

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 80/1  
in Kraft getreten am 18.11.1995

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 08.12.1986  
in der zur Zeit geltenden Fassung)

- I. Räumlicher Geltungsbereich**
- II. Allgemeines**
- III. Landschaftsökologische Bewertung des Plangebietes,  
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
- IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- V. Kosten und Finanzierung**

### **I. Räumlicher Geltungsbereich**

Das 14,7 ha große Plangebiet "Kaldauer Feld" liegt im Südwesten des Ortsteils Kaldauen. Es wird im Norden vom Weißdornweg, im Osten vom bisherigen Bebauungsrand, im Süden von der Wahnbachtalstraße (L 316) und im Westen von einer Linie in Verlängerung des Schlehdornwegs begrenzt.

Die Umgebung wird im Nordwesten und Osten von Wohnbebauung geprägt, die im Osten zum Teil viergeschossig ist (Hügelhausbebauung). Im Süden und Westen schließt sich der offene Landschaftsraum der Siegaue an.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der überwiegende Teil ist Grünland mit teilweise intensiver Pferdehaltung. In Randbereichen wird Ackerbau betrieben. Als Teil des Freiraums zwischen Kaldauen und Siegburg dient das Gebiet auch der "stillen Erholung".

### **II. Allgemeines**

#### **1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Fachplanungen und Flächennutzungsplan**

Das Planungsgebiet ist im Gebietsentwicklungsplan dem Wohnsiedlungsbereich Siegburg-Kaldauen zugeordnet. Es liegt am Rande der landesplanerisch festgestellten Lärmschutzzone C des Flughafens Köln/Bonn (Landesentwicklungsplan IV).

Im Flächennutzungsplan ist es mit Ausnahme einer als Grünfläche dargestellten Parzelle östlich der Tennisanlage als Wohnbaufläche dargestellt. Angrenzend liegt ein im Landschaftsplan Nr. 7 „Siegburg/Troisdorf/Sankt Augustin“ festgesetztes Landschaftsschutzgebiet. Für das Plangebiet selbst setzt der Landschaftsplan das Ziel „Erhaltung der Landschaft bis zur baulichen Nutzung“ fest.

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Ein Teil des Plangebietes wird zwar aus den unter III. genannten Gründen von Bebauung freigehalten und für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen. Aufgrund

der Entwicklung der Naturschutzgesetzgebung sind derartige Flächen in Bebauungsplänen jedoch unverzichtbar und daher Bestandteil des Bruttobaulandes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan Nr. 80/1 wurden die in den Bebauungsplänen Nr. 72 und 73/1 festgesetzten Verkehrsflächen für den Ausbau der Straßen „Weißdornweg“ und „Am Abtshof“ geändert.

## 2. Einbindung in das Verkehrsnetz

Das Plangebiet wird im Süden von der Wahnbachtalstraße (L 316) tangiert. Im Norden kann über die Straße „Am Abtshof“ auf kurzem Wege die Kaldauer Hauptstraße erreicht werden. Beide Straßen dienen der Verbindung Kaldauens mit der Innenstadt von Siegburg bzw. mit Hennef und bieten eine Anbindung an das Bundesfernstraßennetz. Eine Buslinie verläuft in der Hauptstraße. Zur Verbesserung der Busanbindung ist es wünschenswert, diese durch das Plangebiet zu führen.

Ein Problem stellt die starke Frequentierung der Straße „Am Abtshof“ durch Schleichverkehr aus den nördlichen Teilen Kaldauens zur L 316 dar. Das von der Abteilung Verkehrsplanung des Planungsamtes erarbeitete Verkehrskonzept für Kaldauen sieht vor, in den zwischen der L 316 und der Hauptstraße gelegenen Wohngebieten durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen die Anliegerstraße für Schleichverkehr unattraktiv zu machen. Dieses Konzept soll auch im neuen Wohngebiet beachtet werden.

