AURA a.d. SAALE

BEBAUUNGSPLAN
„AM HAHN III“
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
AURA a.d. SAALE

Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB;
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

BEGRÜNDUNG

gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Vorentwurf

Aufgestellt: 01.03.2018

Aufstellungsbeschluss vom: 01.03.2018
Billigungsbeschluss vom:
Satzungsbeschluss vom:

Gemeinde Aura a.d. Saale
Landkreis Bad Kissingen
Regierungsbezirk Unterfranken

▪ Bautechnik - Kirchner ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

Gemeinde Aura a.d. Saale
vertreten durch
1. Bürgermeister Th. Hack
Verwaltungsgemeinschaft Euerdorf
Zeilweg 2
97717 Euerdorf

Tel.: 09704 / 9131-0
Fax: 09704 / 9131-50

.....
Thomas Hack
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Am Bahndamm 21

97714 Oerlenbach

Tel.: 09738 / 388300

.....
Matthias Kirchner
Inhaber

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1 ALLGEMEINES 3
1.1 Planungsanlass und Verfahren 3
1.2 Planungsauftrag 3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 3
1.4 Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes 5
1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich) 6
1.6 Luftbildausschnitt 7
1.7 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption 7
1.7.1 Städtebau 7
1.7.2 Art der baulichen Nutzung 9
1.7.2.1 Wohnen 9
1.7.3 Maß der baulichen Nutzung 9
1.7.4 Bauweise, Baugrenzen 10
1.7.5 Bebauung 10
1.7.6 Eingrünung 10
1.7.7 Natur- und Landschaftsschutz 10
1.7.8 Erschließung 11
1.8 Bodenordnende Maßnahmen 13
1.9 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB 14

2 GRÜNORDNUNG 14
2.1 Leitbild der Grünordnung 14
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches 15
2.2.1 Pflanzgebote 15
2.2.2 Erhaltungsgebot / Gehölzrodung 15
2.2.3 Flächenbefestigungen 16

3 HINWEISE 16
3.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen 16
3.2 Wasserwirtschaftliche Belange 16
3.3 Landwirtschaftliche Belange 17

4 EINGRIFFSREGELUNG 17

5 ARTENSCHUTZ 17

6 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG 18
6.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls 19

Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölze
Anlage 2: 6. Änderung (Berichtigung) Flächennutzungsplan

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Bereits in der Sitzung vom 05.10.2017 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur *Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hahn III*“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnbaugebietes am südlichen Ortsrand zu schaffen. Planungsanlass ist der Bauwunsch zahlreicher junger Familien, die überwiegend aus dem Ort stammen.

Dem Aufstellungsbeschluss lag der räumliche Umgriff einer städtebaulichen Konzeptstudie des Planungsbüros für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, Oerlenbach zugrunde, welche am gewählten Standort ein Baugebiet für zunächst 14 Baugrundstücke auf Basis des gemeindlichen Flächennutzungsplanes vorsah.

Mit Bekanntgabe des Planungsvorhabens wurde schnell deutlich, dass die Bauparzellen nicht ausreichen, um der in diesem Zuge nochmals deutlich gestiegenen Baulandnachfrage gerecht zu werden. Zwischenzeitlich liegen der Gemeinde mehr als 20 Bauvoranfragen vor.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 09.11.2017 entschieden, den ursprünglich vorgesehenen räumlichen Umgriff für das Wohnbaugebiet in südliche Richtung zu vergrößern, damit der tatsächlich benötigte Bedarf gedeckt werden kann. Vom Gemeinderat wurde der vom Planungsbüro Bautechnik-Kirchner erstellten Planvariante 3 zugestimmt, auf deren Grundlage nunmehr insgesamt 26 Baugrundstücke realisiert werden können.

1.2 Planungsauftrag

Der Gemeinderat der Gemeinde Aura a.d. Saale hat am 01.03.2018 den Aufstellungsbeschluss vom 05.10.2017 aufgehoben und auf Basis des § 13b Baugesetzbuch (BauGB)[1] für den erweiterten Geltungsbereich neu gefasst. In gleicher Sitzung wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung beschlossen.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Mit der Novellierung des BauGB wurde die Regelung zum beschleunigten Verfahren im Außenbereich (§ 13b neu) enger gefasst. § 13b BauGB sieht vor, befristet bis zum 31. Dezember 2019, ein beschleunigtes Verfahren analog § 13a BauGB

[1] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017

(Bebauungspläne der Innenentwicklung) zuzulassen, wenn es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m² zur Begründung von Wohnungsnutzung handelt, der an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

Im beschleunigten Verfahren kann vom Umweltbericht und einer Umweltprüfung im Rahmen einer Bauleitplanung abgesehen werden. Zudem gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird im Sinne des § 19 BauNVO[2], eine Grundfläche von ca. 7.085 m² für eine Überdeckung mit baulichen Anlagen im derzeitigen Außenbereich vorbereitet. Es handelt sich zudem um die städtebauliche Planung zur Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“, im unmittelbaren Anschluss an den südlichen Ortsrand von Aura, welche *„der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum*“ dient (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

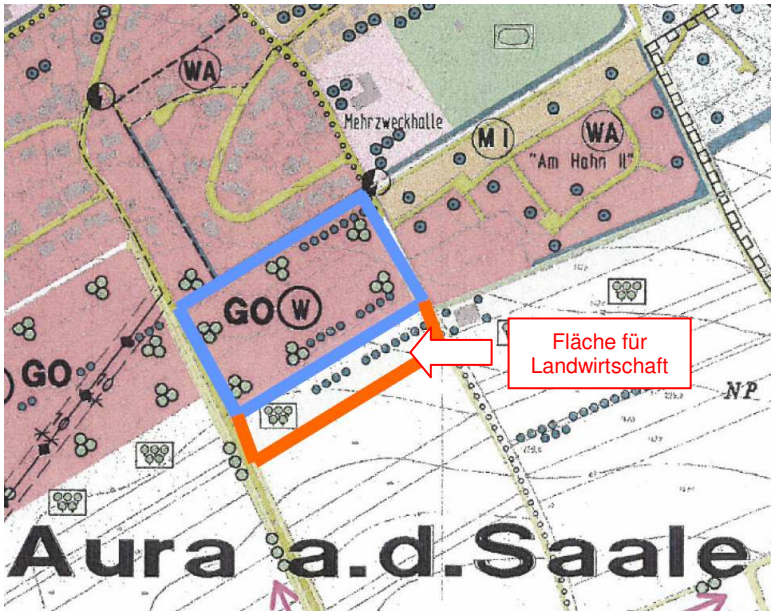
Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung[3] oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes[4] zu beachten sind.

