

Stadt Seligenstadt

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“ –

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 10:11.2020

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

- Nr. 1 DB Energie GmbH, 22.09.2020
- Nr. 2 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 22.09.2020
- Nr. 3 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg, 23.09.2020
- Nr. 4 PLEdoc GmbH, 24.09.2020
- Nr. 5 IHK Offenbach am Main, 05.10.2020
- Nr. 6 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, 06.10.2020
- Nr. 7 Eisenbahn-Bundesamt, 07.10.2020
- Nr. 8 Landesamt für Denkmalpflege_hessenArchäologie, 08.10.2020
- Nr. 9 Kreis Offenbach, 16.10.2020
- Nr. 10 Stadt Rodgau, 17.10.2020
- Nr. 11 HGON (Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., 18.10.2020
- Nr. 12 Ortslandwirt Norbert Zöller, 18.10.2020
- Nr. 13 Forstamt Langen, 19.10.2020
- Nr. 14 Regionalverband FrankfurtRheinMain, 19.10.2020
- Nr. 15 Regierungspräsidium Darmstadt, 19.10.2020
- Nr. 16 BUND, 19.10.2020
- Nr. 17 Hessischer Bauernverband e.V. – Regionalverbund Starkenburg e.V., 21.10.2020
- Nr. 18 Kahl am Main, 21.10.2020
- Nr. 19 Kreishandwerkerschaft, 23.10.2020
- Nr. 20 Deutsche Bahn AG, 28.10.2020
- Nr. 21 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 30.10.2020
- Nr. 22 Hochtaunuskreis, Kreisausschuss, Fachbereich ländlicher Raum, 02.11.2020
- Nr. 23 Hessen Mobil, 03.11.2020
- Nr. 24 Energieversorgung Offenbach AG, 03.11.2020

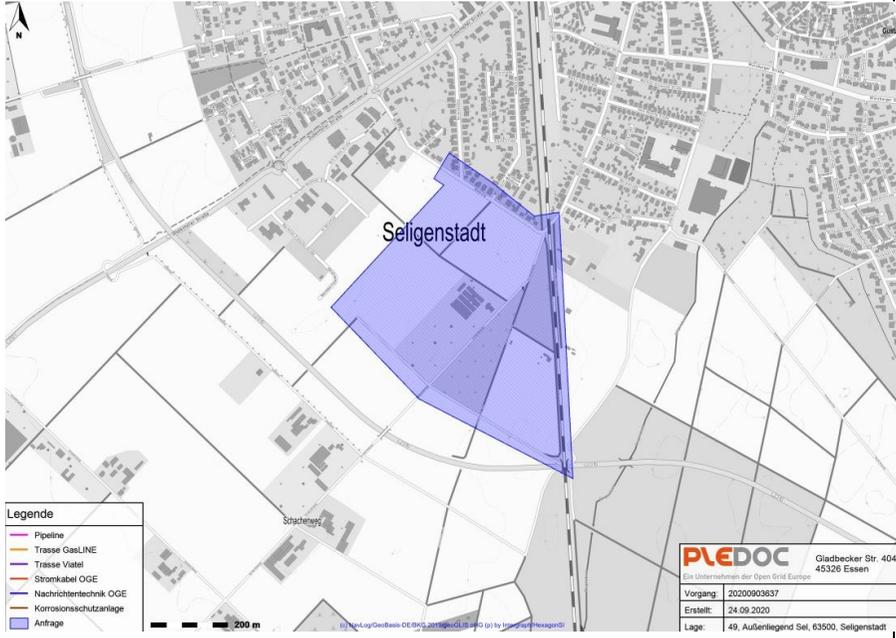
Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
1.	DB Energie GmbH, 22.09.2020	
1.1	seitens der DB Energie GmbH bestehen keine Einwände gegen Bebauungsplanvorentwurf. In diesem Bereich betreiben wir keine Anlagen und/oder Leitungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
1.2	Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass sich diese Auskunft nur auf die Belange der DB Energie GmbH bezieht und keine Aussage zur Betroffenheit anderer Konzerngesellschaften darstellt. Für konzernweite Stellungnahmen wenden Sie sich bitte an das Eigentumsmanagement der Deutschen Bahn (baurecht-mitte@deutschebahn.com) bzw. Deutsche Bahn AG DB Immobilien - Region Mitte Eigentumsmanagement; Eigentümerversammlung (CR.R-O4-M(E)) Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt(M)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung. Eine Stellungnahme der Deutschen Bahn ist ebenfalls eingegangen (siehe Stellungnahme Nr. 19).
2.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 22.09.2020	
2.1	durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
3.	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg, 23.09.2020	
3.1	die räumliche Umgrenzung des Planungsgebietes liegt ca. 1,2 km südwestlich der Bundeswasserstraße Main entfernt am Rand von Seligenstadt. Die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) sind durch die Planungen nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
3.2	Eine weitere Beteiligung der WSV bei der Steuerung der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet Nr. 86 erübrigt sich somit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
4.	PLEdoc GmbH, 24.09.2020	
4.1	<p>wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete</p> <p>Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten</p> <p>Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
4.2	Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung. Bei einer weiteren Festsetzung planexterner Flächen, wird die PLEdoc GmbH erneut beteiligt.
4.3	Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
5.	IHK Offenbach am Main, 05.10.2020	
5.1	zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Seligenstadt, der die Arrondierung von Flächen südlich des Westrings als Wohnbauflächen zum Ziel hat, bestehen seitens der IHK Offenbach keine Anmerkungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
6.	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, 06.10.2020	
6.1	wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
7.	Eisenbahn-Bundesamt, 07.10.2020	
7.1	Ihr Schreiben ist am 22.09.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Plangebiet liegt an der Eisenbahnstrecke 4113 Eberbach - Hanau (ca. in Höhe von Bahn-km 77,315 bis ca. Bahn-km 77,785). Auch befindet sich ein Bahnübergang (BÜ 81 - Bahn-km 77,780) teilweise im Plangebiet. Ich weise darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen ist (Ansprechpartner / Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung Eine Stellungnahme der Deutschen Bahn ist ebenfalls eingegangen (siehe Stellungnahme Nr. 19).
8.	Landesamt für Denkmalpflege_hessenArchäologie, 08.10.2020	
8.1	Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (5 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Seligenstadt 92, 116,124: römische und mittelalterliche Siedlungsstellen,	Der Anregung wird gefolgt. <u>Begründung:</u> Der Umweltbericht lag zur Frühzeitigen Beteiligung in einem Entwurf vor, der das Thema noch nicht behandelt hat. Dieser wurde zur Offenlage um das Thema Denkmalschutz ergänzt und liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan vollständig bei.

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Altwegeverlauf/Römerstraße, vorgeschichtliche Grabhügel). Auf deren Existenz wird bereits in der Begründung des B-Plans (S. 9 Pkt. 5.5) hingewiesen. Erstaunlich ist daher umso mehr, dass im Umweltbericht auf die bekannten Bodendenkmäler nicht eingegangen wird (S. 15, Pkt. 3.8).</p>	<p><u>Fazit:</u> Der Umweltbericht wurde ergänzt. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
8.2	<p>Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u> Nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen-hessenArchäologie (Email vom 27.10.2020) wird in den Bebauungsplan folgender Passus in die Hinweise aufgenommen: "Nach aktuellen Kenntnisstand befinden sich in weiten Bereichen des B-Plan-Gebiets Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG, die erst nach Rechtskraft durch eine archäologisches Gutachten (geomagnetische Prospektion) in Quantität und Qualität überprüft werden. Auf der Grundlage dieses Gutachtens und einer ergänzenden Überprüfung durch Suchschnitte findet eine Abgrenzung der Bodendenkmäler statt, die im Nachgang durch eine archäologische Untersuchung vor einer Umsetzung der Überbauung untersucht werden. Der konkrete Umfang der Untersuchung wird durch eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG geregelt. Die Kosten der Untersuchung und Dokumentation gehen zu Lasten des Veranlassers (§ 18 Abs. 5 HDSchG)." - Die Stadt sichert die Durchführung des facharchäologischen Gutachtens durch einen städtebaulichen Vertrag zu. - Es findet im laufenden B-Plan-Verfahren eine Abstimmung zwischen Stadt, Kreis (Untere Denkmalschutzbehörde) und Landesamt statt, in der das vorgeschlagene Vorgehen und die daraus resultierenden Konsequenzen erläutert und abgestimmt werden.</p> <p><u>Fazit:</u> Ein zusätzliches Gutachten wird erstellt. Die Textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
8.3	<p>Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung /weitere Teilausgrabung /Totalausgrabung) erforderlich sind. Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.</p> <p>Unter http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind. Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Offenbach zur Kenntnis.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u> Siehe Punkt 8.2.</p> <p><u>Fazit:</u> Ein zusätzliches Gutachten wird erstellt. Die Textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung.</p>
8.4	<p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung</p> <p>Die zuständige Fachbehörde zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege wurde im Verfahren beteiligt und eine entsprechende Stellungnahme ist eingegangen (siehe Stellungnahme Nr.20) und es wurden keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p>
9	Kreis Offenbach, 16.10.2020	
9.1	<p>Seitens des Archäologischen Denkmalschutzes wird die vorliegende Planung im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich die in der Begründung zum Vorentwurf unter Punkt 5.5.kartierten Kulturdenkmäler, d.h. die Kleindenkmäler (Wegekreuz und Ruhebank) und Bodendenkmäler</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u> Nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen-hessenArchäologie (Email vom 27.10.2020) wird in den Bebauungsplan folgender Passus in die Hinweise aufgenommen: "Nach aktuellen Kenntnisstand befinden sich in weiten Bereichen des B-Plan-Gebiets Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG, die erst nach Rechtskraft durch</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>(römische und mittelalterliche Siedlungsstellen, Altwegeverlauf/ Römerstraße, vorgeschichtliche Grabhügel).</p> <p>Im Umweltbericht werden dagegen lediglich die Kleindenkmäler aufgeführt; die Aussage unter Punkt 3.8, dass keine weiteren denkmalgeschützten Bereiche im Plangebiet bekannt sind, ist nicht richtig.</p> <p>Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.</p> <p>Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind. Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.</p>	<p>eine archäologisches Gutachten (geomagnetische Prospektion) in Quantität und Qualität überprüft werden.</p> <p>Auf der Grundlage dieses Gutachtens und einer ergänzenden Überprüfung durch Suchschnitte findet eine Abgrenzung der Bodendenkmäler statt, die im Nachgang durch eine archäologische Untersuchung vor einer Umsetzung der Überbauung untersucht werden. Der konkrete Umfang der Untersuchung wird durch eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG geregelt. Die Kosten der Untersuchung und Dokumentation gehen zu Lasten des Veranlassers (§ 18 Abs. 5 HDSchG)."</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Stadt sichert die Durchführung des facharchäologischen Gutachtens durch einen städtebaulichen Vertrag zu. - Es findet im laufenden B-Plan-Verfahren eine Abstimmung zwischen Stadt, Kreis (Untere Denkmalschutzbehörde) und Landesamt statt, in der das vorgeschlagene Vorgehen und die daraus resultierenden Konsequenzen erläutert und abgestimmt werden. <p><u>Fazit:</u></p> <p>Ein zusätzliches Gutachten wird erstellt. Die Textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung.</p>
9.2	<p>In einigen Abschnitten sind auffällige anthropogene Verunreinigungen festgestellt worden. Mit Hilfe von weiteren Untersuchungen ist die räumliche Ausdehnung zu untersuchen.</p> <p>In den vorgelegten Unterlagen wird die Möglichkeit der Niederschlagswasser Versickerung aufgezeigt.</p> <p>Aufgrund der in den vorliegenden Unterlagen nicht weiter dargelegten Ausdehnung belasteter Bodenbereiche ist gegenüber der genehmigenden Behörde die Schadstofffreiheit des Bodens der jeweiligen Versickerungsbereiche mit Hilfe entsprechender Fachgutachten zu belegen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Es wurde zur Untersuchung der auffälligen anthropogenen Verunreinigungen ein weiteres Gutachten beauftragt, welches zudem die Baugrund-/ Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen untersucht.</p> <p>Das Gutachten ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen und wird im nächsten Verfahrensschritt zur Offenlage zur Einsicht offengelegt.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		<p><u>Fazit:</u></p> <p>Ein zusätzliches Gutachten wurde erstellt. Die Begründung wurde angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen.</p>
9.3	<p>Der Bildung eines neuen Knotenpunktes an der L2310 - im Rahmen der Erschließung des neuen Baugebietes „südwestliche des Westrings" wird von Seiten des Kreises Offenbach nicht zugestimmt.</p> <p>Mit der Neuerschließung des Neubaugebietes „Südwestlich des Westrings" werden in max. 815 WE Wohneinheiten bzw. 2.500 bis 2.800 Einwohnern dort ansässig.</p> <p>Der nächstliegende signalisierte Knotenpunkt, der voraussichtlich mit dem überwiegenden Anteil des motorisierten Verkehrs aus dem Neubaugebiet belastet wird, ist der Knotenpunkt der zusammentreffenden Landesstraßen L3121-L2310. Dieser Knotenpunkt wurde in der Verkehrsuntersuchung nicht berücksichtigt. Inwieweit die Leistungsfähigkeit durch das zukünftige Verkehrsvolumen in Verbindung der geänderten Verkehrsströmen beeinträchtigt wird, kann von Seiten des Kreises Offenbach nicht getroffen werden. Die Verkehrsuntersuchung wäre mit Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes zu ergänzen.</p> <p>Bei Beeinträchtigungen der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs ist die Kostentragung bei Änderungen an den Signalplanungen von der Stadt Seligenstadt zu tragen (Erlasse des HMWEVL vom 06.02. und 23.11.2015).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Es wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts L 3121 / L 2310 angefertigt (Planungsbüro von Mörner, 04.11.2020) und eine Einschätzung zur Leistungsfähigkeit getroffen:</p> <p>Der Ausbau des Knotens kann als sehr großzügig bezeichnet werden. Jeder einzelne zuführende Fahrstreifen wird im Knotenbereich großzügig in ausreichenden Längen auf mehrere Fahrstreifen aufgefächert. Damit kann die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes deutlich gesteigert werden. Die zusätzlichen Verkehrsmengen in den einzelnen Fahrstreifen werden auf 5 bis maximal 10 Fahrzeuge je Umlauf abgeschätzt. Hier kann davon ausgegangen werden, dass diese geringen zusätzlichen Verkehrsmengen von der Anlage leistungsfähig mit verarbeitet werden können.</p> <p>Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auf Basis der zurzeit bekannten Rahmenbedingungen die Leistungsfähigkeit am Knoten L2310/L3121 gewährleistet ist.</p> <p>Die gutachterliche Stellungnahme wird in die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Die Verkehrsuntersuchung ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen und wird im nächsten Verfahrensschritt zur Offenlage zur Einsicht offengelegt.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Ergänzung des Verkehrsgutachtens. Die Begründung wurde angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
9.4	<p>Für Feuerwehr und Rettungsdienst sind die erforderlichen Flächen (Feuerwehrstellfläche), die Zu- und Durchgänge und die Feuerwehrezufahrten nach den DIN-Richtlinien auszuführen und zu kennzeichnen.</p> <p>Die Kennzeichnung muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Der 2. Rettungsweg ist sicher zu stellen und die Begrünung ist so auszuführen und zu pflegen, dass die erforderlichen Feuerwehrstellflächen und auch die Flächen für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges freigehalten werden. Es muss sichergestellt sein, dass alle Nutzungseinheiten in jedem Obergeschoss jederzeit angeleitet werden können.</p> <p>Es wird vorausgesetzt, dass die Löschwasserversorgung (Grundschatz), die Anzahl und die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen (Hydranten), sowie deren Kennzeichnung erfolgen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung muss ausreichend (mind. 1.600 l/min) dimensioniert sein und in allen Bereichen des Plangebietes zur Verfügung stehen. Ein ausreichender Fließdruck (mind. 1,5 bar) muss gewährleistet sein.</p> <p>Sollten Löschwasserzisternen zur Sicherung des Grundschatzes herangezogen werden, sind diese individuell bezüglich Lage, Größe und Entnahmestelle mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Grundsätzlich wird die Erschließung des Plangebiets für Feuerwehr und Rettungsdienste über die öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Die Erreichbarkeit der Gebäude ist dabei nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung, wurde jedoch bspw. hinsichtlich Aufstellflächen im öffentlichen Raum oder der Positionierung der Baufenster beim Entwurf berücksichtigt. Der entsprechende Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Für das Plangebiet werden mindestens 96 m³/h bzw. 1600 l/min über 2 Stunden zur Verfügung gestellt und durch die Stadtwerke Seligenstadt gewährleistet.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Die Begründung wurde ergänzt. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen.</p>
9.5	<p>Wir regen an, in der Planzeichnung zusätzliche Maße zur Lage der Baugrenzen / Baufenster zu ergänzen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Es wurden Bemaßungen der Baufenster in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Die Planzeichnung wurde angepasst. Keine Auswirkungen auf die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
9.6	<p>Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm sind die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Krebs+ Kiefer vom 08.09.2020 (Az.: 20198010-809-2), wie beispielsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Einhaltung eines Mindestabstandes der geplanten Wohnbebauung von etwa 30 m zum westlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiet, - die Errichtung einer 470 m langen und 3 m hohen Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke im östlichen Bereich des Plangebiets, - die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel, - Grundrissorientierungen, <p>als planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u> Das Schallgutachten wurde fertiggestellt und die notwendigen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>Fazit:</u> Die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden angepasst.</p>
9.7	<p>Mit Verweis auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz empfehlen wir außerdem folgende Textfestsetzungsempfehlung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Misch-, allg. bzw. reinen Wohngebieten einzuhalten sind (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung). 	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u> Um alle am Bau Beteiligten und alle späteren Grundstückseigentümer ausreichend zu informieren, wird ein entsprechender Hinweis zu den Luftwärmepumpen etc. in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Hinsichtlich Lichtquellen und Lichtverschmutzung sowie Müllsammelstellen wurden bereits Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.</p> <p><u>Fazit:</u> Die Textlichen Festsetzungen wurden angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und die Begründung.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimageräte usw., dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen. - Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sollte auf den Einsatz heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen sowie von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht verzichtet werden. - Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. - Für größere Außenflächen, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben. - Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kornpostplätze, Küchendunstabzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt. 	

