

Stadt Mörfelden-Walldorf
Stadtteil Mörfelden

Bebauungsplan Nr. 44

**„Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost,
Teil Süd“**

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB90029-P
Bearbeitet: Juli 2019

Inhaltsverzeichnis

A	VORBEMERKUNG.....	3
B	BEWERTUNG DES BESTANDES (TEILPLAN A)	3
C	BEWERTUNG DER PLANUNG (TEILPLAN A)	7
D	ZWISCHENERGEBNIS	10
E	BEWERTUNG DER AUSGLEICHSMÄßNAHMEN (TEILPLAN B).....	10
F	GESAMTERGEBNIS.....	13

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bestandsbilanzierung (Teilplan A)	6
Abb. 2: Planungsbilanzierung (Teilplan A)	10
Abb. 3: Bilanzierung Teilfläche B III	12

A Vorbemerkung

Mit Hilfe dieser überschlägigen Bilanzierung sollen die aufgrund der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft den in der Planung vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt werden.

Die Bewertungsmethodik orientiert sich an der Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlicher Raum und Verbraucherschutz vom 13.09.2005 (GVBl Teil I, Seite 624 ff., zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 22. September 2015 (GVBl. S. 339).

Um festzustellen, wie hoch der ökologische Wert des Plangebietes vor und nach der Bauausführung, ist bzw. welche Differenz nach der Bauausführung besteht, wird jedem unterschiedlichen Biotop-/Nutzungstyp (Bestand und Planung) eine Wertzahl zugeordnet. Dieser Punktwert wird mit der jeweiligen Flächengröße multipliziert, das Produkt dieser Multiplikation gibt den gesamten Punktwert der betreffenden Fläche an. Somit lässt sich der Gesamtwert des Bestandes wie der Planung sowie der Differenz der beiden Werte berechnen.

Nicht Bestandteil der vorliegenden Bilanzierung sind die Flächen des Gewerbegebietes 1, welche sich auf dem Flurstück Flur 17, Nr. 441/4 befinden, da es sich bei diesen Flächen lediglich um eine planungsrechtliche Absicherung handelt. Dieser Bereich ist bereits vollständig bebaut. Durch die planungsrechtliche Absicherung werden keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass für die beanspruchten Flächen im Bereich des Kühllagers der Firma ALDI GmbH & Co. KG der planungsrechtliche Zustand aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan für die Errichtung eines Kühllagers der Firma ALDI GmbH & Co. KG herangezogen werden muss.

B Bewertung des Bestandes (Teilplan A)

Die sich aus der Biotop- und Nutzungstypenkarte ergebenden Strukturen werden wie folgt den Standard-/Nutzungstypen aus der Wertliste zugeordnet:

Versiegelte bis nahezu versiegelte Wege- und Platzfläche

Die versiegelten bzw. nahezu versiegelten Wege- und Platzflächen werden der Typnummer 10.510 mit dem Biotopwert 3 zugeordnet (sehr stark oder völlig versiegelte Flächen; Ortbeton, Asphalt).

Wasserdurchlässig befestigte Wege- und Platzfläche

Die wasserdurchlässig befestigten Wege- und Platzflächen werden der Typnummer 10.530 mit dem Biotopwert 6 zugeordnet (Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze; nicht versiegelt / versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird).

Feldweg mit Bewuchs

Die bewachsenen Feld- und Graswege werden der Typnummer 10.610 mit dem Biotopwert 21 zugeordnet (bewachsene Feldwege).

Verkehrsbegleitgrün

Die entlang der B 486 vorhandene Bankette wird in die Typnummer 11.221 mit dem Biotopwert 14 eingeordnet (Straßenbegleitgrün).

Wohnungsferner Garten

Der im Süden des Plangebietes vorhandene kleine wohnungsferne Garten wird der Typnummer 11.211 mit dem Biotopwert 14 zugeordnet (Einzelgärten in der Landschaft).