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hahn III“, entspricht somit den Kriterien des neuen § 13b BauGB und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.
Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht. Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig, sodass auch Ausgleichsflächen nicht erforderlich sind (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB).

Von der Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen wird bei der Durchführung von beschleunigten Verfahren, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange empfohlen. Die Frist kann angemessen verkürzt werden.

<u>Flächennutzungsplan</u>
Im wirksamen Flächennutzungsplan sind ca. 70 % des Areals bereits als W-Fläche (Wohnbauflächen gemäß § 1 BauNVO) dargestellt. Im restlichen Bereich ist Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

[2] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), 2. Abschnitt – Maß der baulichen Nutzung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
[3] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. September 2017
[4] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017



Planauszug aus wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Gemeinde Aura a.d. Saale[5]

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB *„kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“*

Mit der vorgesehenen Wohnbauentwicklung will die Gemeinde Aura a.d. Saale die städtebaulichen Zielsetzungen für einen bereits hierfür vorgesehenen Bereich am Ortsrand nunmehr realisieren, sodass auf dieser Basis grundsätzlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist. Durch das in Bezug auf die Gesamtgröße der bisher dargestellten W-Flächen unterzuordnende Erweiterungsgebiet, werden die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung in Aura a.d. Saale nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, wird der gemeindliche Flächennutzungsplan formlos durch Berichtigung (6. Änderung) angepasst.

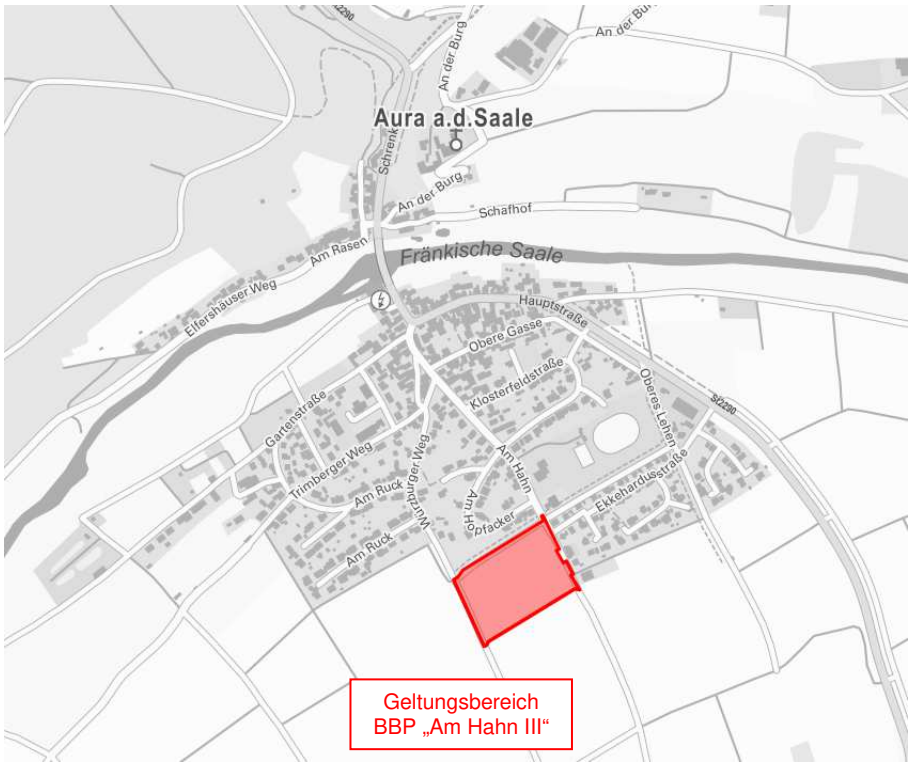
1.4 Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes

Größe:	2,846 ha
Lage:	am südlichen Ortsrand von Aura a.d. Saale; südwestlich des Sportgeländes des SV Aura/Saale 1930 e.V. sowie des Feuerwehrgerätehauses der freiwilligen Feuerwehr Aura/Saale, unmittelbar angrenzend an die Baugebiete „Am Hahn“ und „Am Hahn II“;

[5] Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Euerdorf / Gemeinde Aura a.d. Saale

	seitlich begrenzt durch	
	im Osten:	die ausgebaute Ortsstraße „Am Hahn“
	im Westen:	einen Flurweg (Verlängerung Ortsstraße „Würzburger Weg“),
	im Norden:	den bisherigen Ortsrand (entlang Anwandweg mit Graben),
	im Süden:	die freie Feldflur
	Mittlere Geländehöhe 224 m ü. NN, Mittlere Geländeneigung 5 % (leichte Nordhanglage).	
Gemarkung:	Aura a.d. Saale	
Grundstücke:	Fl.Nr. 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413 sowie Teilflächen Fl.Nr. 1392, 1392/1, 1401, 1402	
Bestehende Nutzung:	landwirtschaftlich genutzte Feldflur mit Ackerflächen und Wiesen, lineare Streuobstbestände, asphaltierte Ortsstraße „Am Hahn“ sowie Flurweg, randlich Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasserleitung, Mischwasserkanal).	

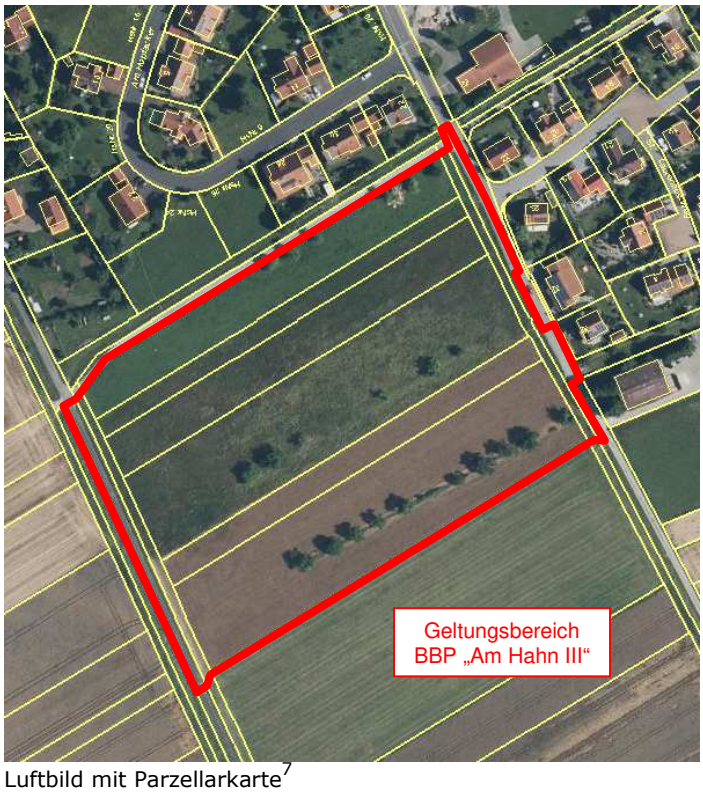
1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Karte[6]

