

Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf



Bebauungsplan „Auf dem Wehrgarten“

im OT Mademühlen

- Begründung -

Planungsbüro **ZETTL**
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

Südhang 30
35394 Gießen
Telefon: 0641 / 49 410 349
Fax: 0641 / 49 410 359
email: info@planungsbuero-zettl.de

August 2013

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen	1
1.1	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	1
1.3	Aktuelle Nutzung, Topographie, Umgebung	1
1.4	Projektbeschreibung	2
1.5	Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange	2
1.5.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 und Flächennutzungsplan	2
1.5.2	Schutzgebiete	3
1.5.3	Landschaftsplan und sonstige naturschutzfachliche Belange	3
1.5.4	Immissionsschutz	3
2.	Festsetzungen	4
3.	Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung	4
3.1	Untersuchungsumfang der Umweltprüfung	4
3.2	Eingriff und Ausgleich	4

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

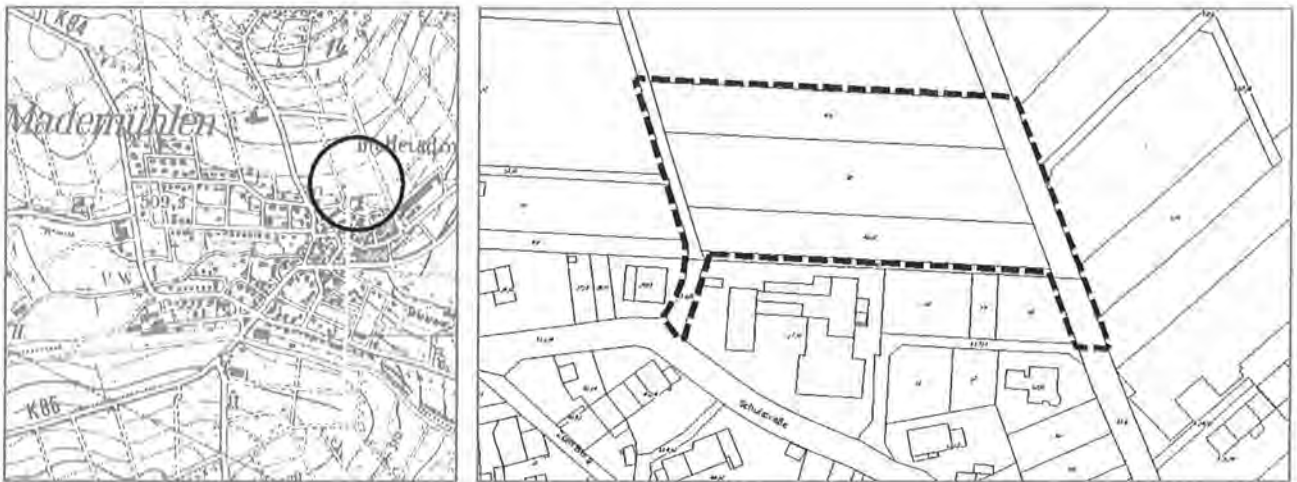
1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Ab dem 1. August 2013 werden Eltern für jedes Kind vom vollendeten ersten Lebensjahr an einen Rechtsanspruch auf Förderung und Betreuung in einer Kindertageseinrichtung oder durch Tagespflege haben. Der Rechtsanspruch richtet sich an die jeweilige Kommune. Daraus ergibt sich auch für die Gemeinde Driedorf die Notwendigkeit ihr Betreuungsangebot auszubauen. Hierfür ist der Neubau einer Kindertagesstätte im Ortsteil Mademühlen geplant. Als Standort ist eine Fläche am nördlichen Ortsrand in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem dort bestehenden Dorfgemeinschaftshaus und dem dort gelegenen Spielplatz vorgesehen. Ergänzend soll das Areal mit einem kleinen Wohngebiet arrondiert werden. Durch die Lage am Ortsrand ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, welcher die geplante Siedlungserweiterung planungsrechtlich regelt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat hierzu in ihrer Sitzung am 24.01.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Der Name des Bebauungsplans lautet unter Bezug auf die örtliche Gewannbezeichnung „Auf dem Wehrgarten“.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist aus den unten abgebildeten unmaßstäblichen Karten ersichtlich. Er umfasst in der Gemarkung Mademühlen, Flur 33 die Flurstücke 46, 47 und 48/2 jeweils vollständig und die Flurstücke 48/1, 68 und 69 jeweils teilweise, in Flur 32 das Flurstück 116/1 vollständig und das Flurstück 118 teilweise. Die Gesamtgröße beträgt rund 0,7 ha.

