

**Stadt Forchtenberg**

**Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

# „MUTHOF-NORD“

**Entwurf vom 15.07.2021**

# BEGRÜNDUNG

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Umweltbelange
- 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 8 Auswirkungen der Einbeziehungssatzung

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Muthof-Nord“, gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, möchte die Stadt Forchtenberg eine einzelne im Außenbereich (gem. § 35 BauGB) liegende unbebaute Fläche, zwischen der Klosterwaldstraße und dem Seeweg, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einbeziehen.

Die Fläche befindet sich im Norden des Weilers Muthof im Übergang zur freien Landschaft zwischen Seeweg und Klosterwaldstraße. Vom Seeweg erschlossen, westlich der Plangebietsfläche, besteht ein Wohngebäude. Südöstlich liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle und südlich schließt der Ortsbereich an. Ziel der Stadt Forchtenberg ist es durch die Einbeziehungssatzung eine bauliche Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen und die Fläche als Ortsabrundung in den Innenbereich zu übernehmen. Die bauliche Nutzung soll sich an der umliegenden Bebauung des Weilers orientieren. Eine Genehmigung nach dem Einfügen in die Umgebungsbebauung gem. § 34 ist daher vorgesehen, ohne ein Bebauungsplanverfahren durchführen zu müssen. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche widerspricht die Einbeziehungssatzung nicht den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, obwohl der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Fläche darstellt.

In die Einbeziehungssatzung für das Grundstück werden die notwendigen Festsetzungen gem. §9 Abs. 1 BauGB getroffen, die aufgrund gutachterlicher Aussagen oder der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich sind. Des Weiteren wird aufgrund des Übergangs zur freien Landschaft die Gebäudehöhe gedeckelt. Die restlichen Einschätzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich nach §34 BauGB aus der umgebenden Bebauung. Da der Weiler Muthof eine homogene Gebäudestruktur aus landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohngebäuden umfasst, die alle maximal eine Zweigeschossigkeit mit Satteldach aufweisen, ist dies auch für Bauvorhaben im Einbeziehungsbereich anzusetzen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,12 ha.

## 2 Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfolgen. Dazu bedarf es gem. § 34 Abs. 5 BauGB bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden.

### **Voraussetzung und Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 34 Abs. 5 BauGB**

- Einbeziehungssatzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)  
Im vorliegenden Fall ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, da es siedlungsstrukturell um eine sehr kleinteilige Fläche handelt, die dem Innenbereich einbezogen wird. Die vorhandene Erschließung kann genutzt werden und der Ortsrand wird an dieser Stelle abschließend abgerundet.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt (vgl. § 34 Abs. 1 BauGB).

- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht begründet (§ 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)  
Gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist das Vorhaben nach Nr. 18.7 der Anlage 1 nicht UVP-pflichtig. Die geforderte Voraussetzung ist erfüllt.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. (§ 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)  
Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor. Des Weiteren ist kein Störfallbetrieb in der Umgebung vorhanden.