[6] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

1.6 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte[7]

1.7 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.7.1 Städtebau

Die Gemeinde Aura a.d. Saale stellt eine attraktive Wohnsitzgemeinde dar. Die relative Nähe zum Kurort Bad Kissingen und der Weinstadt Hammelburg, sowie die attraktive landschaftliche und touristische Gesamtlage, bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Erholen.

Mit dem Beitritt zur „Allianz Fränkisches Saaletal“ wurden in den letzten Jahren verschiedene Maßnahmen auf den Weg gebracht, um die Entwicklung des Ortes weiter voranzutreiben. Mit dem Beginn der Maßnahmenumsetzung im Rahmen der Dorferneuerung, entstanden bzw. entstehen im Ortskernbereich von Aura verschiedene Modernisierungen, die das gesellschaftliche Leben und die Infrastruktur der Gemeinde noch weiter aufwerten.

Die Gemeinde Aura war und ist bestrebt, auf diesem Wege für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und den Erhalt der dörflichen Strukturen Sorge zu tragen. Über die Beteiligung an der Allianz, wurden bisher zahlreiche Bemühungen unternommen, den städtebaulichen bzw. landesplanerischen Planungserfordernissen zur Förderung der Innenentwicklung, unter dem Aspekt des allgemeinen demographischen Wandels, zu genügen. Die eingeleiteten Maßnahmen zur Leerstandsbeseitigung im Altort, oder die Schließung von Baulücken in den Baugebieten,

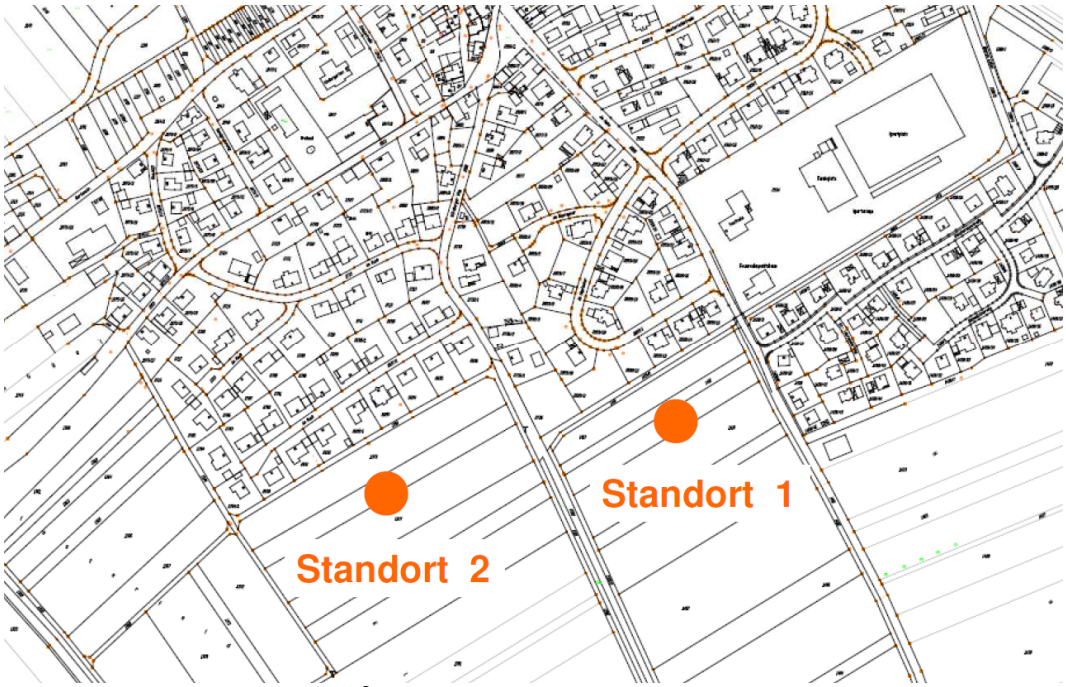
[7] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

reichen insgesamt jedoch nicht aus, um der aktuell hohen Baulandnachfrage in Aura auch nur annähernd gerecht werden zu können. Schlußendlich muss festgehalten werden, dass es vor allem im ländlichen Raum, an der notwendigen Akzeptanz der Bevölkerung mangelt, um durch eine Revitalisierung der Ortskerne, einen adäquaten Ausgleich zur Grundstücksnachfrage für „moderne“ Baugebietslagen zu generieren.

Neben der Förderung der Innenentwicklung gilt es nunmehr gleichlaufend, den Bürgern neue, heimatnahe Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, um einer Abwanderung zu begegnen. Zuletzt wurde im Jahr 2004 der letzte Bauabschnitt des Wohnbaugebietes „Am Hahn II“ realisiert. Dort stehen aktuell noch 3 Parzellen frei, jedoch befinden diese sich nicht im Besitz der Gemeinde. Die Grundstückseigentümer sind an einer Veräußerung der Bauplätze nicht interessiert. Gleiches gilt für die sonstigen Baulücken im Baugebiet „Am Hahn“ (insgesamt 15 Baugrundstücke Am Hopfacker, Klosterfeldstraße, Würzburger Weg).

Deshalb sieht sich die Gemeinde Aura in der Pflicht, Bauland entsprechend der örtlichen Nachfrage zu generieren. Damit soll die Attraktivität des Ortes erhalten bzw. weiter gesteigert werden. Beim Verkauf neuer Bauparzellen, wird diesen eine Bauverpflichtung auferlegt, sodass langfristige Leerstände oder ein Bevorraten von Grundstücken ausgeschlossen werden können.