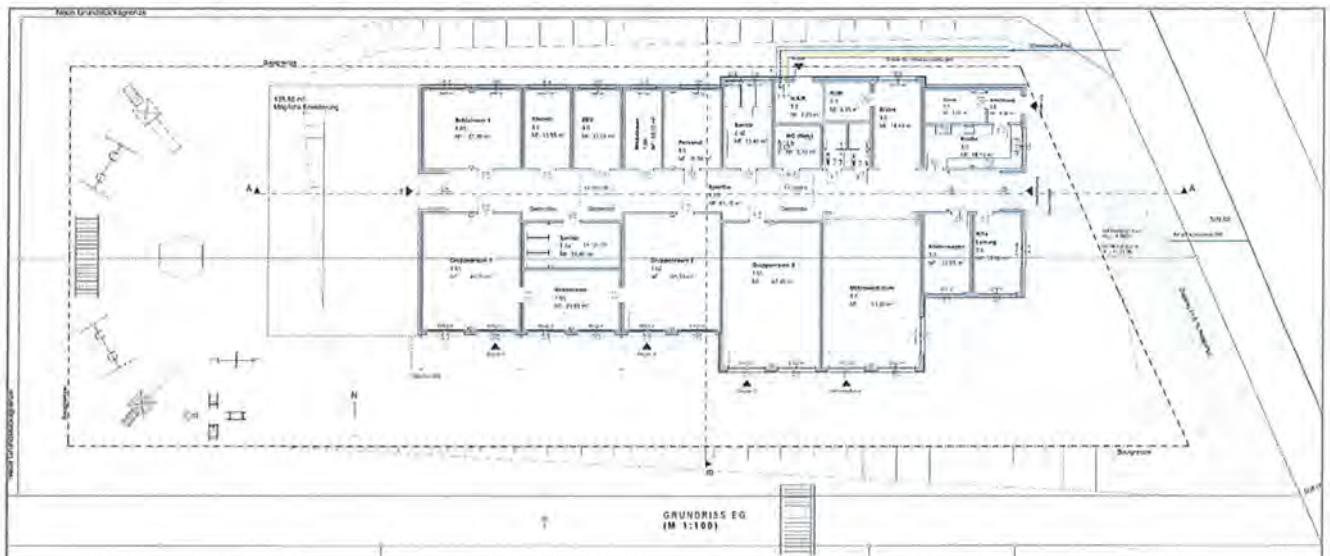


1.3 Aktuelle Nutzung, Topographie, Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Mademühlen. Der Ortsrand wird hier von dem DGH Mademühlen sowie einem Spielplatz gebildet. Westlich und östlich verläuft jeweils ein Wirtschaftsweg. Der westliche Wirtschaftsweg stößt in der Ortslage auf die Schulstraße, der östliche auf die Adolf-Weiß-Straße. Beide Wirtschaftswege werden z.T. in den Geltungsbereich einbezogen, da über diese später die Erschließung erfolgen soll. Nördlich sowie jenseits der Wirtschaftswege schließt sich der Außenbereich an, welcher hier teils als Grünland, teils ackerbaulich genutzt wird. Der Geltungsbereich selbst wird derzeit ebenfalls ackerbaulich genutzt. Bäume oder sonstige Gehölze fehlen vollständig. Zwischen dem Geltungsbereich und der Ortslage verläuft ein Entwässerungsgraben, welcher hier der Ableitung des Hangzugwassers dient. Das Gelände liegt im Mittel auf rund 510m ü. NN und ist gleichmäßig nach Südosten geneigt. Die Hangneigung beträgt rund 5,5 %.

1.4 Projektbeschreibung

Der Standort der neuen Kindertagesstätte ist im Südosten des Geltungsbereichs vorgesehen. Die hierfür vorgesehene Gesamtfläche beträgt rund 2.050 m². Das neue Gebäude soll Platz für zwei U3-Gruppen und eine Gruppe für Kinder von 3-6 Jahren haben. Der aktuelle Gebäudeentwurf sieht einen 1-geschossigen Neubau mit einer Grundfläche von ca. 600 m² sowie einer späteren Erweiterungsmöglichkeiten für max. zwei zusätzliche Gruppen vor. Das Gebäude soll die Option zum Betrieb einer Dach-Photovoltaikanlage bieten. Das Dach wird flach bzw. leicht geneigt sein. Eine weitere Option ist der Betrieb der Heizung in einem zweiten separaten Gebäude in Form einer Biomasse-Heizanlage (mit Lagerfläche). Weiterhin soll die KiTa einen direkten Zugang zum bestehenden Spielplatz erhalten. Der bestehende Parkplatz unterhalb des Spielplatzes soll zukünftig vom Betreuungspersonal sowie den Eltern genutzt werden, um die Kinder von dort über einen neuen Gehweg entlang der östlichen Grundstückseite innerhalb des Geländes zum Kindergarten bringen zu können. Der aktuelle Entwurf kann der nachstehenden Abbildung entnommen werden.



Entwurf Neubau KiTa Mademühlen, unmaßstäblich, Architekturbüro Andreas Haus.

Im übrigen Geltungsbereich ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die äußere Erschließung erfolgt über einen Ausbau der beiden Wirtschaftswege, die innere Erschließung über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstrasse. Auf diese Weise wird eine Umfahrung ermöglicht, die den Bau einer Wendenanlage entbehrlich macht. Der notwendige Ausbau kann über eine Einbahnstraßenregelung beschränkt werden. Nördlich der Erschließungsstrasse können insgesamt 4 Baugrundstücke mit jeweils rund 580 m² angeordnet werden, südlich davon 2 Baugrundstücke mit jeweils rund 615 m².

Die Erschließung gewährleistet eine ausreichende Besonnung aller Gebäude, zudem ist auf allen Grundstücken eine Ost-West-Orientierung der Hauptfirstrichtung möglich. Hierdurch ergeben sich optimale Voraussetzungen zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie. Entlang der nördlichen Außengrenze ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, welche den Grundstücken zugeordnet wird.

1.5 Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange

1.5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 und Flächennutzungsplan

Im RPM 2010 ist die Fläche als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da Mademühlen kein zentraler Ortsteil ist, ist auch keine Siedlungsbereiche - Zuwachs ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche – Planung dargestellt. Weiterhin ist der Standort der neuen KiTa bereits mit einem Symbol gekennzeichnet. Den Zielsetzungen des RPM wird damit entsprochen. Danach ist der Wohnsiedlungsflächenbedarf für den Eigenbedarf in den nicht zentralen Ortsteilen am Rande der Ortslage zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ bis zu 5 ha realisieren, wobei städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie naturschützerische Belange zu berücksichtigen sind. Die städtebaulichen

und naturschutzfachlichen Belange sind im Rahmen städtebaulichen Konzepts berücksichtigt worden, denkmalpflegerische Belange kommen nicht zum tragen. Die Erschließung ist gesichert.

Die vorliegende Planung erfüllt somit das Anpassungsgebot gem. § 1 (4) BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, sowie das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

1.5.2 Schutzgebiete

Der Planbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes ID 532-053 des Wasserverbandes Dillkreis Süd. Die Ver- und Gebote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

Ansonsten liegt das Planungsgebiet in keinem bestehendem oder geplanten Schutzgebiet.

1.5.3 Landschaftsplan und sonstige naturschutzfachliche Belange

Im Rahmen der Realnutzungs- und Biotopkartierung 1997 zur Neuaufstellung des Landschaftsplans wurde der gesamte Geltungsbereich als intensiv genutzte Ackerfläche kartiert. Die im Nordosten angrenzende landwirtschaftliche Fläche ist im FNP bis nach Mademühlen als Schwerpunktraum für die Entwicklung von Säumen, Hecken und Feldgehölzen dargestellt.

1.5.4 Immissionsschutz

Der Fachdienst Immissionsschutz des RP Gießen hat auf folgende potentielle Immissionskonflikte hingewiesen: Lärmbelastung durch das benachbarte DGH, mögliche Einschränkungen für das im Südosten liegende Gewerbegrundstück, Lärm- und Geruchsbelastung durch einen Rinderstall im Nordosten des geplanten Baugebiets.

