

MAGISTRAT DER STADT MÜHLHEIM AM MAIN

Bebauungsplan 88

-Wohnen an den Rodauauen-

Bebauungsplans 88

Gemarkung Mühlheim, Flur 10 und 11

Begründung

1.	Planungsanlass und Planungsziel	2
1.1	Geltungsbereich	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Aufstellungsverfahren	2
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Regionalplan Südhessen 2010 und Regionaler Flächennutzungsplan 2010	3
4.3	Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete	4
5.	Bestand	4
6.	Planung	5
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.2	Hinweise	7
6.3	Nachrichtliche Übernahme	8
6.4	Erschließung	8
6.5	Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)	9
6.6	Altlasten	9
7.	Eingriff in Natur und Landschaft	9
8.	Kosten des Bebauungsplans und Bodenordnung	10
9.	Planungsstatistik	10

1. Planungsanlass und Planungsziel

1.1 Geltungsbereich

Der ca. 6.550 m² große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Mühlheim, Flur 10, Flurstück 1121/1 und Teilflächen der Flurstücke Gemarkung Mühlheim, Flur 11 Flurstücke 931/2, Nr. 932/2, Nr. 934/3 und 934/4.

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.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.09.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mühlheim am Main gefasst, die Bekanntmachung wurde am 27.09.2019 veröffentlicht.

Für das Bebauungsplanverfahren wird von den Beschleunigungsmöglichkeiten des § 13b 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 Regionalplan Südhessen 2010 und Regionaler Flächennutzungsplan 2010

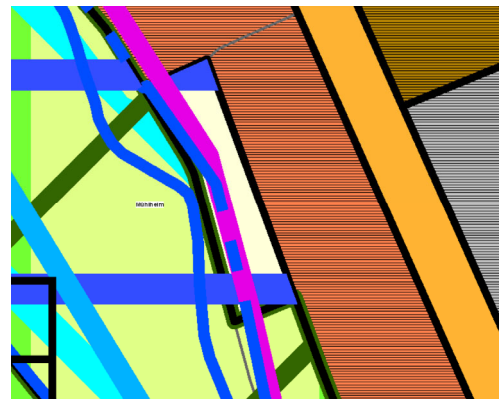
Im Regionalplan Südhessen werden unter Z3.4.1-9 Dichtekennziffern nach den räumlichen, verkehrlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen angegeben. Die angegebene Ziel-Dichtekennziffer für Gebiete im Einzugsbereich eines S-Bahn-Haltepunktes wird mit 45-60 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Die im Regionalplan Südhessen geforderte Dichtekennziffer wird mit der Planung des Gebietes in 700 Meter Entfernung zum S-Bahnhaltepunkt Mühlheim mit ca. 60 WE/ ha eingehalten.

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

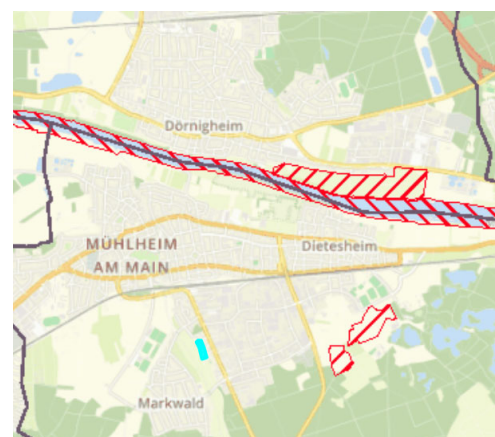
Im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauGB dargestellt. Der Bebauungsplan wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Die Planung widerspricht aufgrund der geringen Flächengröße (0,67 ha) nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich und kann daher als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ist das Plangebiet als Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz ausgewiesen, sowie eine Teilfläche als Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz.



Es liegen keine Anhaltspunkte vor für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, also Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht berührt.