Offengelassener bzw. extensiv gepflegter wohnungsferner Garten

Der vorhandene Einzelgarten innerhalb der Flurstücke 113 sowie 114/1 wird der Typnummer 11.225 mit dem Biotopwert 21 zugeordnet (Einzelgärten in der Landschaft). Aufgrund der extensiven Nutzung bzw. des teilweisen Vorkommens von hochstämmigen Obstbäumen erfolgt eine Aufwertung um 6 auf 27 Wertpunkte.

Feldrain z. T. mit Bäumen und Sträuchern > 1 m

Der vorhandene Feldrain in Verlängerung der Dreieichstraße wird der Typnummer 09.150 mit dem Biotopwert 45 zugeordnet. Aufgrund der in diesem Bereich vorhandenen Beeinträchtigungen durch die starke Naherholungsnutzung erfolgt eine Abwertung um -4 auf insgesamt 41 Wertpunkte.

Der vorhandene Einzelbaum wird mit einer Trauffläche von 5 qm in die Typnummer 04.110 mit dem Biotopwert 31 eingestuft (Einzelbaum, standortgerecht).

Acker

Die intensiv genutzten Ackerflächen werden der Typnummer 11.191 mit dem Biotopwert 16 zugeordnet (Acker, intensiv genutzt).

Ruderalflur / Ackerbrache 2

Diese Flächen stellten sich im Jahre 2010 sowie bei der Biotop- und Nutzungstypenkartierung in 2013 als Ackerbrache / Ruderalflur dar. Im Rahmen der Aktualisierung der Biotop- und Nutzungstypenkarte in 2016 war auf diesen Flächen bestandsbildend Wicke eingesät. Im August 2016 erfolgte dann ein Umbruch zur Vorbereitung einer rechtmäßigen ackerbaulichen Nutzung. Die Einstufung dieser Flächen erfolgt daher in die Typnummer 11.191 mit dem Biotopwert 16 (Acker, intensiv genutzt).

Ruderalflur / Wiesenbrache 3

Bei den vorhandenen Wiesenbrachen bzw. Ruderalfluren mit Gehölzsukzession innerhalb der Flurstücke 1 - 11 sowie 120/1 bis 125/3 werden in die Typnummer 02.100 mit dem Biotopwert 36 (trockene bis frische, saure Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten) sowie die Typnummer 09.130 mit dem Biotopwert 39 (Wiesenbrache und ruderaler Wiesen) eingeordnet. Für beide Standard-Nutzungstypen erfolgt aufgrund vorhandener Beeinträchtigungen durch Erdablagerungen, Verdichtungen und Befahren eine Abwertung um -4 Wertpunkte.

Flächen im Bereich ALDI (planungsrechtlicher Zustand)

Die in Anspruch genommenen Flächen im Bereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Errichtung eines Kühllagers der Firma ALDI GmbH & Co. KG, werden der Typnummer 11.221 mit dem Biotopwert 14 zugeordnet (arten- und strukturarme Grünfläche).

Die in diesem Bereich entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes anzupflanzenden Einzelbäume (pro angefangener 100 m² Fläche ist ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum anzupflanzen) werden mit einer Trauffläche von 150 qm (15 Bäume á 10 m² Trauffläche) in die Typnummer 04.110 mit dem Biotopwert 31 eingeordnet (Einzelbaum, standortgerecht).

