

**BEBAUUNGSPLAN NR. 68
„WESTLICH DER 24 HALLEN“
(1. ÄNDERUNG)**

BEGRÜNDUNG

STAND: APRIL 2019

INHALTSVERZEICHNIS:

- I. VORBEMERKUNGEN
 - 1. BISHERIGES VERFAHREN
 - 2. ANLASS UND ZIEL DER VORLIEGENDEN PLANUNG
 - 3. NOTWENDIGKEIT DES VERFAHRENS
 - 4. ANMERKUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN AN PLAN UND BEGRÜNDUNG
 - 5. UMWELTAUSSAGEN IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

- II. BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNGEN
 - 1. ÄNDERUNG DER BAULICHEN KONZEPTION
 - 2. RUHENDER VERKEHR

- III. AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN
 - 1. LÄRMTHEMATIK
 - 2. EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBETRACHTUNG (*Büro Beuerlein/Baumgartner*)

I. VORBEMERKUNGEN

1. Bisherige Verfahren

Am **05.11.2016** wurde der Bebauungsplan Nr. 68 „Westlich der 24 Hallen“ rechtswirksam. Durch diesen Bebauungsplan wurde, abweichend von dem rechtsverbindlichen Ursprungsplan von 2003 (Jugendhaus), ein allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von Geschosswohnungsbau festgesetzt und zusätzlich wurde eine größere Fläche, als die derzeitige Bestandsfläche, für einen Kinderhort festgesetzt. In dieser für den Kinderhort festgesetzten Fläche hätte eine Erweiterung des Kinderhortes durchgeführt werden können, allerdings nicht eine Vergrößerung auf eine 6-gruppige Einrichtung. In dem vorgenannten Bebauungsplanverfahren war die Festsetzung einer Wohnnutzung priorisiert. Die Bebauung sollte von einer Wohnungsbaugesellschaft als öffentlich geförderter Wohnraum durchgeführt werden, mit dem Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das Vorhaben sollte in verschiedenen Bauabschnitten verwirklicht werden. Die Grundlage für eine öffentliche Förderung ist ein bestehendes Baurecht, welches am 05.11.2016 mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes geschaffen wurde (der erste Bauabschnitt ist der südliche Baukörper, der aktuell als Rohbau auch bereits hergestellt).

2. Anlass und Ziel der vorliegenden Planung

In Friedberg sowie im gesamten Wetteraukreis und im Ballungsraum Rhein/Main besteht ein erheblicher Zuzugsdruck. Dieses hat auch zur Folge, dass zur Sicherstellung des Rechtsanspruches und zur Vermeidung von Versorgungsengpässen die dringende Notwendigkeit zur Neuschaffung und/oder zur Bestandserhaltung oder Erweiterung von Einrichtungen mit Kitaplätzen besteht. Möglichkeiten für konkret umsetzbare Planungen gibt es zurzeit in Friedberg nur mittelfristig und diese reichen bei weitem nicht aus. Zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Kitaplätzen sollen, als eine von verschiedenen anderen Maßnahmen, im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplangebietes „Westlich der 24 Hallen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte geschaffen werden. Das heißt, dass auf die Verwirklichung der bisher festgesetzten Wohnnutzung verzichtet wird.

3. Notwendigkeit des Verfahrens / Vereinfachtes Änderungsverfahren

Weil die notwendige Errichtung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte bezüglich der Art und des Maßes der Nutzung verschiedene Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 68 „Westlich der 24 Hallen“ nicht einhält, besteht die Notwendigkeit, den rechtswirksamen Bebauungsplan zu ändern. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt; deshalb kann das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB durchgeführt werden. Die in § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet;
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Aufgrund des geringen Umfangs der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

4. Anmerkungen zu den Änderungen an Plan und Begründung

Es werden verschiedene notwendige Änderungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen. Bei den textlichen Festsetzungen in Form von Streichungen einerseits (rot markiert) und Einfügungen andererseits (grün markiert).

Die Änderungen werden lediglich im Beteiligungsverfahren kenntlich gemacht, nach Satzungsbeschluss wird dann der Bebauungsplan in der neuen Fassung bekannt gemacht.

Diese Begründung geht nur auf die Änderung der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes ein. Nach Rechtskraft des geänderten Bebauungsplans wird diese Begründung der ursprünglichen Fassung vorangestellt.