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
9.8	<p>Der Bebauungsplan führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Brutvogelarten Steinkauz und Gartenrotschwanz.</p> <p>Gemäß Bewertungsschema der EU zum Erhaltungszustand von Arten befinden sich beide Arten in Hessen in einem schlechten Erhaltungszustand. Daher löst jeder weitere Habitatverlust einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand aus. Gemeinsam mit dem Gelände des Obstbauvereins, besitzt das gesamte Gelände östlich des Babenhäuser Weges im Hinblick auf eine erfolgreiche Nahrungssuche und Fortpflanzung entscheidende Habitatqualitäten für den Fortbestand der lokalen Populationen von beiden angeführten Brutvogelarten. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung in der entsprechenden Bebauungsdichte, als auch aufgrund des Einschlusses des Geländes des Obstbauvereins zwischen der geplanten Bebauung, inklusive aller damit verbundenen Störungseffekte, können die erforderlichen Habitatqualitäten - entgegen der Darstellungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - nicht erhalten bzw. kompensiert werden, da die vorgesehenen Maßnahmen hierzu keinesfalls ausreichen oder voraussichtlich nicht wirksam sein werden. Notwendige, auch in der Feldflur befindliche, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. für den Gartenrotschwanz von PROLINGHEUER 2016 in seinem Artikel „CEF Maßnahmen für den Gartenrotschwanz“ in der Schriftenreihe „Naturschutz und Landschaftsplanung“ (Ausgabe 48 (6), 2016, S. 193-199) dargestellt, sind nicht vorgesehen. Daher ist nicht nur eine Bebauung des Geländes des Obstbauvereins, sondern auch des gesamten Geländes östlich des Babenhäuser Weges gemäß Artikel 5 der EU-Vogelschutzrichtlinie und § 44 Bundesnaturschutzgesetz unions- und artenschutzrechtlich unzulässig, weil damit für den Erhalt der lokalen Populationen von Steinkauz und Gartenrotschwanz essentielle Nahrungs- und Bruthabitate in einem ausreichend störungsarmen Umfeld entwertet oder zerstört werden, und nicht ausgeglichen werden.</p> <p>Darüber hinaus können im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG mögliche Rechtsverletzungen grundsätzlich nur dann ausgeschlossen werden, wenn alle weiterhin für die übrigen festgestellten Arten notwendigen Vermeidungs- und</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Wie bereits von Seiten der HGON (hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.) beschrieben, entstehen und entstanden Verluste des Steinkauzes bzw. der Habitatqualität bereits durch die existierende Umgehungsstraße L2310 und die weit verbreitete monotone, intensive Landwirtschaft im Umfeld des Planungsvorhabens. Bereits bei einem Monitoring im Jahr 2019 wurden verwaiste Nester vorgefunden. Demzufolge trägt nicht das geplante Vorhaben zum Verlust der Habitate bzw. der Habitatqualität bei, sondern die bereits existierenden Störfaktoren Intensivlandwirtschaft und Umgehungsstraße.</p> <p>Für die eventuelle Qualitätsverringerung der Lebensräume, insbesondere der Jagdreviere, die durch die geplante Bauleitplanung entstehen könnten sowie teilweise für die Kompensation der bereits entstandenen Qualitätsverluste durch die realisierten Planungen (bspw. BPlan se 63), ist im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen auf den Grundstücken in der Gemarkung Seligenstadt Flur 8 Flurstücke 18, 26 und 29 in der Umgebung des Vorhabens Ausgleichsflächen zu schaffen. Diese führen zu einer allgemeinen Strukturerrhöhung der um den Geltungsbereich liegenden Flächen und wirken damit der monotonen Agrarlandschaft entgegen.</p> <p>Im Rahmen der Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden neben der bereits geplanten strukturreichen Streuobstwiese im Südosten des Geltungsbereiches als Ersatzhabitat für die Zauneidechse noch drei weitere Flächen östlich des Geltungsbereiches als Streuobstwiese angelegt.</p> <p>Weiterhin wird auch die im Umfeld des Geltungsbereiches anzulegende Ausgleichsfläche für die Feldlerche (Blühstreifen mit Brache) jagdbaren Raum für Steinkauz und Gartenrotschwanz darstellen. Insgesamt werden strukturreiche Habitate (Streuobst und Blühstreifen) in der Größe von rd. 2,5 ha geschaffen. Außerdem kann die im Rahmen des BPlans se 63 angelegte</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Ausgleichsmaßnahmen zeitlich, räumlich und inhaltlich abschließend konkretisiert werden, sowie deren Umsetzung planungs- und eigentumsrechtlich gesichert und mit Fristen bzw. Ausführungsterminen bestimmt wird. Damit nicht in vermeidbarer Weise gegen das artenschutzrechtliche Tötungsverbot verstoßen wird, ist der geplante Reptilienschutzzaun um Bereiche mit Zauneidechsenvorkommen in standsicherer, starrer Bauweise zu errichten (z.B. Holzschalung mit LKW-Plane bezogen); mobile Systeme aus flexibel aufgespannten Bahnen werden aufgrund der erfahrungsgemäß zu erwartenden Beeinträchtigungen durch den angrenzenden Baustellenbetrieb und wegen der nicht permanent leistbaren Überwachung und Unterhaltung die erforderliche Funktion nicht erfüllen können. Außerdem ist noch zu beachten, dass bei Baumfällungen sowie Baufeldräumungen auch im Winterhalbjahr geschützte Arten betroffen sein können, und solche Arten vor vermeidbaren Beeinträchtigungen geschützt werden müssen; z.B. wenn Abendsegler in Baumhöhlen oder Zauneidechsen im Boden überwintern.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die vorherigen Ausführungen zur artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung nicht der bauplanungsrechtlichen Abwägung zugänglich sind, sondern auf strikt zu beachtenden Rechtsvorschriften basieren.</p> <p>Die Bestimmung von Fristen und Ausführungsterminen ist nicht nur im Zusammenhang mit der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung erforderlich, sondern muss auch für alle Pflanz- und Begrünungsvorgaben definiert werden, damit der Bebauungsplan dem Bestimmtheitsgrundsatz genügt.</p>	<p>Streuobstwiese auf rd. 6.800 m² Größe als zusätzlicher Jagdraum genutzt werden.</p> <p>Das derzeitige Bruthabitat des Steinkauzes bleibt auf 2,5 ha im Geltungsbereich erhalten. Der Brutplatz wird nicht zerstört.</p> <p>Insgesamt kann die Anlage der Blühfläche und mehrerer Streuobstwiesen im Umfeld des Plangebietes als positive Habitatentwicklung in der ansonsten monotonen Agrarlandschaft Seligenstadts gewertet werden.</p> <p>Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschriebenen CEF-Maßnahmen wurden mit der UNB vor Beginn der Planung abgestimmt. Das nachgewiesene avifaunistische Artenspektrum innerhalb des Geltungsbereiches lag der UNB vor der ersten Offenlage kartographisch vor.</p> <p>Bei der Planung der CEF-Flächen 2 und 3 (Streuobstwiese als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen und weitere Streuobstwiesen) wurde die Quelle Prolingheuer 2016 berücksichtigt. Die Flächen sind mit einer extensiven Bewirtschaftung der Grünflächen im Unterwuchs geplant und werden mit einer Vielzahl an Nistkästen bestückt, um ein erhöhtes Angebot an Nistmöglichkeiten zu bieten. Weiterhin befinden sie sich in einer Entfernung von weniger 1km zu den nachgewiesenen Brutstandorten von Gartenrotschwanz und Steinkauz und sind deshalb besonders geeignete für Arten mit relativ hoher Brutortstreue.</p> <p>Die CEF-Flächen werden noch planungs- und eigentumsrechtlich gesichert. In der aktualisierten Fassung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die Ausgleichsmaßnahmen zeitlich, räumlich und inhaltlich konkretisiert und die Flur- und Flurstücke der CEF-Flächen definiert. Die CEF-Flächen befinden sich im bereits im Eigentum der Stadt und werden planungsrechtlich gesichert. Die erste Offenlage erfolgte als Entwurfsfassung.</p> <p>Die Ausgestaltung des Reptilienschutzzaunes wird an die Vorgaben des Kreises Offenbach angepasst.</p> <p>Eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) überwacht und kontrolliert alle Maßnahmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		<p>Aus diesem Grund erfolgt einer Kontrolle durch eine ÖBB auf Besatz der entsprechend zu entfernenden Bäume. Weiterhin werden die Baufelder mit Zauneidechsenvorkommen erst nach Abfang und Umsiedlung der Tiere freigemacht, so dass keine Tiere durch die Baufeldfreimachung gefährdet werden.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Pflanz- und Begrünungsvorgaben werden in Abstimmung mit den Fachplanern, der zuständigen UNB und der Stadt Seligenstadt ergänzt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, der Umweltbericht sowie Textlichen Festsetzungen, die Planzeichnung und die Begründung wurden angepasst.</p>
9.9	<p>Bei der geplanten Ortsrandeingrünung werden die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a) BauGB, hier insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft, nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Ein 3 m breiter - d.h. maximal zweireihig bepflanzter - Gehölzstreifen reicht nicht aus, um eine unmittelbar dahinter befindliche Bebauung mit zwei Vollgeschossen adäquat einzugrünen; hierzu ist aus naturschutzfachbehördlicher Sicht ein mindestens 5 m breiter, dreireihig bepflanzter Gehölzstreifen erforderlich, in dem zusätzlich alle 10 m ein Baum enthalten ist. Um die Eingrünungsfunktion sicherzustellen, müssen insbesondere Baumstandorte definiert werden, als auch ein Pflanzschema bzw. Pflanzdichten für die mehrreihige Strauchpflanzung vorgegeben werden; eindeutige Pflanzvorgaben mit Umsetzungsfristen sind umso wichtiger, wenn private Grünflächen als Ortsrandeingrünung fungieren sollen. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, warum die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes an dieser Stelle in private Hände übertragen werden soll; aufgrund der durchweg schlechten Erfahrungen mit dieser Vorgehensweise in anderen Fällen, sollte die Stadt Seligenstadt die Ortsrandeingrünung durch Festsetzung einer Fläche nach § 9 (1) Nr. 20</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die festgesetzte Ortsrandeingrünung wurde in der Planzeichnung um 1 Meter auf 4 Meter Tiefe vergrößert und mit Bäumen alle 10 Meter ergänzt, um einen adäquaten Ortsrand für das Plangebiet zu erhalten. Hinzu kommen Festsetzungen, die die Bepflanzung des Ortsrandes genauer regeln. Ein Ortsrand auf privatem Grund hätte den Verlust von Wohnbaufläche zur Folge sowie einer gleichzeitigen Maximierung des städtischen Pflegeaufwandes mit entsprechenden städtischen Kosten. In Abwägung der Vor- und Nachteile hat die Stadt Seligenstadt sich für die Ortsrandeingrünung auf privatem Grund entschieden.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Der Umweltbericht, die Textlichen Festsetzungen, die Planzeichnung und die Begründung wurden angepasst.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>BauGB sich selbst zur Aufgabe machen und diese einheitlich umsetzen, um den Erholungswert von Natur und Landschaft an dieser Stelle des Stadtgebietes durch eigenhändige Gestaltung der Ortsrandeingrünung für alle Bürger zu sichern. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB vorgibt, dass der Ausgleich (auch von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes) durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen[...] als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu erfolgen hat; die Festsetzung einer privaten Grünfläche ist aus naturschutzfachbehördlicher Sicht keine geeignete Festsetzung zur Sicherstellung einer Ortsrandeingrünung, da hiermit keine Fläche oder Maßnahme mit Ausgleichsfunktion im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz festgesetzt wird.</p>	
9.10	<p>Diejenigen Bodenfunktionen, die durch den Eingriff aufgrund der Planaufstellung beeinträchtigt werden, sollten durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.</p> <p>Hierzu sind in der nach dem BauGB vorgeschriebenen Umweltprüfung die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden zu ermitteln, indem der bodenfunktionale Zustand vor und nach dem Eingriff verglichen und im Umweltbericht dargelegt wird. Die Unterschiede der Bodenfunktionsbewertungen stellen dabei die Auswirkungen der Planungsumsetzung bzw. den bodenfunktionsbezogenen Kompensationsbedarf dar. Auch hier liegt die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zugrunde, die nach § 1 a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten ist. Bei der Planung oder dem Erwerb von Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan, sind daher auch deren bodenfunktionsbezogene Kompensationswirkungen zu betrachten. Hierzu wird die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE 2018: Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14) empfohlen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt</p> <p><u>Begründung:</u> Der Umweltbericht wurde zur Offenlage um Ausführungen zum Schutzgut Boden in Kapitel 3.1 sowie 4.2.1 entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Fazit:</u> Der Umweltbericht wurde angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
9.11	Es wird empfohlen, der entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung formulierten Empfehlung, an jedem Haus einen Höhlen- oder Halbhöhlennistplatz anzubieten, zu folgen. Dies sollte als Beitrag zum Erhalt der biologischen Vielfalt ebenfalls in die verbindlichen Festsetzungen aufgenommen werden, auch wenn dies nicht Teil der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung ist.	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u> Der Hinweis zur Errichtung eines Höhlen- oder Halbhöhlennistplatz an jedem Haus wurde in die Textlichen Festsetzung unter Hinweise aufgenommen. Für eine verbindliche Festsetzung ist keine Gesetzesgrundlage gegeben.</p> <p><u>Fazit:</u> Die Textlichen Festsetzungen wurden angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und die Begründung.</p>
9.12	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Bildungswesens zu berücksichtigen. Es wird daher um Information über die, aus dem Bebauungsplan resultierenden Einwohnerzahlen, sowie sonstigen für den Schulentwicklungsplan erforderlichen Belange, zeitnah zu informieren.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zu erwartende Einwohnerzahl ist der Begründung unter dem Punkt Statistik zu entnehmen.</p>
10.	Stadt Rodgau, 17.10.2020	
10.1	Zu dem o. g. Vorhaben werden von Seiten der Stadt Rodgau keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung</p>
11	HGON, Hartmut Müller, 18.10.2020	