Bestandsbilanzierung (Teilplan A)

Strukturbezeichnung der Bestandskarte Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe m ²	Wert- punkte	+/-	Gesamt- wert
Versiegelte bis nahezu versiegelte Wege- und Platzfläche Sehr stark o. völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	10.510	350	3	0	1.050
Wasserdurchlässig befestigte Wege- und Platzfläche Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze (nicht versiegelt/versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird)	10.530	1.110	6	0	6.660
Feldweg mit Bewuchs Bewachsene Feldwege	10.610	1.100	21	0	23.100
Wohnungsferner Garten Einzelgärten in der Landschaft	11.211	360	14	0	5.040
Offengelassener bzw. extensiv gepflegter wohnungsferner Garten Einzelgärten in der Landschaft	11.225	5.220	21	6	140.940
Feldrain z.T. mit Bäumen und Sträuchern > 1 m Feldraine, Wiesenraine, linear (Gräser und Kräuter, keine Büsche, breiter als ein Meter)	09.150	155	45	-4	6.355
Acker Acker, intensiv genutzt	11.191	22.870	16	0	365.920
Ruderalflur / Ackerbrache 2 Acker, intensiv genutzt	11.191	2.075	16	0	33.200
Ruderalflur/Wiesenbrache 3 Trockene bis frische, saure Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten	02.100	2.865	36	-4	91.680
Wiesenbrache und ruderale Wiesen	09.130	5.760	39	-4	201.600
Fläche im Bereich ALDI (planungsrechtl. Zustand) Arten- und strukturarme Grünfläche	11.221	1.495	14	0	20.930
Einzelbaum	04.110	150	31	0	4.650
Korrektur		-150			
		43.360			901.125

Abb. 1: Bestandsbilanzierung (Teilplan A)

C Bewertung der Planung (Teilplan A)

Die sich aus der Planung ergebenden Strukturen werden wie folgt den Standard-/Nutzungstypen aus der Wertliste zugeordnet:

Öffentliche Verkehrsfläche

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden der Typnummer 10.510 mit dem Biotopwert 3 zugeordnet (sehr stark oder völlig versiegelte Flächen; Ortbeton, Asphalt).

Entsprechend den Festsetzungen im Teilplan A sind im Bereich der Erschließungsstraße Bäume innerhalb von Grünstreifen anzupflanzen. Diese Grünstreifen werden in die Typnummer 11.221 mit dem Biotopwert 14 zugeordnet (gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, innerstädtisches Straßenbegleitgrün).

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind 12 standortgerechte Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die Einordnung dieser Einzelbäume erfolgt in die Typnummer 04.110 mit dem Biotopwert 31 (Einzelbaum, standortgerecht), wobei eine Trauffläche pro anzupflanzenden Baum von 3 qm berücksichtigt wird.

Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg

Die Einordnung dieser Flächen erfolgt in die Typnummer 10.530 mit dem Biotopwert 6 (Schotter-, Kies- und Sandwege; nicht versiegelt / versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird).

Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün

Die anzulegenden Verkehrsgrünflächen werden in die Typnummer 11.221 mit dem Biotopwert 14 eingeordnet (gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, innerstädtisches Straßenbegleitgrün).

Gewerbegebiet

Die geplanten Gewerbegebietsflächen (Gebiet 1 und 2) können zu 80 % überbaut bzw. befestigt werden. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Annahme getroffen, dass 60 % der Flächen innerhalb der Gewerbegebiete 1 und 2 zukünftig mit Gebäuden bebaut werden. Entsprechend den Festsetzungen sind die entstehenden

Dachflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 10 m² vollständig extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen wie Heizungs-, Reinigungs- und Entlüftungsanlagen. Im Rahmen der vorliegenden Bilanzierung wird angenommen, dass diese Flächen einen Anteil von maximal 5 % der zukünftigen Dachflächen ausmachen. Diese Strukturen werden in die Typnummer 10.710 mit dem Biotopwert 3 eingestuft. Die extensiv zu begrünenden Dachflächen werden der Typnummer 10.720 mit dem Biotopwert 19 zugeordnet (Dachfläche, extensiv begrünt).

Die verbleibenden überbaubaren Grundstücksflächen (sehr stark oder völlig versiegelten Hof-, Wege- und Platzflächen) werden der Typnummer 10.510 mit dem Biotopwert 3 zugeordnet (sehr stark oder völlig versiegelte Flächen; Ortbeton, Asphalt).