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete (blau gekennzeichnet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes):



4.3 Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

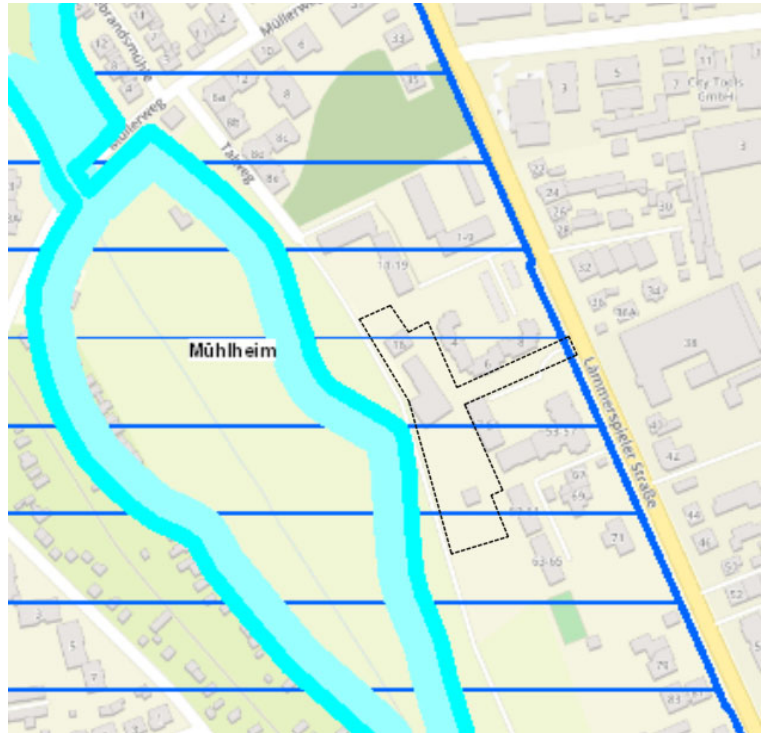
Es befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet der Zone III A der Brunnen A-E der Stadt Mühlheim am Main (Staatsanzeiger 48/1985, S. 2181, ausgewiesen am 06.11.1985).

Im Trinkwasserschutzgebiet in der weiteren Schutzzone III ist alles verboten, was zu weitreichenden Beeinträchtigungen durch nicht oder nur schwer abbaubare chemische Stoffe führt, was zu radioaktiver Verunreinigung führen kann, aber auch zur Verunreinigung oder geschmacklichen Beeinträchtigung des Grundwassers.

Verboten ist das Einleiten von Abwasser, von Kühl- und Kondenswasser oder von Niederschlagswasser (außer Niederschlagswasser von Dächern) in den Untergrund.

Auch Wohnsiedlungen und gewerbliche Anlagen ohne Anschluss an die öffentliche Entwässerung, aber auch das Parken, Waschen oder Reparieren von Kraftfahrzeugen auf unbefestigtem Boden sowie das Vornehmen von Ölwechseln sind in dieser Zone nicht zulässig.

Bei vorsätzlichem oder fahrlässigem Zuwiderhandeln gegen die Verbote der Wasserschutzgebiets-Verordnungen (Ordnungswidrigkeit) muss mit hohen Geldstrafen gerechnet werden.



5. Bestand

Das Plangebiet umfasst das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei mit entsprechendem Gebäudebestand. Nach Osten angrenzend sind die Wohngebäude der Wohnungsbaugesellschaft Mühlheim am Main GmbH zu finden mit mindestens dreigeschossigen Gebäuden mit Flachdach und zum Teil mit einer Tiefgarage. Weiter östlich grenzt die Lämmerspieler Straße an. Im Südwesten liegt der Talweg mit den weiter westlich anschließenden Rodauauen. Zur Rodauaue nach Westen ist das Grundstück mit einer Eibenhecke eingegrünt. Im Süden schließt ein Spielplatz an.

