



**„ERGÄNZUNGSSATZUNG WEILERER STRAßE“
IM STADTTEIL REIHEN**

„ERGÄNZUNGSSATZUNG WEILERER STRAßE“ IM STADTTEIL REIHEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548) m. W. v. 21.06.2013
bzw.20.09.2013

Landesbauordnung (LBO)

Für Baden-Württemberg in der Fassung 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209) m. W. v. 23.07.2013

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---------|
| 1. Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB) | am |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung
gem. § 2 (1) BauGB) | am |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB) | vom-bis |
| 4. Anhörung der Behörden
gem. § 4 (1) BauGB) | am |
| 5. Satzungsbeschluss
gem. §10 (1) BauGB) | am |
| 6. Bekanntmachung
gem. § 10 (3) BauGB) | am |

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Für die nach § 5 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Dorfgebiete (MD) sind die gemäß § 5 Abs.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- a) Tankstellen
 - b) Vergnügungsstätten
 - c) Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- nicht Bestandteil dieser Satzung.
- 1.2 In Baufeld A und C wird die maximale zulässige Gebäudelänge auf 35m beschränkt.
- 1.3 In Baufeld A und C reduziert sich die maximal zulässige Firsthöhe, bei Unterschreitung einer Dachneigung von 20°, um 2m.
- § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 6 u. Abs. 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Überschreitung der Baugrenzen
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer bis zu 1,50 m überschritten werden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 3.1 Carports, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Bau- fenster zulässig.
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4. Gestaltung

Für die Baufenster werden folgende Festlegungen getroffen:

- A FH max. = 191,29 über NN
Vollgeschoss = III
- B FH max. = 195,60 über NN
Vollgeschoss = II
- C FH max. = 195,60 über NN

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a (3) Satz 2 i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

- 5.1 Oberflächenbefestigung
PKW-Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege sind möglichst so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

- 5.2 Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insektenschonender Beleuchtung (z.B. LED/Natriumdampfniederdrucklampen) auszustatten.
- 5.3 Außenbeleuchtung
Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 5.4 Abräumen der Gehölze im Winterhalbjahr
Das Abräumen der Gehölze auf zu bebauenden Flächen und auf Flächen der Erschließung ist nur außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

II HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 1a BauGB

1. Es wird empfohlen, jeweils einen mittelkronigen Baum je Grundstück zu pflanzen. Geeignet sind insbesondere einheimische Laubbäume oder Obstbäume.
2. Es wird empfohlen, als Einfriedung lebende geschnittene Hecken aus einheimischen Laubholzarten anzupflanzen.
3. Zum Schutz des Bodens ist vor Durchführung der Baumaßnahmen der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden zu sichern. Er ist sachgemäß zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen.
Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18915.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarschaftsrecht zu beachten.

III ALLGEMEINE HINWEISE

Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Bodenschutz

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 (1) BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG). Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist, soweit er keine Schadstoffe enthält, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und schonend zu behandeln. Falls eine Verwertung nicht unmittelbar möglich ist, ist der Oberboden fachgerecht zwischen zu lagern. Bei der Zwischenlagerung von Mutterboden ist darauf zu achten, dass insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen und die biologische Aktivität erhalten bleiben. Die Mietenhöhe sollte bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten 1,50 m und bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten 2,50 m nicht überschreiten. Beim Aufsetzen der Miete darf diese nicht verdichtet werden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahme zu lockern (§ 202 BauGB und §§ 1 und 4 BBodSchG).

Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

Zisternennutzung zu Brauchwasserzwecken

Der Betrieb von Regenwasserzisternen mit Brauchwassernutzung muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das GVW Technische Regel Arbeitsblatt W 555 sind bei der Benutzung von Regenwasserzisternen zu beachten.

Verbindungsverbot von Trinkwasser- und Regenwasseranlagen

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach Trinkwasser-
verordnung (TrinkwV) nicht zulässig.

