

STADT BORNHEIM

1. Änderung des Bebauungsplanes Wb02 in der Ortschaft Walberberg

Begründung

Rechtsgrundlagen

Grundlage der Bebauungsplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).

1 Lage, örtliche Verhältnisse

Das ca. 4.235 m² große Plangebiet liegt im am westlichen Ortsrand von Walberberg, an der Röntgenstraße bzw. am Matthias-Claudius-Weg. Es umfasst im Wesentlichen das Grundstück des evangelischen Gemeindezentrums „Martin-Luther-Kirche“. Das Gelände liegt auf ca. 130 m üNN (ca. 65 m über der Rheinebene) und fällt stark von West nach Ost ab (135 m – 127 m üNN). Das Plangebiet ist eingebettet in ein locker bebautes, stark durchgrüntes Einfamilienhausgebiet. Etwa 50 m weiter südwestlich befindet sich der Sportplatz des SSV Walberberg, das Peter-Welter-Sportlerheim sowie die Schießsportanlage der St. Sebastianus Schützenbruderschaft an der Duffelstraße.

Der Kirchenbau nimmt etwa 500 m² Grundfläche ein, der Rest des Grundstückes ist gärtnerisch gestaltet (Wiese, Ziersträucher, alter Baumbestand). Das Gemeindezentrum kann direkt von der Röntgenstraße bzw. über einen Fußweg von der talwärts liegenden Hanrathstraße und von dem oberhalb befindlichen Matthias-Claudius-Weg aus erreicht werden. Hangaufwärts befinden sich insgesamt 25 öffentliche Parkplätze am Matthias-Claudius-Weg, die auch für das Gemeindezentrum zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke (alle Gemarkung Walberberg, Flur 11): 202, 426, 427, 428, 429 und 541

Heutige Nutzung des Gemeindezentrums

Die Martin-Luther-Kirche steht den 550 evangelischen Einwohnern von Bornheim und etwa 200 Schwadorfer Bürgerinnen und Bürgern als Gemeindezentrum zur Verfügung. In den Räumen des Gemeindezentrums finden gegenwärtig u.a. folgende Aktivitäten statt:

Kirchenraum:	Gottesdienst (14-tägig), zusätzlich Schul-/Kinder-/ Familiengottesdienste, Trauerfeiern
Foyer:	Krabbelgruppe, Seniorenkreis, Turngruppe, Gymnastikkreis, Klöppelkurs, sonstige Angebote für kleinere Gruppen (Lesungen, kleine Konzerte etc.)
Küche:	Vorbereitung, mit seitlichem Abstellraum
Sakristei:	Vorbereitung für den Gottesdienst
Gruppenraum 1:	Nebenraum, Bibliothek

Gruppenraum 2: Nebenraum, Basteln, „Kaminzimmer“ für Gesprächskreise, Kindergottesdienst (14 täglich, gleichzeitig mit dem Gottesdienst), anschließend ein Abstellraum.

2 Anlass der Planung

2.1 Planungsanlass

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung zweier Baufelder auf der Parzelle Nr. 541. Die Zuwegung erfolgt über die Röntgenstraße bzw. den Matthias-Claudius-Weg. Schon vor längerer Zeit hatte die evangelische Kirchengemeinde Brühl gegenüber der Stadt Bornheim den Wunsch geäußert, Teile ihres Kirchenlandes für Wohnbauzwecke zu veräußern. Die Gewinne aus den Verkäufen sollen dem Unterhalt und der Sanierung des Kirchengebäudes der Martin-Luther-Kirche in Walberberg dienen. Diese Verpflichtung wurde im Rahmen einer notariellen Beglaubigung im September 2009 durch die evangelische Kirchengemeinde Brühl bestätigt. Die ursprünglich geplante Baumaßnahme, der Bau eines größeren Begegnungszentrums mit Beherbergungsbetrieb, wird schon seit vielen Jahren nicht mehr weiterverfolgt.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wb02 zur zulässigen Art der baulichen Nutzung stehen einer solchen Entwicklung entgegen. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) liegen nicht vor. Die Änderung des Bebauungsplanes ist daher unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge in Bornheim erforderlich (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).

Da die betreffenden Flächen jedoch im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt waren, war zunächst die Änderung der entsprechenden Darstellung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese ist zwischenzeitlich erfolgt.