6. Planung

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

i. V. m. § 4 (2) und (3) BauNVO sowie § 1 (5) und (6) BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet

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

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen zulässig: Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Anlagen für kulturelle, soziale, kirchliche, sportliche und gesundheitliche Zwecke. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ebenfalls zulässig.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

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

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

Für die Hauptnutzung ist eine Grundflächenzahl von max. 0,4 zulässig (§ 19 BauNVO).

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig (§ 20 BauNVO). Die Oberkante der baulichen Anlagen beträgt max. 13 m bezogen auf die nächste Erschließungsstraße (Hausener Weg) mit einer Höhe von 103,89 mNN.

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 3 Vollgeschosse entsprechen einer GFZ von 1,2. Damit wird die Obergrenze der GFZ gem. § 17 (1) BauNVO für WA eingehalten.

Die Geschosshöhe entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes 18.2 und dem Gebäudebestand im Bereich entlang der Rodaue. Ein zusätzliches Staffelgeschoss ist zulässig und aufgrund der Höhenfestsetzungen auch möglich, darf aber kein Vollgeschoss sein.

Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise.

Die Überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert.

Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze sind zulässig innerhalb der Baufenster, auf den für Stellplätze gekennzeichneten Flächen und in Tiefgaragen auf den gekennzeichneten Flächen.

Außerhalb der oben beschriebenen Flächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**Zeitliche Einschränkung für Rodungsarbeiten (V1)**

Für Rodungsarbeiten sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden. Für den Fall, dass Vegetation zur Brutzeit zurückgeschnitten werden muss, kann eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der betroffenen Flächen eingesetzt werden, die vorab eine Kontrolle hinsichtlich Brutgeschehen durchführt. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können die Flächen für die Rodungsarbeiten frei gegeben werden, sofern kein Brutgeschehen stattfindet. Der Besatz von Fledermäusen in den Baumhöhlen muss vor der Rodung endoskopisch geprüft werden. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Zeitliche Einschränkung Rückbau Gebäude (V2)

Das Wohngebäude und die Lagerhalle dürfen nur von November bis März zurückgebaut werden. Bei Rückbauarbeiten außerhalb der genannten Zeiträume bedarf es einer weiteren artenschutzrechtlichen Betrachtung durch eine ökologische Baubegleitung. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Anbringen von Vogel- und Fledermauskästen (V3)

Zur Kompensation der Nistplatzverluste von höhlenbrütenden Vogelarten wird die Anbringung von 6 Nisthilfen in naher Umgebung an Bäumen oder Gebäuden festgesetzt. Die Wahl des Standortes sowie die Anbringung der Nistkästen werden durch die Ökologische Baubegleitung umgesetzt. Die Nistkästen sollen einmal jährlich außerhalb der Brutzeit europäischer Brutvögel (01.10. und 28.02.) gereinigt werden (Entfernen der Altnester).

6 Fledermausquartiere sind in naher Umgebung an Bäumen oder Gebäuden einzurichten.

Erhalt von Habitatbäumen (V4)

Außerhalb des Baufensters am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches sollen Bäume mit Baumhöhlen nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Ökologische Baubegleitung (V5)

Eine ökologische Baubegleitung ist zu beauftragen, die die fachgerechte Umsetzung der genannten Maßnahmen begleitet und kontrolliert sowie geprüft, ob die Maßnahmen gemäß dem erstellten Ablaufschema umgesetzt wurden.

Begrünte Grundstücksfläche

40 % der Grundstücksflächen sind durch Bepflanzung und Begrünung gärtnerisch anzulegen. Sie dürfen weder unter-, noch überbaut werden. Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig.

Die Festsetzungen (V1 bis V5) sind aus der Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommen. [Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dr. Huck, Gelnhausen, 13.03.2020].