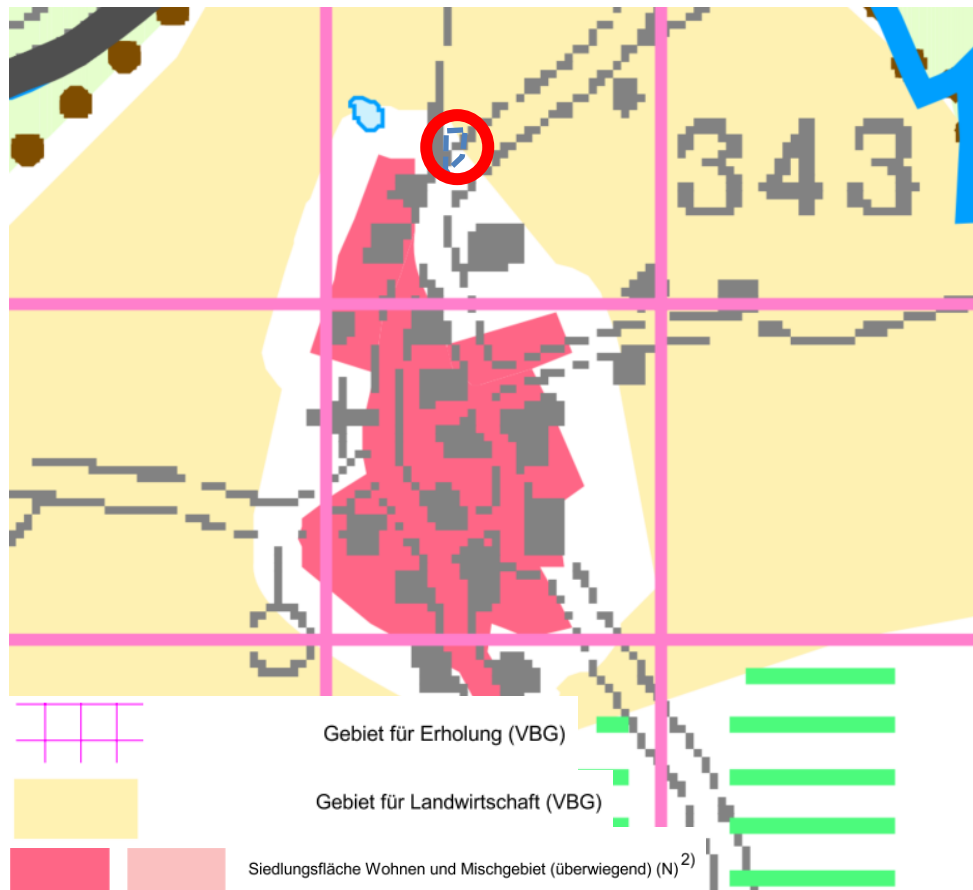
Die Voraussetzungen der Zulässigkeit der Einbeziehungssatzung sind vollständig erfüllt.

## **3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

### **3.1 Regionalplan**

Das Plangebiet liegt im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 im Randbereich zwischen dem Siedlungsbereich und dem Gebiet für Landwirtschaft (VBG).

Da der Regionalplan als nicht parzellenscharf gilt und sich das Plangebiet direkt an bereits bebaute Bereiche anfügt, bleibt der naturräumliche Zusammenhang bestehen. Die Siedlungsfläche wird in diesem Bereich durch die Neubebauung abgerundet.



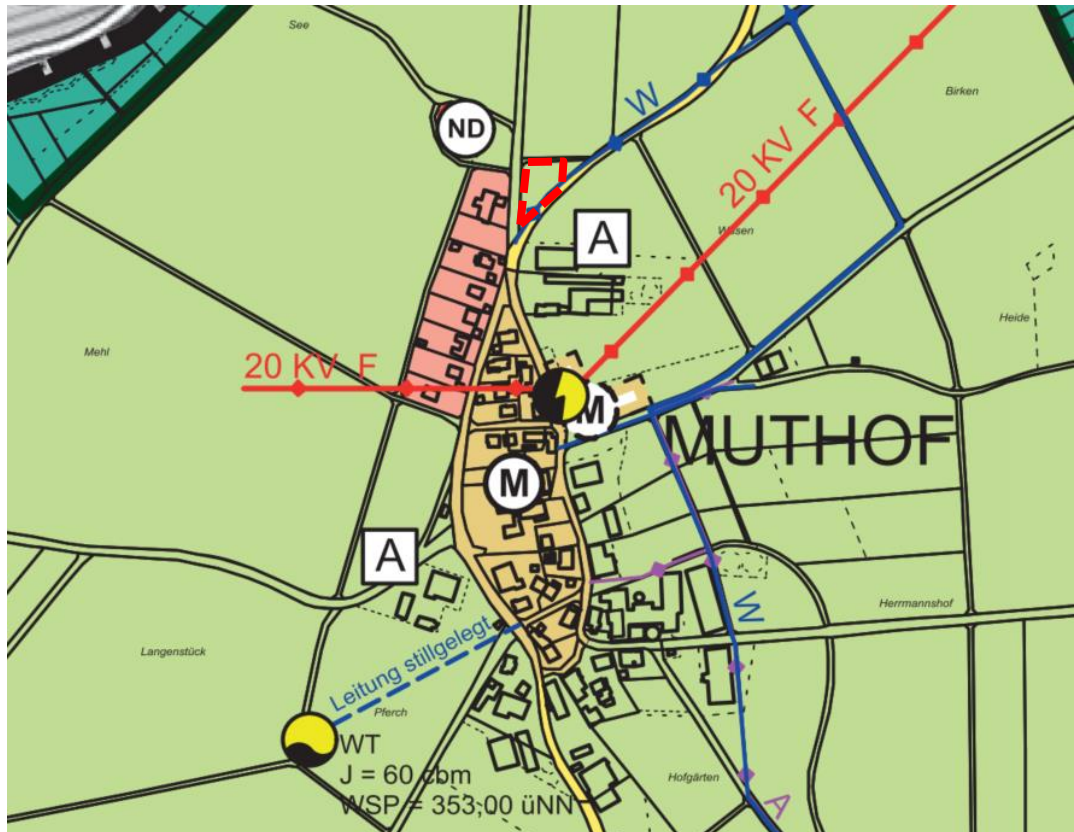
**Abbildung 1:** Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (mit Plangebiet in rot)