Zum DGH: Die christliche Gemeinde Mademühlen hat das DGH von der Gemeinde Driedorf gekauft. Gemäß einer Nutzungsvereinbarung kann die christliche Gemeinde das DGH für ihre Zwecke nutzen, soweit ansonsten kein anderweitiger öffentlicher Bedarf besteht. Im östlichen Teil des Gebäudes ist zudem ein Kindergarten untergebracht. Im übrigen wird das DGH im wesentlichen für Veranstaltungen unterschiedlicher Art genutzt, z.B. Hochzeiten, Bürgerversammlungen etc.. Der Zugang und die Außenbereiche sind nach Süden orientiert, die Zufahrt erfolgt ebenfalls von Süden, die Parkplätze sind im Süden, Westen und im Osten (südlich der geplanten KiTa), nördlich befinden sich keine Parkplätze. Soweit sich durch den An- und Abfahrtsverkehr oder dem Unterhaltungslärm im Außenbereich Lärmbelastungen für das Umfeld ergeben, würde dies in erster Linie die schon vorhandene Bebauung betreffen. Beschwerden in dieser Hinsicht sind der Gemeinde allerdings nicht bekannt. Gleiches gilt im übrigen auch für das noch relativ neue christliche Vereinshaus in der Wiesenstraße, welches ebenfalls in einem MI liegt und unmittelbar an ein WA grenzt. Auch wenn sich das DGH nicht mehr im Eigentum der Gemeinde befindet, so ist vereinbart, das die allgemeinen Regelungen für öffentliche Veranstaltungen nach wie vor durch die Gemeinde bestimmt werden (Anzahl der Gäste, Belegungszeiten etc.). Insofern kann die Gemeinde nach wie vor steuernd eingreifen. Da das DGH nicht a priori eine mit dem geplanten WA unverträgliche Nutzung darstellt, die aktuelle Nutzung im Bestand keinen Konflikt darstellt und die zu erwartenden Belastungen für das neue WA demgegenüber geringer sein werden geht die Gemeinde davon aus, das sich durch das geplante Wohngebiet keine Konfliktsituation mit dem DGH ergibt.

Zum Gewerbegrundstück: Das Grundstück wird durch die EOS Saunatechnik GmbH genutzt. Die aktuelle Nutzung als Verwaltung wird auch durch den RP als unkritisch angesehen. Weder ist eine Immissionsbelastung für das geplante WA zu erwarten noch Nutzungseinschränkungen auf dem Gewerbegrundstück. Der RP sieht ein mögliches Konfliktpotential bei einer möglichen Wandlung zu einer lärmintensiven Produktionsnutzung. Diese ist an diesem Standort aber unabhängig von dem neuen Wohngebiet städtebaulich ohnehin nicht erwünscht, auch besteht von seiten des Eigentümers kein Anspruch darauf, da die Nutzung planungsrechtlich nicht geregelt ist. Für eine solche Nutzung bietet die Gemeinde Driedorf Standortalternativen in den Gewerbegebieten „Schneiderstriesch“ und „Potsdamer Platz“ an.

Zum Stallgebäude: Nordöstlich befindet sich in rund 75m Entfernung ein Rinderstall mit Geräte- und Heuhalle. Die Tierhaltung erfolgt im Nebenerwerb, der Stall wurde im Jahr 2005 erbaut. Gemäß § 35 BauGB sind landwirtschaftliche Vorhaben im Außenbereich zwar privilegiert, aber nur soweit öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn ein Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 stellt die jetzt beplante Fläche bereits als Wohngebiet dar. Im Rahmen der Baugenehmigung musste der Eigentümer daher den Nachweis erbringen, das er mit dem Gebäude einen ausreichenden Abstand zu der jetzt beplanten Fläche einhält und das schädliche Umwelteinwirkungen auf das geplante Baugebiet nicht zu erwarten sind.

2. Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung für das Wohnbaugebiet orientieren sich an den Festsetzungen in den Baugebieten „Plettstruth“ und „Am hohen Rain“. Aufgrund der Hanglage wird eine absolute Höhenbeschränkung in Form von zulässigen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Festsetzung eines Pflanzstreifens auf den nördlichen Grundstücksgrenzen dient der Ortsrandeingrünung. Die Kindertagesstätte wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche wird als absolutes Maß festgesetzt. Da die Regelungen von § 14 BauNVO und § 23 BauNVO nicht auf Gemeinbedarfsflächen anwendbar sind, bedarf es zusätzlich einer Regelung zur Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen. Die zulässige Höhenentwicklung wird ebenfalls über die Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen geregelt. Weitere Festsetzungen betreffen insbesondere die Regelung zur Befestigung der Freiflächen sowie die Bepflanzung der Grünflächen. Gehwege, Stellplätze und sonstige befestigte Freiflächen sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig zu gestalten, soweit funktionale Gründe nicht entgegenstehen. Als wasserdurchlässig gelten z.B. Rasengittersteine, Rasenkammersteine, Schotterrasen, in Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 30 %.

3. Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung

3.1 Untersuchungsumfang der Umweltprüfung

Von der Planung sind keine wertvollen Flächen betroffen. Die Bedeutung des Plangebiets für Flora und Fauna ist insgesamt als gering zu bewerten. Es liegt in keinem Schutzgebiet, geschützte Biotope kommen nicht vor und es ist nicht Bestandteil eines Biotopkomplexes. Aufgrund der örtlichen Topographie und der Lage am Ortsrand sind mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu beachten.

Die Betrachtung der Umweltauswirkungen kann sich daher auf die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild, Bodenfunktion und den Wasserhaushalt beschränken. Besondere Untersuchungen über eine aktuelle Biotopkartierung hinaus werden als nicht erforderlich angesehen. Weitere Belange waren aus der Sicht des Planungsträgers nicht in die Umweltprüfung einzustellen.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind

3.2 Eingriff und Ausgleich

Die Planung sieht die Eingrünung des gesamten Geländes vor. Das verbleibende Biotopdefizit soll über die Zuordnung von Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Driedorf ausgeglichen werden, entsprechende Maßnahmen sind bereits in das Ökokonto eingestellt. Näheres kann dem Umweltbericht entnommen werden.

Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf



Bebauungsplan „Auf dem Wehrgarten“

im OT Mademühlen

- Umweltbericht -

Planungsbüro **ZETTL**
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

Südhang 30
35394 Gießen
Telefon: 0641 / 49 410 349
Fax: 0641 / 49 410 359
email: info@planungsbuero-zettl.de

August 2013

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung	1
2.	Rechtsgrundlagen	1
3.	Beschreibung des Vorhabens mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 1	
3.1	Lage	1
3.2	Aktuelle Nutzung, Topographie, Umgebung	1
3.3	Vorhabensbeschreibung	2
3.4	Festsetzungen	2
4.	Festlegung des Untersuchungsrahmens	3
5.	Bestandserfassung	3
5.1	Charakterisierung von Natur und Landschaft im Untersuchungsgebiet	3
5.2	Biotop- und Nutzungstypen	3
5.3	Bewertung	5
6.	Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen	5
6.1	Bewertung der Auswirkungen auf Fauna und Flora	5
6.2	Bewertung der Auswirkungen auf Boden	6
6.3	Bewertung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	6
6.4	Bewertung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild	6
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	6
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	6
7.2	Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft	7
8.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	7
9.	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	8
10.	Zusammenfassung	8

Anlagen 1 bis 4

Biotopwertbilanzierung

1. Einführung

Die Gemeinde Driedorf plant den Neubau einer Kindertagesstätte im Ortsteil Mademühlen. Als Standort ist eine Fläche am nördlichen Ortsrand in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem dort bestehenden Dorfgemeinschaftshaus und dem dort gelegenen Spielplatzes vorgesehen. Ergänzend soll das Areal mit einem kleinen Wohngebiet arrondiert werden. Durch die Lage am Ortsrand ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, welcher die geplante Siedlungserweiterung planungsrechtlich regelt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat hierzu in ihrer Sitzung am 24.01.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

Die Planung ist gemäß § 2 (4) BauGB einer Umweltprüfung zu unterziehen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Dokumentation dieser Umweltprüfung erfolgt mit dem vorliegenden Umweltbericht.

2. Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Neuaufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB. Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Zu den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB zählen u.a.:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen
- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Regelungen des UVPG besteht nicht.

3. Beschreibung des Vorhabens mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

3.1 Lage

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist aus den unten abgebildeten unmaßstäblichen Karten ersichtlich. Er umfasst in der Gemarkung Mademühlen, Flur 33 die Flurstücke 46, 47 und 48/2 jeweils vollständig und die Flurstücke 48/1, 68 und 69 jeweils teilweise, in Flur 32 das Flurstück 116/1 vollständig und das Flurstück 118 teilweise. Die Gesamtgröße beträgt rund 0,7 ha.

3.2 Aktuelle Nutzung, Topographie, Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Mademühlen. Der Ortsrand wird hier von dem DGH Mademühlen sowie einem Spielplatz gebildet. Westlich und östlich verläuft

jeweils ein Wirtschaftsweg. Der westliche Wirtschaftsweg stößt in der Ortslage auf die Schulstraße, der östliche auf die Adolf-Weiß-Straße. Beide Wirtschaftswege werden z.T. in den Geltungsbereich einbezogen, da über diese später die Erschließung erfolgen soll. Nördlich sowie jenseits der Wirtschaftswege schließt sich der Außenbereich an, welcher hier teils als Grünland, teils ackerbaulich genutzt wird. Der Geltungsbereich selbst wird derzeit ebenfalls ackerbaulich genutzt. Bäume oder sonstige Gehölze fehlen vollständig. Zwischen dem Geltungsbereich und der Ortslage verläuft ein Entwässerungsgraben, welcher hier der Ableitung des Hangzugwassers dient. Das Gelände liegt im Mittel auf rund 510m ü. NN und ist gleichmäßig nach Südosten geneigt. Die Hangneigung beträgt rund 5,5 %.



Lage des Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

3.3 Vorhabensbeschreibung

Der Standort der neuen Kindertagesstätte ist im Südosten des Geltungsbereichs vorgesehen. Die hierfür vorgesehene Gesamtfläche beträgt rund 2.050 m². Das neue Gebäude soll Platz für zwei U3-Gruppen und eine Gruppe für Kinder von 3-6 Jahren haben. Der aktuelle Gebäudeentwurf sieht einen 1-geschossigen Neubau mit einer Grundfläche von ca. 600 m² sowie einer späteren Erweiterungsmöglichkeiten für max. zwei zusätzliche Gruppen vor. Das Gebäude soll die Option zum Betrieb einer Dach-Photovoltaikanlage bieten. Das Dach wird flach bzw. leicht geneigt sein. Eine weitere Option ist der Betrieb der Heizung in einem zweiten separaten Gebäude in Form einer Biomasse-Heizanlage (mit Lagerfläche). Weiterhin soll die KiTa einen direkten Zugang zum bestehenden Spielplatz erhalten. Der bestehende Parkplatz unterhalb des Spielplatzes soll zukünftig vom Betreuungspersonal sowie den Eltern genutzt werden, um die Kinder von dort über einen neuen Gehweg entlang der östlichen Grundstückseite innerhalb des Geländes zum Kindergarten bringen zu können.

3.4 Festsetzungen

Die Festsetzung der KiTa erfolgt als Fläche für den Gemeinbedarf. Zusätzliche textliche Festsetzungen konkretisieren die zulässigen Nutzungen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen. Die maximal zulässige Grundfläche wird mit 800 m² als absolutes Maß festgesetzt, eine Überschreitung für Nebenanlagen und befestigte Freiflächen ist bis zu 1.200 m² möglich.

Die übrigen Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,4, im übrigen gelten im wesentlichen die Regelungen der BauNVO.

Weitere Festsetzungen betreffen insbesondere die Regelung zur Befestigung der Freiflächen sowie die Bepflanzung der Grünflächen.

4. Festlegung des Untersuchungsrahmens

Unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild möglichst gering gehalten. Von der Neuversiegelung sind ausschließlich Flächen mit nachrangiger Bedeutung für Tiere und Pflanzen betroffen.

In die Betrachtung der Umweltauswirkungen sind daher zunächst die Bodenfunktionen und der Wasserhaushalt einzubeziehen. Weiterhin sind die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu betrachten sowie mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Weitere Belange sind aus der Sicht der Planungsträger nicht in die Umweltprüfung einzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB diene auch dem Scoping gemäß § 2 (4) BauGB. Über den vorgeschlagenen Untersuchungsrahmen hinaus werden von seiten der beteiligten Behörden und Verbände keine weiteren Untersuchungen vorgeschlagen.

5. Bestandserfassung

5.1 Charakterisierung von Natur und Landschaft im Untersuchungsgebiet

Die Gemeinde Driedorf gehört im Ganzen zum Naturraum „Westerwälder Basalthochfläche 322.0“, dem größten Teil des übergeordneten Naturraumes „Hoher Westerwald 322“. Bei der Basalthochfläche handelt es sich um eine Plateaulandschaft auf 400 bis 643 Metern Höhe, die von einzelnen Basaltkegelresten und diese verbindenden Bergrücken geprägt ist. Landschaftlich und klimatisch zeigt sich das Gebiet recht einheitlich, es ist geprägt durch den hohen Grünlandanteil auf den offenen Plateaulagen sowie den walddreichen Hang- und Kuppenlagen.

Mademühlen liegt auf einer Höhe von ca. 500 m ü. NN. Von Westen kommend wird die Ortslage vom Rehbach durchquert. Nach Norden steigt das Gelände bis zum Höllberg bis auf rund 645m ü. NN an. Das Plangebiet liegt auf rund 510m ü. NN und ist gleichmäßig nach Südosten geneigt. Die Hangneigung beträgt rund 5,5 %.

Das Plangebiet wird derzeit als Acker genutzt, im Umfeld werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen ausschließlich als intensives Grünland genutzt.

Die Böden des Gemeindegebietes von Driedorf stammen weitgehend von ein und demselben Ausgangsgestein ab und unterscheiden sich primär in ihrer Ausprägung durch die Position innerhalb des Reliefs, die die Einwirkungsmöglichkeiten der Verwitterungsfaktoren bestimmt.

