



## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 807 „Gewerbegebiet Otternhagen“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen

#### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich des Stadtteiles Otternhagen, nördlich der Kreisstraße nach Scharrel im Bereich der Flurbezeichnung „Auf dem Kuhlager“. Er umfaßt die Flurstücke 65/2, 138/1, 66/2, 67/2, 68/2, 69/2 und teilweise 137/1 der Flur 2 in der Gemarkung Otternhagen.

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch zeichnerische Darstellung festgesetzt.

#### 2. Rechtliche Grundlagen

Sämtliche Grundstücke des Bebauungsplanentwurfes liegen im Außenbereich. Sie sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1996 stellt den Planbereich als Teil eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft dar.

Nördlich des Planbereiches und südlich der Kreisstraße grenzt das LSG-H 58 an.

#### 3. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 807 „Gewerbegebiet Otternhagen“ im Stadtteil Otternhagen der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde von der Stadt Neustadt a. Rbge. 17.11.1997 gefaßt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, wird im Parallelverfahren die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt und eine entsprechende gewerbliche Fläche dargestellt.

#### 4. Städtebauliches Konzept, Ziele der Planung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 1996 sind ländliche Wohnorte von den Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung unter Beachtung der jeweiligen Ausgangslage, Ausstattung und Eignung zu sichern und/oder weiterzuentwickeln. In dafür besonders geeigneten ländlichen Siedlungen, wie beispielsweise Otternhagen, ist danach die Funktionsvielfalt und -mischung zu stärken.

Die ländlichen Stadtteile entwickeln sich durch die strukturbedingte Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe verstärkt zu reinen Wohnstandorten.

Dieser veränderte Gebietscharakter hat u. a. zur Folge, daß bisher in Dorfgebieten zulässige gewerbliche Betriebe nicht mehr angesiedelt werden können bzw. sich an den bisherigen Standorten nicht entwickeln können.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. sieht daher vor, daß in ländlichen Kleinzentren (Grundschulstandorten) kleinere Gewerbegebiete ausgewiesen werden, die der Ansiedlung von vorhandenen Gewerbebetrieben aus dem Ortschaftsbereich dienen sollen.

Da es sich im wesentlichen um Handwerksbetriebe handelt, die ihren Kundenstamm in der Ortschaft Otternhagen haben, soll diesen damit die Möglichkeit gegeben werden, in diesem Bereich weiterhin tätig zu sein.

Der entsprechende Bedarf im Ortschaftsbereich ist so groß, daß die geplanten Gewerbeflächen bereits voll belegt werden können.

Der Standort für das Gewerbegebiet wurde in Verlängerung des bereits bestehenden, im Bebauungsplan Nr. 802 „An der Waldbühne“ festgesetzten, Gewerbebereiches ausgewiesen. Er liegt verkehrstechnisch zentral und weist die wichtige Nähe zum Zentrumsbereich auf. Eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen durch eventuell auftretende Lärmemissionen ist bei dieser Planung nicht zu befürchten, zumal das Plangebiet am östlichen Siedlungsrand liegt und somit die vorherrschenden Windverhältnisse diesen Standort begünstigen.

## 5. Gestalterische Festsetzungen

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat für die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Otternhagen eine örtliche Gestaltungssatzung erlassen. Diese Satzung wurde am 27.02.1992 rechtskräftig. Der Geltungsbereich umfaßte auch das vorhandene Gewerbegebiet, an das der Planbereich angrenzt.

Wegen des erweiterten Landschaftsbezuges des Plangebietes sind gestalterische Festsetzungen für die entstehenden Bauvorhaben unbedingt erforderlich.

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten, städtebaulich wertvollen Dorfgebietes sowie der geplanten Gewerbeflächen zu gewährleisten und den historisch gewachsenen Ortscharakter zu erhalten.

Hierzu sollen für das Gewerbegebiet Anforderungen formuliert werden, die die Gestaltungselemente der bestehenden Umgebung aufnehmen und langfristig eine Dorferneuerung einleiten, die den gewachsenen Ortscharakter erhält.