2.2 Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB („beschleunigtes Verfahren“)

Aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes, da der Geltungsbereich < 2,0 ha groß ist und keine UVP-pflichtigen Vorhaben betroffen sind, soll der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können gemäß § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm. Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB in Anspruch genommen werden. Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 (2) BauGB:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 14.04.2011 beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellte das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dar. Somit war zunächst die Änderung der entsprechenden Darstellung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese ist zwischenzeitlich erfolgt. Die Genehmigung der Bezirksregierung liegt mittlerweile vor. Die Änderung des Bebauungsplanes ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt vollständig im rechtskräftigen Bebauungsplan Wb 02 (Walberberg, Matthias-Claudius-Weg). Dieser setzt für den Änderungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen fest. An der nordwestlichen Grenze wird ein Fußweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Böschung im Südwesten der Kirche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Südwestlich angrenzend an den Änderungsbereich setzt der o. g. Bebauungsplan öffentliche Stellplätze und Grünflächen fest. Im Nordwesten wird ein reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bauweise, einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,5 und der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern fest. Der Mathias-Claudius-Weg ist planungsrechtlich gesichert.

Für die nördlich und östlich angrenzenden Gebiete besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 Blatt 1 „Schützenstraße“. Dieser setzt u. a. ebenfalls reine Wohngebiete mit einer offenen Bauweise fest. Südlich des Plangebietes gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 Blatt 2 „Buschgasse“. Auch hier werden für die angrenzenden Bereiche reine Wohngebiete festgesetzt.

4 Planung

4.1 Städtebaulicher Entwurf

Die evangelische Kirchengemeinde Brühl beabsichtigt, am Rande des Kirchengrundstückes zwei Wohnungsbaugrundstücke abzutrennen. Die geplanten Maßnahmen im Einzelnen:

- Neuordnung der südöstlichen Grundstücksgrenze an der Röntgenstraße. Hier sollen ca. 138 m² an das Nachbargrundstück Röntgenstraße 18 abgegeben werden, um die Zufahrtsmöglichkeit des Grundstückes zu verbessern,
- im Anschluss an das Wohnhaus Röntgenstraße 18 soll ein ca. 580 m² großes Einfamilienhausgrundstück entstehen. Das geplante eingeschossige Gebäude tritt ca. 6,5 m hinter die bestehende Straße zurück. Drei kleinere Gehölze an der Straße (Kirsche, Ahorn, Baumhasel) und eine größere Linde im rückwärtigen Bereich müssen dazu gegebenenfalls entfernt werden. Die älteren Laubbäume im Inneren des Grundstückes können erhalten werden,
- an der nördlichen Grenze des Gemeindezentrums, am Matthias-Claudius-Weg, soll ein ca. 920 m² großes Einfamilienhausgrundstück abgetrennt werden. Das geplante eingeschossige Gebäude nimmt die vordere Bauflucht der im Bebauungsplan Wb 02 vorgesehenen Nachbarbebauung auf und tritt ca. 7,5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurück. In diesem Bereich werden keine alten Bäume beeinträchtigt.
- Die rückwärtige Grundstücksgrenze des zukünftigen Einfamilienhausgrundstückes folgt dem Verlauf des heute vorhandenen befestigten Fußweges, der die tiefer liegende Hanrathstraße mit dem Matthias-Claudius-Weg verbindet.
- das Gemeindezentrum soll in seiner heutigen Funktion erhalten bleiben (s.o.).

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Gemäß der planerischen Zielsetzung (Schaffung von Planungsrecht für zwei neue Wohngebäude) werden als Art der baulichen Nutzung zwei reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Damit wird die vorhandene Bebauung, die ausschließlich zum Wohnen genutzt wird, sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes Wb 02 „Matthias-Claudius-Weg“ aufgegriffen. Es handelt sich bei der Festsetzung demnach um eine Ergänzung der angrenzenden reinen Wohngebiete. Die möglichen Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, um den Charakter der ausschließlichen Wohnbebauung zu wahren.

Fläche für Gemeinbedarf

Für das Kirchengrundstück wird die bestehende Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen aufgenommen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, ein Vollgeschoss sowie maximale Gebäude-, First- bzw. Traufhöhen festgesetzt.

GRZ

Die GRZ von 0,4 (reines Wohngebiet, Fläche für Gemeinbedarf) orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO sowie an dem rechtskräftigen Bebauungsplan, um eine ausreichende Baudichte und damit einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gerade auch im Wohnungsbau sicherzustellen. Die angemessene Ausnutzung des Grundstückes trägt wesentlich zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit jeder Baumaßnahme bei und ist damit Voraussetzung für die erfolgreiche Vermarktung. Ökologische oder gestalterische Beeinträchtigungen sind nicht zu befürchten.

Höhenfestsetzung, Vollgeschosse

Die festgesetzten Höhen und Vollgeschosse orientieren sich an dem Bestand im Plangebiet und der Umgebung. Mit den Festsetzungen werden schädliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verhindert.

Der Bebauungsplan ermöglicht für die reinen Wohngebiete und die Fläche für Gemeinbedarf wie der rechtskräftige Bebauungsplan für die angrenzenden Gebiete ein Vollgeschoss. Durch die Festsetzung von maximalen First- und Traufhöhen in den reinen Wohngebieten wird die absolute Höhe begrenzt. Somit wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in die Umgebung einpassen.