### 3.2 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 7. Fortschreibung 2015 des Flächennutzungsplans „Mittleres Kochertal“, in Kraft getreten am 26.04.2019 ist das Plangebiet „Muthof-Nord“ als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Entwicklung des Plangebietes aus der rechtswirksamen 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Mittleres Kochertal“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Dennoch kann die Fläche entgegen den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden ohne diesen zu ändern, aufgrund der Möglichkeiten der Abweichung im Rahmen des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 Satz 1, da die einbezogene Fläche im Vergleich zum gesamten Ortsteil einen nur geringen Umfang aufweist (gem. dem VGH Mannheim Ur. v. 8.4.2009 – 5 S 1054/08, ZfBR 200, 793 = BWGZ 2010, 318 = BRS 74 Nr. 103).

Das Plangebiet grenzt zudem direkt an Wohnbauflächen, bzw. entsprechend dem Flächennutzungsplan geplante Wohnbauflächen an und es kann auf eine bereits vorhandene Erschließung zurückgegriffen werden. Im vorliegenden Fall ist im Sinne einer stimmigen Ortsabrundung davon auszugehen, dass den Aussagen des Flächennutzungsplanes nicht widersprochen wird, sondern eine Konkretisierung auf Ebene der nächsten Planungsstufe stattfindet. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann daher trotz der abweichenden Darstellung im Flächennutzungsplan als gegeben betrachtet werden, daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht notwendig.



**Abbildung 2:** Auszug aus der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Mittleres Kochertal“ (in Kraft getreten am 26.04.2019) (mit Plangebiet in rot).

### 3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

## 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 4.1 Lage im Siedlungsraum

Die neue Stadt Forchtenberg ist 1972 aus den Städten Forchtenberg und Sindringen sowie den Gemeinden Ernsbach, Wohlmuthausen und Muthof (bestehend aus Muthof, Büschelhof und Schleierhof) entstanden. Die Einwohnerzahl liegt bei 5.140 Einwohnern (Stand: 31.12.2020).

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Muthof, nördlich der Kernstadt Forchtenbergs. Im Westen und Südwesten befinden sich Wohngebäude. Südöstlich, gegenüberliegend der Klosterwaldstraße, befindet sich landwirtschaftlicher Betrieb und im Osten grenzt eine Streuobstwiese an das Plangebiet. Darüber hinaus ist das Plangebiet sowie das gesamte Siedlungsgebiet Muthof von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

## 4.2 Bestehende Nutzung

Das Gebiet schließt sich einer angrenzenden Wohnsiedlung an. Gegenwärtig umfasst das Plangebiet auf dem Flurstück 235 eine Wiesenfläche mit gering ausgeprägter Vegetation.

