

MAGISTRAT DER STADT MÜHLHEIM AM MAIN

Bebauungsplan 83
-ehemaliges Gärtnereigelände Am Wingertsweg-
Gemarkung Dietesheim Flur 1

Begründung

FB VII, Sachgebiet Stadtplanung

Mühlheim am Main, den 13.08.2019

Inhalt

1.	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.1	Geltungsbereich	3
2.	Rechtsgrundlagen	3
3.	Aufstellungsverfahren	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Regionaler Flächennutzungsplan 2010	4
4.2	Bebauungsplan 43a Sportanlage Dietesheim	4
4.3	Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete	4
4.4	Natur- und Landschaftsschutzgebiete	4
5.	Bestand	4
6.	Planung	5
6.1	Erschließung	5
6.2	Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)	5
6.3	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.3.1	Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	5
6.3.2	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	5
6.3.3	Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO	6
6.3.4	Stellplätze und Tiefgaragen § 9 (1) 4 BauGB, § 23 BauNVO	6
6.3.5	Erholungsfläche § 9 (1) 4 BauGB	6
6.3.6	Telekommunikationsleitungen § 9 (1) 13 BauGB	6
6.3.7	Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB	6
6.3.8	Schallschutz § 9 (1) 24 BauGB	6
6.3.9	Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) 25 BauGB	7
6.3.10	Extensive Dachbegrünung § 91 (1) 5 HBO	7
6.3.11	Intensive Dachbegrünung § 91 (1) 5 HBO	7
7.	Hinweise	7
7.1	Hinweis Bodendenkmäler	7
7.2	Hinweis auf mögliche Vernässungsgefahr	7
7.3	Hinweis Bodenveränderungen	8
7.4	Hinweis Erschütterungsschutz	8
8.	Nachrichtliche Übernahme	8
9.	Altlasten	8
10.	Eingriff in Natur und Landschaft	8
11.	Artenschutz	8
12.	Kosten des Bebauungsplans und Bodenordnung	9
13.	Planungsstatistik	9

1. Planungsanlass und Planungsziel

1.1 Geltungsbereich

Der ca. 7.700 m² große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Dietesheim, Flur 1, Nr. 1485/2, Nr. 1515/2, Nr. 1529/10 und Teilflächen der Flurstücke Gemarkung Dietesheim, Flur 1, Nr. 1483/1, Nr. 1485/8 und Nr. 1507/1.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnungsbau.

2. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung berücksichtigt:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

Hessische Bauordnung (HBO)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

3. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Für das Bebauungsplanverfahren wird von den Beschleunigungsmöglichkeiten des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - Gebrauch gemacht.

Im § 13b BauGB ist geregelt, dass Bebauungspläne mit weniger als 10.000 m² Grundfläche im Außenbereich im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können, wenn sich die dadurch zulässige Wohnnutzung an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

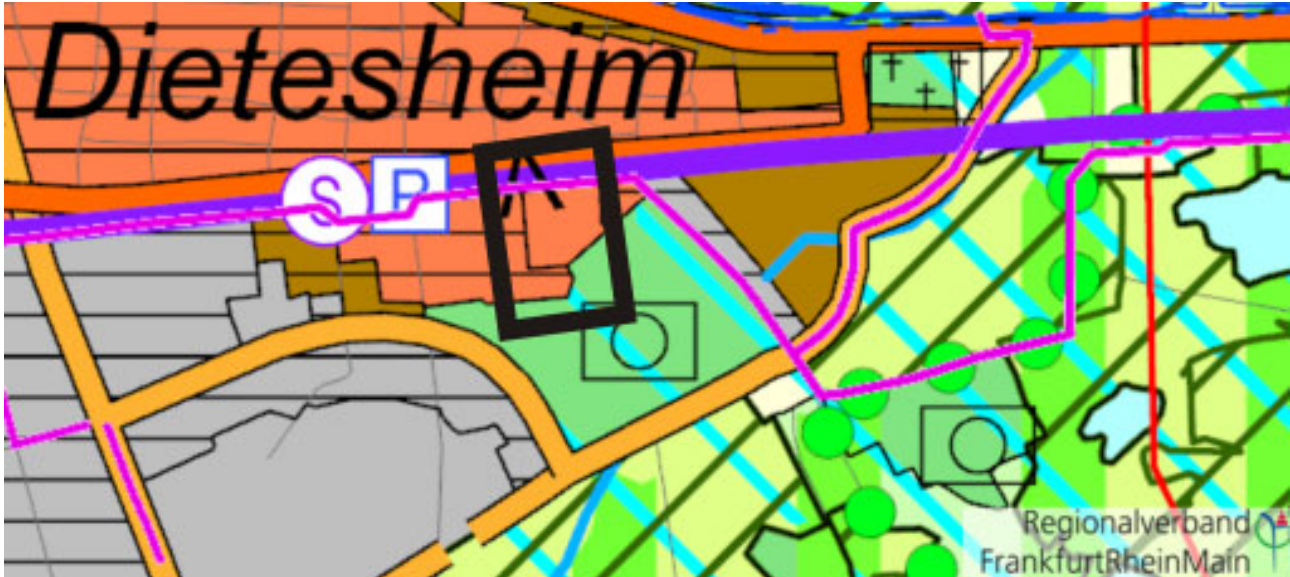
Da die o.g. Kriterien erfüllt sind, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde durchgeführt; auf die Erarbeitung eines Umweltberichts sowie einer zusammenfassenden Erklärung kann gem. § 13a (3) 1 BauGB verzichtet werden.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wird die Stadt Mühlheim am Main als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums eingestuft.