11.1	<p>Wir möchten unsere Bedenken zu den postulierten Vermeidungsmaßnahmen in dem Dokument „20-08-04-spezialartenschutzrechtliche-pruefung-abgabe-bebauungsplan-nr.-86-compressed.pdf“, ab Seite 16 „Tabelle 4: Relevanzprüfung auf Grundlage der vom Projekt ausgehenden Wirkfaktoren.“ Hier zum Ausdruck bringen!</p> <p>Steinkauz: Die Frage „Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?“ ist hier eindeutig mit nein zu beantworten! GLUTZ VON BLOTZHEIM („GLUTZ</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u> Wie von Seiten der HGON beschrieben, entstehen und entstanden Verluste des Steinkauzes bzw. der Habitatqualität bereits durch die existierende Umgehungsstraße L2310 und die weit verbreitete monotone, intensive Landwirtschaft im Umfeld des Planungsvorhabens. Demzufolge trägt nicht maßgeblich das geplante Vorhaben zum Verlust der Habitate bzw. der</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>VON BLOTZHEIM, U. N., & K. M. BAUER (Hrsg.; 1994): Handbuch der Vögel Mitteleuropas. Bd. 9 Columbiformes – Piciformes. Wiesbaden) gibt als Jagdgebiet eines Steinkauzpaares, je nach Strukturreichtum, eine Fläche von 10 bis 50 ha an. Das eingezäunte Streuobstgebiet mit dem Steinkauzvorkommen umfasst knapp 2,5 ha. Das Brutergebnis des Steinkauzes im Bereich der Stadt Seligenstadt für das Jahr 2019 ist in der Anlage 1 wiedergegeben. Zwei der vier Brutvorkommen liegen im Nahbereich der beplanten Fläche. In beiden Röhren wurde die Eier 2019 angebrütet, dass Gelege dann aber aufgegeben. Durch die Umgehungsstraße kommt es seit ihrer Fertigstellung zu Verlusten durch den Straßenverkehr (eigene Beobachtung). Für das Überleben des Steinkauzes ist die Vielfalt entscheidend. In den intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebieten betreiben die kleinen Eulen viel Aufwand mit der Jagd und haben dabei kaum Erfolg. Sie benötigen in den intensiv genutzten Ackergebieten viel mehr Zeit für die Jagd, legen größere Entfernungen zurück und können die Jungen trotzdem oft nicht durchbringen. In der monotonen Seligenstädter Agrarlandschaft dürfte daher die Größe der Reviere eher an der oberen Grenze liegen. Die Annahme, durch die Durchgrünung der Siedlung Ersatzlebensräume zu schaffen ist wohl irrig! Bis heute gibt es aus allen unseren Kleingartenanlagen keinen Hinweis auf Steinkauzbruten. Die sind aber potentiell wesentlich besser als Steinkauzlebensräume geeignet als durchgrünte Siedlungen. Auch in der uns zur Verfügung stehenden Literatur haben wir hierfür keinen Hinweis gefunden. Der nach der Maßnahme verbleibende Abflugtrichter Richtung Umgehungsstraße wird zwangsweise zur Tötung der Tiere führen! Die angedachten Ersatzflächen sind für das Überleben der Art einfach zu klein.</p>	<p>Habitatqualität bei, sondern die bereits existierenden Störfaktoren Intensivlandwirtschaft und Umgehungsstraße.</p> <p>Für die eventuelle Qualitätsverringerung der Lebensräume, insbesondere der Jagdreviere, die durch die geplante Bauleitplanung entstehen könnten sowie teilweise für die Kompensation der bereits entstandenen Qualitätsverluste durch die realisierten Planungen (bspw. BPlan se 63), ist im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen auf den Grundstücken in der Gemarkung Seligenstadt Flur 8 Flurstücke 18, 26 und 29 in der Umgebung des Vorhabens Ausgleichsflächen zu schaffen. Diese führen zu einer allgemeinen Strukturhöhung der um den Geltungsbereich liegenden Flächen und wirken damit der monotonen Agrarlandschaft entgegen.</p> <p>Im Rahmen der Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden neben der bereits geplanten strukturreichen Streuobstwiese im Südosten des Geltungsbereiches als Ersatzhabitat für die Zauneidechse noch drei weitere Flächen östlich des Geltungsbereiches als Streuobstwiese angelegt.</p> <p>Weiterhin wird auch die im Umfeld des Geltungsbereiches anzulegende Ausgleichsfläche für die Feldlerche (Blühstreifen mit Brache) jagdbaren Raum für Steinkauz und Gartenrotschanz darstellen. Insgesamt werden strukturreiche Habitats (Streuobst und Blühstreifen) in der Größe von rd. 2,5 ha geschaffen. Außerdem kann die im Rahmen des B-Plans se 63 angelegte Streuobstwiese auf rd. 6.800 m² Größe als zusätzlicher Jagdraum genutzt werden.</p> <p>Das derzeitige Bruthabitat des Steinkauzes bleibt auf 2,5 ha im Geltungsbereich erhalten. Der Brutplatz wird nicht zerstört.</p> <p>Insgesamt kann die Anlage der Blühfläche und mehrerer Streuobstwiesen im Umfeld des Plangebietes als positive Habitatentwicklung in der ansonsten monotonen Agrarlandschaft Seligenstadts gewertet werden.</p> <p><u>Fazit:</u></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, der Umweltbericht sowie Textlichen Festsetzungen, die Planzeichnung und die Begründung wurden angepasst.
11.2	<p>Fledermäuse: Die Interpretation der erfassten Rufdaten lässt vermuten, dass vor allem der Babenhäuser Weg als Transferoute von der Stadt in den Außenbereich genutzt wird. In der Mitte der eingezäunten Obstanlage scheint diese Transferoute nach Osten abzuknicken. Leider fehlen Daten zu der östlichen Planungsgrenze. Hier wäre es spannend zu klären, ob die Fledermäuse die Bahn dort queren? Auch wäre es erforderlich die Flugaktivitäten bis zur Umgehungsstraße zu untersuchen. Es ist nicht ersichtlich, ob im Moment die Fledermäuse den Bahnkörper bei der Unterführung der Umgehungsstraße nutzen. Beim Bau der östlichen Siedlung besteht die Gefahr, dass die Umgehungsstraße weiter westlicher gequert wird und es zu einer erhöhten Dezimierung der der Fledermäuse kommen könnte. Wir stellen z.B. die Breitflügelfledermaus in weiten Bereichen des Forst- und Stadtwaldes akustisch fest. Nur sehr früh im Jahr (meist April) lassen sich vereinzelt Tiere in den Fledermauskästen feststellen. In der Wochenstubenzeit ist davon auszugehen, dass fast alle im Wald akustisch festgestellten Breitflügelfledermäuse aus dem Stadtgebiet kommen. Hier ist sicherzustellen, dass durch die aktuelle Planung kein erhöhtes Tötungsrisiko für Fledermäuse geschaffen wird. Abhilfe könnte hier, nach Klärung der Flugrouten, eine Grünbrücke schaffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Das Methodenkonzept zur Untersuchung der Fauna wurde mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Transekte zur Fledermauserfassung wurden so festgelegt, dass hierdurch potenzielle Jagd- und Überflugbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes Bestandteil der Untersuchung waren.</p> <p>Tiere, die zwischen Habitaten in den Siedlungsbereichen und den Waldbereichen südlich und östlich „pendeln“, werden durch das geplante Vorhaben nicht daran gehindert oder beeinflusst. Sie wandern derzeit schon zwischen den genannten Habitaten. Eine Änderung der Flugrouten oder erhöhtes Tötungsrisiko entlang der Umgehungsstraße tritt durch die vorliegende Planung nicht ein.</p> <p>Durch die Errichtung der Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse wird für potenziell nach Osten über die Bahnschienen fliegende Individuen gleichzeitig auch eine Überflughilfe errichtet und ein von Seiten der HGON vermutetes erhöhtes Tötungsrisiko vermieden.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
11.3	<p>Wir schlagen vor den Verzicht auf die östliche Bebauung und dafür die Bebauung bis zur Umgehungsstraße auszudehnen. Entlang der Straße kann durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls der Lärmpegel reduziert werden. Beide Flächen sind in etwa gleich groß, so dass Sie die Planung</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Mittels der CEF-Fläche Zauneidechse (1,5 ha) und der zusätzlich geplanten Ausgleichsflächen (Ausgleichsfläche CEF 2) östlich der Bahntrasse werden</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>verlustfrei durchführen könnten. Der Bereich zwischen der Obstanlage und der Bahn sollte für den Steinkauz optimieren werden.</p> <p>Ansonsten wäre, um den Verlust des Lebensraums des Steinkauzes auszugleichen, als vorgezogene CEF Maßnahme die Neuanlage einer 2,5ha großen Streuobst abseits der Umgehungsstraße angezeigt.</p>	<p>um den Geltungsbereich liegende Flächen strukturreich gestaltet und die intensive Agrarlandschaft insgesamt aufgewertet, so dass hier von einer Qualitätserhöhung des jagdbaren Lebensraums für den Steinkauz auszugehen ist.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, der Umweltbericht sowie Textlichen Festsetzungen, die Planzeichnung und die Begründung wurden angepasst.</p>
12.	<p>Ortslandwirt Norbert Zöller, 18.10.2020</p>	
	<p>In Seligenstadt betreiben noch acht Familien einen landwirtschaftlichen Betrieb im Haupterwerb. Ein Großteil der Betriebe vermarktet die erzeugten Produkte direkt an die Verbraucher. Die bäuerlichen Familienbetriebe bewirtschaften mittlerweile auch in den Nachbargemarkungen (u.a. Klein Welzheim, Froschhausen, Zellhausen, Mainflingen) Flächen, da es dort keine ortsansässigen Haupterwerbsbetriebe mehr gibt.</p> <p>In den letzten 25 Jahren wurden in Seligenstadt bereits mehrere Wohn- und Gewerbebaugelände umgesetzt (Spitzacker, Silzenfeld, Kleines Feld, Backesfeld, Südlich Dudenhöfer Straße, Sandborn,...).</p> <p>Weiterhin wurden bereits zwei Abschnitte der Umgehungsstraße gebaut. Zu all den Maßnahmen wurden naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls größtenteils in der Seligenstädter Gemarkung realisiert, sowie ein Golfplatz mit über 43 ha gebaut.</p> <p>Alle diese Maßnahmen beanspruchen landwirtschaftliche Nutzfläche, die den Betrieben ersatzlos entzogen wurde. Aufgrund der in unserer Region vorhandenen Realteilungsbedingungen sind die Landwirte in den meisten Fällen nur Pächter der Flächen. Somit erhalten sie keinerlei Ausgleich für die mit dem Flächenverlust verbundene Minderung ihrer Existenzgrundlage.</p> <p>Eine Existenzgefährdung für Einzelbetriebe ließ sich idR bisher bei keiner der einzelnen Maßnahmen aufgrund der Streulage der jeweils</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan RPS/RegFNP bereits 2003 als Wohnbaufläche/geplant dargestellt. Die allgemeine Verringerung der landwirtschaftlichen Flächen in Südhessen und die kumulative Flächenverteilung muss auf dieser Planungsebene abgearbeitet werden.</p> <p>Von den 3082 ha der Gemarkungsfläche Seligenstadts beanspruchen die landwirtschaftliche Flächen 859 ha (ca. 27 %). Zudem verpachtet die Stadt Seligenstadt grundsätzlich die ihr zur Verfügung stehenden Flächen an die örtlichen Landwirte. Eine Existenzgefährdung der Landwirte in Seligenstadt ist daher nicht festzustellen. Die für die CEF-Maßnahmen beanspruchte Fläche wird einer extensiven Bewirtschaftung zugeteilt. Diese kann weiterhin an die Landwirte für die Nutzung / Pflege (Tierhaltung) zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Die Stadt Seligenstadt verfolgt seit Jahren das Ziel der Wohnraumschaffung durch Nachverdichtung innerhalb ihrer im Zusammenhang bestehender Ortsteile liegende Wohnbauflächen. Die Nachverdichtungspotentiale sind seit Jahren ausgereizt und es finden sich keine Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörper, um die hohe Nachfrage nach Wohnraum zu</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>bewirtschafteten Schräge ableiten. Die Summe der Maßnahmen über mehrere Jahre stellt jedoch sehr wohl eine existenzgefährdende Minderung der betrieblichen Grundlagen für die landwirtschaftlichen Betriebe dar.</p> <p>In diesem Kontext ist auch der Flächenverlust zu sehen, der durch die Umwandlung von Ackerland in Wohnbauland für die landwirtschaftlichen Betriebe im o.g. Gesamtverfahren planerisch vorbereitet wird. Grundsätzlich ist eine Versiegelung von guten und beregnungsfähigen Ackerböden abzulehnen. Dies ist zwar hier nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sei aber mit Nachdruck nochmals erwähnt, weil die regionale Versorgung mit Grundnahrungsmitteln für die Bevölkerung wichtig ist.</p>	<p>decken. Daher ist die Aktivierung von im Regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen unabdingbar.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
	<p>Zu dem vorgelegten Entwurf habe ich als Ortslandwirt bereits mehrfach öffentlich Stellung genommen: Im Folgenden wiederhole ich die zentrale Forderung der Seligstädter Landwirte:</p> <p>Zur Klärung der Definition „Schachenweg“ und „Babenhäuser Weg“ sei hier klargestellt, dass in der Umgangssprache der Schachenweg bereits an der Abzweigung am Bahnübergang Giselastraße beginnt. Der Babenhäuser Weg beginnt umgangssprachlich erst am Feldkreuz und verläuft dann in südöstlicher Richtung. Dies gilt somit als verbindlich definiert. Ich erwähne dies hier ausdrücklich, um mögliche Fehlinterpretation auszuschließen!</p> <p>Im vorgelegten Entwurf wird der Schachenweg zwischen Feldkreuz und Bahnübergang zur verkehrsberuhigten Zone definiert, die aber auch für den landwirtschaftlichen Verkehr durchgängig nutzbar sein soll. Diese Vorgaben widersprechen sich diametral. Damit ist eine durchgehende ungehinderte Nutzung des Schachenweges sowohl für den landwirtschaftlichen Verkehr (Zugmaschinen, Erntemaschinen), als auch für den Kundenverkehr der Direktvermarktbetriebe nicht mehr möglich.</p> <p>Alle landwirtschaftlichen Betriebe nutzen den Schachenweg zur Erschließung ihrer Hofflächen und z.T. auch zur Erschließung von Bewirtschaftungsflächen in Klein Welzheim über die Giselastraße und Würzburger Straße.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt bzw. wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Umfahrung des Quartiersplatzes ist nicht notwendig, da diese Fläche als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. Künftig soll eine Querung des Platzes ausschließlich für landwirtschaftliche Maschinen möglich sein. Die Stadt Seligenstadt steht mit den örtlichen Landwirten in Kontakt und stimmt sich mit diesen zu der vorliegenden Planung ab.</p> <p>Grundsätzlich kann der Bebauungsplan keine verkehrsordnerischen Maßnahmen festsetzen, dies kann nur in den nachfolgenden Planungsphasen geregelt werden.</p> <p>Die Begründung wurde hinsichtlich der Bezeichnung des Schachenwegs als „öffentlicher Fuß- und Radweg“ angepasst.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Die Begründung wurde angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Eine Umleitung des landwirtschaftlichen Verkehrs abzweigend vom „Quartiersplatz“ durch das Wohngebiet hin zum Westring und dann wieder zur Giselastraße ist nicht sinnvoll, weil hier schon Konflikte mit Anwohnern vorprogrammiert wären.</p> <p>In der Begründung zu o.g. Bebauungsplan soll eine Nutzung des Wirtschaftsweges Schachenweg auch als „öffentlicher Fuß- und Radweg“ möglich sein. <u>Dieser Definition widerspreche ich hier ausdrücklich.</u></p> <p>Eine Definition als öffentlicher Fuß- und Radweg hat weitreichende Auswirkungen hinsichtlich versicherungstechnischer Fragen, sowie bei der rechtlichen Bewertung im Konfliktfall zwischen landwirtschaftlichem Verkehr und Fußgängern bzw. Radfahrern. Eine Mitbenutzung der landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen durch Fußgänger und Radfahrer akzeptieren wir. Der Schachenweg muss in seiner Gesamtheit als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg erhalten bleiben.</p>	
13.	Forstamt Langen, 19.10.2020	
13.1	Gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf bestehen seitens der von meiner Behörde zu vertretenden forstrechtlichen und forstfachlichen Belange keine Bedenken und Anregungen.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung</p>