Dies war auch das Ziel der Arbeitsgruppe „Dorferneuerung Otternhagen“, in der Otternhagener Bürger sowie Planer des Landkreises Hannover und der Stadt Neustadt a. Rbge. an der Aufstellung dieser Satzung mitgewirkt haben.

Die nachstehend aufgeführten Festsetzungen über die formale Ausbildung der Hochbauten und der Außenanlagen bestimmen den Rahmen für die Gestaltung der nach außen in Erscheinung tretenden Formelemente.

Hierzu sollen besondere Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude gestellt werden, insbesondere die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie die Form und Neigung der Dächer.

Für den Bereich der Gestaltung der Außenwände und Dächer werden die historischen Materialien und Formen sowie neuzeitliche, in den allgemeinen Rahmen passende Gestaltungselemente vorgeschlagen. Dabei sollen Fledermausgaupen als ortsfremde Gestaltungselemente ausgeschlossen werden.

Die Verkleidung der Außenwände der Gebäude soll nach Möglichkeit durch rote Klinkersteine erfolgen. Da aber gerade Wirtschaftsgebäude großflächige Fassadenanteile haben, werden aus Kostengründen auch senkrechte Holzverschalungen bzw. Verkleidungen aus Wellfaserzementplatten und Metallprofilplatten und Putz in rot bis rotbraunen Farbtönen zugelassen.

Für untergeordnete Gebäude bzw. Bauteile sollen auch Flachdächer zugelassen werden, da diese aufgrund der geringen Größe das Ortsbild nicht prägen werden.

Aufgrund der exponierten Lage des Planbereiches zwischen zwei Landschaftsschutzgebieten soll auf die Belange des Naturschutzes eingegangen werden und nur bestimmte Werbeanlagen, von denen keine erheblichen Störungen auf das freilebende Wild ausgehen, zugelassen werden.

## **6. Aufgabe des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **7.1 Bauliche Nutzung**

Alle Bauflächen des Plangebietes werden als gewerbliche Flächen festgesetzt.

Um ein dem dörflichen Charakter entsprechendes Gewerbegebiet zu entwickeln, das der Aussiedlung von ortsansässigen Handwerksbetrieben dienen soll, wird gemäß § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, daß Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Aus dem gleichen Grunde wird gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 5 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, daß

Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise nur dann zulässig sind, wenn sie nach Art und Größe der Versorgung des Gebietes dienen.

Um das Gewerbegebiet im wesentlichen den Handwerksbetrieben vorzuhalten, wird gemäß § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise nur dann zugelassen werden, wenn der Verkauf an den Endverbraucher nach Art und Umfang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur und Serviceleistungen im Zusammenhang steht.

Um den Gewerbecharakter des Plangebietes zu sichern, wird festgesetzt, daß im Gewerbegebiet Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nur dann zulässig sind, wenn sie sich im Verhältnis zum Betriebsgebäude eindeutig unterordnen.

Im Gewerbegebiet sollen aufgrund der Lage in der freien Landschaft nur eingeschossige Gebäude zugelassen werden. Die Grundflächenzahl soll 0,6 betragen, um die geringe Gebietsgröße möglichst optimal ausnutzen zu können. Es soll darüber hinaus für die befestigten Flächen die Grundflächenzahl bis auf 0,8 überschritten werden können. Diese Überschreitung soll durch Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung oder Dachbegrünung kompensiert werden.

## 7.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Bebauungsplanbereiches erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt (Planstraße) von der Kreisstraße 315 aus. Weitere Zu- und Abfahrten werden durch Ausweisungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Entlang der Erschließungsstraße wird einseitig ein Fußweg geführt, ein Radweg ist im Gewerbegebiet nicht erforderlich. Der Querschnitt der Erschließungsstraße ist wie folgt geplant:

Sicherheitsstreifen	0,80 m
Fahrbahn	5,50 m
Fußweg	<u>1,70 m</u>
	8,00 m

Die Wendeschleife wird für Lastzüge (Wendeanlagentyp 7) in 25 m Breite ausgebaut.