Anpflanzen von Bäumen, Parkanlagen (§ 9 (1) 25 a BauGB und § 9 (1) 15 BauGB)

Die zur Erhaltung festgesetzten sowie und zur Anpflanzung vorgesehenen Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich der Bäume sind nicht zulässig. Für neu anzupflanzende Bäume ist ein Mindeststammumfang vom 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe nachzuweisen.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich der Bäume ist eine Fläche von mindestens 6 m² von jeder Versiegelung freizuhalten und bei Bedarf fachgerecht zu sichern.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Hecke an der westlichen Grundstücksgrenze ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Baumstandorte zwischen den Stellplätzen an der Zufahrt sind dauerhaft zu erhalten und zu ergänzen. Bei Abgang sind diese gleichwertig zu ersetzen. Für neu anzupflanzende Bäume ist ein Mindeststammumfang vom 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe nachzuweisen, die Baumscheibe soll mindestens eine Größe von 6 m² haben und ist von jeder Versiegelung freizuhalten. Diese Baumpflanzungen werden auf die geforderten Bäume gemäß Stellplatzsatzung angerechnet.

Die als private Grünfläche gekennzeichnete Fläche ist als Parkanlage gekennzeichnet und entsprechend anzulegen.

In der Pflanzliste werden für Neu-, Ersatz- und Ergänzungspflanzungen Arten festgesetzt:

Sträucher		Einzelstehende Bäume	
Liguster	Ligustrum vulgare	Vogelkirsche	Prunus avium
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Eberesche	Sorbus aucuparia
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Flatterulme	Ulmus laevis
Haselnuss	Corylus avellana	Feldahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Hainbuche Hochstamm	Carpinus betulus

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 13 Bäume neu zu pflanzen, sowie vier weitere Bäume zu erhalten bzw. zu ersetzen. Baumpflanzungen, die aus der Stellplatzsatzung gefordert werden, können angerechnet werden.

Die entlang der westlichen Grundstücksgrenze als zu erhaltende Hecke besteht vorwiegend aus Eiben. Zwei Erlen im Bereich der Hecke sind als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Die Hecke als Struktur ist ebenfalls zu erhalten.

Extensive Dachbegrünung (§ 91 (1) 5 HBO)

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

6.2 Hinweise

Im Bebauungsplan werden zusätzlich folgende Hinweise gegeben.

Schutz vor Vernässung

Durch den schwankenden Grundwasserspiegel kann es zu Vernässungen des Bodens kommen. Es wird deshalb empfohlen bei Neubauten Maßnahmen zu ergreifen (Ausbildung von Kellern z.B. als "weiße Wanne" u.ä.), die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

Vorbeugender Hochwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche bei lokalen Starkregenereignissen potentiell überflutungsgefährdet ist. Eine entsprechende Bauvorsorge wird empfohlen.

Bodendenkmäler

Im direkten Umfeld des Bebauungsplanes liegen mehrere vorgeschichtliche Fundstellen, deren genaue Ausdehnungen unbekannt sind. Diese sind als Bodendenkmal nach § 2 (2) HDSchG geschützt. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler aufgedeckt und zerstört werden können. Die Schutzwürdigkeit dieser Denkmäler ergibt sich aus dem genannten Paragraphen, so dass sämtliche geplante Erdeingriffe deshalb einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG bedürfen.

Altlasten / Bodenschutz

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 Bodenverunreinigung 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.

Grundwasserhaltung

Um die Verlagerung von Grundwasserschäden zu vermeiden, ist das 'Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz' vor Einrichtung der Wasserhaltung der Baugrube zu beteiligen.

6.3 Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet der Zone III A der Brunnen A-E der Stadt Mühlheim am Main, (Staatsanzeiger 48/1985, S. 2181, ausgewiesen am 06.11.1985). Die diesbezüglichen Verbote sind zu beachten.

Es befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet der Zone III A der Brunnen A-E der Stadt Mühlheim am Main (Staatsanzeiger 48/1985, S. 2181, ausgewiesen am 06.11.1985).