Die angestrebte Entwicklung wurde auf Basis des gemeindlichen Fächennutzungsplanes mittels einer städtebaulichen Konzeptstudie, an zwei hierfür möglichen Standorten untersucht. Aufgrund der besseren Standortvoraussetzungen, wurde vom Gemeinderat dem Standort 1, im Bereich des bereits mehrfach erweiterten Baugebietes „Am Hahn“, der Vorzug gegeben.



Planauszug aus Baugebietsstudie[8]

[8] Quelle: Bautechnik-Kirchner, Konzeptstudie „Neues Baugebiet“ vom 06. Juli 2017

Da es sich bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken am Ortsrand um einen Außenbereich handelt, ist zur Realisierung des Wohnbaugebietes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Realisierung des am Realbedarf orientierten Wohnbaugebietes, ist am Standort die Abrundung des Ortsrandes, bei gleichzeitig kompakter Siedlungsentwicklung möglich. Vorgesehen ist die Entwicklung eines verkehrsberuhigten und durchgrünten Wohngebietes mit hoher Aufenthaltsqualität.

Folgende Planungsgrundsätze wurden bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt:

- attraktive Entwurfsgestaltung, angepasst an Topographie
- ökologische Konzeption gemäß Landschaftsplan der Gemeinde
- hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität
- Grundstücke in sinnvollen Größen und nach tatsächlichem Bedarf
- zukunftsgerichtete Gesamtbetrachtung, moderne und zeitgemäße Bebauung
- mögliche Bildung von Bauabschnitten

1.7.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Für die angestrebte bauliche Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Den Bestimmungen des § 13b BauGB ist damit Rechnung getragen.

1.7.2.1 Wohnen

Im gesamten Geltungsbereich können 26 neue Baugrundstücke für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern entstehen. Die Grundstücke wurden in Größen von 650 – 1.171 m² vorkonzipiert. Damit ist ein ausgewogenes Grundstücksangebot für die Bauwerber möglich.

Durch großzügige Baufenster und die Reduzierung der Bebauungsplanfestsetzungen auf den städtebaulich erforderlichen Mindestumfang, steht im gesamten Baugebiet ein großer Gestaltungsspielraum bei der Planung bzw. Errichtung der Gebäude zur Verfügung. So wurde bewusst auf einschränkende Festlegungen für z.B. Dachformen oder Wandhöhen verzichtet, um eine moderne und zeitgemäße Architektur zu ermöglichen.

1.7.3 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Baugebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass 35 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Einzelheiten hierzu sind in § 19 BauNVO geregelt.

Für die Wohngebäude ist eine max. II-geschossige Bauweise zulässig, sodass - je nach Dachform - die Errichtung von Erd- mit Ober- oder Dachgeschossen ermöglicht wird. Allgemein zulässig sind Kellergeschosse.

1.7.4 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt, d.h. die Wohngebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und enthalten einen Spielraum, um Flexibilität für die Bebaubarkeit zu gewährleisten. Mit der Anordnung und Größe der Baufenster wird das städtebauliche Konzept gesichert.

1.7.5 Bebauung

Die für die Errichtung der Wohngebäude maßgeblichen Regelungen des Bebauungsplanes werden so gestaltet, dass eine den heutigen Erfordernissen genügende Architektur ermöglicht wird.

Infolge der Bebauungsplanfestsetzungen wird eine breit gefächerte Gebäudegestalt realisierbar. Zur vertikalen Begrenzung der max. II-geschossigen Baukörper, wurde eine Firsthöhe von max. 9,00 m festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt gilt die jeweils an das Baugrundstück angrenzende Erschließungsstraße.
Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind freigestellt.

Auf Standortbindungen für Garagen wurde soweit als möglich verzichtet. Lediglich für 4 Baugrundstücke ergeben sich planerische Erfordernisse für eine zwingende Festsetzung der Grundstückszufahrten.

1.7.6 Eingrünung

Der planerische Leitgedanke beinhaltet die Entwicklung eines ökologischen Baugebietes.
Um die angestrebte Wirkung zu erreichen, werden spezifische grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Diese beinhalten Pflanz- bzw. Saatgebote für die öffentlichen und privaten Freiflächen. Ergänzende Festsetzungen zur Reduzierung von Flächenversiegelung und den Wasserabfluss, optimieren die Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von nachhaltig negativen Umweltauswirkungen.

Die Artenzusammenstellung der potentiellen natürlichen Vegetation und der realen Vegetation bildet das Leitgerüst bei der Pflanzenauswahl künftiger Neupflanzungen.

1.7.7 Natur- und Landschaftsschutz

Im beschleunigten Verfahren ist der bauleitplanerische Eingriff gemäß den Bestimmungen des BauGB nicht ausgleichspflichtig. Auf die Festsetzung von Aus-

gleichs- und Ersatzflächen im Sinne der Eingriffsregelung wird deshalb verzichtet.

Die Gemeinde Aura a.d. Saale sieht sich jedoch auch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchaus in der Pflicht, den grundsätzlichen Anforderungen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gerecht zu werden. Durch die ökologische Konzeption des Baugebietes soll dem soweit als möglich Rechnung getragen werden.

Im Zuge der grünordnerischen Planung werden zahlreiche öffentliche und private Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die eine adäquate Durchgrünung des Siedlungsareals ermöglichen. Zusätzlich werden Festsetzungen zum Erhalt bestehender Obstbäume getroffen. An den Baugebietsrändern, die im Übergang zur freien Feldflur liegen, tragen die Regelungen des Bebauungsplanes dazu bei, einen natürlichen bzw. naturnahen Saum aus Gehölzen, Gräsern und Kräutern zu etablieren. Sukzessive sorgen die Strukturen für die Integration des Areals in die unmittelbare Landschaft und stellen im Verbund einen neuen Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleintiere dar.

1.7.8 Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Baugebietslagen erschlossen. Dabei bilden der Straßenzug „Am Hahn“ und die „Ekkehardusstraße“ die Hauptzuführungsstrecken zur Ortsdurchfahrt. In diesen liegen auch alle benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen. Ein Anschluss ist gewährleistet.

Der aktuell bereits im Seitenstreifen der Ortsstraße „Am Hahn“ verlegte Leitungsbestand (Mischwasserkanal, Wasserleitung), wird im Zuge der Planung berücksichtigt. Zum Schutz der Leitungen wird der Trassenbereich als öffentliches Straßenbegleitgrün festgesetzt.