Entlang der Kreisstraße ist abgesetzt von der Fahrbahn und getrennt durch einen Grünstreifen ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Dieser Weg verlängert die vorhandene Rad- und Fußwegeverbindung von der Ortsmitte bis zu den Sportanlagen. Durch Anlage und Führung dieser Wegeverbindung soll ein Optimum an Verkehrssicherheit erreicht werden. Diese Wegeverbindung wird an die Planstraße im Bereich der Wendeschleife angebunden. Die ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Sicherung der Zufahrt des landwirtschaftlichen Verkehrs zu den nördlich gelegenen Wirtschaftsflächen. Diese Verkehrsfläche soll nicht ausgebaut werden, sondern im derzeitigen Zustand belassen werden.

Die nächste Bushaltestelle ist im Bereich „An der Waldbühne“, die maximale Entfernung beträgt ca. 300 m.

### 7.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Für die Planungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden. Der Ertragswert dieser Böden, die bisher als Ackerflächen genutzt wurden, ist gering. Die Grundstückseigentümer und -nutzer haben daher der Umwandlung der überplanten Flächen in gewerbliches Bauland uneingeschränkt zugestimmt. Die Abgrenzung der Bauflächen erlaubt für die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen in Otternhagen weiterhin eine befriedigende Bewirtschaftungsweise von den angrenzenden Wirtschaftswegen aus. Die Nutzungsmöglichkeiten der Wirtschaftswegen werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. In der Abwägung zwischen dem Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen und der Verlagerung störender Gewerbebetriebe aus Wohnbereichen überwiegt daher die städtebauliche Zielkonzeption.

### 7.4 Eingriffsregelung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt im Norden die Grenze des LSG-H 58.

In diesem Grenzbereich bestehen wertvolle Feldgehölze, die erhalten werden sollen. Darüber hinaus sollen in einem Streifen von 10 m Breite weitere Feldgehölze zum Erhalt der natürlichen Eigenart der Landschaft und zur Eingrünung der baulichen Anlagen gepflanzt werden. Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 20 festgesetzt, daß in dieser Fläche standortheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Als standortheimische Bäume und Sträucher empfehlen sich:

Stieleiche (*Quercus robur*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Weißbirke (*Betula pendula*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Schlehdorn (*Prunus spinosa*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Brombeere (*Rubus fruticosus*)  
Besenginster (*Sarothamnus scoparius*)

Die vorgesehenen Bauflächen stellen sich als reine Ackerfläche ohne Gehölze dar.

Zum Ausgleich bzw. zur Minimierung des Eingriffs sind neben der o. g. Festsetzung einer Fläche für Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhaltung und Schutz des Straßenrandbereiches (Kreisstraße) durch Ausweisung einer Grünfläche.

- Verzicht auf Ausbau der Zufahrt zu den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen.
- Zur Minimierung der Versiegelung wird festgesetzt, daß nicht überdachte Stellplätze mit Ökoverbundpflaster oder ähnlichen Materialien zu befestigen sind.
- pro fünf privaten Stellplätzen ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Durch Minimierung des Eingriffs und die dem Ausgleich dienenden Festsetzungen kann der Eingriff nicht kompensiert werden. Die nach dem Modell von Nordrhein-Westfalen erfolgte Eingriffsbilanzierung (Anhang) ergibt ein Defizit von 19.317 Punkten, das durch Aufforstung von 5.000 m<sup>2</sup> Wald auf einem Grundstück im Nahbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden soll.