Im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes Frankfurt Rhein Main ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche geplant“ dargestellt.



Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Im Regionalplan Südhessen werden unter Z3.4.1-9 Dichtekennziffern nach den räumlichen, verkehrlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen angegeben. Die angegebene Ziel-Dichtekennziffer für Gebiete im Einzugsbereich eines S-Bahn-Haltepunktes von 45-60 Wohneinheiten je Hektar wird mit der Planung eingehalten. Die Gebiete südlich der Bahn in Allgemeinen Wohngebieten (Bebauungspläne 43,1 und 83) auf einer Fläche von ca. 6 ha wird mit der Planung der geforderten Mindestdichtekennziffer für Gebiete unmittelbar an einem S-Bahn-Haltepunkt gerade eingehalten.

4.2 Bebauungsplan 43a Sportanlage Dietesheim

Im Bebauungsplan 43a vom 16.05.1975 der Stadt Mühlheim am Main ist das Plangebiet als Erwerbsgartenbaugbiet (GRZ 0,4, II) festgesetzt.

4.3 Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

4.4 Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Im Geltungsbereich liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen.

5. Bestand

Das Plangebiet grenzt im Westen an ein Allgemeines Wohngebiet an mit einer zwei- bis viergeschossigen Bebauung, nördlich befindet sich ein Schienenverkehrsweg und südlich eine Sportanlage. Auf der Fläche wurde der Erwerbsgartenbau vor ca. 15 Jahren aufgegeben.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Für das geplante Bauvorhaben liegt ein detailliertes Bodengutachten des Ingenieurbüros Dr. Hug Geoconsult GmbH von 2005 vor. Messungen der Grundwasserstände geben folgende Werte an: 100 – 101,7 m üNN.

6. Planung

Die Planung folgt dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

6.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die östliche Verlängerung der Alfred-Delp-Straße (Bahnseitenweg) mit Anbindung an den Lämmerspieler Weg und weiter an die Dieselstraße.

Das Plangebiet liegt rund 300 Meter vom S-Bahn-Haltepunkt Dietesheim entfernt.

6.2 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

Die Gas- und Stromversorgung kann durch Anschluss an bestehende Leitungen, die sich in der Bürgermeister-Hainz-Straße befinden, durch die Stadtwerke sichergestellt werden.

Die Trink- und Löschwasserversorgung werden über Anschlüsse an die bestehenden Trinkwasserleitungen in den umgebenden Straßen durch die Stadtwerke der Stadt Mühlheim am Main gesichert. Die Löschwasserversorgung mit min. 1.600 l ist laut Berechnung der Stadtwerke Mühlheim am Main sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Bahnseitenweg durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasser-Kanal im Lämmerspieler Weg. Die Leistungsfähigkeit des Kanalsystems zur Abwasserentsorgung ist gesichert.

Die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt über einen Städtebaulichen Vertrag auf Kosten des Vorhabenträgers.

Um Niederschlagswasser gem. § 55 WHG möglichst nicht über die Mischwasseranlage der Kläranlage zuzuführen werden Festsetzungen getroffen, die zur Verringerung des abzuleitenden und zu behandelnden Niederschlagswassers führen. Auf den Wohnbaugrundstücken sind min. 90% des anfallenden Niederschlagswassers in geeigneter Form ortsnahe zu versickern. Das Versickern aller anfallenden Niederschlagswassermengen ist anzustreben. Weiter werden in dem Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und eine intensive Begrünung der Tiefgarage festgesetzt.