<u>Straßenbau</u>

Es ist vorgesehen alle Verkehrswege als verkehrsberuhigte Bereiche auszuweisen.

Als Haupterschließungsstraße dient die Strasse A, die – abzweigend von der in diesem Bereich bereits voll ausgebauten Ortsstraße „Am Hahn“ – die räumliche Verlängerung der Ekkehardusstraße bildet und ins angrenzende Baugebiet „Am Hahn II“ führt. Die Strasse A endet nach ca. 275 m in einer Wendeanlage (Wendekreisdurchmesser 18,50 m). Diese ist ausreichend für ein Wenden mit Feuerwehrfahrzeugen und 3-achsigen Müllfahrzeugen. Die Wendeschleife wurde in Anlehnung an die RASt 06[9] geplant. Die Erschließungsstraße erhält bis zur Wendeplatte eine Fahrbahnbreite von 6,00 m. Straßenbegleitend wird ein Gehweg mit 1,75 m Breite angeordnet, um die fußläufige Anbindung an die Ortslage zu gewährleisten.

Die innere Erschließung erfolgt über den Ausbau der Strasse B. Sie endet nach ca. 140 m in einer Wendeanlage gleichen Typs. Die Ausbaubreite beträgt ebenfalls 6,00 m. Auf die Anlage eines Gehweges wurde aufgrund der untergeordneten Erschließungsfunktion verzichtet. In verkehrsberuhigten Straßen sind alle

[9] Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006

Verkehrsteilnehmer besonders zur gegenseitigen Rücksichtnahme aufgefordert. In Wohngebieten hat sich die Anlage derartiger Straßenräume etabliert, da sich durch die fehlende Aufteilung der Straße die gefahrenen Geschwindigkeiten merklich reduzieren.

Als fussläufige Verbindungsstrecken für die Anwohner, werden zusätzlich zwei Wege ausgebaut.
Am Westrand des Baugebietes trägt der Fussweg 1 dabei zur Anbindung des Baugebietes an den Ort und die freie Feldflur bei. Über den dort verlaufenden asphaltierten Feldweg (Verlängerung Würzburger Weg) ist eine optimale Verbindungsachse bereits vorhanden.
Der zwischen den Wendeanlagen verlaufende Fussweg 2, erhöht auf kurzer Strecke die Begehbarkeit innerhalb des Wohnareals.
Beide Fusswege erhalten eine Ausbaubreite von 3,00 m.

In Folge der planerischen Konzeption werden verschiedene „Kommunikationspunkte“ innerhalb des Baugebietes geschaffen (Wendeanlagen, Einmündung Straße B). Durch die Festsetzung einer straßenbegleitenden Bepflanzung, in Verbindung mit der Anlage kleiner Grünflächen, werden diese Zonen optisch und erlebbar gestaltet. Die Gehölze tragen für eine Beschattung der Bereiche und eine Eingrünung der gesamten Straßenzüge Sorge. Die Platzbereiche werden durch weitere Gestaltungsmaßnahmen (Auspflasterung, ggf. Möblierung) zusätzlich aufgewertet und für alle Verkehrsteilnehmer kenntlich gemacht.

Aufgrund planerischer Gegebenheiten (Platzbereich, Leitungsbestand), ist für jeweils 2 Baugrundstücke entlang der Straße A und „Am Hahn“ die Errichtung von gemeinsamen Grundstückszufahrten erforderlich.

Abwasserbeseitigung

In den an den Planbereich angrenzenden Ortslagen von Aura, erfolgt die Abwasserbeseitigung im Mischsystem. Bereits bei der Erschließung des östlich gelegenen Baugebietes „Am Hahn II“, wurden die baulichen Voraussetzungen für den Anschluss des nunmehr vorliegenden Plangebietes „Am Hahn III“ sowie der weiteren im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen geschaffen. Für eine schadlose Ableitung der Mischwässer aus dem Planbereich wurden also bereits erhebliche Vorleistungen und Investitionen (Geld der Bürger) getätigt.

Entsprechend wurden die aus diesen Flächen zu erwartenden Abflüsse, bei der Dimensionierung des Mischwasserkanales im Bereich der „Ekkehardusstraße“ und der Ortsstraße „Oberes Lehen“ berücksichtigt (DN 400 bis DN 700). Im Bereich der Staatsstraße St 2290 wurde ein Entlastungsbauwerk (RÜ) errichtet, wodurch die anfallenden Wassermassen bei Starkregen zur Fränkischen Saale abgeschlagen werden. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Abwasserbeseitigung wird auf den Bauentwurf zur Ortskanalisation[10] aus dem Jahr 2007 verwiesen, der vom Wasserwirtschaftsamt geprüft und genehmigt wurde.

Eine Entwässerung im Trennsystem ist nicht möglich.

Am bisherigen Ortsrand schlägt der dort entlang eines Anwandweges verlaufende Entwässerungsgraben, die Oberflächenwasserabflüsse aus dem Außeneinzugsge-

[10] Bauentwurf zur Abwasseranlage der Gemeinde Aura a.d. Saale, November 2007, Architektur- und Ingenieurbüro Hahn & Kollegen

biet ab. Dieser Graben stellt für das vorliegende Plangebiet die einzige Vorflut dar. Im Rahmen zurückliegender Jahre wurde bei Starkregenereignissen wiederholt festgestellt, dass die vorhandene Abflusskapazität des Grabens bzw. der weiterführenden Durchlässe, nahezu ausgeschöpft war. Im Zuge mehrere Vorbesprechungen zur Bauleitplanung wurde von den Anliegern in diesem Bereich deshalb dringend angeraten, keine weiteren Anschlüsse an den Graben vorzunehmen. Eine Aufweitung des Grabens zur Vergrößerung des Abflussvermögens, scheitert aufgrund der beengten Platzverhältnisse.
Auf eine zusätzliche Beaufschlagung der Abflüsse durch die Zuleitung von Oberflächenwässern aus dem vorliegenden Planbereich „Am Hahn III“, wurde zum Schutz der Unterlieger deshalb verzichtet.

Für den nunmehr beplanten Bereich, erfolgt die Ableitung des Außeneinzugsgebietes analog zum bisherigen Vorgehen, durch die Anlage eines Grabens am Südrand des Areals. Zur Unterhaltung des Grabens sowie der dort geplanten Randeingrünung, wird begleitend ein 3,00 m breiter Erdweg angelegt. Die Ableitung wird über das bestehende Grabensystem entlang des Baugebietes „Am Hahn II“ bewerkstelligt. Dieses fließt außerhalb der Ortslage, nordöstlich der Staatsstraße St 2290 in die Fränkische Saale ab.

