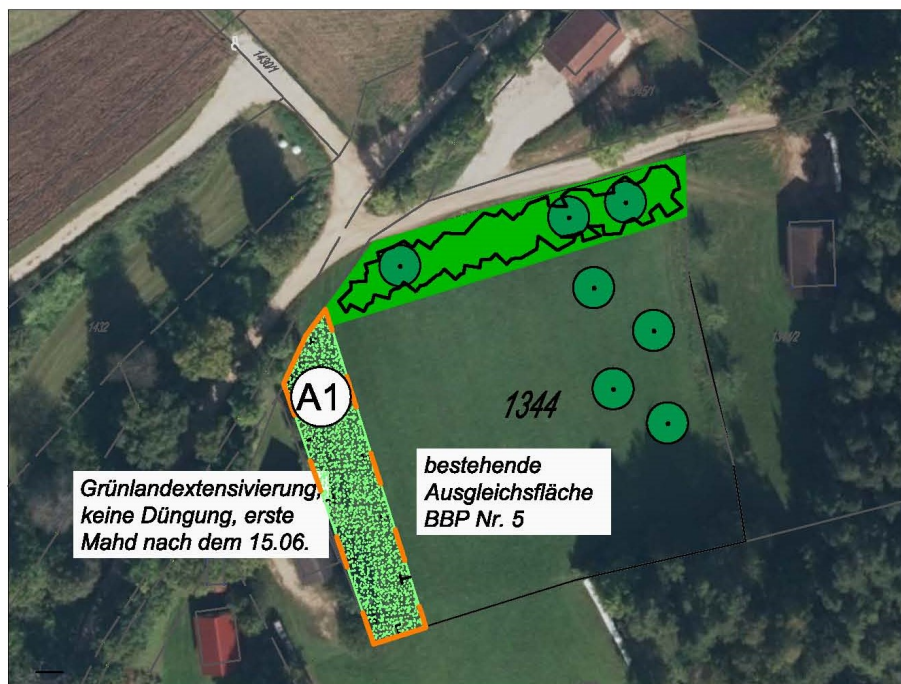


Abbildung 2: Ausgleichsfläche A1, Fl.Nr. 1344, Gemarkung Vorra, ohne Maßstab

Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen (ohne Düng- 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.

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 oder Gabionenwände 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 und Höhenabwicklung darzustellen.

Festsetzungen Grün- und Freiflächen, Pflanzgebote

Im Änderungsbereich werden keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Es gelten weiter die Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung vom 21.04.2020.

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.

Die Gestaltung der Freiflächen mit Kiesflächen, Kunstrasen und Schotterflächen ohne vollständig (mind. 80%) deckende Bepflanzung ist verboten. Damit wird verhindert, dass wertvolle Freiräume durch monotone und unbrauchbare Strukturen verbaut werden. Die flächigen Kies- und Schotterflächen sind aufgrund ihrer hohen Wärmeaufnahme und -abstrahlung für das Kleinklima und fehlender Grünstrukturen eher negativ zu bewerten.

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. Gehölze sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu entfernen.

Das Vorkommen von zwei Exemplaren des Purpur-Knabenkrauts ist durch eine Umsiedlung an hierfür geeignete Stellen im Umfeld zu erhalten, 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.

Auswirkungen

Durch die Verlegung der Versorgungsanlagen nach Süden, in die öffentliche Grünfläche, werden die Freiflächen innerhalb des Baugebietes verkleinert und die Versiegelung vermehrt. Die ursprüngliche Fläche für Versorgungsanlagen wird als Wohnbaufläche mit Baufenster festgesetzt. Eine Teilversiegelung ist auch hier zu erwarten. Insgesamt ist mit keiner gravierenden Verschlechterung zu

rechnen, solange die das Baugebiet umgebenden Grünflächen nicht noch weiter dezimiert werden. Bei der Planung der Versorgungsgebäude sind eingrünende Maßnahmen vorzusehen bzw. die Anlage einer Dachbegrünung zu prüfen.

Vorstehender Bericht dient im Zuge der Aufstellung der 1. Tektur des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 5 „Sandbühl II“ der Gemeinde Vorra, in der Fassung vom 18.01.2022 zur allgemeinen Erläuterung und Begründung.

Nürnberg, 18.01.2022

Architekturbüro Hergenröder
Volker Hergenröder Architekt

Aschaffenburg, 18.01.2022

Roland Raab
Landschaftsarchitekt

Vorra,.....

.....
Erster Bürgermeister