

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

Stadt Seligenstadt

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“ –

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Stand: März 2024

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

- Nr. 1 BUND, 02.01.2022**
- Nr. 2 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 20.01.2022**
- Nr. 3 Telekom, 21.01.22**
- Nr. 4 Eisenbahn-Bundesamt, 25.01.2022**
- Nr. 5 Zweckverband Wasserversorgung, 25.01.2022**
- Nr. 6 PLEdoc, 26.01.2022**
- Nr. 7 e-netz Süd Hessen AG, 04.02.2022**
- Nr. 8 Regionalverband FrankfurtRheinMain, 07.02.2022**
- Nr. 9 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, 09.02.2022**
- Nr. 10 Landesverband der Jüdischen Gemeinden, 08.02.2022**
- Nr. 11 Kampfmittelräumdienst, 14.02.2022**
- Nr. 12 Magistrat der Stadt Rodgau, 14.02.2022**
- Nr. 13 Regierungspräsidium Darmstadt, 17.02.2022**
- Nr. 14 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 17.02.2022**
- Nr. 15 Amt für Bodenmanagement Heppenheim, 21.02.2022**
- Nr. 16 Deutsche Bahn AG, 21.02.2022**
- Nr. 17 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, 21.02.2022**
- Nr. 18 Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach, 21.02.2022**
- Nr. 19 Energienetze Offenbach, 21.02.2022**
- Nr. 20 Autobahn GmbH, 22.02.2022**
- Nr. 21 Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss. Fachbereich Umwelt, 22.02.2022**
- Nr. 22 Kreis Offenbach – Der Kreisausschuss, 22.02.2022**
- Nr. 23 RWE, 23.02.2022**
- Nr. 24 Forstamt Langen, 24.02.2022**
- Nr. 25 IHK Offenbach am Main, 24.02.2022**
- Nr. 26 RMV, 25.02.2022**
- Nr. 27 Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss. Fachbereich ländlicher Raum, 25.02.2022**