Auf Basalt entstandene Böden sind nährstoffreich und aufgrund ihrer hohen Wasserhaltekapazität schwere, sich langsam erwärmende dunkelbraune Lehmböden.

Die speziellen klimatischen Voraussetzungen der Hochfläche haben dazu geführt, daß sich hier aus dem Ausgangsgestein vorwiegend mittel- bis flachgründige, meist steinige Böden mit sandig-grusigem bis tonigem Lehm entwickelten.

An den Hängen findet man blockreiche Verwitterungsdecken, die als Ranker zu bezeichnen sind. Dieser ist auch im Bereich des Plangebiets zu vermuten.

Die im Gemeindegebiet im Wechsel mit Tuffen vorkommenden Basaltdecken besitzen insgesamt günstige Voraussetzungen zur Grundwasserneubildung. In Verbindung mit den relativ hohen Niederschlagsmengen ergibt sich eine hohe Neubildungsrate. Besonders der westliche Teil des Gemeindegebietes ist wegen der hohen Grundwasserergiebigkeit von großer wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Dies kommt auch in der Ausweisung des unter Kap. 1.5.2 der Begründung genannten Wasserschutzgebietes zum Ausdruck.

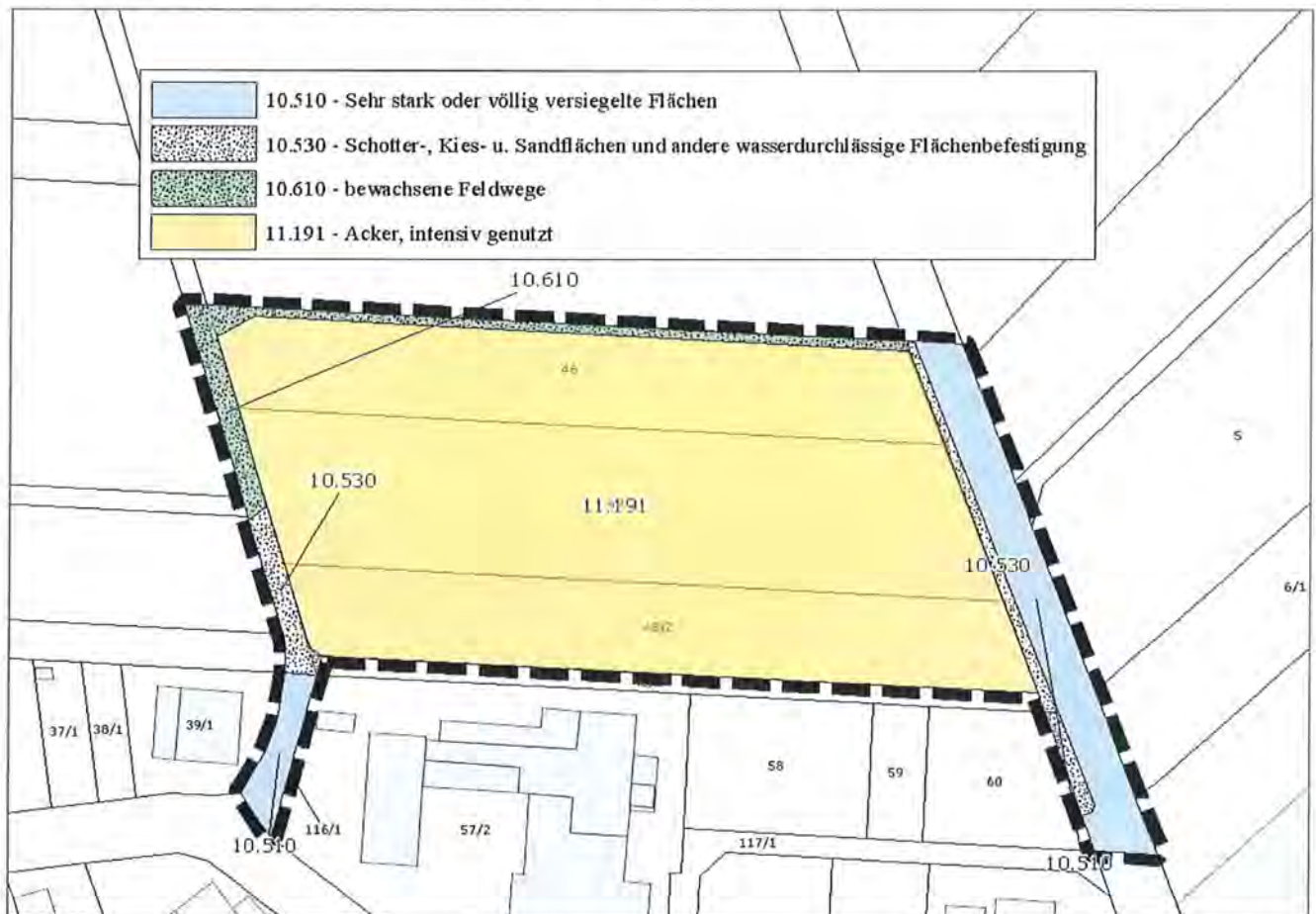
5.2 Biotop- und Nutzungstypen

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Mademühlen nördlich des Schulgebäudes. Es besteht aus einer Ackerfläche sowie den diese westlich, nördlich und östlich begrenzenden Wirtschaftswegen. Bei der

Ackerfläche handelt es sich um einen herkömmlich bewirtschafteten, also intensiv genutzten Acker (11.191), auf dem im vergangenen Jahr offensichtlich Getreide angebaut wurde. In diesem Jahr wurde der Acker – vermutlich im Hinblick auf die vorliegende Planung – bislang weder umgebrochen noch bestellt. Die in diesem Jahr vorgefundene, ziemlich artenarme Acker-Begleitflora bestand vor allem aus Gewöhnlichem Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Geruchloser Kamille (*Tripleurospermum inodorum*), Acker-Vergißmeinnicht (*Myosotis arvensis*) und Acker-Stiefmütterchen (*Viola arvensis*), dazu sehr vereinzelt aus Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*), Roter Taubnessel (*Lamium purpureum*) und Rainkohl (*Lapsana communis*). An den Ackerrändern sind zudem vereinzelt Grünlandarten wie Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*) und Sauer-Ampfer (*Rumex acetosa*) aus den umgebenden Grünlandflächen eingewandert. Am östlichen Rand ist die Ackerfläche aufgrund einer Wegebaumaßnahme im Bereich des angrenzenden Weges zur Zeit völlig vegetationsfrei.

Von den angrenzenden Wirtschaftswegen ist der am Nordrand verlaufende ein unbefestigter, bewachsener Feldweg (10.610), der am Ostrand ist hingegen mit einer Schwarzdecke vollständig versiegelt (10.510). Der am Westrand verlaufende geht von Nord nach Süd vom bewachsenen Feldweg (10.610) über einen vegetationsfreien Erdweg (10.530) in einen bituminös befestigten Weg (10.510) über.