Die Ausgleichsmaßnahme soll auf der städtischen Fläche in der Gemarkung Scharrel, Flur 2, Flurstück 80, durchgeführt werden (siehe Anlage). Von dem 34.728 m<sup>2</sup> großen Flurstück sind 15.260 m<sup>2</sup> mit Nadelwald bestanden, die restlichen 19.428 m<sup>2</sup> sind Grünland. Dieses Grundstück dient als „Pool“ für Ausgleichsmaßnahmen, hier wird für eine weitere Bauleitplanung in Poggenhagen bereits eine Fläche von 10.000 m<sup>2</sup> aufgeforstet. Es befindet sich im Landschaftsschutzgebiet H 10 und ist im städtischen Waldentwicklungsplan, der in Abstimmung mit dem Forstlichen Rahmenplan aufgestellt wurde, als Vorranggebiet für Wiederaufforstung dargestellt. In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan wird für diese Fläche (Vorranggebiet für Natur und Landschaft) eine Extensivierungsempfehlung ausgesprochen. Das Grünland wird bisher als Pferdeweide genutzt, so daß Belange der landwirtschaftlichen Betriebe nicht berührt werden. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch die Stadt Neustadt a. Rbge., die langfristige Sicherung erfolgt durch Eintragung einer entsprechenden Baulast.

## 8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas wird durch die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. gesichert.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge., der ebenfalls die Löschwasserversorgung von 3.200 l/min. über 2 Stunden gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Stadt Neustadt a. Rbge.

Das anfallende Regenwasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zu versickern, wenn dies nicht möglich ist, sollen geeignete Rückhaltemaßnahmen ergriffen werden. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat die Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet gutachterlich untersuchen lassen. Durch die vorherrschenden bindigen Bodenarten ab ca. 1,85 m Tiefe ergeben sich danach hohe Grundwasserspiegel, die kein ausreichendes Speichervolumen in niederschlagsreichen Jahreszeiten bieten. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist somit unter den derzeitigen Voraussetzungen nicht möglich. Das Amt für Abwasser und Wasserbau der Stadt Neustadt a. Rbge. hat daher die anfallenden Oberflächenwasser ermittelt und schlägt vor, einen Regenwasserkanal zu verlegen und kurz vor Einleitung in die alte Auler in einer öffentlichen Fläche außerhalb des Bebauungsplanes in Verbindung mit einem

vorhandenen Graben ein Regenwasserrückhaltebecken mit einem ausreichenden Speichervolumen zu bauen.

Zum Anschluß eines Schmutzwasser- und Niederschlagswasser-Kanals im freien Gefälle ist es erforderlich, die neue Straße 20 - 60 cm über vorhandenem Gelände zu bauen. Der Hochpunkt würde im Bereich der Wendeschleife liegen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallentsorgungsgesellschaft des Landkreises Hannover.

#### 9. Altlasten

Es liegen weder Hinweise noch Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet vor.

#### 10. Emissionsschutz

Aus dem Gewerbegebiet können Lärmemissionen auf die Umgebung einwirken. Die nächstgelegene Wohnbebauung ist jedoch ca. 150 m entfernt und liegt entgegen der Hauptwindrichtung, so daß nicht mit Beeinträchtigungen der Wohnnutzung gerechnet wird. Gleichwohl werden die zulässigen Höchstwerte für Gewerbegebiete nochmals ausdrücklich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vermerkt.

#### 11. Flächenbilanz

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	214 m <sup>2</sup>
Fuß-Radweg	458 m <sup>2</sup>
Straßenfläche	2.142 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche gesamt	2.814 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	14.561 m <sup>2</sup>
Grünfläche	614 m <sup>2</sup>
Landschaftsentwicklung	2.339 m <sup>2</sup>
Planbereich gesamt	20.328 m <sup>2</sup>

#### 12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil die Stadt Neustadt a. Rbge. die Flächen erwirbt und in der gewünschten Größe an die Käufer veräußert.

### 13. Kosten der Gemeinde

#### 1. Grunderwerb

Alle öffentlichen Flächen werden der Stadt Neustadt a. Rbge. kostenlos übertragen.

#### 2. Ausbaukosten (siehe anliegende Tabelle)

Der Ausbau des Gewerbegebietes erfolgt durch die Stadt Neustadt a. Rbge., die Ausbaukosten werden über den Verkaufspreis der Grundstücke aufgefangen. Für die Stadt Neustadt a. Rbge. fallen damit keine Kosten für den Ausbau des Gewerbegebietes an.

Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge., den 09. Februar 1998

- Stadtplanungsamt -  
Im Auftrage


  
(Schlupp)

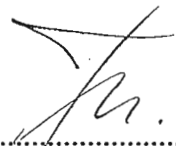
Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **03.09.1998** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 807 „Gewerbegebiet Otternhagen“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen, vom 07.04.1998 bis einschließlich 08.05.1998 öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den 21.10.1998

STADT NEUSTADT A. RBGE.

  
.....  
Bürgermeister

  
.....  
Stadtdirektor *o.V.*



## Ausbaukosten für den Bebauungsplan Nr. 807 „Gewerbegebiet Otternhagen“

	Anzahl/Fläche/ Länge	Kosten je Stck./m <sup>2</sup> /m	Kosten gesamt DM
1. Verkehrliche Erschließung			
1.1 Straßenbau incl. Begleitgrün und Planungskosten	2.142 m <sup>2</sup>	170,00 DM/m <sup>2</sup>	364.140,00
1.2 Fuß- und Radweg	458 m <sup>2</sup>	90,00 DM/m <sup>2</sup>	41.220,00
1.3 Straßenbeleuchtung	10 Stck.	2.000,00 DM/Stck.	20.000,00
1.4 Grünfläche	614 m <sup>2</sup>	15,00 DM/m <sup>2</sup>	9.210,00
1.5 Regenwasserkanal	260 m <sup>2</sup>	300,00 DM/m <sup>2</sup>	78.000,00
1.6 Rückhaltebecken	pauschal	22.000,00 DM	22.000,00
2. Regenwasserkanal 50 % (für Grundstücksentwässerung)			
3. Schmutzwasserkanal	213 m	400,00 DM/m	85.200,00
6. Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen			
6.1 Waldpflanzung	5.000 m <sup>2</sup>	131 DM/m <sup>2</sup>	6.550,00
6.2 Feldgehölze	1.190 m <sup>2</sup>	15,00 DM/m <sup>2</sup>	17.850,00
<b>GESAMTKOSTEN</b>			<b>644.170,00</b>

# Eingriffsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr. 807 "Gewerbegebiet Ottermhagen"

der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Ottermhagen

Stand: 22.09.1997

## A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächenwert
siehe Karte 1	lt. Biotoptypenwert- liste	(lt. Biotoptypenwertliste)	m <sup>2</sup>	(lt. Biotoptypen- wertliste) (Punkte)	(Punkte)	(Sp. 5 X Sp. 6) (Punkte)	(Sp. 4 X Sp. 7) (Punkte)
1	3.1	Acker	18.108	2	1	2	36.216
2	8.1	Feldgehölze	493	7	1	7	3.451
3	3.2	Grünland	656	4	1	4	2.624
4	1.3	Weg (Schotter)	250	1	1	1	250
5	2.2	Grünstreifen	821	3	1	3	2.463

**20.328 m<sup>2</sup> Gesamtflächenwert A: 45.004 P**  
(Summe Sp. 8)

## B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächenwert
siehe Karte 2	lt. Biotoptypenwert- liste	(lt. Biotoptypenwertliste)	m <sup>2</sup>	(lt. Biotoptypen- wertliste) (Punkte)	(Punkte)	(Sp. 5 X Sp. 6) (Punkte)	(Sp. 4 X Sp. 7) (Punkte)
1	1.1	Straße	2.640	0			0
2		Gewerbefläche 0,6 GRZ	8.712	0			0
3	1.3	Schotterweg	214	1			214
4	4.3	Grün/Gewerbe	5.808	2			11.616
5	8.1	Feldgehölze	493	7			3.451
6		Feldgehölze neu	1.190	6			7.140
7	2.2	Grünstreifen	614	3			1.842
8	3.2	Grünland	656	4			2.624

**Gesamtflächenwert B: 26.887 P**  
(Summe Sp. 8)

**C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) -Kompensationsdefizit- -18.117 P**

Kompensation durch Waldaufforstung:  $18.117 : 4$  (Grundwert) = 4.530 m<sup>2</sup>