14	Regionalverband FrankfurtRheinMain, 19.10.2020	
14.1	zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main zu vertretenden Belange keine Bedenken.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung</p>
14.2	<p>Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf ist aus dieser Darstellung entwickelt.</p> <p>Wir weisen aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplans darauf hin, dass gemäß Ziel Z3.4.1-9 im RPS/RegFNP 2010 im Rahmen der</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wurde im Kapitel 5.1 um den Dichtewert der Planung und einer Erläuterung ergänzt.</p> <p><u>Fazit:</u></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Bauleitplanung für verschiedene Siedlungstypen Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind. Der untere Dichtewert darf bei Vorliegen wichtiger Gründe (insbesondere die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, die Eigenart eines Ortsteiles, das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten) ausnahmsweise unterschritten werden. Der obere Wert ist als Ziel der Raumordnung zwingend einzuhalten. Es wird empfohlen, entsprechende Aussagen zur Auseinandersetzung mit diesem regionalplanerischen Ziel (hier vor allem die Berechnung der Dichtewerte) in der Begründung zu ergänzen.</p>	<p>Die Begründung wurde angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen.</p>
14.3	<p>Aus artenschutzfachlicher Sicht werden die folgenden Hinweise gegeben:</p> <p>Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung (Planungsbüro für Umwelt 2020) genannten Vermeidungs-, Verminderungs- und (vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen (V1-V17 sowie CEF1 und CEF2) sind im Umweltbericht und zur rechtlichen Sicherung in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen bzw. zu vervollständigen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Umweltbericht lag zur Frühzeitigen Beteiligung in einem Entwurf vor, um den Detailierungsgrad der Ausarbeitung durch die zuständige Behörde zu erfahren. Dieser wurde zur Offenlage um das Thema Ausgleichsmaßnahmen ergänzt und liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan vollständig bei.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Der Umweltbericht, die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden angepasst.</p>
14.4	<p>Laut Hessischer Biotopkartierung 2006 und der hausintern erstellten Strategischen Umweltprüfung (SUP) gibt es Hinweise auf das Vorkommen von gesetzlich geschützten Biotopen im Außenbereich (Streuobstwiesen) im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Deren genaue Lage sowie die Kartierung aller weiteren Biotope bzw. ggf. Lebensraumtypen im Eingriffsgebiet ist zu ergänzen und der Umgang im weiteren Verfahren darzulegen sowie mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (Erhalt oder möglicher Ersatz).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Umweltbericht lag zur Frühzeitigen Beteiligung in einem Entwurf vor, der die beschriebenen Themen noch nicht gänzlich behandelt hat. Dieser wurde zur Offenlage um das Thema Biotopen ergänzt und liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan vollständig bei. Die Maßnahmen für den Artenschutz sind bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p><u>Fazit:</u></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		Der Umweltbericht, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung.
14.5	Des Weiteren ist der Eingriff, welcher durch die Planung entsteht, für die erforderliche Bilanzierung abzustimmen und der sich daraus ableitende notwendige Ausgleich darzulegen und rechtlich zu sichern.	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Umweltbericht lag zur Frühzeitigen Beteiligung in einem Entwurf vor, der die beschriebenen Themen noch nicht gänzlich behandelt hat. Dieser wurde zur Offenlage um das Thema Eingriff / Ausgleich ergänzt und liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan vollständig bei. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan ergänzt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Der Umweltbericht, die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden angepasst.</p>
14.6	Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Umweltbericht lag zur Frühzeitigen Beteiligung in einem Entwurf vor, der die beschriebenen Themen noch nicht gänzlich behandelt hat. Dieser wurde zur Offenlage entsprechend ergänzt und liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan vollständig bei.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Der Umweltbericht wurde angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
15	Regierungspräsidium Darmstadt, 19.10.2020	
15.1	zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
15.2	<p>Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauflächen und der Erhalt ökologisch wertvoller Flächen. Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Wohnbaufläche, geplant“ was der regionalplanerischen Kategorie „Vorranggebiet Siedlung“ entspricht. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 21 ha.</p> <p>Nach Z 3.4.1-9 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen bestimmte Dichtevorgaben bezogen auf das Bruttowohnbauland einzuhalten. Die Aussage zur einzuhaltenden Dichte für die aufgezählten Siedlungstypen stellt im Hinblick auf die jeweiligen Obergrenzen ein einzuhaltendes Ziel der Regionalplanung dar. Ich bitte hier um genauere Ausführungen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Begründung zum Bebauungsplan wurde im Kapitel 5.1 um den Dichtewert der Planung und einer Erläuterung ergänzt.</p> <p><u>Fazit:</u> Die Begründung wurde angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen.</p>
15.3	<p>Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt ist. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.</p> <p>Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
15.4	<p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)</u></p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	Oberflächengewässer und Belange des Hochwasserschutzes werden nicht tangiert. Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes sind in diesem Gebiet nicht vorhanden.	
15.5	<p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>1. Nachsorgender Bodenschutz</p> <p>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. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.</p> <p>Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Keine Bedenken zur Planung. Der Hinweis wurde in die textlichen Festsetzung unter Hinweise aufgenommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Die Textlichen Festzungen wurden angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und die Begründung.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
15.6	<p>2. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.</p> <p>Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zusammenfassende Bewertung Boden <ul style="list-style-type: none"> - Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen 2. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes <ul style="list-style-type: none"> - Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung 3. Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung <ul style="list-style-type: none"> - Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand 4. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung <ul style="list-style-type: none"> - Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung - Erarbeitung einer Bilanzierung - Ableitung des Kompensationsbedarfs 5. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes <ul style="list-style-type: none"> - Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs - Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad 6. Bodenausgleichsmaßnahmen <p>Erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, sollten durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dazu kann auf Böden, auf denen die</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Umweltbericht wurde zur Offenlage um Ausführungen zum Schutzgut Boden in Kapitel 3.1 sowie 4.2.1 entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Der Umweltbericht wurde angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen erhöht werden.</p> <p>Ziel muss es sein eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten.</p> <p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entsiegelung, - Rekultivierung von Abbaustäten, Altablagerungen usw., - Überdeckung von schwer zu beseitigenden Anlagen, - Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., wenn diese keine bzw. nur - geringwertige Bodenfunktionen besitzen, - Oberbodenauftrag, - Bodenlockerung, - Nutzungsextensivierung, - Wiedervernässung von ehemals nassen und feuchten Standorten, - Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, ggf. Unterbinden der entsprechenden - Wirkungspfade, - erosionsmindernde Maßnahmen. <p>„Die ausschließliche Anwendung der Kompensationsverordnung von 2005 oder die Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend.</p> <p>Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen.</p> <p>Dieses Regelwerk ist abrufbar unter</p>	

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeitshilfe_kompensation_boden_bauleitplan_2.pdf“.</p> <p>Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 24.10.2018 fordert ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden.</p> <p>7. Planungsalternativen Boden</p> <p>Die Angaben im Umweltbericht müssen erkennen, inwieweit die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann (Planungsalternativen).</p> <p>8. Monitoring Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen <p>9. Allgemeine Zusammenfassung Boden</p> <p>Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar:</p> <p>http://www.hlug.de/start/boden/planung.html</p>	
15.7	<p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u></p> <p>Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p> <p>Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch Versickerung ist auszuschließen. Zu beachten sind das Arbeitsblatt A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Keine Bedenken zur Planung</p> <p>Die Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist Bestandteil nachfolgender Planungsschritte und erfolgt zum Baugenehmigungsverfahren.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
15.8	<p><u>Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung) (S. Uebers -3786)</u></p> <p>Deckungsnachweis:</p> <p>Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen. Es ist darzustellen, ob noch verfügbaren Kapazitäten zur Deckung dieses Bedarfs vorhanden sind (Gegenüberstellung der Wasserechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre oder Abgleich der verfügbaren Liefermengen mit den tatsächlichen Abnahmemengen).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Eine Bedarfsermittlung der künftig zu erwartenden Wassermengen wurde erstellt. Der Jahresverbrauch der Stadt Seligenstadt liegt in den letzten drei Jahren zwischen ca. 1.075.000 m³ und ca. 1.160.000 m³. Das künftige Wohngebiet steigert mit ca. 115.000 m³ Jahresverbrauch somit den Trinkwasserbedarf um knapp 10 %. Mit dem Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO) hat die Stadt Seligenstadt einen Vertrag vorliegen, der die jetzigen und künftigen Wassermengen zusichert.</p> <p>In der Begründung wurde unter Punkt 9.2 ein entsprechendes Kapitel zum Thema Ver- und Entsorgung ergänzt und der künftige Wasserbedarf sowie dessen Sicherung des Plangebietes dargelegt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Die Begründung wurde angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen.</p>
15.9	<p>Versickerung von Niederschlagswasser:</p> <p>Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Keine Bedenken zur Planung. Der Hinweis wurde in die Textlichen Festsetzung unter Hinweise aufgenommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Die Textlichen Festsetzungen wurden angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und die Begründung.</p>
15.10	<p>Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden:</p> <p>In dem Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 4-5 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Es sind jeweils die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zu beachten.</p> <p>Ich empfehle die Möglichkeit der Festsetzung von baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – zu nutzen um sicherzustellen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.</p>	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung. Der Hinweis zu den Grundwasserständen wurde in die Textlichen Festsetzung unter Hinweise aufgenommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Die Textlichen Festsetzungen wurden angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und die Begründung.</p>
15.11	<p><u>UVP:</u></p> <p>In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Im Umweltbericht wurde nach geltender Gesetzeslage das Schutzgut Wasser entsprechend betrachtet und auf die in der Stellungnahme aufgelisteten Punkte eingegangen. Zudem wurden Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser in die Textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Der Umweltbericht und die Textlichen Festsetzungen wurden angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und die Begründung.</p>
15.12	<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>zum o. g. Bebauungsplan liegt ein Vorentwurf einer schalltechnischen Untersuchung der Krebs + Kiefer Fritz AG vor. Darin werden Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall entlang der Bahnlinie, 30m Abstand zum Gewerbegebiet) und passive Schallschutzmaßnahmen (Einhaltung des resultierenden Bauschalldämm-Maßes an den Gebäuden) aufgezeigt, mit dem Ziel gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.</p> <p>Diesem Vorgehen ist zuzustimmen. Zur Berücksichtigung der Tankstelle ist anzumerken, dass auf deren Gelände eine Autowaschstraße mit Waschboxen und Staubsaugern errichtet wurde. Das Trockengebläse ist tonhaltig. Diese Emissionen sollten bei der Betrachtung mitberücksichtigt</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Keine Bedenken zur Planung. Die Hinweise wurden an den Gutachter weitergegeben, gutachterlich aufgearbeitet und das Gutachten fertiggestellt. Die Kapitel 7.2 und 8.2.1 wurden ergänzt. Darin berücksichtigt ist auch die genannte Autowaschstraße.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Das Schallgutachten, der Umweltbericht, die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden angepasst.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	werden. Die in der schalltechnischen Untersuchung „blau“ angemerkte Ergänzungen zu Kapitel 7.2 und 8.2.1 sollten zur Offenlage abgeschlossen sein.	