In westlicher, nördlicher und östlicher Richtung grenzen (mit Ausnahme eines schmalen Ackerstreifens im Nordwesten) durchweg intensiv genutzte Grünlandflächen frischer Standorte (06.320) an. Am Südrand des Ackers verläuft ein an seinen Ufern bewachsener Graben (05.241), dann schließen sich im Südwesten die das DGH und im Südosten ein Spielplatz an. In den Randbereichen des Spielplatzes stocken 6 Einzelbäume: eine Birke (*Betula pendula*), zwei Hainbuchen (*Carpinus betulus*), zwei Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) und ein Exot. Die Freiflächen um das DGH sind überwiegend befestigt, lediglich in den Randbereichen finden sich wenige Einzelbäume (z.B. Spitz-Ahorn, *Acer platanoides*, teilweise in Kulturform „Blut-Ahorn“) sowie Zierhecken aus überwiegend fremdländischen Arten (02.500).



Bestandskarte gemäß Anlage 4 KV - unmaßstäblich

5.3 Bewertung

Das Planungsgebiet weist ausschließlich Flächen mit geringer (11.191 intensiv genutzter Acker, 10.610 bewachsener Feldweg) bis sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (10.510 versiegelte Fläche, 10.530 Schotter-, Kies- und Sandwege/-plätze) auf.

Auch in der Umgebung sind Flächen mit geringer (06.320 intensiv genutzte Frischwiesen, 11.191 intensiv genutzter Acker, 10.610 bewachsener Feldweg, 02.500 Hecken-/Gebüschpflanzung, standortfremd, Ziergehölze) bis sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (10.710 Überbaute Flächen, Dachfläche nicht begrünt, 10.510 versiegelte Fläche) stark vorherrschend. Lediglich dem an seinen Ufern bewachsenen Graben (05.241) und den Einzelbäumen im Bereich des Spielplatzes und am Rand des DGH (04.110 Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht und 04.120 Einzelbaum, nicht heimisch, Exot) ist eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung beizumessen.

Insgesamt sind sowohl im Planungsgebiet als auch seiner näheren Umgebung aufgrund überwiegend intensiver Nutzung, geringer Strukturvielfalt sowie dem Fehlen von Sonderstandorten und besonderen Habitatstrukturen sowohl in zoologischer wie auch in botanischer Hinsicht nur weit verbreitete Allerweltsarten ohne besondere Standortansprüche vorhanden bzw. zu erwarten.

Während der Bestandsaufnahme wurden somit keine nennenswerten Tierarten beobachtet. Auch aus den vorliegenden Unterlagen des Landschaftsplans gehen keine anderen Informationen hervor. Ein nicht erkanntes Vorkommen geschützter Tierarten, insbesondere besonders geschützte Arten gemäß § 44 (5) BNatSchG, ist daher unwahrscheinlich, da es sich um einen uniformen und anthropogen stark überprägten Nutzungstyp handelt, der aufgrund seiner Standortbedingungen Ubiquisten fördert. Unabhängig davon sind im weiteren Verfahren die naturschutzrechtlichen Regelungen, insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, zu beachten.

6. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes werden die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Planung möglichst gering gehalten. Die unvermeidbaren Eingriffe sind im wesentlichen die Überbauung und Befestigung bisheriger Ackerflächen sowie die gärtnerische Anlage der Freiflächen.

Mit diesen Eingriffen sind folgende Auswirkungen auf die Umwelt verbunden:

- Beseitigung/Veränderung vorhandener Vegetation
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Bereich der Überbauung/Befestigung
- Auswirkungen auf den Wasserhaushalt
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild

6.1 Bewertung der Auswirkungen auf Fauna und Flora

Für die Abschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen werden folgende Indikatoren herangezogen:

- Biotopwert, Lage im Biotopkomplex, Bedeutung für den Biotopverbund,
- Teil des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 (FFH-/ Vogelschutz-Gebiet),
- Sonstiger Schutzstatus (insb. § 31 HENatG, NSG, LSG).
- Betroffenheit geschützter Tier- oder Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG, Artikel 12 und 13 FFH-Richtlinie oder Artikel 5 Vogelschutzrichtlinie

Die geplanten Eingriffe liegen weder in einem NATURA-2000-Gebiet noch haben sie Auswirkungen darauf. Auch ein sonstiger gesetzlicher Schutzstatus liegt nicht vor. Hinweise auf die Betroffenheit besonders geschützter Arten liegen ebenfalls nicht vor. Diese Annahme kann als gesichert gelten, da die Fläche als gut untersucht angesehen werden kann. Weder bei der Realnutzungs- und Biotopkartierung zur Neuaufstellung der Landschaftsplans noch bei der aktuellen Bestandsaufnahme haben sich Hinweise auf besonders

geschützte Arten ergeben. Die Fläche ist weder Bestandteil eines Biotopkomplexes noch hat sie Bedeutung für den Biotopverbund.

Die Flächen im Geltungsbereich werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ihre Bedeutung für Flora und Fauna ist als gering zu bewerten.

Die Nordgrenze des Geltungsbereichs sowie ein Mindestanteil der Grundstücksflächen soll mit einer strukturreichen Gehölzpflanzung begrünt werden. Gegenüber der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung stellt dies aus naturschutzfachlicher Sicht eine Aufwertung dar.

6.2 Bewertung der Auswirkungen auf Boden

Mit der Überbauung oder Befestigung gehen zwangsläufig wichtige Bodenfunktionen verloren. Von Bedeutung sind vor allem folgende Funktionen:

- Boden als Standort für die natürliche Vegetation
- Schutzfunktion des Bodens als Filter-, Puffer- und Transformatorsystem für das Grundwasser

Die Wirkungen sind dauerhaft, nachhaltig und weitgehend irreversibel; sie lassen sich aber auch durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht reduzieren und sind daher zwangsweise immer mit einer Baumaßnahme verbunden.

6.3 Bewertung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Die mit der Planung verbundene Versiegelung und Flächenbefestigung kann insbesondere im Hinblick auf die Verringerung der Grundwasserneubildung und einen vermehrten Oberflächenabfluss nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt haben. Die Auswirkungen können aber aufgrund der getroffenen Festsetzung zur Flächenbefestigung und den wassergesetzlichen Vorgaben zur Niederschlagsverwertung als gering bewertet werden.