## 3. Planungsvorgaben und Vorbelastungen des Gebietes

Neben den unter Nr. 1 genannten Vorgaben aus übergeordneten Plänen bzw. Fachplanungen sind folgende Bindungen und Vorbelastungen des Plangebietes zu beachten:

- das Plangebiet wird von einer Erdgasleitung und einer Frischwasserleitung tangiert sowie von mehreren Abwassersammelleitungen durchzogen.
- Das Plangebiet unterliegt einer Lärmvorbelastung durch die Tennisanlage und den Sportplatz im Nordwesten sowie durch die Wahnbachtalstraße im Süden des Plangebietes. Ferner wird das gesamte Plangebiet durch Fluglärm, auch in den Nachtstunden, belastet.

## 4. Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden die folgenden Zielsetzungen verfolgt:

Städtebauliche Ziele:

- Der Bebauungsplan wird zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung im Sinne der §§ 1 und 2 BauGB - MaßnahmenG aufgestellt.

Im Plangebiet soll für unterschiedliche Nachfragegruppen Wohnraum geschaffen werden. Hierzu wird das Plangebiet in Gebiete für Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und freistehende Einzel- und Doppelhäuser gegliedert.

- Das neue Wohngebiet wird den neuen Ortsrand Kaldauens bilden. Im Gegensatz zur bisherigen harten Ortskante, die insbesondere von den viergeschossigen Hügelhäusern geprägt wird, soll der neue Ortsrand einen sanften Übergang in den Freiraum bilden. Dies soll durch eine nach Gebäudehöhen abgestufte

Bebauung und großzügige Eingrünung der Hausgärten am Siedlungsrand erreicht werden.

- Das neue Wohngebiet soll in den Ortsteil Kaldauen integriert sein. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben, da es in fußläufiger Entfernung zum Geschäftszentrum Kaldauens an der Hauptstraße liegt. Zugleich wird der Einwohnerzuwachs eine Stärkung des Zentrums bewirken.

#### Zielbereich Landschaftsschutz:

- Der Eingriff in den Freiraum soll so gering ausfallen, wie es in Abwägung mit dem Belang des Wohnungsbaus vertretbar erscheint. Aus diesem Grund soll das Plangebiet nur zur Hälfte bebaut werden. Die Bebauung soll unter weitestgehender Schonung des vorhandenen Baumbestandes erfolgen. Eine Versiegelung von Flächen soll nur in unbedingt erforderlichem Ausmaß zugelassen werden. Der vorhandene unklassifizierte Wasserlauf soll als lineares Biotopelement erhalten werden.
- Die nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen sollen aus Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe als Grünland erhalten und durch Pflegemaßnahmen verbessert werden. Die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen sollen zu Grünland umgewandelt und landschaftsgerecht bepflanzt und gepflegt werden.

#### Zielbereich Verkehr:

- Der Verkehr aus dem Plangebiet soll zum überwiegenden Teil zur Wahnbachtalstraße abfließen.
- Durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und verschwenkte Führung der Sammelstraße soll Durchgangsverkehr von der Hauptstraße zur Wahnbachtalstraße aus dem Gebiet herausgehalten werden. Diesem Ziel dient auch die Ausgestaltung von Straßenkreuzungen als Kreisverkehrsplätze.

#### Zielbereich Lärmschutz:

- Lärmschutzmaßnahmen an den Lärmquellen in Form von Wällen oder Wänden können in die nahezu ebene Flußaue nicht landschaftsgerecht eingefügt werden.

Deswegen sind passive Schallschutzmaßnahmen an den von Lärm betroffenen Gebäuden notwendig, soweit kein ausreichender Abstand von der Lärmquelle eingehalten werden kann. Gegen Fluglärm sind grundsätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

#### Zielbereich Freizeit:

- In den öffentlichen Grünflächen sollen für unterschiedliche Altersgruppen Spielflächen und Aufenthaltsbereiche angeboten werden.

## 5. Begründung der Festsetzungen

### a) Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 3 und 4 BauNVO)

Der nördliche Planbereich wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. In diesem Bereich sollen Geschäfte für die Versorgung des Plangebietes generell zulässig sein. Das restliche Plangebiet wird Reines Wohngebiet (WR). Insgesamt können ca. 300 Wohneinheiten geschaffen werden.