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
1	BUND, 02.01.2022	
1.1	<p>Entsprechend unserer ersten Stellungnahme vom 19.10.2020 wurde ein Großteil der Fläche östlich des Schachenwegs von der Bebauung ausgenommen. Durch einen mehrgeschossigen Baukörper wird aber im Bereich des sogenannten Quartiersplatz ein Querriegel zwischen Schachenweg und Bahnlinie geplant, der aus städteplanerischer und klimatologischer Sicht den Luftaustausch zur Innenstadt einschränkt und die Grünflächen nachhaltig unterbricht. So wird statt Durchgängigkeit eine Verinselung geplant, die auch den Artenaustausch erheblich beeinträchtigt. Aussagen zu Luftaustausch und Frischluftschneisen im Bereich des Baugebiets oder aus einem (noch nicht beauftragten?) Stadtklimagutachten liegen nicht vor. Die Planstraße 3 sollte am Schachenweg enden und der Quartiersplatz nach Osten unbebaut und offen bleiben.</p> <p>Im Bebauungsplan können Frischluftschneisen mittels Festsetzungen nach § 9, Abs. I, Nr. 10 BauGB umgesetzt werden, auch kann eine Nutzungsart festgesetzt werden, die den Frischlufttransport nicht behindert.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Entsprechend des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) und des Regionalen Landschaftsplans, der im RegFNP integriert ist, wird die Klimarelevanz des Bebauungsplangebiets als gering bis mäßig eingestuft. Im RegFNP als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesene Kalt- und Frischluftgebiete sowie -abflussschneisen, die im Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, liegen außerhalb des Bebauungsplangebiets.</p> <p>Aufgrund der relativ ebenen Topographie und fehlender Hanglage bestehen keine optimalen Bedingungen für den Kaltluftabfluss in Richtung Innenstadt. Der Kaltlufttransport läuft daher auch über das nächtliche Flurwindssystem (bodennahes Strömungsfeld), welches sich bei fehlender regionaler Anströmung (austauscharme Nächte) etabliert.</p> <p>Mit Blick auf den kaltluftrelevanten Gesamttraum der Stadt Seligenstadt (begrüntes Freiland im radialen Umfeld von Seligenstadt) nimmt das Bebauungsplangebiet hiervon nur einen geringen Anteil ein und kann daher nur maximal Einfluss auf den südwestlichen Siedlungsraum der Stadt nehmen.</p> <p>Die Planstraße 1 und der Schachenweg verlaufen in Weiterführung der bestehenden Straßen (Giselastraße, Mittelbeune), wodurch die Verbindung zum Offenland hin gewährleistet wird. Der Schachenweg bleibt in seinem Verlauf erhalten. Die Planstraße 1 mündet im Südwesten in der öffentlichen Grünfläche P3 als Schnittstelle zum Offenland. Damit der von Südwesten her kommende Kaltluftstrom nicht behindert wird, ist die Pflanzung dichter Baumriegel ausgeschlossen. Entlang dieser beiden Wegeverbindungen sind Grünflächen festgesetzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		<p>Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan zahlreiche weitere Festsetzungen, die die klimatischen Bedingungen im Plangebiet positiv beeinflussen und somit auch im Luftaustausch mit der Innenstadt positiv Einfluss nehmen: Verbot Schottergärten, Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Dachbegrünung, straßenbegleitende Baumpflanzungen; öffentliche Grünflächen mit Maximalwerten für wasserdurchlässige Flächenbefestigungen und Retentionsflächen.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen sind durch die Bebauung insgesamt nur geringe Auswirkungen hinsichtlich der Kaltluftentstehung und -versorgung des Innenstadtbereichs von Seligenstadt anzunehmen.</p> <p>Es wurde zudem eine klimatische Stellungnahme zu erwartbaren Veränderungen der nächtlichen Kaltluftentstehung und der Kaltluftausbreitung bei Realisierung und Umsetzung des Bebauungsplans durch das Büro, <i>Burghardt und Partner, Ingenieure, Stand 19.09.23</i>, angefertigt. Diese Stellungnahme wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p><i>„Die Untersuchung zeigt, dass das städtebauliche Vorhaben hinsichtlich des Aspekts „Kaltluft“ einen über das eigentliche Plangebiet hinausreichenden Wirkraum besitzt. Die Differenzen in der Kaltluftversorgung zwischen Planfall und Nullfall sind aber nicht dauerhaft, und beschreiben eine temporäre Situation während der frühen Nachtstunden.</i></p> <p><i>Durch das Vorhabengebiet wird somit die Kaltluftversorgung des bestehenden Siedlungskörpers zeitlich verzögert. Messbare Effekte sind nach vier Stunden Simulationsdauer (Hälfte der Nacht) nicht mehr vorhanden.“</i></p> <p>Darüber hinaus gibt die Stellungnahme Handlungsempfehlungen, wie bspw. Vermeidung von Schottergärten, undurchlässige Mauern über 1 Meter oder Hecken über 2 Meter Höhe, die aber bereits im Bebauungsplan festgesetzt wurden (siehe oben).</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“


Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		<p>An den Zielen der weiteren und zukünftigen Entwicklung des Planungsgebiets wird daher festgehalten.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
1.2	<p>Aus klimatologischer Sicht müsste auch der Bereich der Planstraße 1 (ähnlich wie im Wohnbaugebiet Silzenfeld) mit Grünflächen aufgeweitet werden. Andererseits ist die einseitige Bebauung des dortigen Quartiersplatzes nicht nachvollziehbar und weshalb das Angebot für Einkauf und Begegnung teilweise am Schachenweg (WA 4) platziert wurde. Eine Durchgängigkeit für die große Grünfläche in der Mitte des Baugebiets nach Osten hin zur Obstanlage ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu ermöglichen. (siehe Anlage)</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um Baugebietsentwicklung zur Sicherung und Schaffung des Wohnraumbedarfs vor Ort und nicht um ein Planwerk in Form eines Landschaftsplans bzw. eine Freiraumplanung. Im Bebauungsplanverfahren sind alle Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen, was vorliegend erfolgt ist.</p> <p>Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Umweltbericht und festgelegter Maßnahmen ausgeglichen. Zudem ist ein vorsorgliches Monitoring vorgegeben. Im Bebauungsplan sind Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen des Eingriffs festgesetzt.</p> <p>Auch wenn zunächst lediglich Teilbereich A realisiert wird und Teilbereich B aus der unmittelbaren Umsetzung fällt, hat der geplante Quartiersplatz städtebaulich trotzdem seine Berechtigung, da den künftigen Einwohnern der mehrgeschossigen Wohnungsbauten zusätzliche freiraumplanerische Freiräume angeboten und attraktive Angebote für die Bewohnerschaft geschaffen werden können.</p> <p>Im Vorlauf des Bebauungsplanverfahrens wurden unterschiedliche städtebauliche Konzepte mit verschiedenen baulichen Schwerpunkten und Bebauungstypologien untersucht. Schlussendlich wurde sich für das Konzept entschieden, was diesem Bebauungsplan zugrunde liegt.</p> <p>Dem vorherrschenden Wohnraumbedarf kann nicht durch die vornehmliche Ausweisung 1-2 geschossiger Einfamilienhäuser mit großen Gartenflächen und großzügigen Grünflächen im Plangebiet entgegnet werden, weshalb</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		<p>auch ein städtebauliches Erfordernis besteht, mehrgeschossige Wohnbebauung zu ermöglichen.</p> <p>Aus diesem Grund kann auch nicht auf die überbaubare Fläche WA 4 verzichtet werden. Die städtebaulichen Ziele, die dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans zugrunde liegen, werden verfolgt und umgesetzt.. Die Ziele der vorliegenden Baugebietsentwicklung zur Wohnraumschaffung, wozu auch die Errichtung eines viergeschossigen Wohnhauses im WA 4 gehört, bleiben unter einer maximal möglichen Einhaltung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen bestehen.</p> <p>Eine Durchgängigkeit der P1 -Fläche nach Osten zur Ortsrandlage, unter gleichzeitigem Entfall des WA 4, bedingt keine ökologischen und klimatischen Vorteile.. Die Ausstattung von Freiflächen im Plangebiet ist insgesamt großzügig angelegt (Flächen P1 (Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz), P2 (Zweckbestimmung Spielplatz), P3 (Pocket Park). Zusätzlich befindet sich an das WA 4 anschließend, auch bei Umsetzung des Teilbereich B, die Obstanlage als Freiraum. Der Nachweis, dass bei Umsetzung des Teilbereichs B keine negativen Auswirkungen auf die Kaltluftentstehung und Kaltluftausbreitung entstehen, wurde geführt.</p> <p>Auf eine Bebauung östlich des Babenhäuser Weges kann ebenso nicht gänzlich verzichtet werden. So ist es erforderlich, dass der im Bereich Schachenweg/Babenhäuser Weg vorgesehene Quartiersplatz baulich gefasst wird, um seine stadträumliche Wirkung und Funktion als Treffpunkt zu entfalten.</p> <p>Die östliche Bebauung des WA 3* bleibt weiterhin bestehen. Mittels des Platzes erfolgt eine räumliche und durchgängige Verbindung zwischen den</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		<p>Wohngebieten W1 – W 3 und den Freiräumen, Grünstrukturen und Fußwegen im Bereich der Bahntrasse.</p> <p>Die Errichtung des Quartiersplatz im WA 3* stärkt und würdigt zudem das historische Einzelkulturdenkmal und dessen Bedeutung.</p> <p>An den Zielen der weiteren und zukünftigen Entwicklung des Planungsgebiets wird festgehalten.</p> <p><i>Siehe auch Abwägungsempfehlung Nr. 1.1</i></p> <p>Das WA 4 und die vorgesehenen Baukörper wurden bei den Simulationen zu erwartbaren Veränderungen der nächtlichen Kaltluftentstehung berücksichtigt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 20.01.2022	
	unsere Stellungnahme vom 29.01.2021 nach § 4.2 bleibt weiterhin bestehen.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung.</p>
3	Telekom, 21.01.22	
	die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Eine Abstimmung mit der Telekom hat stattgefunden. Es ist eine Verlegung der Leitung geplant. Der hervorgebrachte Hinweis ist somit Bestandteil der</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Ihr Schreiben vom 19.01.2022 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:</p> <p>Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan oberirdische Mastlinie))</p> <p>Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten</p>	<p>Ausführungsplanung. Eine Sicherung der Leitung im Bebauungsplan erfolgt daher nicht.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
4	Eisenbahn-Bundesamt, 25.01.2022	
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, Ihr Schreiben ist am 21.01.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwände des Eisenbahn-Bundesamts.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>Das Plangebiet liegt an der Eisenbahnstrecke 4113 Eberbach – Hanau (ca. in Höhe von Bahn-km 77,510 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).</p>	<p>Eine Stellungnahme der Deutschen Bahn ist ebenfalls eingegangen (siehe Stellungnahme Nr. 16).</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
5	Zweckverband Wasserversorgung, 25.01.2022	
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren. zu o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung. Zunächst verweisen wir auf unsere Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.02.2021. Diese Stellungnahme haben wir Ihnen als Anlage zu dieser Stellungnahme beigelegt.</p> <p>Unsere Stellungnahme wurde durch die Stadt Seligenstadt in der Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Erneuten Offenlegung des Bebauungsplan Nr. 86 mit Stand vom 24.09.2021 unter der Nr. 11 „Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. 22.02.21“ nicht. bzw. falsch abgewogen.</p> <p>Unter dem Punkt 11.2. Nr. 2 Buchstabe d) wurde vom ZWO zu den vorher in diesem Punkt unter Buch-stabe a). b) und c) dazu gemachten Erklärungen der Gesamtsituation abschließend ausgeführt, dass eine „eventuelle Erhöhung der Liefermengen durch den ZWO an die Stadt Seligenstadt nicht gesichert“ ist.</p> <p>Der ZWO widerspricht ausdrücklich der im neuerlichen Entwurf bei „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung mit Entwurf des</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u> Da die Versorgung des Plangebiets in dem dargestellten Gesamumfang des Plangebietes durch den ZWO derzeit nicht gewährleistet werden kann, wird die Begründung des Bebauungsplans ergänzt. Es wird dargelegt, wie sich das Plangebiet in den kommenden Jahren voraussichtlich entwickeln wird und dass der prognostizierte jährliche Wasserbedarf des Plangebiets nicht sofort benötigt wird, sondern über Jahre gestaffelt langsam ansteigen wird.</p> <p><u>Fazit</u> Die Begründung wird geändert. Eine erneute, verkürzte und beschränkte Offenlage ist notwendig.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