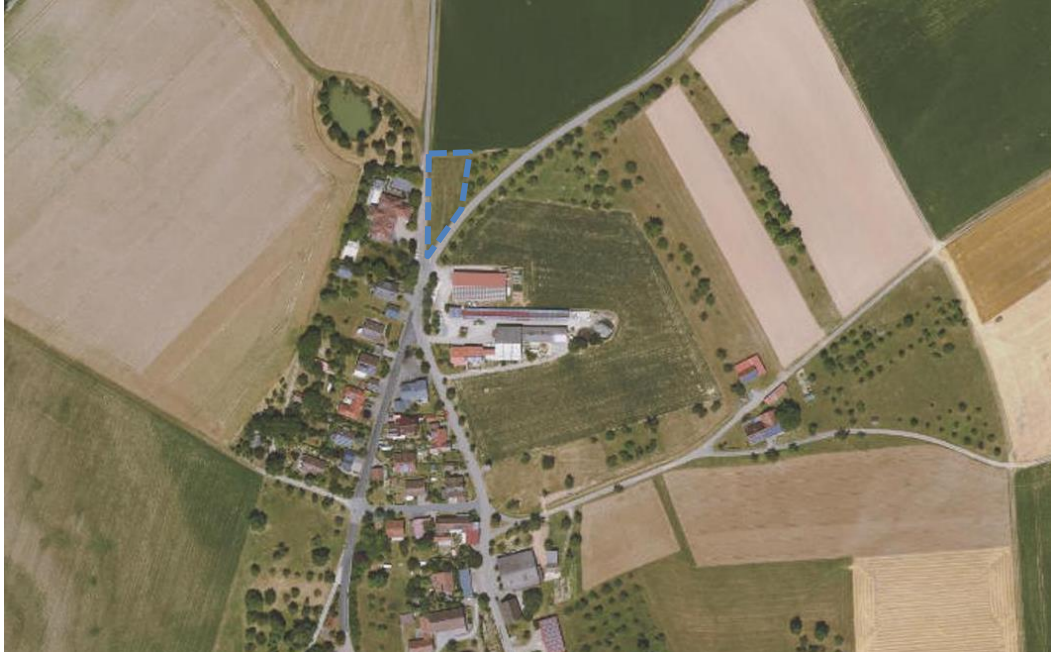


Abbildung 3: Übersicht Luftbild (mit Plangebiet in hellblau, Quelle LUBW.de)

## 4.3 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet das folgende Flurstück, das sich innerhalb der Abgrenzung befindet: 235.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil der Einbeziehungssatzung.

# 5 Städtebauliches Konzept

Bei einer Fläche von 0,12 ha ist ein städtebauliches Konzept im eigentlichen Sinne nicht erforderlich. Die Bebauung der Fläche soll sich künftig gemäß § 34 BauGB der Umgebungsbebauung anpassen und sich in die vorhandenen Strukturen einfügen.

Nach Abschluss des Verfahrens der Einbeziehungssatzung werden Bauvorhaben im Geltungsbereich gem. § 34 BauGB beurteilt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen müssen gegeben sein, sodass sich die zukünftige Bebauung in die Eigenart im Bereich der näheren Umgebung einfügt. Dabei bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

## 6 Umweltbelange

### 6.1 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Im Rahmen der Aufstellung von Einbeziehungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sieht das Baugesetzbuch (BauGB) gem. § 34 Abs. 5 BauGB vor, die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB abzuhandeln.

Die geplante Bebauung ist als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Nach § 15 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Landesnaturschutzgesetz von BW ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft, den Menschen und deren Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

#### **Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Aufgrund der Ortsrandlage, dem geringen Umfang der geplanten Neuentwicklung und der sehr ländlichen Umgebungssituation bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unbeeinträchtigt, ebenso wie die Belüftung und Belichtung angrenzender Grundstücke. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten, stattdessen führt die Planung zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und ortsansässigen Bewohnern wird die Möglichkeit geschaffen weiterhin in Forchtenberg wohnhaft zu bleiben.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Zuge der bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung zur Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, AWL, Stadt Forchtenberg OT Muthof Hohenlohekreis, Obersulm, März 2021) durchgeführt, mit dem Ziel, Auswirkungen der vorliegenden Einbeziehungssatzung auf das lokale artenschutzrechtlich relevante Potential (Schwerpunkt: Fledermäuse, Vögel, etc.) abzuschätzen.

Die Untersuchung ergab, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Es besteht daher kein besonderer Handlungsbedarf gegenüber geschützter Arten. Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, die Anlage der Einbeziehungssatzung ist, wird verwiesen.