### b) Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sollen ausreichende Freiräume zwischen den Gebäuden erhalten werden. Durch die Vorgaben der Zahl der Geschosse und der Wandhöhen soll eine abgestufte Höhenentwicklung im Plangebiet erreicht werden.

### c) Baugestaltung (§ 81 BauO NW, § 9 Abs. 4 BauGB)

Durch die gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich Farben und Material der Fassade soll eine Anpassung an landschaftstypisches Bauen erreicht werden. Durch Vorgabe von Farben und Neigungen der Dächer sowie durch Einschränkung der Zulässigkeit von Dachaufbauten soll eine homogene Dachlandschaft entstehen.

### d) Stellplätze auf den Baugrundstücken bzw. als Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf den für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Baugrundstücken ist ein Teil der Stellplätze in gemeinschaftlichen Anlagen zusammengefaßt. Diese sollen als Tiefgarage errichtet werden. Das Anlegen von Garagenhöfen mit mehr als vier Garagen ist wegen der negativen Auswirkungen auf das Ortsbild nicht zugelassen. Um die Blockinnenbereiche als zusammenhängende Grünzonen zu sichern, sollen Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. an diese angelagert errichtet werden. Ebenso sollen sonstige Stellplatzanlagen aus den Innenbereichen ferngehalten werden. Aus diesem Grund werden besondere Flächen für Stellplätze ausgewiesen.

### e) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Am Weißdornweg sind Parkplätze für den nördlich angrenzenden Sportplatz vorgesehen. Durch dieses Parkplatzangebot soll verhindert werden, daß die anliegenden Wohnstraßen des Plangebietes durch Nutzer des Sportplatzes zugeparkt werden.

### f) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dienen der Erschließung einiger Hinterliegergrundstücke, der Sicherung vorhandener Leitungen sowie von fußläufigen Verbindungen.

### g) Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13)

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt von einer bestehenden Transformatorstation außerhalb des Plangebietes. Die Leitungstrasse wird über vorhandene Wirtschaftswege in das Plangebiet geführt.

Für die Erdgasversorgung wird im südlichen Planbereich eine Fläche für einen Hochdruckeinspeiseschrank ausgewiesen (3 x 5 m). Die vorhandene Gashochdruck-

leitung wird, soweit sie künftig nicht mehr durch öffentliche Verkehrs- oder Grünfläche verläuft, durch ein Leitungsrecht gesichert.

h) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Die im Planbereich ausgewiesene große öffentliche Grünfläche östlich der Tennisanlage soll als Parkanlage mit Spielflächen für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen und als kleiner, allgemein zugänglicher Sportplatz gestaltet werden. Spielflächen für Kleinkinder werden aufgrund der Verpflichtung aus § 9 Abs. 2 BauO NW auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser entstehen. Mit diesen Ausweisungen ist ein wohnungsnahes Erholungsangebot gesichert. Insbesondere wird die notwendige Spielfläche für größere Kinder von ca. 1.200 qm bereitgestellt. Durch die Ausweisung der Grünfläche wird ferner ein ausreichender Abstand zwischen Wohnbebauung und Tennisanlage bzw. Sportplatz sichergestellt.

i) Flächen für Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaftshaushalt sowie Einzelmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffs (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Die nicht zur Bebauung vorgesehenen Teile des Plangebietes werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die bestehenden Grünlandbereiche sollen naturnah gepflegt werden.