BEGRÜNDUNG

Mit der städtebaulichen Satzung gemäß §34 Abs.4 Nr.3 BauGB (Ergänzungssatzung) verfügt eine Gemeinde über die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen durch Satzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich gemäß §34 Abs.1 BauGB) einzubeziehen, wenn diese einzubeziehenden Flächen als Ergänzung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Areals entsprechend geprägt sind. Die Ergänzungssatzung soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen und diesen verbindlich vom Außenbereich der Gemeinde abgrenzen und dadurch die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben steuernd gestalten.

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung dient somit dazu, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs zum Außenbereich an geeigneten Stellen um einzelne Grundstücke geringfügig zu erweitern, um dadurch einen abgerundeten Ortsrand zu bilden.

Für einfach gelagerte Fälle werden so die Gemeinden in die Lage versetzt, ohne aufwendige Verfahren Baurecht zu schaffen. Darüber hinaus können bei der Abrundungssatzung einzelne Festsetzungen nach §9 Abs.1, 3 Satz 1 und Abs.4 BauGB getroffen werden. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Voraussetzungen nach §34 Abs.5 BauGB für die Aufstellung der Ergänzungssatzung werden mit der vorliegenden Planung erfüllt. Die Satzung ist mit einer positiven städtebaulichen Entwicklung der Stadt Sinsheim vereinbar. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes tangiert. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird durch die aufgelockerte geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

1. Bisheriges Verfahren

Der Ortschaftsrat Reihen hat in seiner Sitzung vom 17.11.2014 über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung „Weilerer Straße“ sowie die Übertragung an einen privaten Investor beraten. Das beabsichtigte Vorhaben wurde positiv bewertet.

Am 18.11.2014 hat der Ausschuss für Technik und Umwelt (ATU) der Stadt Sinsheim und am 25.11.2014 der Gemeinderat die Aufstellung einer Ergänzungssatzung „Weilerer Straße“ sowie die Übertragung an einen privaten Investor beraten und beschlossen.

2. Räumliche und strukturelle Situation

2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Weilerer Straße“ befindet sich im Stadtteil Reihen südlich der Weilerer Straße. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung hat eine Größe von 0,72 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 8948, 9049 und 2 ganz und 8949, 8946 und 9050 teilweise.

Die Anbindung ist über die vorhandene Stichstraße, abgehend von der Weilerer Straße in nördlicher Richtung, sichergestellt.

Die Anbindung des Plangebietes an die öffentliche Infrastruktur wie Bushaltestelle / örtliche Nahversorgung ist gewährleistet.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Wesentlichen im Eigentum des Vorhabenträgers. Ausgenommen sind die Wegeparzellen und das Flurstück 2, dessen bestehende Bebauung durch die vorliegende Satzung planungsrechtlich gesichert werden soll.

3. Rechtliche Situation

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt sich differenziert dar. Die Flächen im Westlichen Teil sind als Mischgebiet bzw. Gebiet mit besonderer Nutzung ausgewiesen. Den Östlichen Teil stellt der Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dar. Hier besteht auf Flurstück Nr.2 ein Wohnhaus mit Nebengebäude, auf Flurstück Nr.9049 zwei Schuppen.

Die Ergänzungssatzung grenzt nun den Außenbereich verbindlich zu dem Bebaubaren Innenbereich ab.

Für das Aufstellen der Ergänzungssatzung ist das "Vereinfachte Verfahren" nach §13 BauGB durchzuführen.

Die Darstellung des Plangebiets als Dorfgebietsfläche wird bei der nächsten Überarbeitung des FNP angepasst.

4. Projektbeschreibung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Plangebiet vorrangig neuen Wohnraum zu schaffen. Hierbei soll auf die bestehende Umgebungsbebauung eingegangen werden. Die Erhaltung der dörflichen Baustruktur steht im Vordergrund.

Die Planung sieht die Ausweisung einer Dorfgebietsfläche vor, wobei die Bebauung, als Doppel- oder Einzelhäuser ausgebildet, straßenbegleitend – in Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur – erfolgen soll. Die Neubebauung fügt sich demnach gebietsverträglich in das vorhandene Ortsbild ein und ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche bleiben weitestgehend unbebaut und können begrünt werden. Somit kann der Eingriff in die vorhandene Natur minimiert sowie der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) gewährleistet werden.