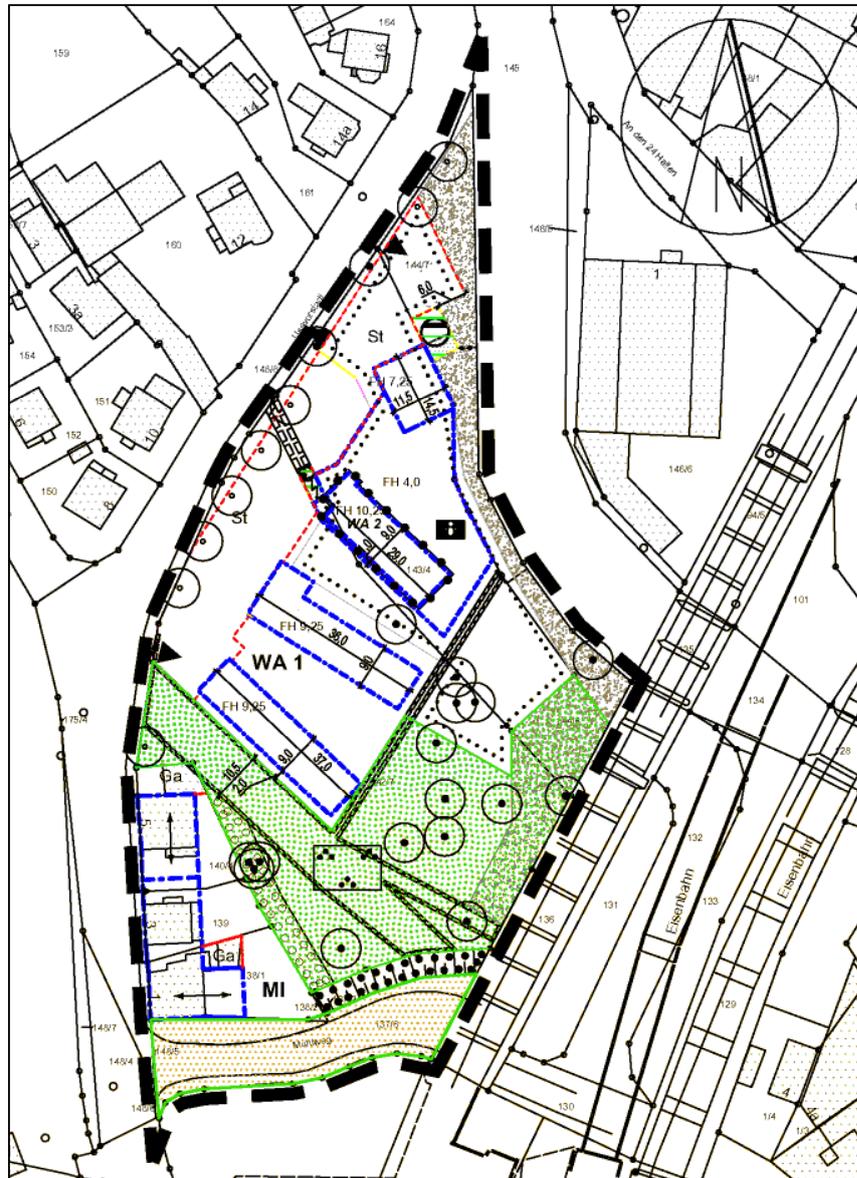
5. Umweltaussagen im vereinfachten Verfahren

Für die Umweltaussagen im vereinfachten Verfahrens nach § 13 (3) S.1 BauGB gilt, das von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) abgesehen wird.