Das geplante Entwässerungsschema kann dem Planentwurf entnommen werden.

Wasserversorgung

Die Bedarfsdeckung der Gemeinde Aura a.d. Saale mit Trink- und Brauchwasser, erfolgt über eine gemeindeeigene Wasserversorgung. Die Versorgung des Planbereiches wird durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes aus dem Ortsbereich sichergestellt.

Falls sich im Rahmen der Erschließungsplanung herausstellt, dass die Druckverhältnisse nicht ausreichen, werden von der Gemeinde Aura geeignete Vorkehrungen für eine Erhöhung des Wasserdrucks getroffen.

Soweit bei der Erschließungsplanung festgestellt wird, dass die notwendige Löschwassermenge nicht über das Leitungsnetz bereitgestellt werden kann, wird ein unterirdischer Löschwasserbehälter / alternativ: Löschwasserteich an geeigneter Stelle errichtet.

Strom- und Gasversorgung, Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Aura a.d. Saale wird von der Bayernwerk AG mit Strom und von der Stadtwerke Bad Kissingen GmbH mit Erdgas versorgt.
Die Fernmeldekommunikation wird durch die Deutsche Telekom GmbH sichergestellt. Die Breitbandversorgung erfolgt über Kabel Deutschland.

Die für das Baugebiet notwendigen Leitungen werden im öffentlichen Straßenraum unterirdisch verlegt. Einzelheiten werden im Rahmen der Beteiligung der Versorgungsträger sowie der Erschließungsplanung abgeklärt.

1.8 Bodenordnende Maßnahmen

Die für die Realisierung des Erschließungsgebietes „Am Hahn III“ benötigten Grundstücksflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Aura a.d. Saale.

Alle künftigen Grundstücksgrenzen werden durch eine Vermessung neu gebildet. Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

1.9 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB

1) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Bauaufsichtsbehörde
2) Landratsamt Bad Kissingen, Städtebau
3) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde
4) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde
5) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Wasserrechtsbehörde
6) Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
7) Kreisbrandinspektor des Landkreises Bad Kissingen
8) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
9) Regierung von Unterfranken, Sachgebiete Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie Städtebau, Würzburg
10) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
11) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bad Kissingen
12) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
13) Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Ufr., Würzburg
14) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt/Saale
15) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
16) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
17) Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
18) Stadtwerke Bad Kissingen GmbH
19) PLEdoc GmbH, Essen
20) Bayernwerk AG, Schweinfurt
21) Benachbarte Kommunen: Markt Euerdorf, Markt Oberthulba, Gemeinde Elfershausen, Stadt Bad Kissingen

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Leitbild der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über die Festsetzungen auf den privaten Grundstücken ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten, das durch die Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen (Randeingrünung, Straßenbegleitgrün) ergänzt wird. Die festgesetzten Pflanzgebote tragen zur Einbindung des Areals in die freie Landschaft bei. Desweiteren übernehmen die randlichen Strukturen weitergehende Funktionen als Windschutz sowie als Lebensraum für Insekten und Tiere.

Eine Übersicht der gewählten grünordnerischen Maßnahmen wurde zeichnerisch in einem separaten Planfenster des Bebauungsplanes dargestellt (Planausschnitt „Grünordnung“).

2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

2.2.1 Pflanzgebote

- Privatgrundstücke
  Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes, sowie zur Kaschierung der künftigen Gebäudekubaturen, wird je 200 m² Grundstücksfläche die Anpflanzung mind. 1 Laubbaumes oder hochstämmigen Obstbaumes festgesetzt. Der Pflanzstandort ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.
  Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder mit einer Gebrauchsrasenmischung breitflächig anzusäen, um die Offenporigkeit des Bodens zu erhalten.
  - Details sh. Ziffer B.6.3 und B.6.5 der Bebauungsplanfestsetzungen
- Öffentlicher Straßenraum / Straßennebenflächen
  Im Bereich der Erschließungsstraßen werden punktuell Pflanzbindungen für Laubbäume mit Standortvorgabe festgesetzt. Sie sorgen für eine Begrünung und Beschattung sowie die optische Auflockerung des Straßenzuges und der konzipierten Platzbereiche. Bei der Baumauswahl ist auf geeignete Straßenbaumarten zurückzugreifen, um eine entsprechende Wuchsentwicklung zu gewährleisten. Durch kleinkronige und fruchtlose Arten werden unerwünschte Beeinträchtigungen des Fahr- oder Parkverkehrs minimiert. Geeignete Straßenbaumarten wurden der Artenauswahlliste beigefügt (sh. Anlage Begründung).
  Im Übrigen sind die straßenbegleitenden Grünstreifen und sonstigen Grünflächen offenporig zu gestalten (z.B. Rasenansaat, Staudenbepflanzung).
  - Details sh. Ziffer B.6.1 und B.6.5 der Bebauungsplanfestsetzungen
- Randeingrünung
  Am Süd- und Westrand des Baugebietes, werden Pflanzgebote für die Anlage fünfreihiger Hecken sowie die Stellung von Obstbäumen bzw. einer Straßenbaumreihe festgesetzt, die das geplante Baugebiet zur freien Landschaft hin abschirmen. Im Besonderen die geschlossenen Heckenstrukturen übernehmen dabei auch Funktionen als Windschutzpflanzung. Die Randsäume und unbepflanzten Bereiche werden mit einer Extensivrasenmischung eingegrünt. Aufgrund der geplanten Ausprägung sowie ausreichender Entwicklungsbreite, wird durch die Randeingrünung sukzessive ein natürlicher und wertvoller Lebensraum für zahlreiche Pflanzen, Vögel, Kleintiere und Insekten geschaffen. Damit werden wichtige Zielsetzungen im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt.
  - Details sh. Ziffer B.6.1 und B.6.2 der Bebauungsplanfestsetzungen

2.2.2 Erhaltungsgebot / Gehölzrodung

Für die Baufeldfreimachung im öffentlichen und privaten Bereich sind Gehölzrodungen nicht gänzlich zu vermeiden (Obstbaumbestand). Aus artenschutzrechtlichen Gründen darf die Rodung der Bäume nur im Zeitraum zwischen 01.10. bis

28./29.02. erfolgen. Ausnahmen sind nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen, zulässig.