Die Höhenfestsetzung in der Fläche für Gemeinbedarf nimmt die Bestandshöhen des Kirchengebäudes auf. Die Überschreitsregel für den bestehenden Kirchturm ist notwendig, um diesen neben dem Bestandsschutz auch planungsrechtlich zu sichern.

4.2.3 Bauweise

Im südöstlichen reinen Wohngebiet ist ausschließlich ein Einzelhaus, im nordwestlichen reinen Wohngebiet ausschließlich ein Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig. Die Festsetzungen greifen die angrenzenden Regelungen des Bebauungsplanes Wb 02 sowie des Bebauungsplanes Nr. 1 Blatt 1 auf. Die Festsetzung dient der Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebung.

4.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen garantieren ein ausgewogenes Verhältnis zu den Grundstücksgrößen sowie eine Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebung.

Um den Bauwünschen nach einer individuellen Architektur in dem topografisch bewegten Gelände gerecht zu werden, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Wb 02 bezüglich der unterirdischen Überschreitung der Baugrenzen in den reinen Wohngebieten übernommen.

4.2.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

Der Ausschluss von Garagen und (überdachten) Stellplätzen in den rückwärtigen Wohnbereichen wird aus dem Bebauungsplan Wb 02 übernommen. Dies dient der Wohnruhe und zugleich dem Erhalt größerer freier Gartenbereiche. Dem soll analog auch der Ausschluss größerer Nebenanlagen dienen, da der wohnliche Charakter des Gebietes ausdrücklich gefördert werden soll.

Der beabsichtige Ausschluss aller Nebenanlagen im Vorgarten – außer den Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern – soll das unmittelbare Heranrücken baulicher Anlagen an den Straßenraum verhindern und damit eine optische Vergrößerung des Straßenraumes bewirken.

4.2.6 Grünfläche

Entsprechend dem Bestand wird die Fläche zwischen dem bestehenden Parkplatz sowie dem Gelände der evangelischen Kirche als Grünfläche festgesetzt. Die Zweckbestimmung als Parkanlage wird dem rechtskräftigen Bebauungsplan Wb 02 entnommen.

4.2.7 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen bzgl. der Einfriedungen werden aus dem Bebauungsplan Wb 02 übernommen. Dadurch entsteht optisch zwischen den Baukörpern ein größerer Raum, der durch die Vorgärten zusätzlich gestaltet wird. Dies trägt zu einer zusätzlichen Begrünung des Straßenraums und zur besseren Wohnqualität bei.

Die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind nur in Form von Maschendrahtzäunen in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen, damit die Landschaft im Satzungsgebiet transparent gehalten wird.

4.2.8 Geh- und Leitungsrechte

Im Plangebiet besteht ein teilweise ausgebauter Fußweg zwischen dem Matthias-Claudius-Weg und der Hanrathstraße. Dieser befindet sich am nördlichen Rand der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf und wird mit einem Gehrecht (zugunsten der Allgemeinheit) und einem Leitungsrecht (zugunsten der Versorgungsträger) gesichert.

Der bestehende Kanal entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze (im reinen Wohngebiet) wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

4.2.9 Glockengeläut der Martin-Luther-Kirche

Im Plangebiet befindet sich die Läuteanlage der Martin-Luther-Kirche. Das Geläut besteht aus drei im Jahre 1974 gegossenen Bronzeglocken. Die Glocken hängen in einem dreigeschossigen Stahlglockenstuhl. Die Läuteverordnung in der evangelischen Kirchengemeinde Brühl sieht für die Martin-Luther-Kirche ein liturgisches Glockengeläut (z.B. Einläuten eines Hochfestes und des Sonntagsgottesdienstes, Vorläuten, Zusammenläuten, Gebetsläuten zum Vaterunser, etc.) wie auch einen werktäglichen Uhrschlag (drei mal täglich - 7:00 - 12:00 – 19:00 Uhr) vor.

Im Sommer 2009 wurden bestehende Mängel an der Läuteanlage behoben. Die gesetzlichen vorgegebenen Grenzwerte werden durch das Glockengeläut eingehalten. In das Bebauungsplanverfahren wird ein Hinweis auf das Glockengeläut aufgenommen.

5 Umwelt, Artenschutz und Landschaftspflege

5.1 Umweltbeiträge

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Da beim vorliegenden Änderungsverfahren die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen (§ 13a (2) Nr. 1 BauGB). Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die nach allgemeinen Grundsätzen zu prüfenden Auswirkungen auf die Umwelt gem. § 1 (6) Nr. 7, § 1a BauGB sind jedoch trotz des Verzichts auf die Umweltprüfung auch im beschleunigten Verfahren als wesentliche Auswirkung der Planung in der Planbegründung darzulegen.