15.13	<p>Für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist hinsichtlich Immissionsschutz folgendes zu beachten:</p> <p>Es sind Angaben zu machen, ob die Planung Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen haben kann oder ob die Planung selbst Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein kann.</p> <p>Weiter sind Angaben zu Lärm, insbesondere Verkehrslärm, Lufthygiene (Staub/Geruch), Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima zu machen. Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung genügt eine angemessene allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform). Spezielle Untersuchungen, Gutachten oder ähnliches (mit Ausnahme der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung) sind zum derzeitigen Planungsstand nicht erforderlich.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Im Umweltbericht wurde nach geltender Gesetzeslage der Immissionsschutz entsprechend betrachtet und auf die in der Stellungnahme aufgelisteten Punkte abgehandelt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Der Umweltbericht wurde angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
15.14	<p>Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:</p> <p><u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; <p><u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - vorliegende und genehmigte Betriebspläne; <p><u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, - in der Datenbank vorliegende Informationen, 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung.</p> <p>Hinsichtlich Rohstoffsicherung: Hier muss eine Verwechslung vorliegen. Im beschriebenen Umfeld liegt kein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand vor. Dieses befindet sich im benachbarten Zellhausen (Mainhausen).</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.</p> <p>Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Rohstoffsicherung: Ca. 200 m südöstlich des Plangebiets weist der RPS/RegFNP 2010 ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand aus. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubimmissionen) nicht auszuschließen.</p> <p><u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p>	
15.15	<p>Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde bereits im Rahmen der Rahmenplanung frühzeitig beteiligt. Mit Schreiben vom 31.05.2019 wurden folgende Kampfmittelbelastungen festgestellt:</p> <p><i>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in bzw. am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom</i></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.	<p><i>Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau- maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. (...)</i></p> <p>Die in der beigefügten Karte dargestellten Verdachtspunkte liegen alle außerhalb des Geltungsbereichs. Ein entsprechendes Kapitel wurde in die Begründung aufgenommen. Hinweise wurden in den Entwurf in den Textlichen Festsetzungen unter Hinweise bereits enthalten. Ein zusätzliches Gutachten ist beauftragt. Es sind keine weiteren Festsetzungen notwendig.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
16	BUND, 19.10.2020	
16.1	Grundsätzlich regen wir den Verzicht auf die Bebauung der Fläche östlich des Schachenwegs bis zur Bahnlinie an. Hier könnte ein sinnvoller Ausgleich für den Eingriff (und nicht außerhalb des Kreises Offenbach) erfolgen. Auch eine Frischluftschneise würde so für die Kernstadt gesichert.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Ein Verzicht auf die Bebauung der östlichen Fläche im Geltungsbereich ist nicht vorgesehen. Der Erhalt der Obstgartenanlage und die Errichtung der CEF-Fläche für Zauneidechse im Südostteil des Geltungsbereiches sorgen für eine strukturreiche Flächengestaltung in Seligenstadt. Zur allgemeinen Strukturhöhung der umliegenden Flächen sorgen weiterhin zusätzlich geplante Streuobstwiesen sowie die Anlage eines Blühstreifens mit Brache (Lerchenhabitat).</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		<p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Frischluftschneise für die Stadt Seligenstadt. Das Thema Klima wird zudem im Umweltbericht entsprechend abgehandelt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
16.2	<p>Als Beitrag zum sparsamen Umgang mit Trinkwasser fordern wir, die Nutzung von Regenwasser zu favorisieren vor Versickerung und Einleitung in ein Mischwassersystem.</p> <p>Die rückläufige Grundwasserneubildungsrate bedingt die Reduzierung der Grundwasserentnahme und weitere Trinkwasserverbrauchsreduktionen. Die Regenwassernutzung für Toilettenspülung, Gartenbewässerung und Waschmaschine ist ein erprobter Beitrag dazu. (siehe 4., Seite 15 der textlichen Festsetzungen). Ein Ausschluss von Solaranlagen auf begrünten Dachflächen ist zu vermeiden. "Diese Ausnahme gilt auch für aufgeständerte Solaranlagen" sollte es unter 14.6 (Dachbegrünung) auf Seite 12 heißen, zumal in der Begründung (Seite 37) "Begrünte Flachdächer und Solaranlagen sind miteinander kompatibel, sofern Dachlasten ausreichend bemessen sind" zu lesen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Das Plangebiet wird künftig im Trennsystem erschlossen, d.h. mit einem Schmutzwasser- und einem Regenwasserkanal. Das Regenwasser von den privaten Grundstücken - wenn es nicht auf den privaten Grundstücken direkt zurückgehalten wird - wird in den jeweiligen Regenwasserkanal eingeleitet und von dort in ein System aus unterirdischen Rigolen - die im gesamten Plangebiet verteilt sind – im Plangebiet versickert und so dem örtlichen Wasserkreislauf zugeführt.</p> <p>Eine Kombination von Solaranlagen und begrünten Dachflächen ist gewünscht und im Bebauungsplan auch entsprechend festgesetzt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
16.2	<p>Für sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen schlagen wir außerdem die Prüfung einer Umwandlung von Ackerland in Dauergrünland in den Mainauen die Parzelle Gemarkung Klein-Krotzenburg, Flur 9, Nr. 139 vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Zum Ausgleich wurden neben Flächen innerhalb des Geltungsbereichs auch Biotopwertpunkte im Naturraum Nr. D53 (Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland) erworben. Die ca. 45.000 m² große Acker- und Grünlandfläche liegt in der Gemarkung Niederwöllstadt und wurde vom</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		<p>Verkäufer in extensiv genutztes Grünland umgewandelt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
17.	Hessischer Bauernverband e.V. – Regionalverbund Starkenburg e.V., 21.10.2020	
17.1	<p>Aus Sicht der landwirtschaftlichen Berufsvertretung bestehen grundsätzliche Bedenken gegen oben genanntes Vorhaben.</p> <p>In Südhessen besteht eine bereits stets schärfer werdende Konkurrenz, um den nicht zu vermehrenden Produktionsfaktor Boden. In den vergangenen Jahren wurden zunehmend wertvolle Flächen bebaut, verbraucht und damit unwiederbringlich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.</p> <p>Die Landwirtschaft in Seligenstadt ist durch eine hohe Professionalität und Intensität der landwirtschaftlichen Produktion geprägt und musste in der Vergangenheit bereits starke Flächenverluste hinnehmen. Jede Maßnahme für sich betrachtet scheint möglicherweise hinnehmbar, aber in Summe der Flächenverluste wird der Strukturwandel der Branche sehr stark vorangetrieben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der gesamten Region besteht seit Jahren eine scharfe Konkurrenz um landwirtschaftlich nutzbare Flächen, was sich u.a. in einem enormen Preisdruck für die landwirtschaftlichen Betriebe widerspiegelt. - Landwirtschaftliche Nutzfläche stellt grundsätzlich die unvermehrte Produktionsgrundlage für unsere Ernährungssicherung und den Anbau nachwachsender Rohstoffe dar. Eine Inanspruchnahme dieser wertvollen Fläche muss gründlich abgewogen werden. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan RPS/RegFNP bereits 2003 als Wohnbaufläche/geplant dargestellt. Die allgemeine Verringerung der landwirtschaftlichen Flächen in Südhessen und die kumulative Flächenverteilung muss auf dieser Planungsebene abgearbeitet werden.</p> <p>Von den 3.082 ha der Gemarkungsfläche Seligenstadts beanspruchen die landwirtschaftliche Flächen 859 ha (ca. 27 %). Zudem verpachtet die Stadt Seligenstadt grundsätzlich die ihr zur Verfügung stehenden Flächen an die örtlichen Landwirte. Eine Existenzgefährdung der Landwirte in Seligenstadt ist daher nicht festzustellen.</p> <p>Die Stadt Seligenstadt verfolgt seit Jahren das Ziel der Wohnraumschaffung durch Nachverdichtung innerhalb ihrer im Zusammenhang bestehender Ortsteile liegende Wohnbauflächen. Die Nachverdichtungspotentiale sind seit Jahren ausgereizt und es finden sich keine Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörper, um die hohe Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Daher ist die Aktivierung von im Regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen unabdingbar.</p> <p><u>Fazit:</u></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.
17.2	Hinsichtlich der Verkehrswege muss die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen – insbesondere im Hinblick auf moderne Landwirtschaftliche Maschinenteknik – uneingeschränkt sicher gestellt sein. Dahingehend ist eine Rücksprache mit den ansässigen Landwirten zielführend.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt bzw. wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Künftig soll eine Querung des Platzes ausschließlich für landwirtschaftliche Maschinen möglich sein. Die Stadt Seligenstadt steht mit den örtlichen Landwirten in Kontakt und stimmt sich mit diesen zu der vorliegenden Planung ab.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
17.3	Sollte die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht abzuwenden sein, müssen wir darauf bestehen, dass durch die erforderlichen, umfangreichen Kompensationsmaßnahmen keine weiteren, außerhalb des überplanten Bereiches liegenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen herangezogen werden. Dies bezieht sich auch auf notwendig werdende Maßnahmen im Rahmen des Artenschutzes.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Im Bebauungsplanentwurf sind neben dem Geltungsbereich bereits auch Flächen für CEF-Maßnahmen enthalten, die als landwirtschaftliche Nutzflächen entfallen. Diese dienen neben dem Ausgleich für das Plangebiet auch der Bildung von Habitaten und Lebensraum von heimischer Fauna, die aufgrund der immer intensiver genutzten Böden immer weniger Lebensraum und Nahrung finden.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
17.4	Für zukünftige Planungen bitten wir, den Regionalbauernverband Starkenburg e.V. im Rahmen frühzeitiger Anhörungen ebenfalls zu beteiligen.	Der Anregung wird gefolgt. <u>Begründung:</u> Der Regionalbauernverband Starkenburg e.V wird zur Offenlage beteiligt. <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.