Die Grundstücksfreiflächen werden der Typnummer 11.221 mit dem Biotopwert 14 eingeordnet (gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, strukturarme Grünanlagen).

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind innerhalb des Gewerbegebietes 2 entlang der B 486 13 standortgerechte Einzelbäume und im Bereich der festgesetzten ca. 1880 qm großen nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bindung für Bepflanzung innerhalb der Gebiete 1 und 2 insgesamt 18 standortgerechte Einzelbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die Einordnung dieser 31 Einzelbäume erfolgt in die Typnummer 04.110 mit dem Biotopwert 31 (Einzelbaum, standortgerecht), wobei eine Trauffläche pro anzupflanzenden Baum von 3 m² berücksichtigt wird.

Zusatzbewertung Landschaftsbild

Im Bereich des Gewerbegebietes 2 ist eine maximale Gebäudehöhe von 30 m auf maximal 33 % der Gebäudefläche zulässig. Die festgesetzten 30 m sind deutlich höher als die im Umfeld und die im übrigen Bebauungsplan ermöglicht Gebäudehöhen (max. 18,0 m). Obwohl eine nicht unerhebliche Vorbelastung auf das Landschaftsbild durch das schon verbleibende Gewerbegebiet ausgeht, erfolgt in der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Zusatzbewertung für die zu erwartenden zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Entsprechend der angewandten Kompensationsverordnung können für die Punkte „Landschaftsbild“, „Vernetzung/Zerschneidung“, „Klimawirkung“, „Sonstige Randstörungen“ und „Besondere örtliche Situationen“ insgesamt bis zu 10 Punkte/m² Zu- oder Abschlag vergeben werden, wenn die Grundbewertung zu einer offenbar falschen oder erheblich unvollständigen Bewertung führt.

Bei der vorliegenden Zusatzbewertung „Landschaftsbild“ wird für die möglichen Gebäudeflächen, die eine Gesamthöhe bis zu 30 m besitzen können, ein Abschlag um 5 Wertpunkte vergeben.

Die Gesamtfläche des Gebietes 2 beträgt 21.011 m². Bei der Annahme des Worst Cases (GRZ 0,8) können innerhalb des Gebietes Gebäudeflächen mit einer Gesamtgröße von 16.809 m² entstehen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind maximal 33 % der Gebäudeflächen mit einer maximalen Gebäudehöhen von bis zu 30 m zulässig. Für diese Flächen (5.547 m²) erfolgt der o. g. Abschlag um -5 Wertpunkte.

Berechnung der Zusatzbewertung „Landschaftsbild“:

Gesamtfläche Gebiet 2	21.011 m ²
GRZ 0,8	16.809 m ²
Maximale Gebäudefläche mit einer Gebäudehöhe von 30 m (33 % der zulässigen Grundfläche)	5.547 m ²
5.547 m ² x -5 Wertpunkte (WP) =	- 27.735 WP

Planungsbilanzierung (Teilplan A)

Strukturbezeichnung des Bebauungsplanes Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe m ²	Wert- punkte	+/-	Gesamt- wert
Öffentliche Verkehrsfläche Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbe- ton, Asphalt)	10.510	3.955	3	0	11.865
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, innerstädtisches Begleitgrün	11.221	345	14	0	4.830
Einzelbaum, standortgerecht Korrektur	04.110	36 -36	31	0	1.116
Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze (nicht versiegelt/versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird)	10.530	300	6	0	1.800
Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, innerstädtisches Straßenbegleitgrün	11.221	1.980	14	0	27.720
Gewerbegebiet <i>Grundflächenzahl (GRZ 0,8)</i> Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	10.710	1.104	3	0	3.312
Dachfläche, extensiv begrünt	10.720	20.966	19	0	398.354
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbe- ton, Asphalt)	10.510	7.355	3	0	22.065