Aus heutiger Sicht stellt sich das Plangebiet neben der vorhandenen Kirche als gestaltete, intensiv gepflegte Grünfläche, vorherrschend mit Rasenflächen dar.

Erhebliche Umweltauswirkungen für Menschen sind aufgrund des Vorhabens und des gleichartigen Umfeldes (Wohngebiet) nicht zu erwarten. Die Sportplatznutzung oberhalb wird in gleichem Maße als verträglich angesehen wie heute (analog zu vorh. Wohngebäuden in kürzerem Abstand).

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden nicht erheblich betroffen, da diese in der Vergangenheit bereits grundlegend verändert wurden bzw. ganz fehlen (Oberflächengewässer). Ebenfalls ist die künftige bauliche Nutzung nicht geeignet, negativ auf das Klima und die Lufthygiene zu wirken, da die Änderung nur unmaßgebliche Teile der Klimastrukturen erfasst.

Veränderungen der Landschaft sind angesichts des zurückhaltenden Nutzungskonzeptes nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben entspricht dem Charakter der Umgebung. Folglich wirkt sich die Veränderung nur in der Fläche des Plangebietes aus, die aber über keine herausragenden Landschaftsbildelemente verfügt. Auch bedeutsame Teile des kulturellen Erbes sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder auf der Fläche noch im Umfeld betroffen.

Durch die Baumaßnahme werden Freiflächen beansprucht und erstmalig versiegelt. Hiervon betroffen sind einzelne Ziergehölze bzw. Einzelbäume in dem gärtnerisch angelegten Gelände.

Bei der Betrachtung der möglichen städtebaulichen Auswirkungen der Planung und einem Vergleich mit der Bestandssituation wird deutlich, dass sich die potentielle Versiegelung im Plangebiet zukünftig nicht erhöhen bzw. sogar verringern wird. Der rechtskräftige Bebauungsplan Wb02 setzt mit Ausnahme eines ca. 5 - 7,5 m breiten Streifens am Rande des Grundstückes das gesamte Gelände als überbaubare Grundstücksfläche fest. Auf dem knapp 4.000 m² großen Kirchengrundstück könnte daher z.B. ein überregionales Begegnungszentrum gebaut werden, mit Übernachtungsmöglichkeiten, Gruppenräumen und einer entsprechenden Küche. Bei der festgesetzten GRZ von 0,4 entspräche das einer Versiegelung allein durch die Hauptanlagen von ca. 1.600 m².

Durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen (ca. 180 m² und 120 m² in den WR, ca. 900 m² Gemeinbedarfsfläche) können für Hauptbaukörper nur noch ca. 1.280 m² in Anspruch genommen werden. Die potenziell versiegelte Fläche im Plangebiet wird somit verringert.

5.2 Artenschutz

Vor dem Hintergrund des 2009 novellierten BNatSchG (Anpassung des nationalen Artenschutzes an die europarechtlichen Vorgaben) müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren beachtet werden. Aus diesem Grund wurde ein Artenschutzbeitrag „Stufe I: Vorprüfung“ durchgeführt. Das Gutachten, aufgestellt von Smeets Landschaftsarchitekten, kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die entsprechend der gemeinsamen Handlungsempfehlung durchgeführte Artenschutzprüfung kommt bereits in der ersten Stufe zum Ergebnis, dass das Plangebiet keine planungsrelevanten Arten aufweist und Vorkommen dieser Arten aufgrund der fehlenden Habitateignung sicher auszuschließen sind (Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge, Libellen) oder für andere Tiergruppen sehr unwahrscheinlich sind.

Eine trotz dieser Erkenntnisse vorsorglich durchgeführte Betrachtung für nicht völlig auszuschließende Fledermäuse oder Vögel kommt zu dem Ergebnis, dass einerseits keine Habitatvoraussetzungen gegeben sind und dauerhafte Nester oder Quartiere ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus stellt das Plangebiet keinen essenziellen Nahrungs- und Jagdbereich dar.

Aufgrund dieser Voraussetzungen und der sehr begrenzten Reichweite der Vorhabenwirkungen werden bei der Durchführung des Vorhabens Verstöße gegen die gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG mit Sicherheit nicht erfolgen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen anderer, als die in der ASP betrachteten europarechtlich geschützten Arten sollte die Baufeldräumung möglichst außerhalb der Vegetationszeit durchgeführt werden.

Somit bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben, einschließlich der vorbereitenden Maßnahmen. Weitere Maßnahmen, etwa in Form spezieller Ausgleichs- oder Vermeidungsmaßnahmen, eines Monitorings oder einer ökologischen Baubegleitung sind aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht geboten.“

6 Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	4.235 m ²
---------------------	----------------------

davon

reines Wohngebiet	1.638 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	2.238 m ²
Grünfläche	359 m ²