6.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.3.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (2) BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1(6) BauNVO.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass der Charakter des umgebenden Wohngebiets erhalten bleibt.

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Firsthöhe von 13 Metern, gemessen von der Oberkante des Gehweges (105,40 üNN) festgesetzt.

Die Geschossigkeit ist in den jeweiligen Baufenstern angegeben. Es sind drei Vollgeschosse für die fünf nördlichen Baufenster bzw. zwei Vollgeschosse für das südlichste Baufenster festgesetzt.

Mit der GRZ von 0,4 wird die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) bei einem Allgemeinen Wohngebiet – WA eingehalten.

Gem. § 17 (1) BauNVO ist für Allgemeine Wohngebiete eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 zulässig. Die festgesetzten drei Vollgeschosse entsprechen einer GFZ von 1,2. Damit wird die Obergrenze der GFZ gem. § 17 (1) BauNVO für WA eingehalten.

6.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO

Balkone dürfen die nördlichen, südlichen und östlichen Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten bis zu 2 Metern Tiefe und einer Breite bis 40% der Außenwandlänge.

Die Überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen, über die beschriebenen Flächen für Balkone, sowie über ein gesondertes Baufenster für die Tiefgarage. Die Breite der Balkone bezieht sich auf die Wandlänge, wie sie sich in der Ansicht darstellt. Bei Wandteilen, deren angrenzende Wände in einem größeren Winkel als 90 ° zueinanderstehen, wird die Wandbreite der jeweiligen Ansicht als Grundlage zur Bemessung der maximalen Balkonbreite zu Grunde gelegt (hier Südostbalkon im Süden).

6.3.4 Stellplätze und Tiefgaragen § 9 (1) 4 BauGB, § 23 BauNVO

Notwendige Stellplätze sind in der Tiefgarage anzuordnen.

Die Zahl der Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf maximal fünf Stellplätze begrenzt.

6.3.5 Erholungsfläche § 9 (1) 4 BauGB

Eine ca. 200 m² große Fläche im Südosten auf der schienenlärmabgewandten Seite des Plangebietes ist eine Erholungsfläche festgesetzt. Außenwohnbereiche des nördlichen Gebäudes sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung über die Orientierungswerte hinaus lärmbelastet. Daher wurden alternative, vor Lärm geschützte Außenwohnbereiche in Form dieser Erholungsfläche festgesetzt.

6.3.6 Telekommunikationsleitungen § 9 (1) 13 BauGB

Kommunikationsleitungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind unterirdisch zu verlegen.

Die technisch mögliche Versorgung mit Oberleitungen würde erhebliche negative Auswirkungen auf die Stadtgestalt haben und wurde deshalb ausgeschlossen.

6.3.7 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Es wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten 40 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten ist.

Auf den Wohnbaugrundstücken sind min. 90% des anfallenden Niederschlagswassers in geeigneter Form ortsnah zu versickern. Das Versickern aller anfallenden Niederschlagswassermengen ist anzustreben.

Es sind 5 künstliche Nisthilfen für europäische Vogelarten sowie 5 Fledermauskästen anzubringen.

6.3.8 Schallschutz § 9 (1) 24 BauGB

Im gekennzeichneten Bereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch Verkehrslärm, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel (60 - 79 dB(A)) gemäß der Schalltechnischen Untersuchung mit Datum vom 18.02.2019 sind im Bebauungsplan geschossweise dargestellt.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 oder einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

Des Weiteren wird für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) erforderlich.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm werden maßgebliche Außenlärmpegel zur Ermittlung der Anforderungen an die Außenbauteile nach DIN 4109 sowie schallgedämmte Lüftungen festgesetzt. Mit den so dimensionierten Außenbauteilen in Verbindung mit den Lüftungseinrichtungen können nutzungskonforme Innenschallpegel erreicht werden.

In Bezug auf die Außenwohnbereiche wurden zusätzliche Festsetzungen getroffen (siehe Erholungsfläche).

6.3.9 Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) 25 BauGB

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte sind mit Säulen-Hainbuchen, *Carpinus betulus* "Frans Fontaine" Hochstamm mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm, zu bepflanzen und zu erhalten.