Die vorhandenen Ackerflächen sollen aus der intensiven Nutzung herausgenommen und zu naturnahen Grünlandstandorten entwickelt werden. Der Minimierung von Eingriffen dient die Festsetzung, daß Stellplatzflächen und deren Zufahrten mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen sind. Dem gleichen Ziel dient die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sollen weitestgehend erhalten werden. Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen der Einfamilienhausgrundstücke sollen durchgehende Gehölzstreifen angelegt werden. Der vorhandene namenlose Wasserlauf im Norden des Plangebietes soll erhalten und zu einer Biotopverbindung vom Außenbereich in das Plangebiet entwickelt werden.

k) Bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Das Plangebiet liegt am Rande der Fluglärmzone C des Flughafens Köln/Bonn). Es ist von einem Dauerschallpegel von 62 dB (A) auszugehen. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Einhaltung eines wohnverträglichen Innenpegels müssen die Außenwandflächen einschließlich der Fenster ein Schalldämmmaß von  $R'_{w, res} = 35$  dB (A) aufweisen. Dieser Wert ist der DIN 4109 entnommen worden.

Die im Süden des Plangebietes vorbeiführende L 316 belastet die dort liegenden Wohnhäuser durch Verkehrslärm. Tagsüber werden an der nächstgelegenen Baugrenze 62 dB (A), nachts 52 dB (A) erreicht. Die Reduzierung dieser Lärmbelastung wird bereits durch die o.g. schalldämmten Fenster erreicht. Aus diesem Grunde sind keine zusätzlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Errichtung einer Schallschutzwand oder eines -walles zur Abschirmung der Freiflächen würde das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen und wird daher aus städtebaulichen Gründen abgelehnt.

6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Abgrenzung des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Sieg wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### III. Landschaftsökologische Bewertung des Plangebietes, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

#### 1. Bedeutung des Plangebietes und seiner Umgebung für den Landschaftshaushalt

Durch die Planung wird ein Teil des Freiraums zwischen Siegburg und Kaldauen für den Wohnungsbau in Anspruch genommen. Das Gebiet gehört zum ursprünglichen Auenbereich der Sieg und ist somit ein potentieller Retentionsraum bei Hochwasser. Durch Abdeichung findet jedoch derzeit keine Überflutung statt. Ungefähr 1 km westlich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger Altarm der Sieg, welcher als Naturschutzgebiet gesichert ist.

In einem vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (jetzt Staatliches Umweltamt) in Auftrag gegebenen Grobkonzept zur ökologischen Verbesserung der Sieg- und Aggerauen wird diesem Freiraum eine große Bedeutung für das Ziel, eine ausgewogene Mischung von Naturlandschaft und auenverträglicher Nutzung zu schaffen, zugemessen. Das Konzept sieht Maßnahmen zur Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung sowie die Regeneration des Gebietes als Bestandteil der natürlichen Überschwemmungsbereiche der Sieg vor. In diesem Zusammenhang gibt es Überlegungen, den Deich zu öffnen und einen ehemaligen Altarm wieder an die Sieg anzubinden.

Die Stadt Siegburg hat 1991 das Planungsbüro Cochet & Schwarz mit der Abfassung einer landschaftsökologischen Stellungnahme zur Planungsabsicht beauftragt. Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden die Flächen des Plangebietes sowie die angrenzenden Flächen des Freiraums hinsichtlich der vorhandenen Biotoptypen, ihrer Bedeutung für den Artenschutz und ihre Empfindlichkeit (insbesondere Regenerierbarkeit) bewertet.

Im Plangebiet überwiegen extensiv genutzte Weiden, die überwiegend zur Pferdehaltung genutzt werden. In diesen sind einige Obstbäume eingestreut. In geringem Maße sind Kleingehölze vorhanden, insbesondere entlang der Wegränder. Eine Parzelle wird als heckenförmig umfriedeter Obst- und Gemüsegarten extensiv bewirtschaftet. Nahezu  $\frac{1}{4}$  des Plangebietes wird intensiv ackerbaulich genutzt, wobei jedoch ein 3 m Randstreifen aus der Bewirtschaftung herausgenommen wurde (Ackerandstreifen-Programm NRW). Weitere lineare Strukturen neben den Randstreifen sind die Gräben entlang von Wirtschaftswegen und zwischen Weiden. Aufgrund geringer Wasserführung konnte sich hier jedoch nur in geringem Maße nässeliebende Vegetation ansiedeln.