Bestehende Bäume, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den Randzonen des Geltungsbereiches stehen, sind nach Möglichkeit zu erhalten (sh. Plandarstellung).

- Details sh. Ziffer B.6.4 der Bebauungsplanfestsetzungen

2.2.3 Flächenbefestigungen

Eine offenporige Befestigung im privaten Bereich, mindert die Oberflächenversiegelung durch Überbauung, sodass ein beschleunigter Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann. Die Befestigung der privaten Zufahrten und Hofflächen soll deshalb in versickerungsgünstiger Bauweise erfolgen. Der Versiegelungsgrad im sonstigen Grundstücksbereich ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

- Details sh. Ziffer C.8 der Bebauungsplanhinweise

Alle Anpflanzungen richten sich nach der Artenauswahlliste im Anhang der Begründung (sh. Anlage 1).

3 HINWEISE

3.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Anpflanzung und Gestaltung im öffentlichen Bereich (wie Erd- und Pflanzarbeiten, Ansaaten), werden von der Gemeinde Aura a.d. Saale erbracht.

In der Pflicht der Gemeinde stehen dabei auch alle erforderlichen Pflegemaßnahmen, zur Gewährleistung einer ungestörten Entwicklung der Gehölze und Flächen.

3.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Bad Kissingen oder das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu informieren.

Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Die gemeindliche Satzung hierzu ist zusätzlich zu beachten.

Informationen zum natürlichen Umgang mit Regenwasser, können von den Bauherren unter folgenden Adressen abgerufen werden:

1. Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
2. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer
   Als PDF im Puplikationsshop zum Download zur Verfügung gestellt:
   https://www.bestellen.bayern.de (zu finden unter der Artikel-Nr: lfw_was_00157)

3.3 Landwirtschaftliche Belange

Die gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB, für Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken – 4 m mit Bäumen, 2 m mit Sträuchern – sind einzuhalten.

Alle ans Baugebiet angrenzenden Felderschließungswege werden für den landwirtschaftlichen Verkehr freigehalten. Die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können weiterhin ordnungsgemäß bzw. uneingeschränkt genutzt werden. Mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- oder Staubbelästigungen des WA-Gebietes, durch die ortsübliche Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist zu rechnen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.

4 EINGRIFFSREGELUNG

Im vorliegenden Fall gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Ein Ausgleich des bauleitplanerischen Eingriffes ist unter Berücksichtigung des § 13a BauGB nicht notwendig.

Auf die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird folglich verzichtet.

Über die grünordnerischen Festsetzungen wird den Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz begegnet.

Im Bereich der Randeingrünung ist eine naturnahe Entwicklung gewährleistet. Durch die integrierte Grünordnungsplanung wird dem bauleitplanerisch verursachten Eingriff soweit als möglich begegnet.

5 ARTENSCHUTZ

Die Artenschutzkartierung weist innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs keine faunistischen Fundorte auf.

Grundsätzlich geeignet sind die Flächen als Lebensraum für Vogelarten des Siedlungsrandes und der offenen bzw. halboffenen Landschaft. Vogelarten der Sied-

lung oder des Siedlungsrandes (z.B. Amsel, Blaumeise, Zaunkönig) finden vielfach in den Bereichen von Gärten, Kleingartenanlagen und Friedhöfen Nahrungs- und Lebensräume. Diese Arten sind ungefährdet, bayernweit verbreitet und häufig. Der Erhaltungszustand gilt als gut.
Vögel der offenen und halboffenen Landschaft, wie Elster, Feldlerche, Wachtel sind in Bayern weit bis flächendeckend verbreitet. Einige Arten sind ungefährdet, der Erhaltungszustand gilt ebenfalls als gut. Die Feldlerche wird in der "Roten Liste" geführt und gilt als gefährdet. Eine Beeinträchtigung von bodenbrütenden Vogelarten kann für die überplanten Acker- und Wiesenflächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Durch die landwirtschaftliche Intensivnutzung ist jedoch davon auszugehen, dass die künftigen Baugebietsflächen keinen potentiellen Lebensraum solcher Vogelarten darstellen.

Baumhöhlen oder Nistplätze im Obstbaumbestand wurden im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt.

Vorkommen sonstiger artenschutzrechtlich relevanter Arten, wie beispielsweise die Zauneidechse, sind aufgrund der Biotopausstattung des Geltungsbereiches auszuschließen.

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergeben sich für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe, im Allgemeinen Schädigungs- und Störungsverbote.

Prognose der Schädigungsverbote und Störungsverbote nach § 44 BNatSchG:[11]
Im Geltungsbereich sind weit verbreitete, ungefährdete Vogelarten mit weitem Lebensraumspektrum zu erwarten. Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet, ist bei der Realisierung des Baugebietes nicht damit zu rechnen, dass baubedingt Brutplätze verloren gehen. Eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen erfolgt somit nicht. Die ökologische Funktionalität betroffener Fortpflanzungsstätten bleibt daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt.
Da die geplante Bebauung an die bereits vorhandene anschließt und der Planbereich durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits Störungen aufweist, ist durch das Baugebiet nicht mit maßgeblichen Störungen der v.g. Vogelarten zu rechnen. Für Brutpaare stehen in den angrenzenden bzw. neuen Gehölzbeständen und in der Feldflur, ausreichend Lebensräume zur Verfügung. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten ist nicht zu erwarten.

Durch die neuen Anpflanzungen innerhalb der privaten Freiflächen, sowie die durch die in der Randeingrünung angestrebte Biotopentwicklung, wird begrenzter und linearer Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Angesichts der Bestandssituation, bedeutet dies sukzessive eine Verbesserung des Lebensraumangebotes.

6 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hahn III“ wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung und vom

[11] Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG)

Umweltbericht abgesehen.

Aufgrund der bestehenden Verhältnisse, sind nach aktuellem Kenntnisstand bzw. nach überschlägiger Abwägung von grundsätzlich möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Ort- und Landschaftsbild, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter, keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hahn III“ zu erwarten.

Die grundsätzlich relevanten Umweltauswirkungen begründen sich durch die zu erwartende Bodenversiegelung. Diesen wird durch geeignete Festsetzungen zur Reduktion bzw. Beschränkung sowie die grünordnerischen Festlegungen soweit als möglich begegnet.

Somit ist eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes möglich.

