



1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. Bi 3 „Heubühl“

Begründung

A U S F E R T I G U N G

Stand 10.05.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsvoraussetzungen	4
1.1 Anlass der Planung	4
1.2 Planungsumgriff / Geltungsbereich	4
1.3 Rechtliche Grundlagen.....	5
1.3.1 Regionalplan	5
1.3.2 FNP.....	5
1.3.3 §13 BauGB	5
1.3.4 Bestehender Bebauungsplan	6
2. Planungsziele	6
2.1 Grünordnung	6
3. Festsetzungen.....	7
3.1 Grünordnung	7
3.1.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	7
4. Auswirkung	9
5. Aufstellungsvermerk.....	9

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Lageplan Geltungsbereich.....</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan.....</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 3: rechtskräftiger Bebauungsplan.....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 4: im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte externe Ausgleichsfläche Flur Nr. 1239, Gemarkung Belmbrach</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 5: rechtskräftiger Bebauungsplan im Osten,.....</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 6: Lageplan.....</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 7: Maßnahmenplan gesamt für Flur Nr. 519 und</i>	<i>8</i>

1. Planungsvoraussetzungen

1.1 Anlass der Planung

Für das Wohngebiet im Ortsteil Heubühl zwischen Guggenmühler Weg und Fischhofer Weg gilt der rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Bi 3 „Heubühl“ vom 29.07.2005.

Die Ausweisung des Wohngebietes am Fischhofer Weg ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Durch die Bebauung mit notwendiger Erschließung wird Boden versiegelt und es gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.

Der naturschutzfachliche Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit Hilfe des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt. Die Ausweisung von Ausgleichsräumen innerhalb des Baugebietes kann nur teilweise erfolgen, ein Flächenerfordernis von 833 m² wird extern festgesetzt.

Der externe Ausgleich erfolgt auf der Flur Nr. 1239, Gemarkung Belmbrach. Es wurde jedoch festgestellt, dass die Umsetzung der geplanten Maßnahmen auf diesem Flurstück nicht mehr möglich ist, so dass die Ausweisung einer neuen Ausgleichsfläche notwendig wird.

Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind von der 1. Änderung nicht betroffen. Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung nicht berührt, das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans lag das Baugebiet im Zuständigkeitsbereich des Zweckverbandes Rothsee und wurde von diesem erlassen. In Jahre 2006 wurden die Zuständigkeiten für die verbindliche Bauleitplanung geändert. Der Ortsteil Heubühl liegt danach nicht mehr innerhalb dieser Abgrenzung. Die Planungshoheit obliegt vollständig der Stadt Roth. Der Zweckverband wird lediglich als Träger öffentlicher Belange im Zuge des Verfahrens beteiligt und gehört.

1.2 Planungsumgriff / Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Heubühl und umfasst den kompletten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. Bi 3 „Heubühl“.

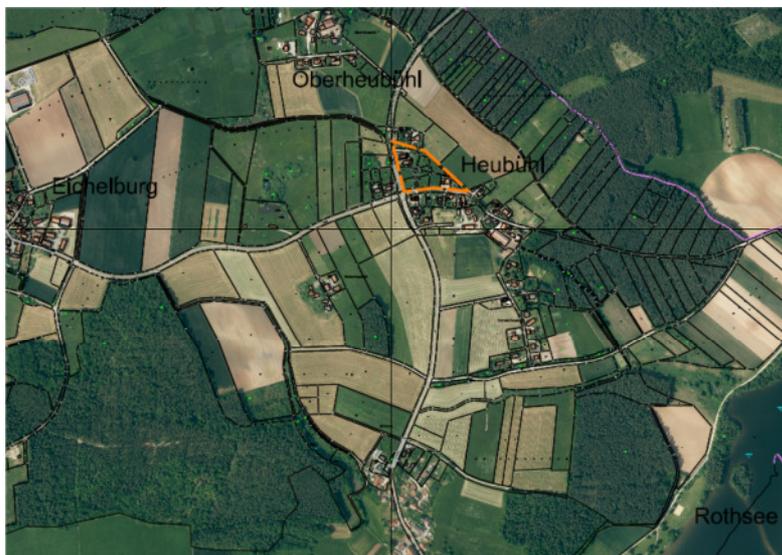


Abbildung 1: Lageplan Geltungsbereich

1.3 Rechtliche Grundlagen

1.3.1 Regionalplan

Roth gehört zur Region Nürnberg und liegt in der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen. Der Planungsumgriff liegt innerhalb kleinräumiger und vielfacher Nutzungen.

1.3.2 FNP

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 der Stadt Roth weist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche aus. Die geplante externe Ausgleichsfläche ist als „Entwicklung von Feuchtgrünland“ dargestellt.



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

1.3.3 § 13 BauGB

Da durch eine Änderung der Festsetzungen einer anderen Ausgleichsfläche die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Bebauungsplanverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bzw. es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

1.3.4 Bestehender Bebauungsplan

Für das Gebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. Bi 3 „Heubühl“ vom 29.07.2005.