Durch die geordnete Lenkung dieser Bebauung kann das vorhandene Ortsbild aufgewertet werden, der derzeit baulich undefinierte Ortseingang erhält eine eindeutige Abgrenzung, was zu einer städtebaulichen Aufwertung insgesamt beitragen wird.

Das Plangebiet wird in drei Baufenster gegliedert:

Baufenster A nimmt die östliche Nachbarbebauung auf und wird unmittelbar von der Weilerer Straße erschlossen. Beabsichtigt ist hier die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Baufenster B wird erschlossen über die von der Weilerer Straße abgehende Stichstraße und sieht Wohnraum für Familien mit großzügigen Freiflächen vor.

Im Baufenster C soll eine Nachverdichtung des Bestandes erfolgen. Die Erschließung erfolgt hier über die bestehende Zufahrt.

Durch die städtebaulich verträgliche Nachverdichtung wird das Ortsbild am südlichen Rand einheitlich strukturiert und abgerundet.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Sparsamer Umgang mit dem Boden ist die Basis nachhaltiger Stadtentwicklung. Die Städte sind gefordert, einerseits genügend Raum für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu bieten und andererseits Fläche zu sparen. An die Stelle der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Stadtrand sind innerstädtische Flächen hinsichtlich der Dichte zu optimieren und die Innenentwicklung zu fördern.

Mit der Aufstellung der „Ergänzungssatzung Weilerer Straße“ folgt die Stadt Sinsheim dieser Zielsetzung und führt die Flächen an der Weilerer Straße einer Wohnnutzung zu, damit wertvolle großräumige Freibereiche geschützt bleiben. Das Planungsziel ist der Neubau ergänzender Wohngebäude zur Arrondierung der vorhandenen örtlichen Struktur. Dadurch kann ein einheitlicher Bebauungszusammenhang erzielt werden.

Das Maß der baulichen Dichte wird mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung nicht optimiert, sondern orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsdichte in der Umgebung.

Es ist Ziel der Planung, die im Umfeld des Plangebietes bestehende Baustruktur innerhalb des Plangebietes fortzuführen.

Die geplante Bebauung wird über die bestehende Stichstraße von der Weilerer Straße aus erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Verkehrsfläche.

6. Inhalt der Ergänzungssatzung

Gemäß §34 Abs.5 BauGB können in der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach §9 Abs.1 und 3, Satz 1 sowie Abs.4 BauGB getroffen werden. Auf dieser Rechtsgrundlage erfolgen die Festsetzungen in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen.

6.1 Art der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Ortsteils sowie der vorhandenen Bebauung entlang der Weilerer Straße (insbesondere durch Wohnbebauung geprägt), wird für das Plangebiet als Weiterführung und Arrondierung der nachbarschaftlichen baulichen Nutzung ein Dorfgebiet Wohngebiet gemäß §5 BauNVO festgesetzt. Die unter §5 Abs.2 BauNVO aufgeführte zulässige Nutzung „Tankstelle“ sowie Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe werden aufgrund der angestrebten Wohnruhe ausgeschlossen.

Für die geplante Bebauung wird eine offene Bauweise mit den Hausformen ‚Einzelhäuser‘ und ‚Doppelhäuser‘ festgesetzt. Dies entspricht dem umliegenden Siedlungscharakter.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung / Gestaltung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt, die so angelegt ist, dass genügend Flexibilität für die Positionierung der zukünftigen Gebäude besteht und trotzdem die Bebauungstiefe der östlich und westlich angrenzenden bestehenden Gebäude aufgenommen wird.

Innerhalb des Plangebietes werden die gemäß § 17 BauNVO für Dorfgebiete bestimmten

Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht erreicht (GRZ: 0,5; GFZ: 1,0)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Rücksicht auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet so festgesetzt, dass die rückwärtigen Grenzabstände im Bereich der neu geplanten Gebäude über das gesetzliche Maß deutlich hinausgehen. Durch die großzügigen Grenzabstände entsteht ausreichend Platz zur Anpflanzung einer Hecke als Sichtschutz zwischen der Neubebauung und dem vorhandenen Bestand.

Die Ergänzungssatzung setzt im Baufenster A die maximale Firsthöhe auf 191,29 über NN, in den Baufenstern B und C die maximale Firsthöhe auf 195,60 über NN fest.