18.	Kahl am Main, 21.10.2020	
18.1	der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Kahl a.Main hat in seiner gestrigen Sitzung einstimmig beschlossen, die Planunterlagen zur Kenntnis zu nehmen. Durch die Planung werden die Belange der Gemeinde Kahl nicht betroffen. Anregungen oder Hinweise werden nicht vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
19.	Kreishandwerkerschaft, 23.10.2020	
19.1	Zu den Planungen des Bebauungsplans äußert die Kreishandwerkerschaft Offenbach Stadt und Kreis keine grundsätzlichen Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
20	Deutsche Bahn, 28.10.2020	
20.1	auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren: Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
20.2	Überplanung von Bahngelände	Der Anregung wird gefolgt. <u>Begründung</u>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Bei der überplanten Fläche handelt es sich teilweise (Flurstück 169/1, Flur 9) um eine gewidmete Eisenbahnbetriebsanlage, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die kommunale Überplanung -Artenschutzmaßnahme- ist mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und daher bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig (BVerwG, Urteil v. 16.12.1988, Az. 4 C 48.86). Das bahneigene Flurstück ist aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Da es sich hierbei nur um eine sehr kleine Fläche handelt, dürfte der Ausschluss dieser Fläche von dem Bebauungsplan auf dessen Umsetzung keine Auswirkungen haben.</p> <p>Aus derzeitiger Sicht hat die Deutsche Bahn ohnehin kein Interesse, das besagte Flurstück für die geplante Nutzung zur Verfügung zu stellen, da der Verwaltungsaufwand für die DB zu groß wäre.</p> <p>Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wurde eine Baulandumlegung eingeleitet. Da das Umlegungsverfahren gemäß BauGB nur im Bereich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführt werden darf, kann das Flurstück 169/1, Flur 9, nicht Bestandteil des Umlegungsverfahrens sein und ist daher aus dem Verfahrensgebiet herauszunehmen.</p>	<p>Das Flurstück 169/1 wird aus den Planungen herausgenommen. Die kommunale Überplanung einer gewidmeten Eisenbahnbetriebsanlage durch eine Artenschutzmaßnahme erfolgt nicht. Das bahneigene Flurstück wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs herausgenommen. Der Ausschluss dieser Fläche wird durch die Inanspruchnahme alternativer Flächen zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahme ausgeglichen.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden angepasst</p>
20.3	<p>Bestehende Gestattungsvertrag</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Gestattungen (soweit bekannt) bestehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestattungsvertrag für Nutzung zur Imkerei, betreffend Flur 9, Flurstück 169/1 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Flurstück 169/1 wird aus den Planungen und aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen (siehe vorstehende Abwägung Nr. 19.2).</p>
20.4	<p>Öffentliche Grünfläche (P5) - Zweckbestimmung Lärmschutzwand</p> <p>Hier ist eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen, um die dahinterliegenden Wohnnutzungen zu schützen. Diese soll durch</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Die Lärmschutzwand wird im Bebauungsplanentwurf von der Grundstücksgrenze abgerückt. Ein Mindestabstand zwischen</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>geeignete Eingrünung ökologisch aufgewertet werden. Nähere Erläuterungen wurden nicht gemacht.</p> <p>Zwischen Grundstücksgrenze und Lärmschutzwand ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.</p> <p>Bei der Bepflanzung zur Grundstücksgrenze bzw. bei der Begrünung der Lärmschutzwand ist darauf zu achten, dass die Natur nicht in das Profil des Gleises wächst bzw. der Kabelkanal zuwachsen kann.</p> <p>Die Ausführung und Gestaltung der Lärmschutzwand ist zwingend mit der DB Netz AG abzustimmen.</p>	<p>Grundstücksgrenze und Lärmschutzwand von 1,50 m wird eingehalten. In der Planzeichnung ist der vorgegebene Abstand mittels Maßkette nachvollziehbar abzulesen.</p> <p>Die Begrünung der Lärmschutzwand erfolgt ausschließlich auf der bahnabgewandten Seite, was über die textlichen Festsetzungen gesichert wird. Bepflanzungen auf der bahnzugewandten Seite zwischen Lärmschutzwand und Grundstücksgrenze sind nicht vorgesehen. Hier ist die Herstellung einer Schotterfläche festgesetzt.</p> <p>Die Ausführung und Gestaltung der Lärmschutzwand ist Gegenstand nachfolgender Planungsschritte (Baugenehmigungsverfahren) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden angepasst</p>
20.5	<p>Abstimmung bei Baumaßnahmen</p> <p>Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.</p> <p>Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Die textlichen Festsetzungen wurden angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und die Begründung.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
20.6	<p>Abstandsflächen</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
20.7	<p>Überbauung</p> <p>Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
20.8	<p>Bahnübergang (BÜ)</p> <p>Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens - 50 m - Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) erhalten bleiben. Sollten Ein- bzw. Ausfahrten auf die Giselastraße geplant sein, so sind diese soweit vom Bahnübergang abzurücken, dass</p> <p>a) die Lichtsignale der Bahnübergangssicherung von den Verkehrsteilnehmern jederzeit rechtzeitig und eindeutig erkannt werden und</p> <p>b) die Verkehrsteilnehmer nicht Gefahr laufen, im schrankenlosen Bereich in den Bahnübergang einzufahren, sondern zweifelsfrei rechtzeitig in den mit Schranken versehenen Zufahrtsraum geleitet werden.</p> <p>An dem bestehenden / benachbarten Bahnübergang in km 77,78 der Bahnstrecke 4113 sind sicherheitstechnische Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer einzuhalten. Insbesondere weisen wir auf den nötigen Stauraum (27 m), die Schleppkurve, die richtige Beschilderung und die Übersicht (Sichtdreieck) hin.</p> <p>Bei der evtl. Planung eines Haltepunktes für Sammeltaxi am Westring ist der BÜ 81 mit zu berücksichtigen. Ob eine Anpassung des BÜ 81 an die Straßenführung erfolgen muss, kann erst nach genauer Planung des Bereiches Westring – Schachenweg – BÜ 81 erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Westring wird künftig wie bereits auf Höhe des Gewerbegebiets weiter ausgebaut und der Gehweg verbreitert. Im Zuge der Planung wird die Situation vor dem Bahnübergang angepasst. Über den Schachenweg werden künftig nur noch Fuß- und Radverkehre sowie Landwirtschaftliche Maschinen auf den Westring treffen. Durch Verkehrstechnische Maßnahmen wie die Erweiterung der bestehenden Lichtsignale und der Installation zusätzlicher verkehrsordnerischer Maßnahmen (bspw. Stop-Schilder am Schachenweg) können die genannten Themen berücksichtigt werden. Die Deutsche Bahn wird an der Planung der Verkehrssituation am Westring beteiligt.</p> <p>Eine Planung eines Haltepunktes für Sammeltaxi am Westring ist nicht vorgesehen.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
20.9	<p>Standsicherheit</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Durch die Planung werden keine Bahnanlagen betroffen. Ebenso wird der Eisenbahnbetrieb weder behindert noch gefährdet.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
20.10	<p>Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdflächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien zu beantragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Leitungslagen wurden geprüft und es liegen keine bekannten Kabel und Leitungen der DB innerhalb des Geltungsbereichs. Zudem wird durch die Planung ca. 1,5 Meter Abstand von den Bahnflächen gehalten.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
20.11	<p>Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
20.12	<p>Einfriedung</p> <p>Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.</p> <p>Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p><u>Parkplätze zur Bahnseite hin</u></p> <p>Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherren oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.</p>	<p>Es wird eine Lärmschutzwand zwischen dem Baugebiet und den Bahnanlagen errichtet. Ein Betreten der Bahnanlagen ist daher vom Plangebiet aus nicht möglich.</p> <p>Es grenzen keine Parkplätze unmittelbar an die Bahntrasse. Parkplätze werden durch die Lärmschutzwand von der Bahntrasse getrennt. Zudem können PKW nicht ins Rollen in Richtung Lärmschutzwand geraten, da kein Gefälle vorliegt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
20.13	<p>Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Es gibt keine unmittelbare Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite. Alle Bepflanzung werden durch die Lärmschutzwand von Bahntrasse ferngehalten. Dennoch ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Bäume auf der öffentlichen Grünfläche P6 sowie im Ortsrand des Wohngebiets WA 2 maximal 8 Meter hoch werden dürfen. Ein theoretisches Umstürzen auf die Bahngleise wird somit verhindert.</p> <p>Bepflanzungen auf der bahnzugewandten Seite zwischen Lärmschutzwand und Grundstücksgrenze sind nicht vorgesehen. Hier ist die Herstellung einer Schotterfläche festgesetzt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Die Textlichen Festsetzungen wurden angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und die Begründung.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
20.14	<p>Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen</p> <p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Die textlichen Festsetzungen wurden angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und die Begründung.</p>
20.15	<p>Zuwegung zu den Bahnanlagen</p> <p>Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Ausführung der Lärmschutzwand wird mit der Deutschen Bahn abgestimmt. Ggf. können notwendige Zugänge zu den Bahngleisen vorgesehen werden.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
20.16	<p>Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Es wird eine Lärmschutzwand zwischen dem Baugebiet und den Bahnanlagen errichtet. Ein Betreten der Bahnanlagen ist daher vom Plangebiet aus nicht möglich.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
20.17	<p>Versickerungsflächen</p> <p>Zur geplanten Versickerungsfläche auf dem Grundstück haben wir keine Einwände, sofern ein negativer Einfluss auf die Bahnstrecke ausgeschlossen werden kann. Ein Haftungsanspruch gegenüber der Stadt wird unsererseits vorbehalten für den Fall, dass sich dennoch in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten der Stadt zu veranlassen.</p> <p>Aus konstruktiver Sicht darf der Druckpunkt der Fahrbahn nicht gekreuzt werden, da es ansonsten in der Fahrbahn zu Setzungen kommen kann. Im vorliegenden Fall sollte das jedoch kein Problem sein. Sollte dies wider Erwarten doch der Fall sein oder sollten Ausschachtungen mit einer Tiefe von mehr als 5 m durchgeführt werden, sind diese Arbeiten bei folgender Stelle anzumelden (DB Netz AG, I.NA-MI-N-MZ-IF, Herr Mohamed Ayache, Bei den Stockwiesen 26 b, 64823 Groß Umstadt; Tel.: 0152/37449999, e-mail: mohamed.ayache@deutschebahn.com).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Versickerungsfläche P5 wird baulich so ausgeführt, dass ein negativer Einfluss auf die Bahnstrecke ausgeschlossen werden kann. Dazu wird ein Bodengutachter die örtliche Situation betrachten und ggf. notwendige Maßnahmen für die Ausführung vorgeben. Die nachfolgende Erschließungsplanung wird mit der genannten Stelle abgestimmt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
20.18	<p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Es werden künftig keine Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer auf oder über Bahngrund abgeleitet. Jegliches Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken wird geordnet abgeleitet und versickert.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
20.19	<p>Vorflutverhältnisse</p> <p>Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Geltungsbereich befindet sich kein Vorfluter. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
20.20	<p>Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen</p> <p>Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
20.21	<p>Immissionen</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Zum Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Ein ausreichender Schutz vor den Geräuscheinwirkungen und gesunde Wohnverhältnisse wurde geschaffen.</p> <p>Die vorgesehene Lärmschutzwand wirkt zudem abweisend gegenüber Abgase, Funkenflug sowie Abriebe des Bahnbetriebs.</p> <p>Die Bahnstrecke entlang des Plangebiets ist nicht elektrifiziert und weist keine Oberleitungen auf.</p> <p>Der Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Die textlichen Festsetzungen wurden angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und die Begründung.</p>
20.22	<p>Funknetzbeeinflussung</p> <p>Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse: DB Netz AG, I.NPS 213, Herr Rätz, Kleyerstr. 25, 60326 Frankfurt; send-in.fieldrequests@deutschebahn.com.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung																				
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Funkfeldbeeinflussende Baumaßnahmen</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">Baumaßnahmen</th> <th style="text-align: center;">Festlegung auf Höhen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bau von hohen Gebäuden</td> <td>ab 4m</td> </tr> <tr> <td>Bau von hohen Türme</td> <td>ab 4m</td> </tr> <tr> <td>Bau von hohen Masten</td> <td>ab 4m</td> </tr> <tr> <td>Bau von Brücken aller Art</td> <td>alle</td> </tr> <tr> <td>Bau von Überlandleitungen</td> <td>alle</td> </tr> <tr> <td>Bau von Schallschutzwänden</td> <td>ab 4m</td> </tr> <tr> <td>Laständerungen bei Überlandleitungen</td> <td>keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich</td> </tr> <tr> <td>Erdverlegung Parallel oder bei Kreuzung von Energieversorgungsleitungen</td> <td>keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich</td> </tr> </tbody> </table>	Funkfeldbeeinflussende Baumaßnahmen		Baumaßnahmen	Festlegung auf Höhen	Bau von hohen Gebäuden	ab 4m	Bau von hohen Türme	ab 4m	Bau von hohen Masten	ab 4m	Bau von Brücken aller Art	alle	Bau von Überlandleitungen	alle	Bau von Schallschutzwänden	ab 4m	Laständerungen bei Überlandleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich	Erdverlegung Parallel oder bei Kreuzung von Energieversorgungsleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich	