II. Beschreibung der Planänderungen

1. Änderung der baulichen Konzeption

Rechtswirksamer Bebauungsplan (2016) Nr. 68 „Westlich der 24 Hallen“

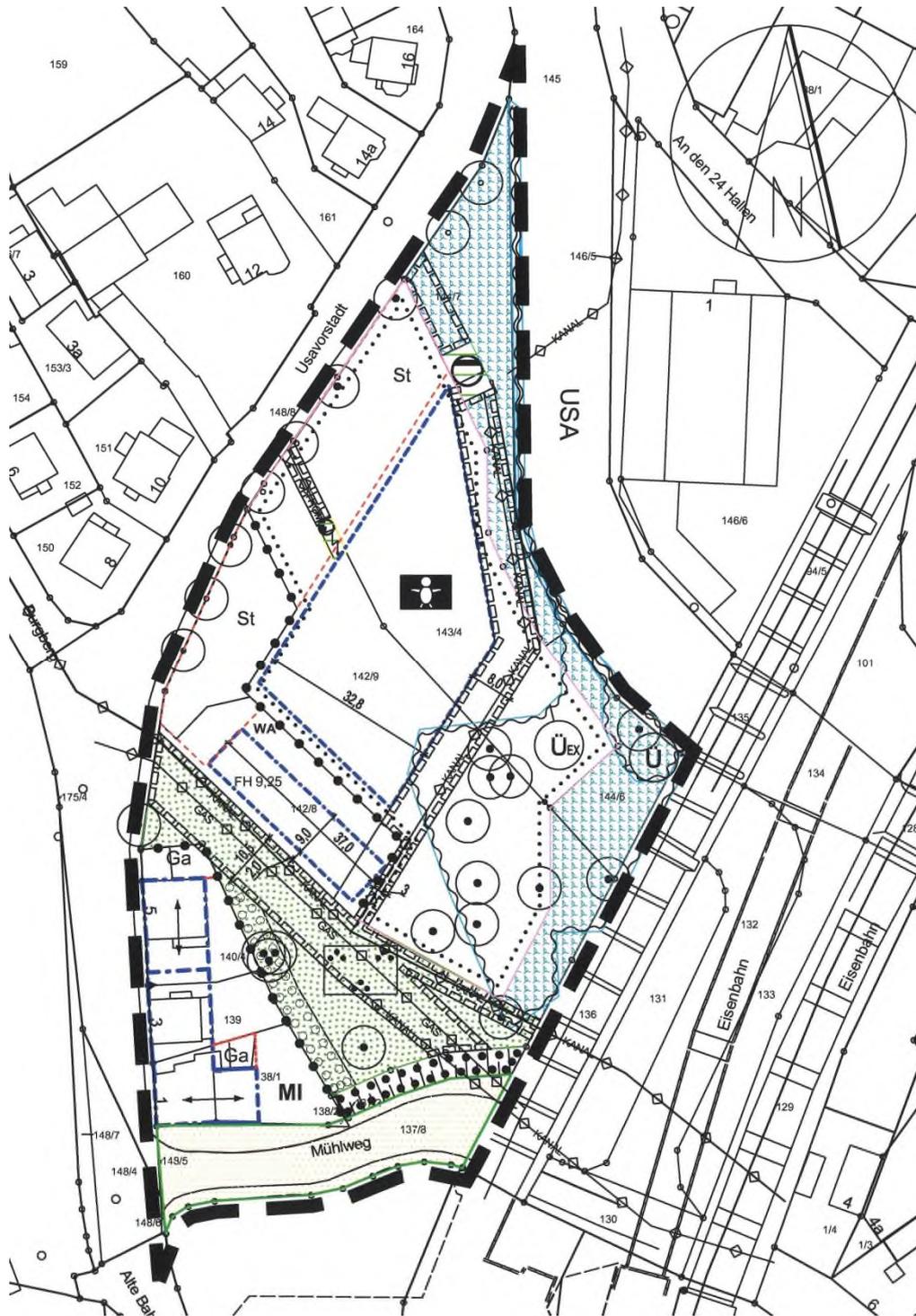


Durch den rechtswirksamen **Bebauungsplan (2016)** wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von drei Baukörpern geschaffen:

- Im Bereich des WA1 die überbaubare Fläche für ein Mehrfamilienwohnhaus der städtischen Wohnungsbaugesellschaft mit drei Vollgeschossen und 12 Wohneinheiten (WE) als 2- oder 3-Zimmer Wohnungen (mittlerweile als Rohbau fertiggestellt);
- Im Bereich des WA 1 eine Zweite überbaubare Fläche für ein weiteres, gleichgestaltetes dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 12 WE;
- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf eine überbaubare Fläche für die Errichtung einer eingeschossigen Kita (max. 4-gruppig), mit der Möglichkeit in einem Teilbereich der Fläche für die Kita (innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Fläche im WA 2) ein Wohngebäude mit zusätzlichen zwei Vollgeschossen „aufzusatteln“;

Die Wohngebäude sollten senkrecht zur Straße ausgerichtet werden, damit der Charakter der offenen Bauweise der Umgebung gewahrt wird und der Durchblick von der Straße auf das historisch bedeutsame Eisenbahnviadukt „24 Hallen“ möglich bleibt.
Die Lage der zur Verfügung stehenden überbaubaren Flächen wird durch vorhandene Leitungen begrenzt/eingeschränkt.