6.4 Bewertung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Aufgrund seiner Lage am Ortsrand führt das Vorhaben zu einer Veränderung des örtlichen Landschaftsbildes. Die Nordgrenze des Geltungsbereichs soll daher mit einer strukturreichen Gehölzpflanzung eingegrünt werden, wodurch ein harmonischer Übergang der Ortslage zur freien Landschaft erzielt werden soll.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Dimensionierung der Planung ergibt sich aus den technischen Anforderungen. Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung können sich daher auf die Beachtung von Schutzmaßnahmen während des Baus beschränken, welche u.a. dem Erhalt und dem Schutz von Vegetationsbeständen, der Oberbodensicherung und dem Trinkwasserschutz dienen. Im einzelnen sind dies:

Anwendung der Schutzmaßnahmen nach RAS-LP 4 und DIN 18.920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

- Einhaltung der DIN 18.300 bei der Durchführung der Erdarbeiten
- Einhaltung der DIN 18.915 beim Umgang mit dem anfallenden Oberboden
- Reinigung und gebündelte Abführung der Baustellenabwässer
- Vermeidung von Grundwasser schädigenden Schadstoffeinträgen

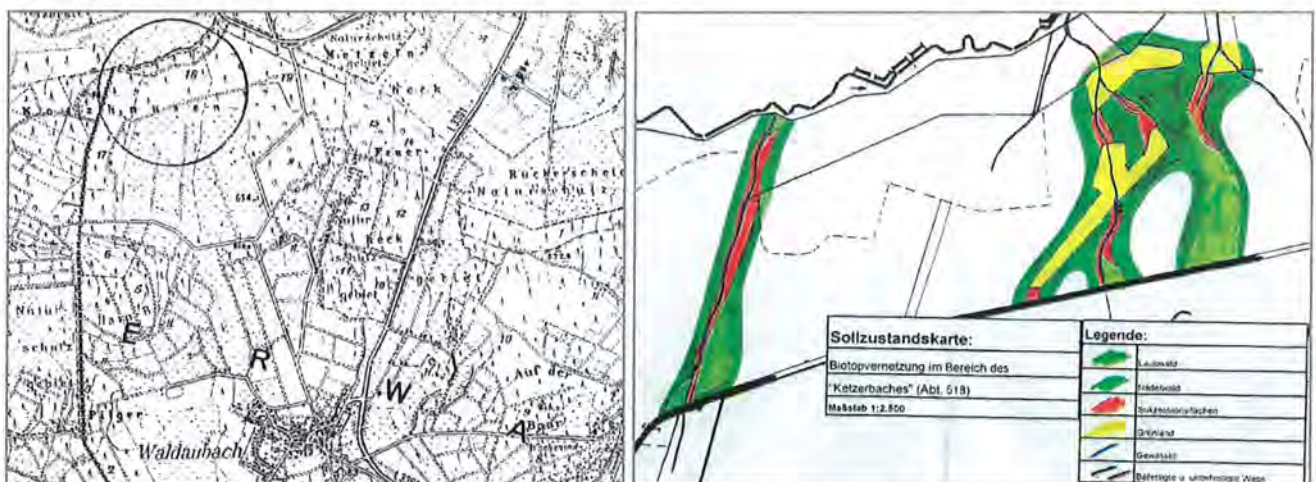
7.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei der Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen gemäß den Zielen und der Grundsätze der Eingriffsregelung gilt es, die zu erwartenden Risiken und konkret prognostizierten Beeinträchtigungen soweit wie möglich zu minimieren. Dabei haben die Vermeidung der Beeinträchtigungen generell Vorrang vor Ausgleich, dieser wiederum Vorrang vor Ersatz. Die mit dem Vorhaben verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sind nach den gesetzlichen Vorgaben auszugleichen.

Wesentliche Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich sind:

- Eine Eingrünung der Nordgrenze des Geltungsbereichs mit einer strukturreichen Gehölzpflanzung
- Festsetzung zur Gestaltung und Pflege der Freiflächen
- Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Bäumen auf dem Gelände der KiTa
- Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung der Freiflächen.

Das darüber hinausgehende Biotopwertdefizit wird über eine anteilige Zuordnung der Maßnahme Gemarkung Waldaubach, Flur 1, Flurstück 7/1 und 2 ausgeglichen. Es handelt sich um eine Maßnahme zur Vernetzung von Grünlandbereichen im Oberlauf des Ketzerbaches. Diese wurde von der UNB als vorlaufende Ersatzmaßnahme anerkannt, im Jahr 1999 abgeschlossen und anschließend dem Ökokonto der Gemeinde Driedorf gutgeschrieben.



Lage der Maßnahmenfläche des Ökokontos (unmaßstäblich)

8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung und Bilanzierung erfolgt gemäß Anlage 3 zur KV. Die Zuordnung des Bestandes zu den Nutzungstypen der KV ist bereits in Kapitel 5 erfolgt. Die Zuordnung der Planung erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen. Für die Wohnbauflächen ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese GRZ kann gemäß BauNVO für Stellplätze, Gehwege und sonstige Nebenanlagen bis zu 50% überschritten werden. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche beträgt somit 0,6. Dieser maximale Ausnutzungsgrad wird in der Realität aber nicht erreicht. Dies belegt die aktuelle Flächenerhebung im Rahmen der Einführung der gesplitteten Abwassergebühr. Real bleibt in vergleichbaren Baugebieten im Gemeindegebiet die tatsächliche Ausnutzung unter 80 % der maximal zulässigen. Für die Biotopwertbilanzierung wird daher ein überbauter Grundstücksanteil von 50 % herangezogen. Aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr und den Festsetzungen im Bebauungsplan ist zu erwarten, dass die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung- und Nutzung stärker genutzt werden. Für die Biotopwertbilanzierung wird daher die Annahme zugrunde gelegt, dass nur etwa die Hälfte der Flächen an den Kanal angeschlossen werden und somit dem Biotoptyp 10.510 bzw. 10:520 mit jeweils 3 Biotopwertpunkten zuzuordnen sind. Die übrigen befestigten oder bebauten Flächen werden dem Biotoptyp 10.530 bzw. 10.715 (Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird) mit 6 Biotopwertpunkten zugeordnet. Nicht befestigte Flächen sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und

gärtnerisch zu pflegen, zudem sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Freiflächen können somit dem Biotoptyp 11.223 (Kleingartenanlagen mit überwiegendem Ziergartenanteil, hoher Anteil Ziergehölze, Neuanlage strukturreicher Hausgärten) mit 20 Biotopwertpunkten zugeordnet werden. Aufgrund der Festsetzungen können für die KiTa die gleichen Annahmen getroffen werden. Die Festsetzung der 8 zu pflanzenden Einzelbäume ist einer Zusatzbewertung gemäß KV zugänglich. Die Verkehrsflächen sind dem Biotoptyp 10.520 mit 3 Biotopwertpunkten zuzuordnen. Die Flächen der Wirtschaftswege bleiben unverändert und können bei der Biotopwertbilanzierung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß der Biotopwertbilanzierung in den Anlagen 1 bis 4 verbleibt ein Biotopwertdefizit von **30.495** Punkten.