Dem überwiegenden Teil des Plangebietes wird eine mittlere bis hohe Empfindlichkeitsstufe zugemessen, wobei die Regenerierbarkeit der Biotoptypen als mittel eingestuft wurde. Das bedeutet, daß die den Biotoptypen zugeordneten Lebensgemeinschaften durch langfristige Maßnahmen bei einer Entwicklungszeit von 10 bis 50 Jahren regenerierbar sind. Hingegen wird die Empfindlichkeitsstufe der intensiv bewirtschafteten Ackerflächen als gering eingeschätzt.

Insgesamt wird dem Plangebiet eine Bedeutung als Reststandort und Refugium für viele dort vorkommende Pflanzen- und Tierarten zugewiesen

#### 2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Abwägung

Die Bebauung des Plangebietes befindet sich in einem Konflikt mit den Zielsetzungen des Sieg-/Aggerauen-Konzeptes. Dieser Konflikt muß im Rahmen des Bebauungsplanes unter Abwägung der Belange "Wohnungsbau" einerseits und Erhaltung und Entwicklung des Biotoppotentials andererseits verarbeitet werden.

Der Eingriff in die Landschaft ist unvermeidlich. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche im Kaldauer Feld ist die letzte der Stadt Siegburg zur Verfügung stehende größere Flächenreserve. Durch Baulückenschließung und Nachverdichtung im Innenbereich kann die Nachfrage nach Wohnungen nicht gedeckt werden. Daher müssen neue Flächen erschlossen werden.

Zur Minimierung des Eingriffs wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche nur zur Hälfte in Anspruch genommen. Als Ausgleich des Eingriffs wird der nicht für die Bebauung vorgesehene Teil für naturnahe Pflegemaßnahmen gesichert, vorhandene Ackerflächen werden aus der intensiven Bewirtschaftung herausgenommen und in Grünland umgewandelt. Bäume werden nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Siegburg geschützt. Das vorhandene Kleingewässer bleibt als lineare Biotopstruktur bestehen. Zur Verbesserung der Wasserführung soll das Regenwasser der angrenzenden Grundstücke hier eingeleitet werden. Die Versiegelung wird dadurch gemindert, daß für Stellplätze und deren Zufahrten die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien vorgeschrieben wird.

Mit diesen Festsetzungen und Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft soweit gemindert, daß er in der Abwägung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz einerseits und Wohnungsversorgung der Bevölkerung andererseits vertretbar ist. Die Bilanzierung von Eingriff sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist als Anlage beigefügt.

#### **IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

##### Durchführung der Planung

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich (Umlegung).

Die Verwirklichung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken soll auf vertraglicher Basis mit den Eigentümern geregelt werden.

Das Plangebiet kann erst ordnungsgemäß entwässert werden, wenn Umbau und Erweiterung der zentralen Kläranlage Sankt Augustin-Menden abgeschlossen ist.

## V. Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden der Stadt Siegburg ohne Berücksichtigung von Anliegerleistungen folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Baukosten für die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Grunderwerb und Nebenkosten	ca. 4.300.000 DM
Ausbaukosten für die Einmündung der Planstraße "A" in die L 316	ca. 700.000 DM
Kanalbaukosten	ca. 1.600.000 DM
Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit Spielplätzen, Kleinsportanlage und Stellplätze einschließlich Grunderwerb	ca. 500.000 DM
Kosten für ökologische Ausgleichsmaßnahmen	ca. 200.000 DM
<b>Gesamtkosten:</b>	<b><u>ca. 7.300.000 DM</u></b>

Die Finanzierung der Durchführung soll die Stadt Siegburg gemäß ihrem Straßenbauprogramm finanziell ermöglichen.