Bebauungsplanentwurf 1. Änderung (2018/2019)



Im nun vorliegenden **Bebauungsplanentwurf 1. Änderung (2018/2019)** sind folgende Änderungen enthalten:

- Die innerhalb des WA 1 festgesetzte nördliche überbaubare Fläche wird aufgegeben.
- Die innerhalb des WA 2 festgesetzte überbaubare Fläche wird aufgegeben
- Die Fläche für den Gemeinbedarf wird erweitert, sodass die Möglichkeit besteht, an diesem Standort eine 6-gruppigen KITA zu errichten.
- Die unterirdisch verlaufenden Leitungen/Kanäle (Ferngasleitung, Abwasserkanäle, Stromleitungen“ wurden dargestellt
- Die mit „Geh-Fahr- und Leitungsrecht“ festgesetzten Flächen im Bereich der vorhandenen Kanäle wurden vergrößert, sodass auch bei Gebäuden, die ohne Keller errichtet werden ein ausreichender Sicherheitsabstand besteht.
- Wie vom Wetteraukreis, Fachdienst Wasser und Bodenschutz gefordert, wurden die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten bei HQExtrem als nachrichtliche Darstellung im Plan und als nachrichtliche Übernahme unter dem Punkt „Hinweise“ der Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

2. Ruhender Verkehr

Im rechtswirksamen **Bebauungsplan 2016** sind die erforderlichen Stellplätze für das WA und die Kita nur innerhalb der hierfür ausdrücklich festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Garagen sind unzulässig. Um den Autoverkehr nicht zu tief in das Grundstück zu ziehen, sind die Flächen für Stellplätze entlang der Straße „Usavorstadt“ festgesetzt. Es ist für den Bereich der Stellplätze für die Wohnbebauung eine Ein- und eine Ausfahrt festgesetzt. Für den Bereich der künftigen Kita ist ebenfalls eine separate Zufahrt festgesetzt, wobei die Ausfahrt gemeinsam genutzt wird. Dadurch ist der Parkverkehr voneinander getrennt und speziell im Bereich der Kita werden so Konflikte mit dem stattfindenden Parken und dem Hol- und Bringverkehr eingegrenzt.

Im nun vorliegenden **Bebauungsplanentwurf 1. Änderung (2018/2019)** sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Es sind weiterhin Flächen für Stellplätze entlang der Straße „Usavorstadt“ festgesetzt.
- Garagen sind unzulässig.
- Die Stellplatzflächen für das festgesetzte WA und die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf sind nun getrennt und den jeweiligen Nutzungen direkt zugeordnet. Es ist festgesetzt, dass je Grundstück nur eine Zu- und eine Ausfahrt zulässig ist. Dadurch ist der Parkverkehr voneinander getrennt und speziell im Bereich der Kita werden so Konflikte mit dem stattfindenden Parken und dem Hol- und Bringverkehr eingegrenzt.
- Die festgesetzte Fläche für Stellplätze wurde im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf geringfügig in östlicher Richtung erweitert. Dafür wurde eine vorher nördlich einbezogene für Stellplätze festgesetzte Fläche wieder aus der Planung herausgenommen, um die bestehende Grünfläche zu erhalten.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN

1. Lärmthematik

Da im Plangebiet eine schutzbedürftige Wohnbebauung realisiert werden sollte, sind im Bebauungsplan, basierend auf ein vom TÜV-Hessen erstelltes Lärmgutachten (kann im Amt für Stadtentwicklung eingesehen werden), zur Reduzierung der Raumpegel in den schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau –festgesetzt worden.

Da im vorliegenden Bebauungsplanentwurf auf einen Großteil der Wohnnutzung verzichtet wird und die Einrichtung einer Kindertagesstätte bereits zulässig war, sind die bestehenden Festsetzungen ausreichend.

2. Anpassung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Vorbemerkung:

In der neuen Kompensationsverordnung ist folgende Übergangsregel enthalten: *„Ein Vorhabenträger kann sich in einem Verwaltungsverfahren, das bei Inkrafttreten der Verordnung noch nicht abgeschlossen ist, für die Kompensationsverordnung vom 1. Sept. 2005entscheiden.Der Vorhabenträger hat seine Entscheidung der für das Verfahren zuständigen Behörde innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten dieser Verordnung in Textform mitzuteilen.“* Mit dem Wetteraukreis, Fachstelle Naturschutz und Landschaftspflege, wurde vereinbart, dass gemäß der Übergangsregel für dieses in Aufstellung befindliche Bebauungsplanänderungsverfahren der Stadt Friedberg die „alte KV“ Anwendung finden soll.

Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vom Büro Beuerlein/Baumgartner – Landschaftsarchitekten - überarbeitet und angepasst:

„1. Planungsanlass und Aufgabenstellung

Die Kreisstadt Friedberg beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 "Westlich der 24 Hallen" (in Kraft getreten am 05.11.2016). Dies zieht das Erfordernis nach sich, die Auswirkungen auf die Biotopstrukturen neu zu bewerten und die Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung an den geänderten In der neuen Kompensationsverordnung ist folgende Übergangsregel enthalten: *„Ein Vorhabenträger kann sich in einem Verwaltungsverfahren, das bei Inkrafttreten der Verordnung noch nicht abgeschlossen ist, für die Kompensationsverordnung vom 1. Sept. 2005entscheiden.Der Vorhabenträger hat seine Entscheidung der für das Verfahren zuständigen Behörde innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten dieser Verordnung in Textform mitzuteilen.“*

Mit dem Wetteraukreis, Fachstelle Naturschutz und Landschaftspflege, wurde vereinbart, dass für alle in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren der Stadt Friedberg die „alte KV“ Anwendung finden soll. Deshalb sind die vorgetragenen Hinweise hier nicht anzuwenden.

Planungsstand anzupassen.

Im Mai 2018 beauftragte der Magistrat der Kreisstadt Friedberg über das Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen - Abteilung Stadtplanung das Büro Beuerlein/ Baumgartner mit der Anpassung des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags an den Änderungsplan.

2. Entwicklungsziele

Die Änderungsplanung sieht vor, die Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) sowie die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) zugunsten der Fläche für den Gemeinbedarf - Kinderhort - zu reduzieren. Aufgrund des hohen Bedarfs an Kita-Plätzen ist die Errichtung einer 6-gruppigen Kita beabsichtigt

3. Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

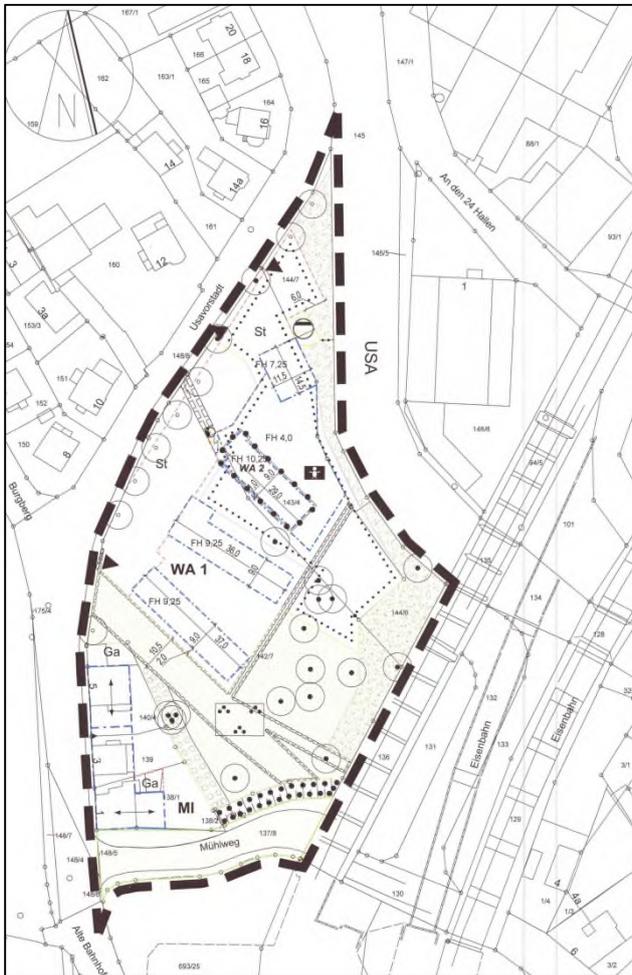


Abbildung 1:
Darstellungen des rechtskräftigen
Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet folgende Flächenanteile (die Ziffern *kursiv* im Klammern beziehen sich auf die Kennziffern gem. Kompensationsverordnung - KV):