Dieses Defizit wird über eine anteilige Zuordnung der Maßnahme Gemarkung Waldaubach, Flur 1, Flurstück 7/1 und 2 ausgeglichen. Diese Maßnahme besitzt einen Biotopwertgewinn von insgesamt 41.000 Biotopwertpunkten. Von diesen sind bereits 7.000 Biotopwertpunkte für eine andere Maßnahme abgebucht, die verbleibenden 34.000 Punkte sind aber immer noch ausreichend für den erforderlichen Ausgleich.

9. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Für den vorliegenden Bebauungsplan beschränkt sich das absehbare Erfordernis zur Überwachung der Umweltauswirkungen auf die Umsetzungskontrolle der grünordnerischen Festsetzungen und der zugeordneten Maßnahmen des Ökokontos. Entsprechende Prüfungen werden im Rahmen der routinemäßigen Kontrolle durch die Gemeinde durchgeführt. Das Ausmaß prognostischer Unsicherheiten ist aufgrund der ausreichenden Datengrundlage und des eng begrenzten Spektrums möglicher Umweltauswirkungen als gering einzustufen.

10. Zusammenfassung

Die Gemeinde Driedorf plant den Neubau einer Kindertagesstätte im Ortsteil Mademühlen. Als Standort ist eine Fläche am nördlichen Ortsrand in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem dort bestehenden Dorfgemeinschaftshaus und dem dort gelegenen Spielplatz vorgesehen. Ergänzend soll das Areal mit einem kleinen Wohngebiet arrondiert werden. Durch die Lage am Ortsrand ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, welcher die geplante Siedlungserweiterung planungsrechtlich regelt.

Die Planung ist gemäß § 2 (4) BauGB einer Umweltprüfung zu unterziehen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Dokumentation dieser Umweltprüfung erfolgt mit dem vorliegenden Umweltbericht.

Unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst gering gehalten. Von der Neuversiegelung sind ausschließlich Flächen mit nachrangiger Bedeutung für Tiere und Pflanzen betroffen.

In die Betrachtung der Umweltauswirkungen wurden die Bodenfunktionen und der Wasserhaushalt einbezogen. Weiterhin wurden die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen betrachtet sowie mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes werden die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Planung möglichst gering gehalten. Die unvermeidbaren Eingriffe sind im wesentlichen die Überbauung und Befestigung bisheriger Ackerflächen sowie die gärtnerische Anlage der Freiflächen.

Wesentliche Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich sind:

- Eine Eingrünung der Nordgrenze des Geltungsbereichs mit einer strukturreichen Gehölzpflanzung
- Festsetzung zur Gestaltung und Pflege der Freiflächen
- Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Bäumen auf dem Gelände der KiTa
- Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung der Freiflächen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

Die Bilanzierung der Biotopwertpunkte gemäß KV ergibt ein Biotopwertdefizit von 30.495 Punkten, welches über das Ökokonto der Gemeinde Driedorf ausgeglichen wird.

Driedorf

August 2013

Anlage 1 zum Umweltbericht Bebauungsplan „Auf dem Wehrgarten“

Bezeichnung der Maßnahme: BBPL „Auf dem Wehrgarten“ - Wohnbauflächen														
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz			
Typ-Nr	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher		nachher					
Sp.	1	2	3	4	5	6	7	Sp. 3 x Sp.4	8	9	10	11	12	13
		1. Bestand												
	10.610	Bewachsene Feldwege	21	170					3.570				3.570	
	11.191	Acker, intensiv genutzt	16	3.324					53.184				53.184	
		2. Planung												
	10.510	Versiegelte, bebaute Flächen	3			874					2.622		-2.622	
	10.530	Flächen mit Versickerung	6			873					5.238		-5.238	
	11.223	Neuanlage Hausgarten	20			1.747					34.940		-34.940	
		Summe / Übertrag		3.494		3.494			56.754		42.800		13.954	
Summe														
Ort, Datum Unterschrift								x Kostenindex		0,35 EUR		4.883,90		
													EURO Abgabe	

Anlage 2 zum Umweltbericht Bebauungsplan „Auf dem Wehrgarten“

Bezeichnung der Maßnahme: BBPL „Auf dem Wehrgarten“ - Kindertagesstätte													
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz		
			vorher		nachher		vorher		nachher				
Sp.	Typ-Nr	Bezeichnung					Sp. 3 x Sp.4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		1. Bestand											
	11.191	Acker, intensiv genutzt	16	2.044				32.704				32.704	
		2. Planung											
	10.510	Versiegelte, bebaute Flächen	3			511				1.533		-1.533	
	10.530	Flächen mit Versickerung	6			511				3.066		-3.066	
	11.223	Neuanlage Hausgarten	20			1.022				20.440		-20.440	
	04.000	Einzelbaum, standortgerecht	31			40				1.240		-1.240	
		Summe / Übertrag		2.044		2.084		32.704		26.279		6.425	
Summe													
Ort, Datum Unterschrift								x Kostenindex	0,35 EUR	2.248,75			
												EURO Abgabe	

Anlage 3 zum Umweltbericht Bebauungsplan „Auf dem Wehrgarten“

Bezeichnung der Maßnahme: BBPL „Auf dem Wehrgarten“ - Öffentliche Verkehrsflächen														
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz			
Typ-Nr	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher		nachher					
Sp.	1	2	3	4	5	6	7	Sp. 3 x Sp.4	8	9	10	11	12	13
1. Bestand														
	10.510	Versiegelte, bebaute Flächen	3	595					1.785				1.785	
	10.530	Befestigte Flächen mit Versickerung	6	212					1.272				1.272	
	10.610	Bewachsene Feldwege	21	50					1.050				1.050	
	11.191	Acker, intensiv genutzt	16	70					1.120				1.120	
2. Planung														
	10.510	Versiegelte, bebaute Flächen	3			927					2.781		-2.781	
Summe / Übertrag				927		927			5.227		2.781		2.446	
Summe														
Ort, Datum Unterschrift								x Kostenindex		0,35 EUR		856,10		
												EURO Abgabe		

Anlage 4 zum Umweltbericht Bebauungsplan „Auf dem Wehrgarten“

Bezeichnung der Maßnahme: BBPL „Auf dem Wehrgarten“ - Private Verkehrsflächen													
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz		
			vorher		nachher		vorher		nachher				
Sp.	Typ-Nr	Bezeichnung					Sp. 3 x Sp.4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	1. Bestand												
	11.191	Acker, intensiv genutzt	16	590				9.440				9.440	
	2. Planung												
	10.510	Versiegelte, bebaute Flächen	3			590				1.770		-1.770	
	Summe / Übertrag			590		590		9.440		1.770		7.670	
Summe													
Ort, Datum Unterschrift							x Kostenindex		0,35 EUR		2.684,50		
												EURO Abgabe	