6.3.10 Extensive Dachbegrünung § 91 (1) 5 HBO

Dachflächen sind dauerhaft extensiv flächendeckend zu begrünen. Eine Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 8 cm ist vorzusehen.

6.3.11 Intensive Dachbegrünung § 91 (1) 5 HBO

Tiefgaragen sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 80 cm (inkl. aller Filter- und Drainageschichten) zu überdecken und zu begrünen. Wege zur Erschließung und Rettungswege sind zulässig.

Im Bebauungsplan sind entlang der Erschließungsstraße drei Bäume auf einer Grünfläche festgesetzt und vier Bäume auf der Wohnbaufläche. Es soll ein einheitliches Bild entlang der Erschließungsstraße erzielt werden. Die Bäume dienen u.a. der Verschattung des Straßenraums.

7. Hinweise

Im Bebauungsplan werden zusätzlich folgende Hinweise gegeben

7.1 Hinweis Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können und diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Dabei sind die Funde und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

7.2 Hinweis auf mögliche Vernässungsgefahr

Kellergeschosse können je nach Einbindetiefe der Gebäudeteile und Höhenlage des Grundstücks durch zeitweise auftretende hohe Grundwasserstände gefährdet sein. Es wird empfohlen, für Neubauten mit Kellergeschoss, durch ein Bodengutachten die nötigen konstruktiven Vorkehrungen gegen Vernässung feststellen zu lassen.

7.3 Hinweis Bodenveränderungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

7.4 Hinweis Erschütterungsschutz

Mögliche Maßnahmen zum Erschütterungsschutz bei Umsetzung der Planung sind zu ermitteln und zu berücksichtigen.

8. Nachrichtliche Übernahme

9. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden bekannt. In den Hinweisen wird auf den Umgang mit organoleptischen Auffälligkeiten hingewiesen.

10. Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13b Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

Der Bebauungsplan sieht Eingriffe in Natur und Landschaft vor. So wird der geplante Neubau der Wohngebäude zwangsläufig zur Versiegelung von Flächen führen.

Zum Ausgleich werden Festsetzungen getroffen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Dachbegrünung und Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser und Nisthilfen.

11. Artenschutz

Der Fachbeitrag Artenschutz fasst zusammen (20.11.2018/ 20.05.2019 Raskin, Umweltplanung):

„Durch das Bauvorhaben werden eine halbtrockene Ruderalflur und wenige Gehölze beansprucht. Der Artenpool lässt sich durch eine Habitatanalyse sowie eine Abfrage zu Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischen Brutvögeln in der NATIS-Artendatenbank auf allgemein häufige Brutvogelarten einschränken, wie z.B. Amsel, Kohl- und Blaumeise.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften hinsichtlich dieser europäischen Vogelarten werden durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung (Baufeldfreimachung zwischen Ende August und Ende Februar) eingehalten.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurden darüber hinaus die Belange für die besonders geschützte Blauflügelige Ödlandschrecke geprüft und empfohlen die bereits vorhandene Ausgleichsfläche (vorsorglich) wiederherzurichten. Ob diese Maßnahme erforderlich ist hängt davon ab, ob die Ödlandschrecke aktuell noch im Plangebiet vorkommt.“

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 76 wurde für die Ödlandschrecke bereits im Jahr 2006 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen konzipiert und umgesetzt:

„Eine ca. 270 m weiter südlich gelegene Fläche wurde durch verschiedene Maßnahmen für die Heuschrecke hergerichtet: ...“

Diese hergerichtete südliche Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs im Eigentum der Stadt.

Es wird auf den Fachbeitrag Artenschutz verwiesen, der der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt wird.

12. Kosten des Bebauungsplans und Bodenordnung

Für die Stadt Mühlheim am Main ist die Realisierung des Bebauungsplanes nicht mit Kosten verbunden.

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Straße und Kanal) werden gemäß dem städtebaulichen Vertrag vom Vorhabenträger durchgeführt. Die notwendigen Erschließungsflächen aus Privatbesitz werden der Stadt Mühlheim am Main übertragen.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

13. Planungsstatistik

Geltungsbereich ca.	7.700 m ²
Öffentliche Erschließungsflächen	1.000 m ²
Wohnbauflächen	6.700 m ²
Überbaubare Fläche Hauptnutzung (gem. GRZ)	2.700 m ²
Zu begrünende Fläche	2.700 m ²

Mühlheim am Main, den 13.08.2019

Till Böttcher