Funkfeldbeeinflussende Baumaßnahmen																						
Baumaßnahmen	Festlegung auf Höhen																					
Bau von hohen Gebäuden	ab 4m																					
Bau von hohen Türme	ab 4m																					
Bau von hohen Masten	ab 4m																					
Bau von Brücken aller Art	alle																					
Bau von Überlandleitungen	alle																					
Bau von Schallschutzwänden	ab 4m																					
Laständerungen bei Überlandleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich																					
Erdverlegung Parallel oder bei Kreuzung von Energieversorgungsleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich																					
20.23	<p>Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen</p> <p>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>																				
20.24	<p>Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn</p> <p>Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Die textlichen Festsetzungen wurden angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und die Begründung.</p>																				

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
21.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 30.10.2020	
21.1	<p>gegen den vorgelegten Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung.</p> <p>Es ist eine Stellungnahme zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes durch die zuständige Fachbehörde eingegangen (siehe Stellungnahme Nr. 8)</p>
22.	Hochtaunuskreis - Kreisausschuss, Fachbereich ländlicher Raum, 02.11.2020	
22.1	<p>1. Vorbemerkung</p> <p>Zunächst möchten wir uns ausdrücklich noch dafür bedanken, dass wir als für den Landkreis Offenbach zuständige Landwirtschaftsbehörde im Nachgang noch an dem Bebauungsplanverfahren der Stadt Seligenstadt beteiligt wurden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung.</p>
22.2	<p>2. Allgemeine Ziele und Zweck der Planung</p> <p>Der Bebauungsplanvorentwurf Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ der Stadt Seligenstadt hat zum Ziel, die stetige Wohnraumnachfrage in Seligenstadt durch Ausweisung eines neuen Wohngebietes zu befriedigen. Es wird hierzu für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit Einschränkungen nach § 1 (5 bis 9) BauNVO festgesetzt. Das geplante Wohngebiet soll dabei in Ortrandlage an die vorhandenen Strukturen anbinden und gem. der Begründung zu einem identitätsstiftenden, übersichtlich strukturiertem und verträglich verdichteten Wohngebiet mit qualitativ hochwertigen öffentlichen Räumen sowie einer leistungsfähigen und modernen Infrastruktur für Verkehr und Gemeinbedarf entwickelt werden. Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf soll dies planungsrechtlich vorbereiten.</p> <p>Öffentliche Belange der Landwirtschaft sind durch das Planvorhaben berührt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung.</p>

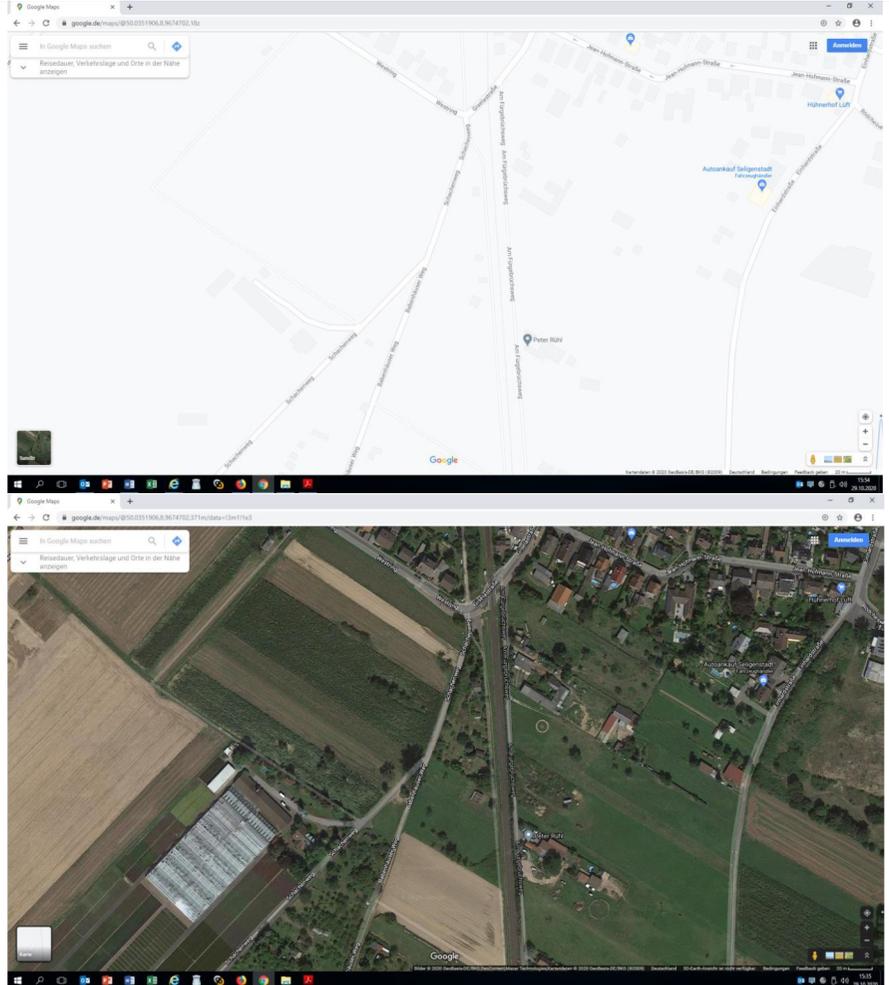
Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
22.3	<p>3. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>Der ca. 21 ha große Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Seligenstadt, zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im Norden und der Ortsumfahrung Seligenstadt im Süden. Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ist der Vorhabensbereich als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt.</p> <p>Insoweit ist der vorgelegte Bebauungsplan sowohl gem. § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst als auch gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Positiv wird vermerkt, dass sich die Planunterlagen bereits im Stadium des Vorentwurfs mit den Vorgaben des § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB, hier hinsichtlich der Bodenschutzklausel und erforderlicher Ermittlungen zu Innenentwicklungspotentialen und der Umwidmungssperrklausel von land- und forstwirtschaftlichen Flächen auseinandersetzt.</p> <p>Allerdings ist hier die Tiefenschärfe der erforderlichen Ermittlungen zu hinterfragen, die letztendlich nur allgemeine Aussagen zu der Thematik trifft. Schließlich sollen gem. § 1a (2) Satz 4 detaillierte „Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen“.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Stadt Seligenstadt verfolgt seit Jahren das Ziel der Wohnraumschaffung durch Nachverdichtung innerhalb ihrer im Zusammenhang bestehender Ortsteile liegende Wohnbauflächen. Die Nachverdichtungspotentiale sind seit Jahren ausgereizt und es befinden sich keine Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörper, um die hohe Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Daher ist die Aktivierung von im Regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen unabdingbar.</p> <p>Der Umweltbericht lag zur Frühzeitigen Beteiligung in einem Entwurf vor, der das Thema noch nicht abschließend behandelt hat. Dieser wurde zur Offenlage um die Thematik Boden und Bodenschutzklausel ergänzt und weiter ausgeführt.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
22.4	<p>4. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>4.1 Landwirtschaftliche Fläche</p> <p>Der Geltungsbereich unterliegt im Bestand, westlich des Schachenwegs, fast vollständig einer landwirtschaftlichen Nutzung. Es handelt sich dabei um einen Gunststandort für die landwirtschaftliche Bodennutzung mit hoher Ertragsfunktion, was durch entsprechenden Fachplanungen dokumentiert ist.</p> <p>So ist der Bereich im für den Regierungsbezirk Darmstadt vorliegenden Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS), in der Karte Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen mit der höchsten Stufe, hier „Stufe 1a (höchste Bedeutung)“ ausgewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Umweltbericht lag zur Frühzeitigen Beteiligung in einem Entwurf vor, der das Thema noch nicht abschließend behandelt hat. Dieser wurde zur Offenlage um die Thematik Boden ergänzt und weiter ausgeführt.</p> <p>Von den 3.082 ha der Gemarkungsfläche Seligenstadts beanspruchen die landwirtschaftliche Flächen 859 ha (ca. 27 %). Zudem verpachtet die Stadt Seligenstadt grundsätzlich die ihr zur Verfügung stehenden Flächen an die örtlichen Landwirte. Eine Existenzgefährdung der Landwirte in Seligenstadt ist daher nicht festzustellen.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>In der Standortkarte von Hessen für die landbauliche Nutzung ist der Bereich ebenso mit der höchsten Nutzungseignungsstufe, hier „Nutzungseignung für Acker A 1 gut“, ausweist (vgl. Umweltatlas von Hessen der HLNUG).</p> <p>Dies dokumentiert sich auch durch den BodenViewer Hessen der HLNUG, der für den Bereich überwiegend eine Acker-/Grünlandzahl (BFD5L) von 60 bis 65 angibt und in der Bodenfunktionalen Gesamtbewertung mit „Stufe 4“, „Ertragspotential hoch“ darstellt.</p> <p>Die genannten Punkte sind in den Planunterlagen, hier im Umweltbericht nach § 2a BauGB, unter Ziffer 3.1 bei der Betrachtung des Schutzgutes Boden bzw. Ziffer 3.2 Schutzgut Fläche noch zu ergänzen.</p> <p>Im übrigen wird hierzu angemerkt, dass die derzeitige landwirtschaftliche Bodennutzung im Rahmen der guten fachlichen Praxis zur Sicherung der Bodenfruchtbarkeit und Leistungsfähigkeit des Bodens als natürliche Ressource im Sinne des § 17 (2) BBodenSchG beiträgt und insoweit eine entsprechende Gewichtung in dem Planwerk erfahren sollte.</p> <p>Die vorgelegte Planung führt zu einem Verlust der Bodenfunktionen, aus landwirtschaftlicher Sicht insbesondere dem vollständigen Verlust der Bodenertragsfunktion. Weiterhin ergeben sich einzelbetriebliche Auswirkungen für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe durch den Flächenentzug und damit verbundener Einkommensverluste.</p>	<p><u>Fazit</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
22.5	<p>4.2 Verkehrsflächen</p> <p>Weiterhin ist nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft auf die Verkehrsflächen einzugehen. Dies bezieht sich insbesondere auf den im Bestand vorhandenen Schachenweg, der zukünftig in Nord- Südrichtung quer durch das Plangebiet verläuft. Dieser ist derzeit Hauptweg aus der Ortslage in die südlich angrenzende Feldflur.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt bzw. wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Umfahrung des Quartiersplatzes ist nicht notwendig, da diese Fläche als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. Künftig soll eine Querung des Platzes ausschließlich für landwirtschaftliche Maschinen möglich sein. Die Stadt Seligenstadt steht mit den örtlichen Landwirten in Kontakt und stimmt sich mit diesen zu der vorliegenden Planung ab.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	 <p>Zur Klarstellung sei hier nur zunächst darauf verwiesen, dass der Schachenweg bereits im Bereich Bahnübergang Giselastraße bzw.</p>	<p>Grundsätzlich kann der Bebauungsplan keine verkehrsordnerischen Maßnahmen festsetzen, dies kann nur in den nachfolgenden Planungsphasen geregelt werden.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Westring beginnt und dann nochmals am denkmalgeschützten Feldkreuz der Babenhäuser Weg abzweigt.</p> <p>Der Schachenweg ist dabei von zentraler Bedeutung für die örtliche Landwirtschaft und darüber hinaus und Hauptwirtschaftsweg für die insgesamt alle acht in Seligenstadt noch ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe.</p> <p>Gemäß den Planunterlagen sowie bestehender Straßenverkehrsflächenfestsetzungen im Bebauungsplanorentwurf werden bestehende Wegeverbindungen berücksichtigt. Dies trifft aber nur auf die bestehende Wegeachse zu, nicht aber auf deren derzeitige Nutzungsfunktion als landwirtschaftlicher Weg bzw. deren einschränkende Festsetzungen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie z. B. „Rad- und Fußweg“, „Verkehrsberuhigter Bereich“, wie bei dem Schachenweg vorgesehen.</p> <p>Nach dem Verkehrsgutachten, hier Ziffer 5.1 Anschlüsse an den Westring, soll hier eine Kfz-Anbindung unterbleiben. Dies impliziert, dass zukünftig auch kein landwirtschaftlicher Verkehr mehr in dem verkehrsberuhigten Bereich zwischen Bahnübergang Giselastraße und dem Feldkreuz möglich ist. Der Straßenbereich des Schachenwegs soll zukünftig nur für den direkten Anliegerverkehr und nicht als Durchgangsstraße zur Verfügung stehen. Die Planung setzt sich dabei nicht detailliert mit Alternativen bzw. der landwirtschaftlichen Wegführung aus der Ortslage in die landwirtschaftliche Feldflur und zu den dort gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen auseinander. In der Begründung heißt es hierbei zwar auf Seite 16 unter dem Absatz „PKW Verkehr“, dass „Der Schachenweg als bestehender Landwirtschaftsweg.....in seiner Funktion erhalten bleiben und der Landwirtschaft zur Erreichbarkeit der südlich des Plangebiets angrenzenden Flächen dienen...soll“. Dies trifft aber aufgrund der gewählten Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ / „Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg (LW)“ nur für den Wegbereich zwischen dem Feldkreuz und der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze zu.</p> <p>Dem Planwerk kann nur entnommen werden, dass der landwirtschaftliche Verkehr zukünftig vom Westring aus über die in dem Planwerk festgesetzten Straßenverkehrsflächen Planstraße 1 und 3 hin zum</p>	

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Schachenweg und somit quer durch das WA-Gebiet geführt werden soll. Im Rahmen der Befahrung bzw. Nutzung der Straßen durch die Landwirtschaft mit Zugmaschinen und Erntemaschinen sind hierbei Konflikte zu erwarten und vorprogrammiert.</p> <p>Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft ist daher im Rahmen des planerischen Konfliktbewältigungsgebotes zu fordern, das die Problemlage im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gelöst und nicht nachgeordnet, auf die Straßenordnungsrechtliche Ebene verlagert wird.</p>	
22.6	<p>4.3 Eingriff- /Ausgleichsplanung</p> <p>Begrüßt wird nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft, dass der erforderliche Ausgleich, so wie es sich derzeit im Rahmen des Vorentwurfs darstellt, neben dem im Geltungsbereich vorgesehenen Maßnahmen, über eine externe Ökokontomaßnahme in der Gemarkung Niederwöllstadt im Wetteraukreis durch Erwerb von 1.179.000.00 Biotopwertpunkten abgegolten werden soll. Es handelt sich hierbei um die Umwandlung einer ca. 4,6 ha großen Ackerfläche in extensives Grünland, was von der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises abgenommen und in das Ökokonto eingebucht wurde. Die Übertragung der Biotopwertpunkte auf die Stadt Seligenstadt wurde durch die Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises mit Schreiben vom 31.08.2020 bestätigt.</p> <p>Damit wird ein wichtiger Beitrag geleistet, damit es, über den Flächenentzug durch das Baugebiet und artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen, nicht noch zu einem weiteren Flächenverlust durch mögliche externe Ausgleichsmaßnahmen für die Seligenstädter Landwirtschaft kommt.</p> <p>Wir möchten aber aus landespflegerischer Sicht darauf hinweisen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs bisher nur wenige Maßnahmen vorgesehen sind. So verwundert es sehr, dass der Bebauungsplan über keine Ortsrandeingrünung verfügt bzw. dieses alleine den zukünftigen privaten Grundstückseigentümern überlassen sein soll. Inwieweit das Tragfähig ist, ist zu Hinterfragen. Wir verweisen in dem Zusammenhang auf § 1a (3) Satz 2 BauGB, demnach die Vermeidung und der der Ausgleich, hier u. a. auch des Landschaftsbildes, durch geeignete</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans festgesetzte Ortsrandeingrünung wurde in der Planzeichnung um 1 Meter auf 4 Meter Tiefe vergrößert und mit Bäumen alle 10 Meter ergänzt, um einen adäquaten Ortsrand für das Plangebiet zu erhalten. Hinzu kommen Festsetzungen, die die Bepflanzung des Ortsrandes genauer regeln. Ein Ortsrand auf privatem Grund hätte den Verlust von Wohnbaufläche zur Folge sowie einer gleichzeitigen Maximierung des städtischen Pflegeaufwandes mit entsprechenden städtischen Kosten. In Abwägung der Vor- und Nachteile hat die Stadt Seligenstadt sich für die Ortsrandeingrünung auf privatem Grund entschieden.</p> <p>Des Weiteren sind im Bebauungsplan zahlreiche grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen festgesetzt, die einen großen Beitrag zum Ausgleich und zum Erhalt und Steigerung der heimischen Arten beitragen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB § 9 (1) 20 BauGB im Bebauungsplan erfolgen sollte.	