Aus Gründen der Umweltschonung und Energieeinsparung soll der Einbau von Solaranlagen möglich sein. Die Nutzung der Sonnenenergie bleibt dem jeweiligen Grundstückseigentümer freigestellt. Die Prüfung eines wirtschaftlichen Einsatzes wird im Einzelfall empfohlen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen, nach § 14 BauNVO i.V.m. §50 LBO BW (Verfahrensfreie Vorhaben) ausdrücklich zugelassen. Aus gestalterischen Gründen wird empfohlen die Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen, fachgerecht und dauerhaft einzugrünen.

6.3 Erschließung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung grenzt südlich an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche der Weilerer Straße an. Die geplante Bebauung wird über den bestehenden Wirtschaftsweg von der Weilerer Straße aus erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Verkehrsfläche.

Im gesamten Plangebiet dürfen Carports, Garagen und Stellplätze auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.

Gemäß Vorgaben durch die Landesbauordnung ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen. Hierzu werden nachstehende Ausführungen gemacht:

Die Gesellschaft hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte verändert. Arbeitsstätten und Wohnbereiche liegen immer weiter auseinander. Die Erreichbarkeit von Arbeitsstätten, Bildungs-, Freizeit- und Kulturinstitutionen sollen zwar durch den Auf- und Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) gewährleistet werden. Die Entfernungen innerhalb des ländlichen Raumes sind jedoch so groß, dass der ÖPNV dem Anspruch auf schnelle Erreichbarkeiten nicht ausreichend gerecht werden kann.

Aus diesem Grund werden gerade im ländlichen Raum relativ viele Kraftfahrzeuge benötigt. Hinzu kommt, dass in Familien mit Kindern sehr oft beide Ehepartner berufstätig sind und schon aus diesem Grund zwei Kraftfahrzeuge besitzen. Mit der Volljährigkeit der Kinder steigt die Anzahl der Kraftfahrzeuge je Haushalt.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden im Zuge der Grundstücksteilung grundbuchlich gesichert.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der neuen Gebäude mit Strom und Wasser erfolgt durch neu herzustellende Anschlüsse an die vorhandenen Leitungstrassen in der Weilerer Straße.

Das anfallende Abwasser wird in den Kanal der Weilerer Straße eingeleitet.

8. Umweltbelange

Für Satzungen nach §34 Abs.4 BauGB bedarf es keines Umweltberichts. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eingehend zu betrachten. Ebenso verfügt §18 Abs.1 BNatSchG, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz für Beeinträchtigungen von Arten und Lebensräumen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist, sofern aufgrund der

Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Satzungen nach §34 Abs.4 Satz1 Nr.3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die §§1a und 9 Abs.1a BauGB sind entsprechend anzuwenden, die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind in die Abwägung einzustellen und der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Maße vorzusehen. Aus diesem Grund wurde für das Vorhaben eine Artenschutzrechtliche Begutachtung durch ein Fachbüro beauftragt, welche dieser Begründung beigefügt ist.

Die aus dem Gutachten resultierenden Forderungen wurden in der Satzung verankert.

Für die Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Fußwegen werden nur wasserdurchlässige Beläge auf versickerungsfähigem Grund empfohlen.

Dachbegrünungen bei Garagen und Nebengebäuden eignen sich, um Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes auszugleichen und sind deshalb zu begrüßen, sofern die Dachflächen nicht zur Energiegewinnung genutzt werden sollen.

Aus städtebaulicher Sicht wird eine Bepflanzung und Gliederung des geplanten Wohnquartiers für förderlich erachtet. Die Ergänzungssatzung empfiehlt, die Grundstücke mit lebenden geschnittenen Hecken einzugrünen und jeweils einen mittelkronigen Baum je Grundstück anzupflanzen.

9. Kosten- und Realisierungsrahmen

Sämtliche Kosten des Planverfahrens und die notwendigen Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Die entsprechenden Verträge sind mit Satzungsbeschluss abzuschließen.

10. Flächenbilanz

Gesamtes Planungsgebiet:	7155,94m ²
Verkehrsflächen:	357,84m ²
Mischgebietsfläche:	6798,10m ²