<i>Grundstücksfreiflächen</i>					
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, strukturarme Grünanlagen	11.221	7.355	14	0	102.970
Einzelbaum, standortgerecht	04.110	93	31	0	2.883
Korrektur		-93			
Zusatzbewertung Landschaftsbild		5.597	0	-5	-27.985
Korrektur		-5.597			
		43.360			548.930

Abb. 2: Planungsbilanzierung (Teilplan A)

D Zwischenergebnis

Stellt man die Summen der Wertzahlen von Bestand und Planung, die den in einer dimensionslosen Zahl ausgedrückten jeweiligen „Wert“ für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wiedergeben, einander gegenüber, so ergibt sich bei Annahme des maximalen Eingriffs für die sonstigen Flächen eine Differenz (Wertminderung) von:

Flächenbewertung - Bestand	901.125 Wertpunkte
Flächenbewertung - Planung	<u>-548.930 Wertpunkte</u>
Biotopwertdefizit	352.195 Wertpunkte

E Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen (Teilplan B)

Der Teilplan B beinhaltet die Teilflächen B I, B II und B III.

Teilfläche B I

Innerhalb der Teilfläche B I sind insgesamt 5 Fledermauskästen sowie 9 Vogelnistkästen zu installieren. Darüber hinaus sind innerhalb dieser Flächen auf 3.500 m² Zauneidechsenhabitate anzulegen. Hierzu sind entsprechend geeignete Flächen bis auf einzelne untergeordnete Sträucher und Büsche dauerhaft zu entbuschen. Darüber hinaus sind mindestens 15 Eidechsenlinsen zu errichten, die aus Bruchstein, Totholz sowie Sand- und Erdschüttungen bestehen. Durch eine partielle Mahd ist das Zauneidechsenhabitat in Form von mosaikartigen Grasbereichen und Altgrasstreifen jährlich zu pflegen.

Da die Maßnahmen nicht einem klassischen Standard-Nutzungstyp zugeordnet werden können, wird in dieser speziellen Situation das Aufwertungspotential pro Quadratmeter in Ansatz gebracht. Entsprechend der durchgeführten Maßnahmen wird daher eine Aufwertung von 10 Wertpunkten pro Quadratmeter berücksichtigt, so dass sich ein Aufwertungspotential bei einem 3.500 qm anzulegenden Zauneidechsenhabitat von insgesamt 35.000 Wertpunkten zu berücksichtigen ist.

Aufwertungspotential Teilfläche B I 35.000 Wertpunkte

Teilfläche B II

Die Teilfläche B II teilt sich auf in die Teilfläche B II 1 (57 A 1) sowie Teilfläche B II 2 (53 B 2). Bei diesen Flächen handelt es sich um Maßnahmen, die bereits im Ökokonto gemäß § 16 BNatSchG / § 10 HAGBNatSchG verbucht sind. Diese Maßnahmen sollen dem vorliegenden Bebauungsplan als Kompensation zugeordnet werden. Hierbei ist folgendes Aufwertungspotential (Punkte-Guthaben) zu berücksichtigen:

Teilfläche B II 1 (Waldabteilung 57 A 1)	126.000 Wertpunkte
Teilfläche B II 2 (Waldabteilung 53 B 2)	<u>133.000 Wertpunkte</u>

Aufwertungspotential Teilfläche B II 259.000 Wertpunkte

Teilfläche B III

Bei der Teilfläche B III handelt es sich um das Flurstück Gemarkung Mörfelden, Flur 19 Nr. 148/3. Die Fläche befindet sich innerhalb des FFH-Gebietes 6017-307 „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf. Darüber hinaus liegt sie innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils „Rödergewann von Mörfelden-Walldorf“ (Verordnung vom 19.08.1994). In der Verordnung heißt es unter § 2: „Zweck der Unterschutzstellung ist es, die Streuobstbestände und die dazwischen liegenden sonstigen Bäume, Feldgehölze und Hecken als ökologisch vielfältige, das Landschaftsbild prägende Elemente zu erhalten. Ferner dient die Unterschutzstellung der Sicherung des Naturhaushaltes und der Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas.“