Abbildung 3: rechtskräftiger Bebauungsplan



Abbildung 4: im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte externe Ausgleichsfläche Flur Nr. 1239, Gemarkung Belmbrach

2. Planungsziele

2.1 Grünordnung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Bi 3 „Heubühl“ soll die festgesetzte externen Ausgleichsfläche Flur Nr. 1239, Gemarkung Belmbrach (s. Abbildung Nr. 4) durch die externen Ausgleichsfläche Teilflächen Flur Nr. 519, Gemarkung Birkach (s. Abbildung 5), ersetzt werden. So wird der gesetzlich geforderten naturschutzfachlichen Ausgleichspflicht nachgekommen und der Eingriff, der durch die Bebauung verursacht wird, eingriffsnah kompensiert.

3. Festsetzungen

3.1 Grünordnung

3.1.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan verursacht wird, wird auf einer Teilfläche der Flur Nr. 519, Gemarkung Birkach, eine 833 m² große Fläche festgesetzt.

Der Ausgleich erfolgt durch die Anlage einer 2-4 reihigen Hecke mit Saumstreifen. Die Artenauswahl orientiert sich an heimischen standortgerechten Gehölzen. Weiterhin werden an dem nach Süden spitz zulaufenden Flurstück lebensraumverbessernde Strukturen angelegt, wie Stämme, Wurzelstöcke oder Lesesteinhaufen.

Die Hecke wird auf der kompletten nord-süd verlaufenden Seite des Flurstücks angelegt. Als Ausgleich für diesen Eingriff wird die südliche Hälfte zugeordnet. Die Fläche wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt, westlich und östlich schließen ebenfalls Ackerflächen an. Im Norden wird der angrenzende, zum Acker umgebrochene Streifen entlang des Wirtschaftsweges, ebenfalls als Hecke angelegt.

Die Anlage der Hecke dient zur Strukturverbesserung und Durchgrünung der Ackerfluren und verbindet den südlich anschließenden Wald und die weiter nördlich befindlichen Waldflächen. Durch die Verwendung von heimischen Gehölzen und einer Mahd der Saumstreifen alle 2-3 Jahre nach den 15.Juni mit Abfuhr des Mahdgutes, entstehen so lineare Lebens- und Deckungsräume für feldflur- hecken-, und waldrandbewohnende Tierarten.

Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Malus domestica (Holzapfel)
- Pyrus pyraeaster (Holzbirne)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Sorbus domestica (Speierling)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Viburnum lantana (Schneeball)

Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m,

Die Lage der neuen Ausgleichsfläche befindet sich im Vergleich zur festgesetzten Ausgleichsfläche wesentlich näher am Eingriff.

Im FNP wird die Fläche als Entwicklungsfläche für Feuchtgrünland dargestellt und weist weiterhin ein kartiertes Feuchtbiotop auf. Bei der aktuellen Kartierung vom Herbst 2015 konnten bedingt durch bestehende Entwässerung und Grünlandumbruch keine entsprechenden Strukturen mehr nachgewiesen werden. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Roth ist eine Bemühung, erfolgreich Feuchtflächen wieder zu etablieren, durch die angrenzenden Nutzungen und die Kleinflächigkeit der Fläche nicht mehr möglich.



Abbildung 5: rechtskräftiger Bebauungsplan im Osten, neu festgesetzte externe Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Flur Nr. 519, Gemarkung Birkach, im Westen



Abbildung 7: Maßnahmenplan gesamt für Flur Nr. 519 und 517, Gemarkung Birkach, T-Fläche entspricht der Abgrenzung für die Ausgleichsfläche für Bebauungsplan Bi 3 „Heubühl“

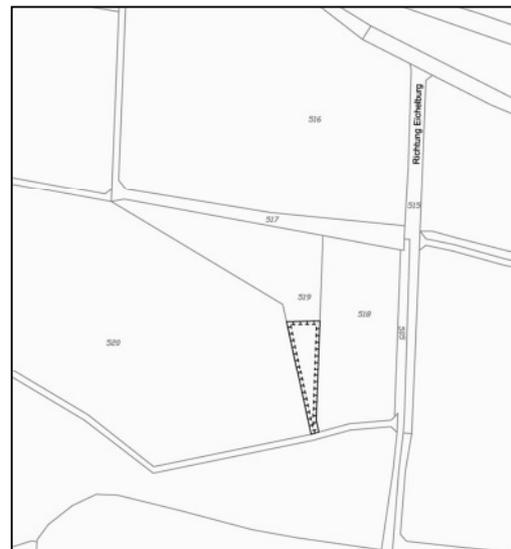


Abbildung 6: Lageplan

4. Auswirkung

Die festgesetzte Ausgleichsfläche kompensiert den Funktionsverlust im Nahbereich des Eingriffs, daher können die durch die Bebauung verloren gegangenen Außenbereichsflächen wirkungsvoll ersetzt werden.

Die geplanten Maßnahmen etablieren nicht nur für die Schutzgüter Boden und Arten- und Lebensräume, sondern auch für die Schutzgüter Grundwasser, Klima und Landschaftsbild wichtige Strukturen für den Naturhaushalt.

5. Aufstellungsvermerk

STADT ROTH, den 24.04.2017

Ralph Edelhäuser
Erster Bürgermeister