

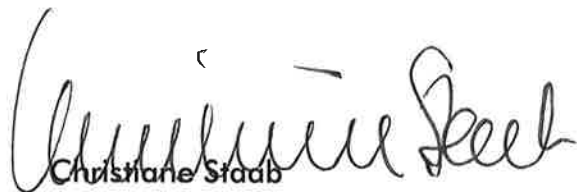
5. Einfache Teiländerung Flächennutzungsplan

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB

Ausfertigung

Behandlung der eingegangenen Anregungen und Beschluss über die Annahme der 5. Einfachen Teiländerung des Flächennutzungsplans in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 27.09.2016.

Walldorf, den 29.09.2016


Christiane Staab
Bürgermeisterin



Stand: 29.09.2015

Fachbereich 4

Planen / Bauen / Immobilien



A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planänderung, Planungsverfahren

1.1 Überblick

Der Bebauungsplan „Walzrute“ ist seit dem 18.07.1998 rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan der Stadt Walldorf wurde im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan 1998 geändert. Der Bebauungspläne „Walzrute, 1. Änderung und Erweiterung“, rechtsverbindlich am 15.07.2006 hat die Realisierung der weiteren Bürogebäude und des Parkhauses planungsrechtlich ermöglicht. Der Flächennutzungsplan wurde mit einer weiteren Teiländerung den Erfordernissen der Planung angepasst. Der Bebauungsplan „Walzrute 2. Änderung“ vom 14.01.2012 hat die planungsrechtliche Grundlage für den Bau einer Kindertagesstätte geschaffen.

1.2 Förmliches Verfahren

Als Rechtsgrundlage gilt das BauGB 2004 (EAG-Bau). Der beiliegende Umweltbericht bewältigt die erforderliche Einbeziehung der Umweltaspekte in die Planung und wurde auf Grundlage des BauGB 2004 erarbeitet.

Der Beschluss des Gemeinderates zu der aktuellen ersten Teiländerung des Bebauungsplanes „Walzrute 2. Änderung“ und die Änderung des FNP im Parallelverfahren wurden am 13.10.2015 gefasst.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Der FNP der Stadt Walldorf wurde für den Bebauungsplan „Walzrute“ 1998 das erste Mal geändert, die 2. Teiländerung erfolgte 2006 für den Bebauungsplan „Walzrute, 1. Änderung und Erweiterung“.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan vom 31.01.1987, berichtigt durch die am 06.12.2008 wirksam gewordene 4. einfache Teiländerung des Flächennutzungsplans stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Walzrute 1. Teiländerung“ Flächen für die Landwirtschaft dar.

Der „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“, Raumnutzungskarte Blatt Ost steht nicht im Widerspruch zu der beabsichtigten Nutzung des Geltungsbereiches. Eine regionalplanerische Zuweisung, wie z. B. ein Regionaler Grünzug oder eine Grünzäsur für das zu beanspruchende Gebiet erfolgt in diesem Planwerk nicht.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren erneut geändert (5. Einfache Teiländerung des Flächennutzungsplanes).

Eingriffs- und Ausgleichskonzeption

Die im Zuge des Verfahrens zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes entwickelte Eingriffs- und Ausgleichskonzeption soll zunächst Maßnahmen im Baugebiet umfassen. Ein kompletter Ausgleich im Gebiet selbst wird praktisch nicht vollständig möglich sein. Daher werden Ersatzflächen aufgewertet, um den Eingriff vollständig zu kompensieren.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Straßen und Wege

Entlang der Nordseite des Planungsgebietes verläuft die Straße „Hasso-Plattner-Ring“, im westlichen Bereich begrenzt ein Wirtschaftsweg das Plangebiet.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebietes der Hardtgruppe und grenzt an Zone IIIA des Wasserschutzgebiets Wiesloch an.

Grundeigentum

Die zu überplanende Fläche befindet sich mit Ausnahme des Straßenflurstückes im Besitz der SAP Deutschland SE & Co. KG.

Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan werden Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Walzrute 2. Änderung“ geändert. In diesem Bereich sind bisher Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

4. Rahmenbedingungen

Die SAP SE will sehr zeitnah eine Konsolidierung am Standort Walldorf mit entsprechenden baulichen Anpassungen vollziehen. Diese Entwicklung ist derzeit nicht über das aktuell bestehende Planungsrecht gesichert. Zentrales wichtiges bauliches Vorhaben ist ein Rechenzentrum, welches in Walldorf entstehen soll und in Kombination mit dem Rechenzentrum in Rot als einer der wichtigsten Datenstandorte in Europa für das Unternehmen ausgebaut werden soll. Der Bau von unternehmenseigenen Rechenzentren ist dabei ein wichtiger Baustein in der Strategie des Unternehmens. Die sehr zeitnahe Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist dabei entscheidend für die Umsetzung der Baumaßnahme. Mit ihr wird der Unternehmensstandort der SAP SE in Walldorf weiter gestärkt, was ein gutes Signal für die Stadt und die Region ist.

Parallel wird ein Umweltbericht erarbeitet, der die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung darlegt.

Die in den bisherigen Bebauungsplanverfahren durchgeführten Untersuchungen wurden beachtet und deren Ergebnisse sind, soweit sie für die aktuelle Planung relevant sind, in die planungsrechtlichen Festsetzungen eingeflossen.

5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption

5.1

Die vorgesehene Bebauung umfasst im westlichen Bereich ein Verwaltungsgebäude für die Mitarbeiter des Rechenzentrums. Dieses hat eine maximale Gebäudehöhe von ca. 12 m und ist in Flachdachbauweise geplant. Das direkt angrenzende Rechenzentrum ist in Module gegliedert. Im Endausbau werden acht Module erreicht. Im ersten Ausbauschnitt sind vier Module geplant. Die Rechenzentrumseinheiten sind zur Straße „Hasso-Plattner-Ring“ hin ca. 12 m hoch. Sie sind als schwach geneigte Flachdächer mit ca. drei Grad Neigung ausgestaltet und fallen zum Wald hin ab. Die abschließenden Generatorengebäude haben nur noch eine Höhe von ca. fünf Metern.

5.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Westseite. Hier wird der bestehende Feldweg zu einer sechs Meter breiten Erschließungsstraße ausgebaut.

Die erforderlichen Stellplätze werden vollständig auf dem Baufeld untergebracht.

5.3 Freiraumgestaltung

Wesentliche Elemente der Freiraumgestaltung sind die Entwicklung eines Waldsaumes, die Ausgestaltung der Versickerungsmulden und unbefestigten Grundstücksflächen sowie *die westliche Eingrünung zur freien Landschaft hin. Die gegliederten Fassaden werden mit Fassadenbegrünung bepflanzt.*

6. Darstellung im Flächennutzungsplan, Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

6.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bei der 5. Einfachen Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan eine Gewerbegebietsfläche dargestellt.

6.2 Festsetzungen im Bebauungsplan

6.2.1

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

In diesem Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Server und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die erforderlichen Parkierungseinrichtungen zulässig.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden

Die Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr.2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit diesen Nutzungsfestsetzungen passt sich der Bebauungsplan an den umgebenden Bebauungsplan „Walzrute 2. Änderung“ an und schafft einheitliche planungsrechtliche Grundlage.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen der baulichen Anlagen, Höhe der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan wird eine höchstzulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, festgesetzt. Diese beträgt 14.000 m².

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO um bis zu 20 % überschritten werden.

Versickerungsfähige Anteile von oberirdischen Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Erschließungswegen werden nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzten maximalen Höhen der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) in m über NN.

Daraus ergibt sich über der Geländeoberkante des anstehenden Bodens eine maximale Gebäudehöhe von ca. 12 m.

6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

6.2.4 Bauweise

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgelegt. Es gilt die offene Bauweise; es sind jedoch auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

6.2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Parkierungsgebäude können ausnahmsweise zugelassen werden. Die dem Grundstück dienenden Erschließungsflächen sind im ganzen Gewerbegebiet zulässig.

7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Auf dem Baugrundstück sind Mulden und Teichanlagen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers anzulegen. Die Zuführung des Niederschlagswassers erfolgt in Rohren und offenen Gerinnen.

Die Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers darf nur über ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden mit einer mindestens 30 cm starken belebten vegetationsbedeckten Bodenschicht (mit Rasen begrünter Mutterboden) erfolgen. Die Sohle der Versickerungsmulde muss vom höchsten Grundwasserstand einen Abstand von mindestens 1 Meter (Deckschicht) haben.

Das auf Parkplatz- und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird versickert; über dem höchsten Grundwasserstand von 102,20 bzw. 102,50 m ü. NN muss eine Deckschicht von einem Meter eingehalten werden.