Tabelle 1: Biotop- und Nutzungsstrukturen gem. rechtskräftigem Bebauungsplan

Biotop- /Nutzungstyp	m²	m²	%
Mischgebiet		1.175	10,43
Überbaute Flächen (10.710) (einschl. Garagen und Zufahrten)	720		
Begrünte Flächen (11.221)	455		
Allgemeines Wohngebiet		2.564	22,77
Überbaubare Flächen/Baufenster (685 m²)			
- 80 % mit Dachbegrünung (10.720)	548		
- 20 % ohne Dachbegrünung, mit Regenwasserversickerung (10.715)	137		
Stellplatzfläche (1.105 m²)			
- 10 % Pflanzstreifen (11.221)	111		
- 56 % Stellplätze, wasserdurchlässig (10.530)	618		
- 34 % Fahrgasse, versiegelt mit Versickerung (10.530)	376		
Restliche nicht überbaute Grundstücksfläche (774 m²)			
- 15 % durchlässig befestigte Flächen (10.530)	116		
- 15 % versiegelte Flächen mit Versickerung (10.530)	116		
- 70 % begrünte Freiflächen (11.221)	542		
Gemeinbedarfsfläche – Kinderhort		2.685	23,84
Überbaute Grundstückfläche/ Baufenster (418 m²)			
- 80 % mit Dachbegrünung (10.720)	334		
- 20 % ohne Dachbegrünung, mit Regenwasserversickerung (10.715)	84		
Stellplatzfläche (507 m²)			
- 10 % Pflanzstreifen (11.221)	52		
- 56 % Stellplätze, wasserdurchlässig (10.530)	283		
- 34 % Fahrgasse, versiegelt mit Versickerung (10.530)	172		
Sonstige Freiflächen (1.760 m²)			
- 40 % befestigt mit Versickerung (10.530)	704		
- 60 % begrünte Freiflächen (11.221)	1.056		
Versorgungsanlagen		57	0,51
- 60 % überbaute Flächen mit Regenwasserversickerung (10.715)	34		
- 40 % durchlässig befestigte Flächen (10.530)	23		
Verkehrsflächen		1.217	10,81
Straßenbegleitgrün (Gehölzsaum Mühlweg, 02.600)	175		
Versiegelte Flächen (10.510)	1.042		
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage		2.337	20,75
- Gehölz-Neupflanzung (02.400)	215		
- Extensivrasen (11.225)	1.187		
- 10 % Wegeflächen, wassergebundene Bauweise	234		
- 30% Wiese extensiv (06.310)	701		
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung		1.226	10,89
- Sukzessionsfläche (02.100)	1.226		
Plangebiet - gesamt -		11.261	100

* Die Ermittlung der Flächenanteile innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Wohnbaufläche beruht auf Annahmen auf der Grundlage von Erfahrungswerten. Bei der Ermittlung der Flächenanteile auf der Stellplatzfläche (Fahrgasse, Stellplatz und Pflanzstreifen) im Wohngebiet wurde von einer 6 m breiten, versiegelten Fahrgasse ausgegangen und der Vorgabe in der Stellplatzsatzung Friedberg, alle 5 Stellplätze einen Pflanzstreifen vorzusehen.

Folgende Änderungen ergeben sich durch die Änderungsplanung:

- Der Flächenanteil der Wohnbauflächen (WA 2, WA 1 nördliches Baufenster) sowie der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) wird zugunsten der Gemeinbedarfsfläche – Kinderhort verkleinert.
- Entlang der Straße Usavorstadt sind Stellplatzanlagen vorgesehen. In nördlichen Bereich wird eine Teilfläche der Stellplatzanlage, nach gültigem Planungsrecht der Fläche für Gemeinbedarf zugeordnet, in die angrenzende Maßnahmenfläche nach § 9 (1) 20 BauGB (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) integriert.

Für die im Änderungsplan festgesetzten Bereiche wird von folgenden Flächenanteilen ausgegangen (die Ziffern *kursiv* in Klammern beziehen sich auf die Kennziffern gem. Kompensationsverordnung - KV):

Tabelle 2: Geplante Biotop- und Nutzungsstrukturen gem. Änderungsplan

Biotop- /Nutzungstyp	m²	m²	%
Mischgebiet		1.175	10,43
Überbaute Flächen (10.710) (einschl. Garagen und Zufahrten)	720		
Begrünte Flächen (11.221)	455		
Allgemeines Wohngebiet		1.217	10,81
Überbaubare Flächen/Baufenster (333 m ²)			
- 80 % mit Dachbegrünung (10.720)	266		
- 20 % ohne Dachbegrünung, mit Regenwasserversickerung (10.715)	67		
Stellplatzfläche (580 m ²)			
- 10 % Pflanzstreifen (11.221)	58		
- 56 % Stellplätze, wasserdurchlässig (10.530)	325		
- 34 % Fahrgasse, versiegelt mit Versickerung (10.530)	197		
Restliche nicht überbaute Grundstücksfläche (304 m ²)			
- 15 % durchlässig befestigte Flächen (10.530)	46		
- 15 % versiegelte Flächen mit Versickerung (10.530)	46		
- 70 % begrünte Freiflächen (11.221)	212		
Gemeinbedarfsfläche – Kinderhort		4.772	42,38
Überbaute Grundstückfläche/ Baufenster (1.200 m ²)			
- 80 % mit Dachbegrünung (10.720)	960		
- 20 % ohne Dachbegrünung, mit Regenwasserversickerung (10.715)	240		
Stellplatzfläche (890 m ²)			
- 10 % Pflanzstreifen (11.221)	89		
- 56 % Stellplätze, wasserdurchlässig (10.530)	498		
- 34 % Fahrgasse, versiegelt mit Versickerung (10.530)	303		
Sonstige Freiflächen (2.682 m ²)			
- 40 % befestigt mit Versickerung (10.530)	1.073		
- 60 % begrünte Freiflächen (11.221)	1.609		
Versorgungsanlagen		57	0,51
- 60 % überbaute Flächen mit Dachbegrünung (10.720)	34		
- 40 % durchlässig befestigte Flächen (10.530)	23		
Verkehrsflächen		1.045	9,28
Straßenbegleitgrün (Gehölzsaum Mühlweg, 02.600)	175		
Versiegelte Flächen (10.510)	870		
Öffentliche Grünfläche – Parkanlage		1.515	13,45
- Gehölz-Neupflanzung (02.400)	215		
- Extensivrasen (11.225)	695		
- 10 % Wegeflächen, wassergeb. Bauweise (10.530)	151		
- 30% Wiese extensiv (06.310)	454		
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung		1.480	13,14
- Sukzessionsfläche (02.100)	1.480		
Plangebiet - gesamt -		11.261	100

* Die Ermittlung der Flächenanteile innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Wohnbaufläche beruht auf Annahmen auf der Grundlage von Erfahrungswerten. Bei der Ermittlung der Flächenanteile auf der Stellplatzfläche (Fahrgasse, Stellplatz und Pflanzstreifen) im Wohngebiet wurde von einer 6 m breiten, versiegelten Fahrgasse ausgegangen und der Vorgabe in der Stellplatzsatzung Friedberg, alle 5 Stellplätze einen Pflanzstreifen vorzusehen.

5. Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung

Bei der vorliegenden Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (vgl. Anlage) entspricht die Bestandssituation den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (in Kraft getreten am: 05.11.2016).

Der Änderungsplan sieht ebenfalls die Sicherung der im Rechtsplan als zu erhaltend festgesetzten, ökologisch wertvollen Bäume und Gehölzbestände vor. Der Anteil der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft) vergrößert sich auf Kosten von Stellplatzfläche.

Allerdings verringert sich der Flächenanteil der öffentlichen Grünflächen – Parkanlage. Die dem Kinderhort zugeordnete Teilfläche der Parkanlage wird - analog zur Bestandssituation im Rechtsplan - aufgrund der zu erwartenden Nutzung als Spielfläche in der Bilanz zu 60% als Grünfläche und zu 40% Spielbereich bilanziert (10.530: durchlässig befestigte Flächen).

Im Ergebnis führt die rechnerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach der Kompensationsverordnung zu einem geringfügigen Defizit von 3.587 Biotopwertpunkten. Dies entspricht einer Verschlechterung des Biotopwertes um 1,6 %.

Als Kompensation des vergleichsweise geringfügigen naturschutzrechtlichen Defizits wird die Zahlung einer Ausgleichsabgabe vorgeschlagen.“

Blatt Nr. ggf. zusätzliche Zeilen vor den Zeile 19 bzw. 26 einfügen

Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENAUG) und der K. kompensationsverordnung (KV)

Bez. der Maßnahme, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 (STAND: 01.06.2018)