Die Fläche wird aktuell als Ackerfläche bewirtschaftet, wobei es sich bei den vorkommenden Bodenverhältnissen um sandige Böden mit einer geringen Stoffbindungsfähigkeit handelt. Die Fläche liegt zwischen vorhandenen größeren Flächen, die durch Feldgehölze, Hecken und Streuobstbestände gekennzeichnet sind. Die Zielsetzung ist die Entwicklung eines Sandmagerrasens, in der punktuell Einzelbäume eingestreut werden. Dazu wird die derzeitige ackerbauliche Nutzung aufgegeben und insgesamt 5 Obstbäume angepflanzt. Zur Beschleunigung des Entwicklungsprozesses hin zum Sandmagerrasen werden die Flächen mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung eingesät. Darüber hinaus erfolgt eine Mahd im Abstand von zwei Jahren.

Aufgrund der besonderen Standortbedingungen kann hier das schnelle Erreichen eines mageren Zustandes und das Aufkommen von Sandrasen und Therophytenfluren angenommen werden. Die Einordnung erfolgt daher als Mischbewertung zwischen der Typnummer 09.120 (kurzlebige Ruderalfluren) und der Typnummer 06.400 (Sandmagerrasen).

Bilanzierung (Teilfläche B III)

Strukturbezeichnung der Bestandskarte Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe m²	Wertpunkte	+/-	Gesamtwert
BESTAND Acker, intensiv genutzt	11.191	1.585	16		25.360
PLANUNG Mischbewertung aus: Mager- und Halbtrockenrasen (1/2)	06.400		69		
Kurzlebige Ruderalfluren, thermophytenreich, konkurrenzschwach, offener, meist nährstoffreicher Boden in Siedlungen und im Kulturland (1/2)	09.120		23		
<i>Interpolation</i>		1.585	46		-72.910
Anzupflanzende Obstbäume Obstbäume (5 Stück)	04.110	15	31		-465
Korrektur		-15			
					-48.015

Abb. 3: Bilanzierung Teilfläche B III

Entsprechend der oben aufgeführten Bilanzierung kommt es durch die Ausgleichsmaßnahme innerhalb der Teilfläche B III zu einem **Aufwertungspotential von 48.015** Wertpunkten.

F Gesamtergebnis

Stellt man das ermittelte Biotopwertdefizit aus dem Teilplan A den Aufwertungspotentialen der Teilflächen B I - III gegenüber, so ergibt sich folgendes Ergebnis:

Biotopwertdefizit Teilplan A:	352.195 Wertpunkte
Aufwertungspotential Teilfläche B I:	-35.000 Wertpunkte
Aufwertungspotential Teilfläche B II:	-259.000 Wertpunkte
Aufwertungspotential Teilfläche B III:	<u>- 48.015 Wertpunkte</u>
Verbleibendes Restdefizit	<u>10.180 Wertpunkte</u>

Es verbleibt ein Restdefizit von 10.180 Wertpunkten (ca. 1,1 %). Unter Berücksichtigung des anzunehmenden maximalen Eingriffes sowie des im Rahmen der Bilanzierung verwendeten Maßstabes ist davon auszugehen, dass die ermöglichten Eingriffe im Teilplan A durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Teilpläne A und B vollständig ausgeglichen werden. Das rechnerisch ermittelte, geringfügige Restdefizit ist auch insofern vernachlässigbar, da der Bebauungsplan auf mindestens 70 % der Dachflächen (bis eine Maximalgröße von 4.500 m² erreicht ist) Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen festsetzt. Diese können zwar in der vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die sich an der Kompensationsverordnung orientiert, nicht angerechnet werden, besitzen jedoch insbesondere für das Schutzgut „Klima / Luft“ positive Auswirkungen.