22.7	<p>4.4 Artenschutz</p> <p>Desweiteren ergeben sich artenschutzrechtliche Fragen. Die artenschutzrechtliche Prüfung kennzeichnet dabei Flächen mit hohem, mittleren und niedrigen artenschutzrechtlichen Konfliktpotential. So bereitet der Bebauungsplan mit der geplanten Wohnbaulandentwicklung u. a. eine erhebliche Störung der Brutvogelarten Steinkauz und Gartenrotschwanz vor. Beide Arten sind in Hessen gemäß dem Bewertungsschema der EU zum Erhaltungszustand von Arten in einem schlechten Erhaltungszustand. Jeglicher Habitatsverlust löst dabei einen entsprechenden Verbotstatbestand aus, wobei insbesondere der östliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, die dortige landwirtschaftliche Feldflur im Bestand durch ein kleiräumiges Mosaik aus Acker- und Grünlandflächen, Streuobst und Kleingärten gekennzeichnet ist. Die Bereiche haben somit entscheidende Habitatqualitäten für den Fortbestand der beiden lokalen Brutvogelarten, so dass der östliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bestand als bevorzugtes Nahrungs- und Bruthabitat fungiert. Insoweit ist es fraglich, inwieweit die genannten Habitatqualitäten - entgegen der Darstellung im Rahmen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – nach einer Bebauung erhalten und kompensiert werden können. Wir bitten hierzu um entsprechende Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach.</p> <p>Weiterhin ist nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft auf den Verlust zweier Feldlerchenhabitate in der landwirtschaftlichen Feldflur einzugehen, für dessen Ausgleich eine noch nicht näher konkretisierte vorgezogene CEF-Maßnahme vorgesehen ist. Gemäß der in den Planunterlagen enthaltenen Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung eignen sich hierfür grundsätzlich zwei Bewirtschaftungssysteme, hier</p> <ul style="list-style-type: none"> - a.) die Anlage eines Blühstreifens mit angrenzendem Brachestreifen mit einer Größe von 0,2 ha sowie - b.) die Umsetzung einer Dreifelderwirtschaft auf einer Fläche von mindestens 2 bis 3 ha. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Es entstehen und entstanden Verluste des Steinkauzes bzw. der Habitatqualität bereits durch die existierende Umgehungsstraße L2310 und die weit verbreitete monotone, intensive Landwirtschaft im Umfeld des Planungsvorhabens. Demzufolge trägt nicht maßgeblich das geplante Vorhaben zum Verlust der Habitate bzw. der Habitatqualität bei, sondern die bereits existierenden Störfaktoren Intensivlandwirtschaft und Umgehungsstraße.</p> <p>Für die eventuelle Qualitätsverringerung der Lebensräume, insbesondere der Jagdreviere, die durch die geplante Bauleitplanung entstehen könnten sowie teilweise für die Kompensation der bereits entstandenen Qualitätsverluste durch die realisierten Planungen (bspw. BPlan se 63), ist im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen auf den Grundstücken in der Gemarkung Seligenstadt Flur 8 Flurstücke 18, 26 und 29 in der Umgebung des Vorhabens Ausgleichsflächen zu schaffen. Diese führen zu einer allgemeinen Strukturhöhung der um den Geltungsbereich liegenden Flächen und wirken damit der monotonen Agrarlandschaft entgegen.</p> <p>Im Rahmen der Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden neben der bereits geplanten strukturreichen Streuobstwiese im Südosten des Geltungsbereiches als Ersatzhabitat für die Zauneidechse noch drei weitere Flächen östlich des Geltungsbereiches als Streuobstwiese angelegt.</p> <p>Weiterhin wird auch die im Umfeld des Geltungsbereiches anzulegende Ausgleichsfläche für die Feldlerche (Blühstreifen mit Brache) jagdbaren Raum für Steinkauz und Gartenrotschwanz darstellen. Insgesamt werden strukturreiche Habitate (Streuobst und Blühstreifen) in der Größe von rd. 2,5 ha geschaffen. Außerdem kann die im Rahmen des BPlans se 63 angelegte Streuobstwiese auf rd. 6.800 m² Größe als zusätzlicher Jagdraum genutzt werden.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft bestehen zu dem artenschutzrechtlichen Maßnahmenvorschlag a.) Anlage eines Blühstreifens mit angrenzendem Brachestreifen auf einer Fläche von 0,2 ha keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die weiterhin genannte Dreifelderwirtschaft auf einer Fläche von mindestens 2 bis 3 ha ist allerdings aufgrund der genannten Bewirtschaftungsvorgaben zu hinterfragen. Diese soll in zwei Felder a` drei Schlägen eingeteilt werden, die unterschiedlich bewirtschaftet werden. Zwischen den Schlägen sind Furchen in einer Tiefe von 25 – 30 cm zu ziehen bzw. Hochraine anzulegen, um die Schläge optisch voneinander abzugrenzen. Es sollen hierbei auf der Fläche Raps, Mais, Lupine oder Gräser in Reinkultur angebaut werden, wobei weiterhin Buchweizen und Lein „zur Vermarktung für den auszuführenden Landwirt“ angebaut werden kann. Die Schläge sollen dabei jährlich rotierend bewirtschaftet und die Brache periodisch durch Klee- und Luzernenanbau ersetzt werden.</p> <p>Es wird hierzu angemerkt, dass eine solche Bewirtschaftung zwar grundsätzlich von einem Landwirt durchgeführt werden kann, dies sich aber sicher nicht in die standardisierten Betriebsabläufe der benachbarten Ackerschläge einbinden lässt, so dass sicherlich von Seiten der örtlichen Landwirtschaft wenig Nutzungs- und Bewirtschaftungsinteresse zu konstatieren ist, da mit deutlich höheren Aufwendungen verbunden.</p> <p>Letztendlich handelt es sich somit bei der als CEF-Maßnahme vorgeschlagenen Dreifelderwirtschaft um eine reine Pflegefläche als artenschutzrechtliches Ersatzhabitat für die Feldlerche. Soweit hier ein Bewirtschaftungsvertrag mit einem örtlichen Landwirt abgeschlossen wird, so sicherlich nur im Rahmen einer naturschutz- und artenschutzrechtlichen Dienstleistung, wobei die entstehenden Mehraufwendungen adäquat zu entschädigen sind.</p> <p>Für die Ermittlung einer gerechten Aufwandsentschädigung beider CEF-Maßnahmen können zur Orientierung auf die Entschädigungssätze für Artenschutzmaßnahmen nach dem „Hessischen Programm für Agrarumwelt und Landschaftspflegemaßnahmen“ (HALM) hilfsweise herangezogen werden. Konkrete Angaben hierzu können bei unserer</p>	<p>Das derzeitige Bruthabitat des Steinkauzes bleibt auf 2,5 ha im Geltungsbereich erhalten. Der Brutplatz wird nicht zerstört.</p> <p>Insgesamt kann die Anlage der Blühfläche und mehrerer Streuobstwiesen im Umfeld des Plangebietes als positive Habitatentwicklung in der ansonsten monotonen Agrarlandschaft Seligenstadts gewertet werden.</p> <p>Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschriebenen CEF-Maßnahmen wurden mit der UNB vor Beginn der Planung abgestimmt. Das nachgewiesene avifaunistische Artenspektrum innerhalb des Geltungsbereiches lag der UNB vor der ersten Offenlage kartographisch vor.</p> <p>Die CEF-Flächen werden noch planungs- und eigentumsrechtlich gesichert. In der aktualisierten Fassung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die Ausgleichsmaßnahmen zeitlich, räumlich und inhaltlich konkretisiert und die Flur- und Flurstücke der CEF-Flächen definiert. Die CEF-Flächen befinden sich im bereits im Eigentum der Stadt und werden planungsrechtlich gesichert. Die erste Offenlage erfolgte als Entwurfsfassung.</p> <p>Eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) überwacht und kontrolliert alle Maßnahmen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Pflanz- und Begrünavorgaben werden in Abstimmung mit den Fachplanern, der zuständigen UNB und der Stadt Seligenstadt ergänzt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, der Umweltbericht sowie Textlichen Festsetzungen, die Planzeichnung und die Begründung wurden angepasst.</p>

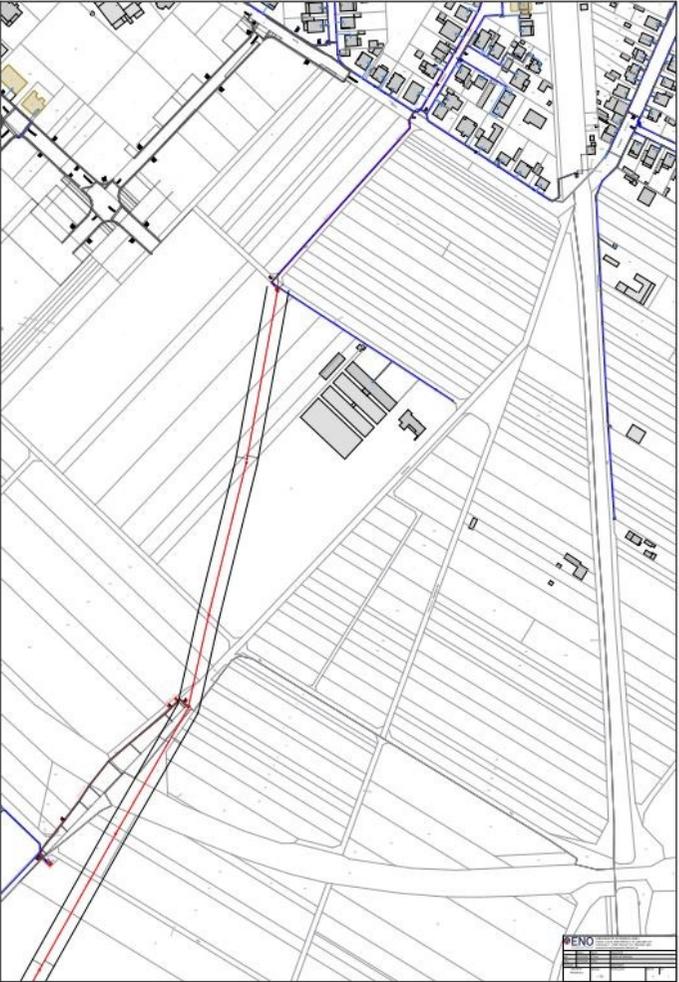
Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Behörde als auch beim Hessischen Ministerium für Umwelt, Klima, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erfragt werden.</p> <p>Es wird in dem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch die für die CEF-Maßnahmen erforderlichen Aufwandsentschädigungszahlungen an die beauftragten Bewirtschafter zusätzliche Kosten entstehen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, vom Grundsatz her, gem. KV für immer zu erhalten sind. Es stellt sich in dem Zusammenhang insbesondere auch die Frage der eigentumsrechtlichen Flächenverfügbarkeit bzw. der dinglichen Sicherung solch einer arrondierten Fläche. Dies auch im Hinblick darauf, dass Südhessen zum Realteilungsgebiet gehört.</p> <p>Im Hinblick auf ein flächensparendes Kompensationsmanagement für den artenschutzrechtlichen Ausgleich und damit verbunden der Erhalt von wertvoller Ackerfläche, ist von daher nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahme Anlage eines Blühstreifens mit angrenzender Ackerbrache eindeutig der Vorzug zu geben.</p>	
23.	Hessen Mobil, 03.11.2020	
23.1	<p>in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 17.09.2020 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühen Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB wie folgt Stellung.</p> <p>I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:</p> <p>Die Planung des Plangebietes "Südlich des Westrings" führt nach den vorliegenden Unterlagen zu keiner Änderung an klassifizierten Straßen. Die Anbindung des Plangebietes nach Süden an die L 2310 wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht weiterverfolgt. Schreiben von Hessen Mobil zur Machbarkeitsstudie des Plangebietes "Südwestlich des Westrings" vom 14.01.2019, Aktenzeichen 34_2018-010894_BE14.01.2EL</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Es wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts L 3121 / L 2310 angefertigt (Planungsbüro von Mörner, 04.11.2020) und eine Einschätzung zur Leistungsfähigkeit getroffen:</p> <p>Der Ausbau des Knotens kann als sehr großzügig bezeichnet werden. Jeder einzelne zuführende Fahrstreifen wird im Knotenbereich großzügig in ausreichenden Längen auf mehrere Fahrstreifen aufgefächert. Damit kann die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes deutlich gesteigert werden. Die zusätzlichen Verkehrsmengen in den einzelnen Fahrstreifen werden auf 5 bis maximal 10 Fahrzeuge je Umlauf abgeschätzt. Hier kann davon ausgegangen werden, dass diese geringen zusätzlichen Verkehrsmengen von der Anlage leistungsfähig mit verarbeitet werden können.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Die verkehrstechnische Untersuchung sollte jedoch um den Knotenpunkt L 3121 / L 2310 erweitert werden. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes muss durch das neue Plangebiet weiterhin gegeben sein.</p> <p>Wann mit einer repräsentativen Erhebung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes "Gewerbegebietanschluss" aufgrund der derzeitigen Corona Situation wieder möglich ist, kann ich Ihnen zum derzeitigen Zeitpunkt leider noch nicht mitteilen.</p>	<p>Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auf Basis der zurzeit bekannten Rahmenbedingungen die Leistungsfähigkeit am Knoten L2310/L3121 gewährleistet ist.</p> <p>Die gutachterliche Stellungnahme wird in die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Die Verkehrsuntersuchung ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen und wird im nächsten Verfahrensschritt zur Offenlage zur Einsicht offengelegt.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Das Verkehrsgutachten und die Begründung wurden angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen.</p>
23.2	<p>II. Hinweise:</p> <p>Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den o.g. Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung.</p>
24	Energieversorgung Offenbach AG, 03.11.2020	
24.1	<p>bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 17.09.2020 möchten wir Sie darauf hinweisen, dass sich in diesem Bereich, Nieder- und Mittelspannungskabel wie auch eine 20 kV-Freileitung unserer Gesellschaft befinden. Der Rückbau der 20 kV-Freileitung kann erst erfolgen, wenn die erforderlichen Ersatztrassen gebaut und in Betrieb sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung. Alle erschließungstechnischen Maßnahmen werden mit der Energieversorgung Offenbach AG abgestimmt.</p>
24.2	<p>Für die Stromversorgung der geplanten Gebäude, innerhalb des Baugebietes, wird die Verlegung von Nieder- und Mittelspannungskabel sowie die Errichtung mehrerer Transformatorenstationen erforderlich. Die genauen Standorte und Anzahl der Transformatorenstationen richtet sich nach dem Leistungsbedarf und ist mit uns abzustimmen.</p> <p>Hinzuweisen ist zudem, dass vor Durchführung der geplanten Tiefbaumaßnahmen eine aktuelle Planauskunft direkt bei der ENO</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung. Alle erschließungstechnischen Maßnahmen werden mit der Energieversorgung Offenbach AG abgestimmt.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	einzuholen ist. Sollten während der Baumaßnahme Versorgungsleitungen beschädigt werden, sind diese unverzüglich unter der Entstörungsnummer 0800/8060-3030 zu melden.	
	 A detailed site plan or technical drawing showing a network of utility lines (water, gas, electricity) and building footprints. The drawing is oriented with a north arrow pointing towards the top right. A prominent blue line runs vertically through the center-right of the plan, likely representing a main utility line. Several red lines form a triangular shape in the lower-left quadrant, possibly indicating a specific area of interest or a proposed construction site. The drawing includes various symbols for buildings, roads, and utility infrastructure. A small legend or scale bar is visible in the bottom right corner of the drawing area.	

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage**