

Anlage 4

zur Mag.-Vorl.-Nr.: .....

## **Satzung**

### **gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB**

"Bereich des Neuen Friedhofs an der  
Mühlheimer Straße"

**Fachbeitrag Eingriffs-/Ausgleichsplanung**

Stand: Oktober 2009

## **Fachbeitrag Eingriffs- Ausgleichsplanung**

1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung des Baumbestandes  
( vgl. auch Karte M 1:500 )
3. Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf den Gehölzbestand
4. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

### Anlage 1

Bilanzierung gemäß Kompensationsverordnung Hessen

### Anlage 2

Potentialeinschätzung Fauna

## 1. Einleitung

Für die Friedhofsgebäude des Neuen Friedhofes an der Mühlheimer Straße mit Parkplatz, Trauerhalle, Krematorium, Wirtschaftshof und dem Steinmetzbetrieb in der Ulmenstraße soll eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden, um die planungsrechtliche Grundlage für die nachhaltige bauliche und betriebliche Weiterentwicklung des Gebäudeensembles zu sichern.

Die bestehenden Gebäude sollen aktuell um ein Blumengeschäft im Bereich des heutigen nicht genutzten Pfortnerhauses erweitert werden. Perspektivisch soll angrenzend außerdem ein Café entstehen.

Mit der Aufstellung der Satzung wird das Areal in den Innenbereich einbezogen.

Im Folgenden werden die im Scopingtermin benannten relevanten Schutzgüter des Baum- und Gehölzbestandes sowie zum faunistischen Artenschutz beschrieben und bewertet sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beurteilt.

In einer Bilanzierung gemäß der Kompensationsverordnung des Landes Hessen werden die geplanten und möglichen Eingriffe berechnet und daraus folgend Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet.

## 2. Beschreibung und Bewertung des Baumbestandes

( vgl. auch Karte M 1:500 )

Für das Planungsgebiet wurde auf Grundlage des Baumkatasters eine Bestandsaufnahme bezüglich des Gehölzbestandes durchgeführt und in der Karte ‚Bestand‘ im Maßstab 1:500 dargestellt.

An der Ulmenstraße bilden Platanen (*Platanus x hispanica*) den Rand des Parkplatzes. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite außerhalb des Plangebietes stehen hier ebenfalls Platanen.

Der weitere Baumbestand im Bereich des Parkplatzes wird von der Stieleiche (*Quercus robur*) und von Robinien (*Robinia pseudoacacia*) gebildet. In der Unterpflanzung finden sich hier niedrige Sträucher.

Der Bereich vor der Trauerhalle an der Mühlheimer Straße wird von wüchsigen und teils mächtigen Stieleichen (*Quercus robur*) und von der Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) geprägt. Als Unterwuchs findet sich hier überwiegend Rasen. Die Winterlinde (*Tilia cordata*) in diesem Bereich weist einen Schaden am Stamm auf und ist dadurch nicht wüchsig.

Im Bereich der geplanten neuen Gebäude befindet sich eine Baumgruppe mit Kiefern (*Pinus sylvestris*) einer mehrstämmigen Birke (*Betula pendula*), einer Hainbuche (*Carpinus betulus*) und einer Winterlinde (*Tilia cordata*). Im Unterwuchs stehen hier am Rand des Pförtnergebäudes und vor der niedrigen Einfassungsmauer Ziergehölzgehölze aus Wachholder (*Juniperus pfitzeriana*) und Rosen.

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes stellt sich der Baumbestand aus Kiefern (*Pinus sylvestris*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Stieleichen (*Quercus robur*) als gesund und prägend dar. Er bildet eine wirkungsvolle Durchgrünung.

Die Kiefer (*Pinus sylvestris*) vor dem Gebäude der Trauerbegleitung im Osten wirkt insbesondere zusammen mit den außerhalb der Friedhofsmauer an der Mühlheimer Straße befindlichen Kiefern und stellt damit auch eine visuelle Verbindung dar.

Auch die vier Scheinzypressen (*Chamaecyparis*) an der Mühlheimer Straße sind prägende Baumgestalten.

Nicht wüchsig stellen sich die Fichten (*Picea abies*) und Douglasien (*Pseudotsuga menziesii*) am Rand zum Friedhofsgelände im Osten des Plangebietes dar.

( vgl. auch Karte M 1:500 )

### **3. Beschreibung der Auswirkungen der Planung:**

#### 1. Baumbestand

In der zeitlichen Abfolge soll zunächst der Blumenladen realisiert werden. Zu einem späteren Zeitpunkt soll das Café gebaut werden.

Der Neubau des Blumenladen an Stelle des heutigen Pförtnerhauses führt durch den dicht am alten Gebäude stehenden Gehölz und Baumbestand zu Eingriffen.

Zwei Kiefern (*Pinus sylvestris*) und die Hainbuche (*Carpinus betulus*) hinter dem Gebäude sowie die Kiefer vor dem Gebäude am Eingang können nicht erhalten werden. Mit dem Bau des Blumenladens wird auch der Strauchbestand aus Wacholder entfernt. Die rückwärtigen Flächen am Blumenladen werden wie der übrige Bereich als Rasenflächen wieder hergestellt.

Beim Bau des Cafés muss die Baumgruppe aus Birke (*Betula pendula*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und zwei Kiefern (*Pinus sylvestris*) gefällt werden.

Durch die Satzung wird eine Erweiterung der vorhandenen Gebäude im Bedarfsfall ermöglicht. Dies führt zu geringen Eingriffen. Betroffen sind überwiegend befestigte Fläche (vgl. Tabelle 1). Von einer möglichen Gebäudeerweiterung betroffene Bäume werden als zu erhalten festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

### **4. Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe**

#### Baumpflanzungen

Ersatzpflanzungen von Bäumen sollen im näheren Umfeld der geplanten neuen Baukörper und im gesamten Friedhofsgelände erfolgen. Innerhalb des Geltungsbereiches sollen 13 standortgerechte Einzelbäume gemäß nachfolgender Artenauswahl gepflanzt werden. Sie werden als zu pflanzende Bäume festgesetzt und in der Bilanzierung für den Bau des Blumenladens angerechnet.

Innerhalb des gesamten Friedhofareals können weitere 40 standortgerechte Einzelbäume der nachfolgend genannten Arten gepflanzt werden. Die Anzahl möglicher Baumstandorte wurde bei einer Begehung des gesamten Friedhofgeländes entlang von Wegen überschlägig ermittelt.

Hiervon werden in der Bilanzierung 21 Bäume für die Eingriffe, die mit der Errichtung des Blumenladens verbunden sind, herangezogen. Damit kann für diesen Bereich ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe erbracht werden.

Da mit dem Bau des Cafés und mit möglichen Erweiterungen der Gebäude erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen ist, schlägt der Vorhabenträger vor, die weiteren 19 Bäume im Friedhofsgelände heute im Vorgriff auf eine spätere, tatsächliche Eingriffssituation zu pflanzen.

Bilanziert würden diese Bäume dann mit ihrem über die Jahre entwickelten Wachstum zu dem dann tatsächlich erreichten Kronendurchmesser. In einem Abstand von fünf Jahren könnte ein Kronendurchmesser von der doppelten bis drei-fachen Größe je nach Baumart und Standort erreicht werden.

Für die Pflanzung sind folgende Arten vorzusehen,

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Carpinus betulus | - Hainbuche   |
| Quercus robur    | - Stieleiche  |
| Tilia cordata    | - Winterlinde |
| Pinus sylvestris | - Waldkiefer  |

Mindestpflanzqualitäten: Hochstamm, 3xverpflanzt, Stammumfang 20 / 25

## 5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die Bilanzierung gemäß der Kompensationsverordnung Hessen wurden drei Bereiche unterschieden:

### a) Blumenladen

Für die Errichtung des Blumenladens ergibt sich eine zu vernachlässigende Differenz von - 139 Punkten. Die geplanten Baumpflanzungen sind geeignet die Eingriffe zu kompensieren.

### b) Café

Für die Errichtung des Cafés ergibt sich eine Differenz von - 12.398 Punkten

### c) Mögliche bauliche Erweiterungen (GR)

Hierfür ergibt sich eine Differenz in Höhe von - 4.097 Punkten

Für die Bilanzierung der möglichen baulichen Erweiterung wurden folgende Annahmen für den Zustand der Flächen im Bestand getroffen:

Tabelle 1

| Bereiche            | Gesamtzuwachsfläche | Befestigte Fläche im Bestand | Grünfläche im Bestand |
|---------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1. Steinmetz        | 139 qm              | 139 qm                       | ---                   |
| 2. Trauerhalle      | 777 qm              | 617 qm                       | 160 qm                |
| 3. Verwaltung       | 206 qm              | 206 qm                       |                       |
| 4. Trauerbegleitung | 103 qm              | 53 qm                        | 50 qm                 |
| 5. Nebengebäude     | 35 qm               | 25 qm                        | 10 qm                 |
| 5. Café/Blumen      | 169 qm              | 68 qm                        | 101 qm                |
| Summe               | 1.429 qm            | 1.108 qm                     | 321 qm                |

Ergebnis:

Die Bilanzierung gemäß der Kompensationsverordnung des Landes Hessen ergibt insgesamt eine Differenz in Höhe von 16.459 Biotopwertpunkten.

Die durch den Bau des Blumenladen verursachten Eingriffe können ausgeglichen werden.

Mit der Pflanzung der vorgesehenen weiteren 19 standortgerechten Laubbäumen in der angegebenen Größe im gesamten Bereich des Friedhofes können pro Baum 155 Biotopwertpunkte gutgeschrieben werden. In der Summe ergibt dies 2.945 Biotopwertpunkte.

Die verbleibenden 13.514 Biotopwertpunkte können nicht durch Maßnahmen im engeren Umfeld ausgeglichen werden. Hierfür ist wäre Ausgleichszahlung in Höhe von 35 Cent pro Wertpunkt zu entrichten.

Wird dem Vorschlag des Vorhabenträgers gefolgt, so wird erst zu einem späteren Zeitpunkt bei den weiteren einzelnen Realisierungsabschnitten eine abschließende Ermittlung des dann durch die Baumpflanzungen vorhandenen Ausgleichspotentials vorgenommen. Bei einem im Mittel anzunehmenden Zuwachs auf das zweieinhalbfache ergäbe sich ein Biotopwertpunkt pro Baum in Höhe von 387 Punkten.

**Aufgestellt: 7. Oktober 2009** Bearbeitet: U. Stockert



Gutenbergstraße 24 63165 Mühlheim am Main  
Tel. 06108 99 00 90 Fax 06108 99 00 91



## **Anlage 1**

### **Bilanzierung gemäß KV**

Anlage 1 Ermittlung des Eingriffs nach der Kompensationsverordnung Satzung Neuer Friedhof

| Nutzungstyp  |   | BWP / qm | Fläche je Nutzungstyp<br>in qm |            | Biotopwert   |              | Differenz   |
|--------------|---|----------|--------------------------------|------------|--------------|--------------|-------------|
| Typ-Nr.      |   |          | vorher                         | nachher    | vorher       | nachher      |             |
|              | <b>Blumenladen 131 qm</b>   |          |                                |            |              |              |             |
| 02.500       | Gebüsch Ziergehölze   | 23       | 78                             | 0          | 1794         | 0            |             |
| 04.200       | Baumgruppe  | 33       | 145                            |            | 4785         | 0            |             |
| 10.710       | Dachfläche nicht begrünt  | 3        | 79                             | 131        | 237          | 393          |             |
| 10.720       | Dachfläche ext. Begrünt   | 19       |                                |            | 0            | 0            |             |
| 11.225       | Wiesen im besiedelten Bereich   | 21       | 27                             | 79         | 567          | 1659         |             |
| 10.520       | Pflasterflächen / Mauer   | 3        | 26                             | 0          | 78           | 0            |             |
|              | <b>Pflanzung von standortgerechten Einzelbäumen als Kompensationsmaßnahme</b> |          |                                |            |              |              |             |
| 04.110       | Einzelbaum innerhalb Geltungsbereich 13                                       | 31       |                                | 65         |              | 2015         |             |
| 04.110       | Einzelbaum im Friedhofsgelände 21 Stück                                       | 31       |                                | 105        |              | 3255         |             |
| <b>Summe</b> |   |          | <b>210</b>                     | <b>210</b> | <b>7.461</b> | <b>7.322</b> | <b>-139</b> |
|              |   |          |                                |            |              |              |             |
|              |   |          |                                |            |              |              |             |

aufgestellt:  
Mühlheim am Main  
2. Oktober 2009

Anlage 1 Ermittlung des Eingriffs nach der Kompensationsverordnung Satzung Neuer Friedhof

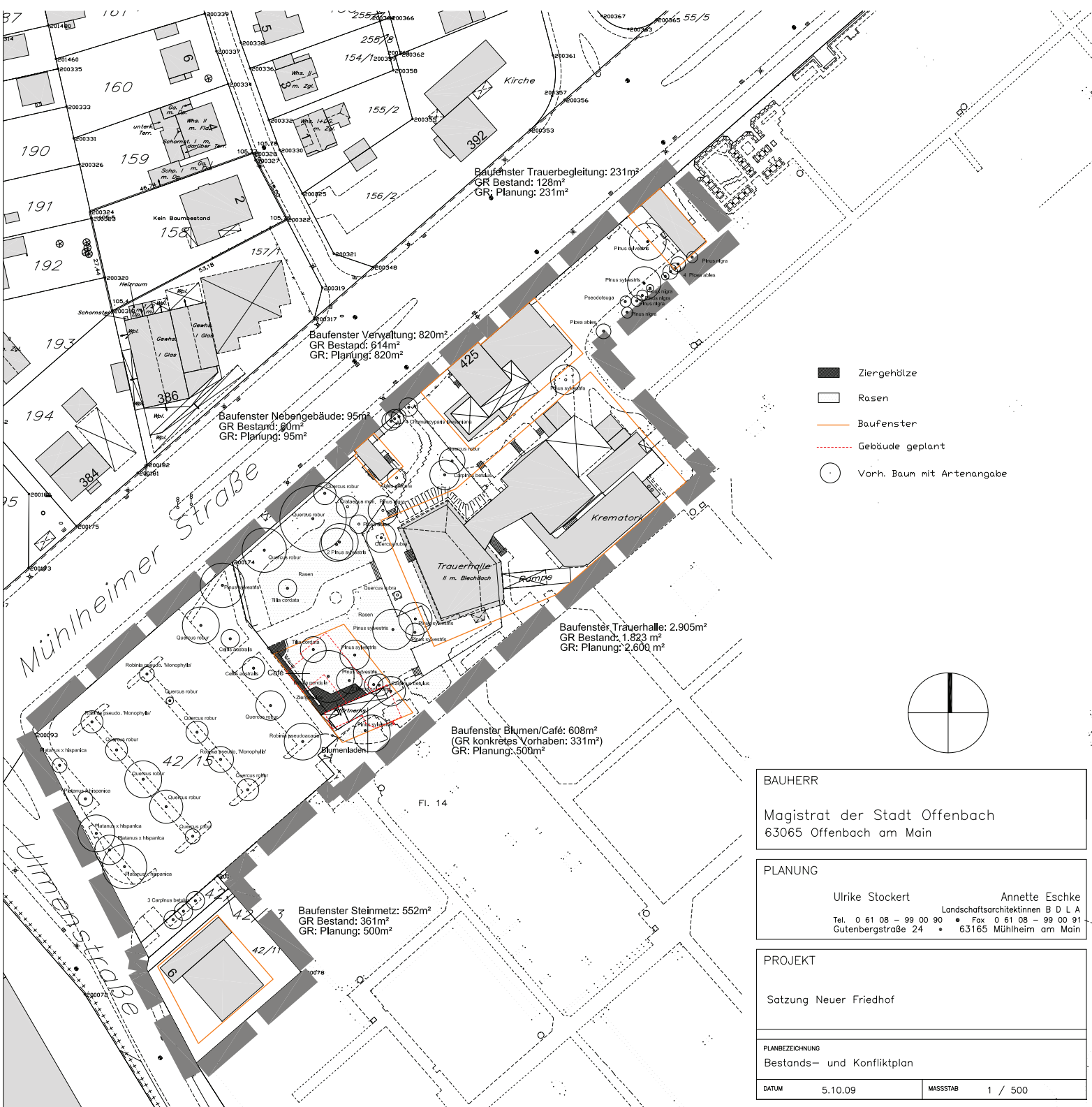
| Nutzungstyp  |                                 | BWP / qm | Fläche je Nutzungstyp<br>in qm |            | Biotopwert    |              | Differenz      |
|--------------|---------------------------------|----------|--------------------------------|------------|---------------|--------------|----------------|
| Typ-Nr.      |                                 |          | vorher                         | nachher    | vorher        | nachher      |                |
|              | <b>Café 200 qm+67 Hoffläche</b> |          |                                |            |               |              |                |
| 02.500       | Gebüsch Ziergehölze             | 23       | 28                             | 0          | 644           | 0            |                |
| 04.200       | Baumgruppe                      | 33       | 236                            |            | 7788          | 0            |                |
| 10.710       | Dachfläche nicht begrünt        | 3        | 0                              | 200        | 0             | 600          |                |
| 10.720       | Dachfläche ext. Begrünt         | 19       |                                |            | 0             | 0            |                |
| 11.225       | Wiesen im besiedelten Bereich   | 21       | 358                            | 133        | 7518          | 2793         |                |
| 10.520       | Pflasterflächen / Mauer         | 3        | 14                             | 67         | 42            | 201          |                |
| <b>Summe</b> |                                 |          | <b>400</b>                     | <b>400</b> | <b>15.992</b> | <b>3.594</b> | <b>-12.398</b> |
|              |                                 |          |                                |            |               |              |                |
|              |                                 |          |                                |            |               |              |                |
|              |                                 |          |                                |            |               |              |                |
|              |                                 |          |                                |            |               |              |                |
|              |                                 |          |                                |            |               |              |                |
|              |                                 |          |                                |            |               |              |                |
|              |                                 |          |                                |            |               |              |                |

aufgestellt:  
Mühlheim am Main  
2. Oktober 2009

Anlage 1 Ermittlung des Eingriffs nach der Kompensationverordnung Satzung Neuer Friedhof

| Nutzungstyp  |   | BWP / qm | Fläche je Nutzungstyp<br>in qm |              | Biotopwert    |               | Differenz      |
|--------------|---|----------|--------------------------------|--------------|---------------|---------------|----------------|
| Typ-Nr.      |   |          | vorher                         | nachher      | vorher        | nachher       |                |
|              | <b>Ergänzende Bauflächen (Baufenster)</b> |          |                                |              |               |               |                |
| 10.520       | Pflasterflächen                           | 3        | 1.108                          | 0            | 3324          | 0             |                |
| 02.500       | Gebüsch Ziergehölze                       | 23       | 220                            | 0            | 5060          | 0             |                |
| 11.225       | Wiesen im besiedelten Bereich             | 21       | 101                            | 0            | 2121          | 0             |                |
| 10.710       | Dachfläche nicht begrünt                  | 3        |                                | 1429         |               | 4287          |                |
| <b>Summe</b> |   |          | <b>1.429</b>                   | <b>1.429</b> | <b>8.384</b>  | <b>4.287</b>  | <b>-4.097</b>  |
|              |   |          |                                |              |               |               |                |
|              |   |          |                                |              |               |               |                |
| <b>Summe</b> | Blumenladen                               |          | <b>210</b>                     | <b>210</b>   | <b>7.461</b>  | <b>7.322</b>  | <b>---</b>     |
| <b>Summe</b> | Café                                      |          | <b>400</b>                     | <b>400</b>   | <b>15.992</b> | <b>3.594</b>  | <b>-12.398</b> |
| <b>Summe</b> | Ergänzende Bauflächen                     |          | <b>1.429</b>                   | <b>1.429</b> | <b>8.384</b>  | <b>4.287</b>  | <b>-4.097</b>  |
|              | <b>Gesamtsumme</b>                        |          | <b>2.039</b>                   | <b>2.039</b> | <b>31.837</b> | <b>15.203</b> | <b>-16.495</b> |

aufgestellt:  
Mühlheim am Main  
2. Oktober 2009



160  
190  
191  
192  
193  
194  
195  
Mühlheimer Straße  
Ulmenstraße

Baufenster Trauerbegleitung: 231m<sup>2</sup>  
GR Bestand: 128m<sup>2</sup>  
GR; Planung: 231m<sup>2</sup>

Baufenster Verwaltung: 820m<sup>2</sup>  
GR Bestand: 614m<sup>2</sup>  
GR; Planung: 820m<sup>2</sup>

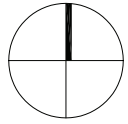
Baufenster Nebengebäude: 95m<sup>2</sup>  
GR Bestand: 60m<sup>2</sup>  
GR; Planung: 95m<sup>2</sup>

Baufenster Trauerhalle: 2.905m<sup>2</sup>  
GR Bestand: 1.823 m<sup>2</sup>  
GR; Planung: 2.600 m<sup>2</sup>

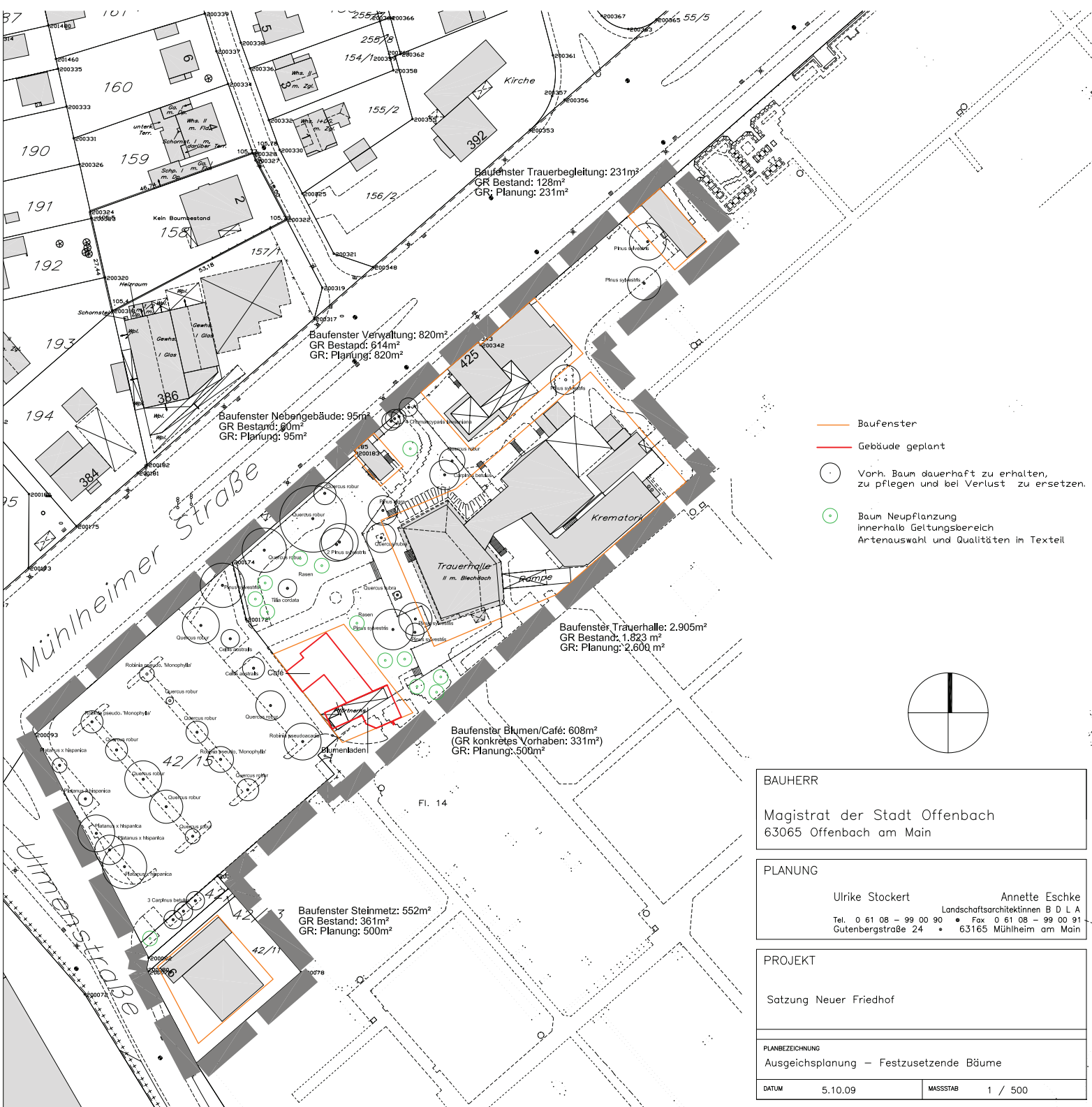
Baufenster Blumen/Café: 608m<sup>2</sup>  
(GR konkretes Vorhaben: 331m<sup>2</sup>)  
GR; Planung: 500m<sup>2</sup>

Baufenster Steinmetz: 552m<sup>2</sup>  
GR Bestand: 361m<sup>2</sup>  
GR; Planung: 500m<sup>2</sup>

- Ziergehölze
- Rasen
- Baufenster
- Gebäude geplant
- Vorh. Baum mit Artenangabe



|  |                |
|--|----------------|
| BAUHERR  |                |
| Magistrat der Stadt Offenbach<br>63065 Offenbach am Main |                |
| PLANUNG  |                |
| Ulrike Stockert  | Annette Eschke |
| Landschaftsarchitektinnen B D L A                        |                |
| Tel. 0 61 08 - 99 00 90 • Fax 0 61 08 - 99 00 91         |                |
| Gutenbergstraße 24 • 63165 Mühlheim am Main              |                |
| PROJEKT  |                |
| Satzung Neuer Friedhof                                   |                |
| PLANBEZEICHNUNG  |                |
| Bestands- und Konfliktplan                               |                |
| DATUM  | MASSSTAB       |
| 5.10.09  | 1 / 500        |



Baufenster Trauerbegleitung: 231m<sup>2</sup>  
GR Bestand: 128m<sup>2</sup>  
GR: Planung: 231m<sup>2</sup>

Baufenster Verwaltung: 820m<sup>2</sup>  
GR Bestand: 614m<sup>2</sup>  
GR: Planung: 820m<sup>2</sup>

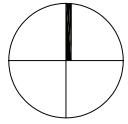
Baufenster Nebengebäude: 95m<sup>2</sup>  
GR Bestand: 60m<sup>2</sup>  
GR: Planung: 95m<sup>2</sup>

Baufenster Trauerhalle: 2.905m<sup>2</sup>  
GR Bestand: 1.823 m<sup>2</sup>  
GR: Planung: 2.600 m<sup>2</sup>

Baufenster Blumen/Café: 608m<sup>2</sup>  
(GR konkretes Vorhaben: 331m<sup>2</sup>)  
GR: Planung: 500m<sup>2</sup>

Baufenster Steinmetz: 552m<sup>2</sup>  
GR Bestand: 361m<sup>2</sup>  
GR: Planung: 500m<sup>2</sup>

- Baufenster
- Gebäude geplant
- Vorh. Baum dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- Baum Neupflanzung  
Innerhalb Geltungsbereich  
Artenauswahl und Qualitäten im Textteil



|  |   |
|--|---|
| <b>BAUHERR</b>   |   |
| Magistrat der Stadt Offenbach<br>63065 Offenbach am Main |   |
| <b>PLANUNG</b>   |   |
| Ulrike Stockert  | Annette Eschke<br>Landschaftsarchitektinnen B D L A |
| Tel. 0 61 08 - 99 00 90                                  | Fax 0 61 08 - 99 00 91                              |
| Gutenbergstraße 24                                       | 63165 Mühlheim am Main                              |
| <b>PROJEKT</b>   |   |
| Satzung Neuer Friedhof                                   |   |
| <b>PLANBEZEICHNUNG</b>                                   |   |
| Ausgleichsplanung – Festzusetzende Bäume                 |   |
| <b>DATUM</b>   | <b>MASSSTAB</b>                                     |
| 5.10.09  | 1 / 500   |