Zum Schutz von Insekten werden insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorgeschrieben. Des Weiteren schaffen die Begrünungsmaßnahmen verschiedene Habitatstrukturen.

### **Schutzgut Fläche / Boden**

Die vorliegende Planung bezieht Außenbereichsflächen in den Innenbereich ein, der die Voraussetzung zur Besiedelung schafft. Die Fläche grenzt unmittelbar an bebaute Bereiche des Siedlungsbereiches wird bislang als Wiesenfläche genutzt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstückfläche und Reduzierung der Versiegelung durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen und Wegen, wird die Flächeninanspruchnahme der bislang unversiegelten Fläche für bauliche Anlagen auf dem Grundstück eingeschränkt.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Entwässerung erfolgt über den Anschluss an bestehende Leitungen, zudem sind Zisternen zur Wasserrückhaltung, sowie Dachbegrünung für flache Garagendächer und wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Wege auf dem betreffenden Grundstück festgesetzt.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Das Plangebiet und dessen Umgebung ist von einem hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Durch eine sich anfügende Neubebauung in geringem Ausmaß sind daher lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas zu erwarten. Durch die Einbeziehungssatzung werden ökologische Festsetzungen getroffen, welche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft verringern.

### **Schutzgut Landschaft**

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf ursprünglicher Wiesenfläche verändert das Ortsbild lokal und hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes. Aufgrund der ländlichen Prägung des Siedlungsgebietes, welches ganzheitlich von landschaftlichen Flächen umgeben und von Bebauungen mit einem hohen Durchgrünungsgrad geprägt ist, in diese sich die Entwicklung des Plangebietes einfügt, sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als unerheblich zu bewerten. Es werden Festsetzungen zur Eingrünung des Ortsrands getroffen, um den Eingriff auszugleichen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter - Denkmalpflege**

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- oder Sachgüter bekannt. Belange der Denkmalpflege werden daher nicht berührt.

### **Wechselwirkungen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Durch die Einbeziehungssatzung wird geringfügig zusätzlicher Boden in Anspruch genommen. Er kann dann nicht mehr als Standort für die natürliche Vegetation dienen und verliert einen Teil seiner Lebensraumfunktionen. Auch die Funktionen im Landschaftswasserhaushalt gehen verloren. Der Verlust von Grünland bedeutet den Verlust klimaaktiver Freiflächen.

Die dargestellten Aspekte wurden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und durch die ökologischen Festsetzungen berücksichtigt.

### **Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.



### **Ökologische Festzungen der Einbeziehungssatzung sind:**

- Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Retentionszisternen,
- Wasserdurchlässige Beläge privater Erschließungswege sowie offener und überdachter Stellplätze,
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung anzubringen,
- Begrünung der Dächer von Garagen mit Flachdächern,
- Pflanzstreifen zur Ortsrandbegrünung von 1,5 m aus Stauden und Hecken,
- Herstellung und Erhalt einer artenreichen Grünfläche auf nicht überbauten Flächen,
- Pflanzung eines standortgerechten Laub- oder Obstbaumes pro 150 m<sup>2</sup>.

Zusammenfassend lässt sich daher sagen, dass es sich bei der gegenwärtigen Fläche um eine reine Wiesenfläche mit geringer Vegetation handelt, die zudem eine geringe Artenvielfalt aufweist, wodurch keine erheblichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Auf der Fläche befinden sich keine Stauden, Hecken oder anderweitige Gehölzarten potentieller Lebensquartiere von Tieren, die von einer Bebauung betroffen sein könnten. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist daher kein Ausgleich erforderlich (s.u.). Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren, werden im Rahmen der Einbeziehungssatzung entsprechende Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen (*Kapitel A4*). Da der Eingriff in den Naturhaushalt hinsichtlich der Fläche und vorhandener Vegetation als gering betrachtet wird, wird die Umsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den ökologischen textlichen Festsetzungen des *Kapitels A4* der Einbeziehungssatzung als ausreichend bewertet.

## **7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **A1 Höhe der baulichen Anlagen**

Gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Maßgebend für die Dimensionierung des Baukörpers ist daher die vorhandene Umgebungsbebauung.

Landwirtschaftliche Gebäude, die sich in der näheren Umgebung befinden, weisen möglicherweise eine höhere Gebäudehöhe auf, als die in diesem Bereich gewünschte städtebauliche Situation. Um daher grundsätzlich auszuschließen, dass die Gebäudehöhe nach landwirtschaftlichen Gebäuden beurteilt wird, wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Festsetzung richtet sich nach den im Muthof für Wohngebäude üblichen Höhen und entspricht den maximal zulässigen Höhen für zweigeschossige Wohngebäude aktueller Bebauungspläne der Stadt Forchtenberg.

Als Bezugshöhe dient die Straßenhöhe der bestehenden Erschließungsstraße „Seeweg“. Gemessen wird diese in der Mitte der geplanten Gebäudefassade.

## **A2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die maximale Versiegelung im Geltungsbereich beschränkt, um den Eingriff in den Boden zu minimieren und eine angemessene Dimensionierung des Baukörpers zu ermöglichen. Dies entspricht im weitesten Sinne der bestehenden angrenzenden Bebauung.

Unter Berücksichtigung der noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe, die auch Tierhaltung betreiben, kann eine Bebauung im Bereich des Plangebietes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht umgesetzt werden. Um dem Betrieb ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren, sollte eine heranrückende Wohnbebauung jedoch ausreichend Abstand wahren. Die neu entstehende Wohnbebauung ist daher im nördlichen Bereich des Grundstückes vorzusehen. Das Baufenster ist entsprechend den Empfehlungen der Sachverständigeneinschätzung Geruchsmissionen angeordnet und angepasst (*siehe Sachverständigeneinschätzung Geruchsmissionen des Ingenieurbüro Dr. Dröscher*). Auf die Sachverständigeneinschätzung Geruchsmissionen, die Anlage der Einbeziehungssatzung ist, wird verwiesen.

## **A3 Zu- und Abfahrtsverbote**

Als Erschließungsstraße für das Grundstück dient der „Seeweg“. Zu- und Abfahren über die Ortsdurchfahrtsstraße „Klosterwaldstraße“, die in diesem Bereich bereits außerorts liegt, ist nicht möglich.

## **A4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A4.1 Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers**

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in die Satzung aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Kanal abzuleiten.

### **A4.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege und offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

### **A4.3 Außenbeleuchtung**

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden

zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

#### **A4.4 Begrünung der Dächer von Garagen**

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Um die Vorzüge der Dachbegrünung hinsichtlich der klimatischen Aspekte nutzen zu können, dürfen Garagen und Nebenanlage, abweichend der Bestandsbebauung der Umgebung, auch als flach- oder flachgeneigte Dächer ausgestaltet werden.

#### **A4.5 Begrünung der privaten Fläche**

Um den Eingriff in den Naturhaushalt, durch die bauliche Entwicklung der Fläche, möglichst gering zu halten, sollen unbebaute Flächen als Grünflächen erhalten bleiben. Diese sollen nicht als reine Rasenflächen, sondern als blühende Wiesenfläche gestaltet werden, um die Artenvielfalt zu fördern. Die Herstellung eines Pflanzstreifens entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sowie die Pflanzung von Bäumen entsprechend den textlichen Festsetzungen soll dazu beitragen gegenüber den angrenzenden landschaftlichen Flächen einen angemessenen Übergang in den Naturraum zu schaffen und die bebauten Bereiche als Ortsrand abzugrenzen. Die Pflanzung von Stauden, Hecken und Bäumen dient zudem als Beitrag zur Artenvielfalt und als Ausgleichsmaßnahme gegenüber der Bebauung.

## **8 Auswirkungen der Einbeziehungssatzung**

Mit der Einbeziehungssatzung werden bisher im Außenbereich gelegene Flächen, die durch die Nachbarbebauung bereits geprägt sind, in den Innenbereich einbezogen und Baurecht geschaffen. Die dadurch ermöglichte Bebauung lässt sich durch die baurechtlichen Regelungen leiten.

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Bereich der Einbeziehungssatzung nicht vorgesehen.

Forchtenberg, den

.....

Michael Foss, Bürgermeister