Anlagen zum Speichern von Niederschlagswasser (Zisternen) und/oder zu seiner Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung oder zur Grundstücksbewässerung) sind zulässig. Der Überlauf von Zisternen kann an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.1 Bodenschutz

Der Erdaushub ist im Plangebiet so weit wie möglich wieder einzubauen. Die einschlägigen technischen Vorschriften sind zu beachten. Die verschiedenen vorkommenden Bodenarten sind getrennt auszubauen, zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen. Mutterboden ist als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

Die notbefahrbaren Rettungswege und Feuerwehrezufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) auszuführen.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden im Zusammenhang mit der Versickerung von Niederschlagswasser darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

8.2 Grundwasserschutz

Stark frequentierte Flächen wie z.B. Lkw-Aufstellflächen oder Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

Wegen des erforderlichen Abstandes zum Grundwasserleiter dürfen die Gebäude und bauliche Anlagen bis zu einer Tiefe von maximal 102,70 m über NN (Unterkante unterste Parkierungsebene) in das Gelände eingebunden werden. Die unterste Ebene muss eine Abdichtung zum Schutz des Grundwassers erhalten.

Entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen müssen die angrenzenden Vegetationsflächen wegen der dort stattfindenden Versickerung von Oberflächenwasser und der gewünschten Abflussverzögerung einen kf-Wert von mindestens 10^5 aufweisen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen.

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten aus der Pflanzliste zu verwenden.

Von den vorgeschlagenen Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) abgewichen werden. Das DVGW Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist zu beachten.

In den Flächen für Anpflanzungen sind Fußwege, Rettungswege und Feuerwehrzufahrten in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) zulässig.

9.1 Pflanzliste Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Silberpappel	Populus alba
Zitterpappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus carpinifolia

im besiedelten Bereich und entlang von Verkehrswegen zusätzlich

Spitzahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Elsbeere	Sorbus torminalis

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Fahlweide	<i>Salix rubens</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

9.2 Pf 1 Waldsaum

Die mit "Pf 1" festgesetzte Fläche dient der Herstellung eines neuen Waldrandes zwischen dem bestehenden Waldgebiet und den Bauflächen (Waldabstand). Es sind Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu verwenden. Dabei sind waldsaumähnliche Vegetationsstrukturen mit einem lockeren Bestand aus "Lichtgehölzarten" wie Birke, Zitterpappel, Kirsche mit einem Saumbereich aus Strauch- und Krautzone anzulegen. Die Krautzone soll ca. 5 m, die Strauchzone ca. 10 m breit sein. Die vorgelagerten Krautsäume sind gehölzfrei zu halten. Der neue Waldrand dient insbesondere als Jagdbiotop für die geschützten Fledermausarten.

PF 2

Auf der Grünfläche Pf 2 nahe dem Eingangsbereich des geplanten Rechenzentrums erfolgt die Herstellung eines standortgerechten Gehölzbiotops zur Eingliederung des Standortes in die umgebende Landschaft und zur Kompensation naturschutzfachlicher Eingriffswirkungen.

Vorgesehen ist die Herstellung eines Gebüschs mittlerer Standorte mit begleitender Saumvegetation auf einer Gesamtfläche von 827 m². Davon entfallen ca. 515 m² auf das geplante Gehölzbiotop.

Für die Entwicklung des Gehölzes werden ausschließlich einheimische Straucharten, vor allem Hunds-Rose (*Rosa canina*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*) Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Eingrieffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), angepflanzt.

Anpflanzung der Sträucher im Dreiecksverband. Pflanzabstand höchstens 1 m x 1,5 m, in Kleingruppen gleicher Arten. Mindest-Pflanzqualitäten: Str. 1 x v., 3 Tr., 70 - 90.

Aufgrund des zu erwartenden Wildverbisses ist eine Einzäunung der Gehölzpflanzung bis zur gesicherten Kultur erforderlich.

Die Randbereiche der Maßnahmenfläche werden nicht bepflanzt und stattdessen als Saumflur (Gras-Kraut-Saum) entwickelt. Die Herstellung der Saumvegetation erfolgt durch Einsaat mit regionalem Wiesensaatgut (oder Heudrusch), Typ "Glatthaferwiese".

9.3 Dachbegrünung

Die Flachdächer der Gebäude ohne technische Aufbauten sind mit Vegetationsstrukturen der örtlichen Trockenstandorte (Sanddünen) zu begrünen und extensiv zu pflegen. Zu diesem Zweck ist vor Ort entnommener Sandboden auf den Dachflächen aufzubringen und eine Drainage zur Vermeidung von stauendem Wasser einzubauen.

Auch die örtlichen Bauvorschriften sind hierbei zu beachten.

9.4 Straßen- und Parkplatzbegrünung

Die Parkplatzflächen sind durch standortgerechte Baumpflanzungen zu gliedern. Es sind Arten mit geringerer Wuchskraft zu verwenden. Die Pflanzliste ist zu beachten.

9.5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind entweder durch gleiche Arten oder entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

10. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 (keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 und § 4 BauGB) und Abs. 3 Satz 1 BauGB (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind insbesondere folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m²; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete)

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben.

Die mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplans festgesetzte zusätzliche zulässige Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m², nämlich 12.500 m².

Im beschleunigten Verfahren werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht) angewendet. Zu erwartende Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Vor dem Hintergrund des vom Walldorfer Gemeinderates beschlossenen ökologischen Vollausgleiches bei Bauleitplanungen wurde für den Änderungsbereich trotzdem ein Ausgleichsbedarf ermittelt (Büro Spang, Fischer Natzschka, Walldorf, siehe nachfolgenden Punkt 11.). Ein ökologischer Vollausgleich ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Walzrute 1. Teiländerung nicht möglich. Daher ist es erforderlich, dass das Ausgleichsdefizit vom sich derzeit in der Aufstellung befindlichen Ökokonto für die Bauleitplanung der Stadt Walldorf – Ausweisung von Waldrefugien im Stadtwald abgebucht wird.

Das Festsetzungskonzept des rechtskräftigen „Walzrute 2. Änderung“ und auch der Bebauungsplan „Walzrute 1. Teiländerung“ berücksichtigt die Belange des Umweltschutzes. Es werden insbesondere Festsetzungen zur Minderung der Versiegelungswirkungen (versickerungsfähige Beläge, Anpflanzungen, Erhaltung von Bäumen sowie vielfältige Grün- und Versickerungszonen) getroffen, mit denen deutliche Minimierungseffekte auch im Hinblick auf die im Verhältnis geringe Nachverdichtung erzielt werden.

11. Eingriff-Ausgleich-Bilanz

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des geplanten Vorhabens ergibt sich durch die Gegenüberstellung des Ist- und Plan-Zustands unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen. Die Bilanzierung erfolgt unter Anwendung der Methodik der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO).

Erhebliche Beeinträchtigungen hat das geplante Vorhaben für die Schutzgüter Pflanzen (Kapitel 4.1), Tiere (Kapitel 4.2) und Boden (Kapitel 4.3). Der Kompensationsbedarf für die genannten Schutzgüter beträgt insgesamt **195.401 Ökopunkte**. Die Ausgleichsleistung der im Geltungsbereich der Bplan-Teiländerung liegenden Ausgleichsmaßnahme A 1 (Grünfläche "Pf 2") ist bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs bereits berücksichtigt.

Zur Kompensation der noch verbleibenden Eingriffswirkungen werden die Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3 durchgeführt. Die Kompensationsleistung der Maßnahme A2 beläuft sich auf **54.519 Ökopunkte**.

Tabelle 6.3-1. Kompensationsleistung der Ausgleichsmaßnahme A 2.

Biototyp	LUBW-/ ÖKVO- Code	Biotop- wert	Ist-Zustand		Plan-Zustand	
			Fläche (m²)	Öko- punkte	Fläche (m²)	Öko- punkte
Bewertung im Feinmodul						
Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	37.11	4	4.202	16.808		
Summe Ist-Zustand			4.202	16.808		
Bewertung im Planmodul						
Mesophytische Saumvegetation	35.12	19			2.500	47.500
Gebüsch mittlerer Standorte	42.20	14			1.702	23.827
Summe Plan- Zustand					4.202	71.327
Differenz						54.519

Durch die Anrechnung einer mindestens 3,5 ha großen Waldrefugiumsfläche im Distrikt "Hochholz" und die damit verbundene Kompensationsleistung von 4 Ökopunkten pro Quadratmeter können die verbleibenden, durch das Vorhaben entstehenden Eingriffswirkungen vollständig kompensiert werden.