Siegburg, 29.11.1994

gez. Land

Anlage zu III der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 80/1  
Ermittlung des Kompensationsumfangs in der Bauleitplanung

Nutzungstypen (NT)	Funktionswertbestimmung		Gesamtwert vor Realisierung		Gesamtwert nach Realisierung			
	a) Biotopwert	(1) b) Situationsbestimmtheit	(4) c) Funktionswert des Biotopes a) + b)	d) Fläche qm	e) Gesamtflächenwert des Biotopes c) - d)	f) Flächengröße qm	(2) g) Beeinträchtigungsfaktor	h) Gesamtflächenwert des Biotopes c) - f) - g)
1 Wald/Feldgehölz/Gebüsch mit standortgerechten/heimischen Arten	7	0,5	7,5	1500	11250	0	-	0
2 Wald/Feldgehölze mit überwiegend fremdländischen/gebietsfremden Arten	6							
3 Reifer Garten/Parkanlage, naturnahe Gewässer	5	0,5	5,5	4000	22000	4000	1,0	22000
4 Grünanlage	4	-	4,0	-	-	7800	1,0	31200
5 Wirtschaftsgrünland, Gartenfläche, Abstandsgrün mit fremdländischen Ziergehölzen	3		3,0	103600	310800	44300	1,0	132900
6 Acker/Sport-Zierrasen, naturferne Gewässer, Siedlungs-, Industrie- u. Verkehrsbrache, (frühes Entwicklungsstadium)	2	0,5	2,5	29500	73750	29500 2700	1,0 1,0	73750 5400
7 Mäßig versiegelte Fläche	1	-	1,0	3800	3800	2700	1,0	2700
8 Versiegelte Fläche	0	-	0	5200	0	56600	-	0
SUMMEN				147600	421600	147600		267950
					Summe e)		Summe h) =	(3) 153650

(1) Zuschlag je 0,5 bei besonderer Bedeutung für den Biotopverbund und für das Landschaftsbild

(3) Wertminderung in Wertpunkten (Auszugleichen durch zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen

(2) Faktor 1,0 keine Wertminderung  
Faktor 0,8 geringe (20%ige) Wertminderung  
Faktor 0,5 erhebliche (50%ige) Wertminderung

(4) Wert wird auch für die Neuplanung übernommen, wenn NT erhalten bleibt  
Zur Bewertung der im B-Plan festgesetzten NT siehe Anlage

**Erläuterungen zur Ermittlung des Kompensationsumfangs  
für die Eingriffe in Natur und Landwirtschaft  
zum Bebauungsplan 80/1**

**Allgemeines:**

Die Tabelle basiert auf einem vom Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft erarbeiteten Verfahren, mit dem die Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung landeseinheitlich geregelt werden sollte. Zur Einführung als Er- laß kam es infolge der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes von 1993 nicht mehr. Zur Zeit gibt es keine eindeutige Verfahrensregelung. Die hier angewandte Tabelle differenziert die Biotopwerte nach den Kriterien "Empfindlichkeit" und "Wiederherstellbarkeit".

Zur Bewertung der Nutzungstypen (NT)

zu NT 1) Im Plangebiet sind kleinere Gehölze und einzelne Baumgruppen vorhanden. Wegen ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild wurde der Biotopwert von 7 um 0,5 erhöht.

zu NT 3) Wegen der Bedeutung für den Biotopverband wurde der Biotopwert des vorhandenen Nutzgarten von 5 um 0,5 erhöht.

zu NT 6) Die im Plangebiet vorhandenen Ackerflächen nehmen am Ackerrandstreifenpro- gramm teil. Aus diesem Grund wurde der Biotopwert von 2 um 0,5 erhöht.  
Nach Planrealisierung entstehen 2700 qm Verkehrsgrünflächen. Diese werden mit einem Biotopwert von 2 bewertet.

zu NT 7) Hierunter fallen die geschotterten Wirtschaftswege.

zu NT 8) Vor Planrealisierung sind lediglich der Weg "Am Abtshof" und der Weißdornweg as- phalziert. Nach Planrealisierung entstehen 17.600 qm versiegelte Verkehrsfläche so- wie maximal 60% überbaute bzw. befestigte Flächen auf den Wohnbaugrundstück (gem. textl. Festsetzungen).