6.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Der Schwellenwert (ab 20.000 m² überbaubare Grundfläche) für eine Allgemeine Vorprüfungspflicht gemäß Anlage 1, Nr. 18.7 UVPG, wird nicht erreicht.

Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne der Umweltverträglichkeit ist somit nicht erforderlich.

Anerkannt: Gemeinde Aura a.d. Saale ……
Thomas Hack, 1. Bürgermeister

ANLAGEN BEGRÜNDUNG:

Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölze
Anlage 2: Planentwurf 6. Änderung (Berichtigung) Flächennutzungsplan

ANLAGE 1 BEGRÜNDUNG

Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich, in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation

Bäume
(* = Straßenbaum)

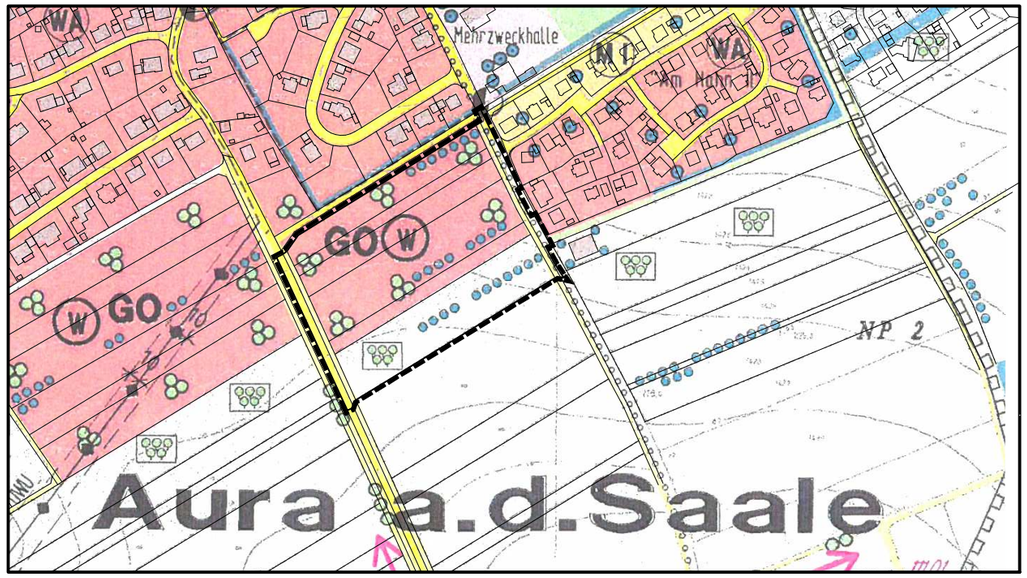
Acer campestre - Feldahorn
* Acer campestre ‘Elsrijk‘
* Acer monspessulanum - Französischer Ahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
* Carpinus betulus ‘Fastigiata’ - Pyramiden-Hainbuche
* Carpinus betulus ‘Frans Fontaine’ - Säulen-Hainbuche
Fagus silvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
* Fraxinus excelsior ‘Diversifolia’
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Pyrus pyraster - Wildbirne
Salix alba - Silberweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata - Winterlinde
* Tilia cordata ‘Greenspire’ – Amerikanische Stadtlinde
* Tilia cordata ‘Rancho’

Obstbäume i. Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss, usw.)

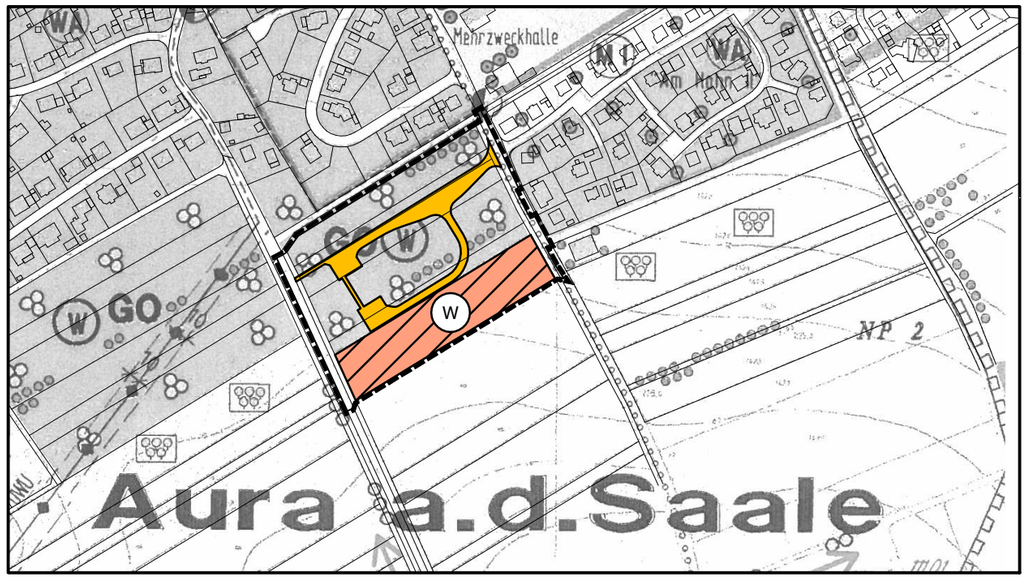
Sträucher / Heister

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa arvensis - Kriechende Rose
Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Flächennutzungsplan in der Fassung seiner letzten Änderung



6. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes



Planzeichenerklärung

1.1	W	Wohnbauflächen
1.2		Straßenverkehrsflächen
1.3		Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Hahn III"

M. 1 / 5000
Stand Plangrundlage DFK Januar 2018

AURA a.d. SAALE

6. ÄNDERUNG (BERICHTIGUNG) DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE AURA a.d. SAALE

IN VERBINDUNG MIT DEM BEBAUUNGSPLAN "AM HAHN III"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Aura a. d. Saale hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Hahn III" gemäß § 13b im beschleunigten Verfahren beschlossen. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

2. Die Gemeinde Aura a.d. Saale hat im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Hahn III", die Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen.

   Aura a.d. Saale, den .....

   .....
   Thomas Hack (1. Bürgermeister) (Siegel)

Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplanes "Am Hahn III"

Vorentwurf

PLANVERFASSER:

.....

Bautechnik - Kirchner
Planungsbüro für Bauwesen
Am Bahndamm 21 • 97714 Oerlenbach
Tel. 09738/368300 • Fax 388400
mail@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

Aufgestellt: 01.03.2018

M. 1 / 5000