Sp.	1	2	3	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			WP		Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert		Differenz	
				Typ-Nr.	Bezeichnung	/qm	vorher	nachher	vorher	nachher	Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 6	nachher	Sp. 8 - Sp. 10	
															4
Bitte gliedern in:		Eigene Biotopwert für:		Übertrag											
1. Bestand		Zusatzbewertung:		von Blatt:											
2. Zustand nach Ausgleich		getrennte Ersatzmaßnahmen													
F	I. Bestand vor Eingriff (Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 68)														
02.100B	Trockene bis frische, saure, voll entwickelte Gebüsche, Hecken und Säume heimischer Arten hier: Sukzessionsfläche		36	1226					44136		0				44136
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich), Neuanlage von Feldgehölzen hier: Gehölzpflanzung Park		27	215					5805		0				5805
02.600	Hecken-/Gebüschpflanzung (straßenbegleitend usw., nicht auf Mittelstreifen) hier: Gehölzsaum Mühlweg		20	175					3500		0				3500
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum		31	1455					45105		0				45105
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum hier: 8 Neupflanzungen, 3 m² / Baum		31	24					744		0				744
06.310f	Extensiv genutzte Frischwiesen hier: 30% Parkanlage		44	701					30844		0				30844
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente usw.		3	1042					3126		0				3126
10.530	Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird		6	2642					15852		0				15852
10.710	Dachfläche nicht begrünt hier: überbaute und versiegelte Flächen Mischgebiet		3	720					2160		0				2160
10.715	Dachfläche nicht begrünt, mit Regenwasser-versickerung hier: 20% der Dachflächen		6	221					1326		0				1326
10.720	Dachfläche extensiv begrünt; begrünzte Fundamente (ohne Pflege, Sukzession) hier: 80% der Dachflächen + Trafostation		19	916					17404		0				17404
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc. strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), orten- und strukturarme Hausgärten		14	2216					31024		0				31024
11.225	(B) Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich (z.B. Rasenflächen alter Stadtparks) (Als Ausgleichs-/Ersatztyp nur durch dauerhafte Änderung der Bewirtschaftung bestehender geeigneter Nutzungstypen)		21	1187					24927		0				24927

N							0		0		0
B	2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz										
	02.1008	Trockene bis frische, saure, voll entwickelte Gebüsche, Hecken und Säume heimischer Arten hier: Sukzessionsfläche	36		1480		0		53280		-53280
	02.400	Hecken-/Gebüschrpflanzung (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich), Neuanlage von Feldgehölzen hier: zu pfl. Gehölz in Parkanlage	27		215		0		5805		-5805
	02.600	Hecken-/Gebüschrpflanzung (straßenbegleitend) hier: Gehölzsaum am Mühlweg	20		175		0		3500		-3500
	04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum hier: zu erhaltende Bäume	31		1420		0		44020		-44020
	04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum hier: 8 St. straßenbegleitend, 3m²/Baum	31		24		0		744		-744
	06.310f (B)	Extensiv genutzte Frischwiesen hier: 30% Parkanlage	44		454		0		19976		-19976
	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Orbitel, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente usw.	3		870		0		2610		-2610
	10.530	Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	6		2662		0		15972		-15972
	10.710	Dachfläche nicht begrünt hier: überbaute und versiegelte Flächen Mischgebiet	3		720		0		2160		-2160
	10.715	Dachfläche nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung hier: 20 % der Dachflächen	6		307		0		1842		-1842
	10.720	Dachfläche extensiv begrünt; begrünte Fundamente (ohne Pflege, Sukzession) hier: 80 % der Dachflächen + Trafostation	19		1260		0		23940		-23940
	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc. strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und strukturarme Hausgärten	14		2423		0		33922		-33922
	11.225 (B)	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich (z.B. Rasenflächen alter Stadtparks) (Als Ausgleichs-/Ersatztyp nur durch dauerhafte Änderung der Bewirtschaftung bestehender geeigneter Nutzungstypen)	21		695	695	0		14595		-14595
	Summe Übertrag nach Blatt Nr. _____		11261	0	11261	685	225953	0	222366	0	3587
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.: _____)											
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. _____)											
Summe											3587
Frankfurt/M., <small>Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben</small>							Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO Summe EURO		x Kostenindex 0,35 EUR		1.255 EUR
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!											EURO Abgabe

Mit "B" gekennzeichnete Nutzungstypen sind regelmäßig für die Bewertung vorhandener Zustände (Bestand) heranzuziehen.
Mit "(B)" gekennzeichnete Nutzungstypen können nur durch Änderung der Bewirtschaftung bestehender geeigneter Nutzungstypen als Ausgleichs-/Ersatztyp herangezogen werden.
(o) Bei den Typen der Nummern 04.100 bis 04.500 wird die Punktzahl je qm der von der Baumkrone überdeckten Fläche zusätzlich zu dem Wert des darunterliegenden Nutzungstypes berechnet.