In der weiteren Schutzzone III ist alles verboten, was zu weitreichenden Beeinträchtigungen durch nicht oder nur schwer abbaubare chemische Stoffe führt, was zu radioaktiver Verunreinigung führen kann, aber auch zur Verunreinigung oder geschmacklichen Beeinträchtigung des Grundwassers.

Verboten ist das Einleiten von Abwasser, von Kühl- und Kondenswasser oder von Niederschlagswasser (außer Niederschlagswasser von Dächern) in den Untergrund.

Auch Wohnsiedlungen und gewerbliche Anlagen ohne Anschluss an die öffentliche Entwässerung, aber auch das Parken, Waschen oder Reparieren von Kraftfahrzeugen auf unbefestigtem Boden sowie das Vornehmen von Ölwechseln sind in dieser Zone nicht zulässig.

Bei vorsätzlichem oder fahrlässigem Zuwiderhandeln gegen die Verbote der Wasserschutzgebiets-Verordnungen (Ordnungswidrigkeit) muss mit hohen Geldstrafen gerechnet werden.

6.4 Erschließung

Das Gebiet wird über die Lämmerspieler Straße (L 3064) erschlossen.

Das Gebiet liegt rund 700 Meter von der S-Bahnhaltestelle Mühlheim am Main entfernt.

6.5 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

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

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist über Anschlüsse an die bestehenden Trinkwasserleitungen in den
umgebenden Straßen gesichert. Versorgungsträger sind auch hier die Stadtwerke. Die Löschwasser-
versorgung mit min. 1.600 l/min (Fließdruck 1,5 bar) ist laut Berechnung der Stadtwerke Mühlheim am
Main sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung ist ebenfalls gesichert. Sie erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Misch-
wasser-Kanal in den umgebenden Straßen, in den auch das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen
und befestigten Flächen eingeleitet werden soll.

An der Grundwassermessstelle Mühlheim am Main Nr. 508080, die südlich des Plangebietes liegt, steht bei
einer Geländehöhe von ca. 105 m üNN das Grundwasser bei ca. 102 m üNN an. Dieser Grundwasserflur-
abstand (3 - 4 m) wird auch im Hydrologischen Kartenwerk Hessische Mainebene des Hessischen Landes-
amtes für Umwelt und Geologie (HLUG) dargestellt. Gem. Erlass soll das Niederschlagswasser von Dach-
flächen wenn möglich versickert werden. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der besseren
Kanalspülung wird jedoch von einer Versickerung des Dachflächenwassers abgesehen und die bisherige Ein-
leitung in die Kanalisation beibehalten.

6.6 Altlasten

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

7. 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 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Land-
schaft 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 Ver-
fahren verzichtet werden.

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

Die Planung sieht vor, die neuen Baufenster an die vorhandene Erschließung anzuschließen. Zur Umsetzung
der Planung wird aller Voraussicht nach die Fällung vorhandener Bäume unvermeidlich sein.

Darüber hinaus ist keine erhebliche Veränderung in der Art des Pflanzenbestands zu erwarten.

In Bezug auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes wurde ein Artenschutzrechtliches Gutachten mit Datum vom 13.03.2020 aufgrund einer Begehung am 30.01.2020 erstellt. Die darin enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

8. Kosten des Bebauungsplans und Bodenordnung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Da der Geltungsbereich über Grundstücksgrenzen verschiedener Eigentümer hinweg bebaubar ist, ist ggfs. eine vereinfachte Umlegung bzw. eine Vereinigungsbaulast notwendig.

9. Planungsstatistik

Geltungsbereich ca.	6.550 m ²
Öffentliche Erschließungsflächen	0 m ²
Erschließungsflächen	1.200 m ²
Wohnbauflächen	4.400 m ²
Grünfläche	950 m ²
Überbaubare Fläche Hauptnutzung	1.760 m ²
Bebauung Bestand (Rückbau)	ca. 620 m ²
Zu begrünende Fläche (inkl. Grünfläche)	2.700 m ²

Mühlheim am Main, den 05.08.2020

Till Böttcher