<p>Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB - Stand: Dezember 2021" unter Punkt 9.1. Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung getroffenen Aussage, dass die Wasserversorgung bezüglich des durch das Baugebiet zu erwartenden, um 10% erhöhten Trinkwasserbedarfs, gesichert sei.</p> <p>Hier heißt es: „Das künftige Wohngebiet steigert 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>Der Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach kann diese Erhöhung des Wasserbedarfs aktuell nicht absichern. Der bestehende Wasserliefervertrag wurde vor ca. 50 Jahren abgeschlossen und kann vom ZWO nur im Rahmen der dem ZWO zur Verfügung stehenden Wasserrechte erfüllt werden. Zu dieser Thematik fand am 29.01.2021 in der Stadtverwaltung Seligenstadt außerdem ein Spitzengespräch mit Herrn Bürgermeister Bastian, Vertretern der Stadtwerke und des Planungsbüros sowie dem Unterzeichner und Herrn Bergmann (ZWO) statt. In diesem Gespräch hat der ZWO die Gründe für die Ablehnung ausführlich dargelegt und ausdrücklich bekräftigt. Das Ergebnis der Abwägung ist gerade auch deshalb völlig unverständlich und nicht nachvollziehbar.</p> <p>Aus diesem Grund erklärt der ZWO hier nun zum wiederholten Mal, dass die Versorgung des o.g. Bebauungsplangebiets mit Trinkwasser nicht gesichert ist. Die Erhöhung der Wasserlieferungsmengen um die von der Stadt Seligenstadt geforderten Mengen ist auf der Grundlage der dem ZWO zur Verfügung stehenden Wasserrechte nicht möglich.</p> <p>Der ZWO fordert daher, die getroffenen Aussagen zwingend in dem Abwägungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.</p>	
---	--

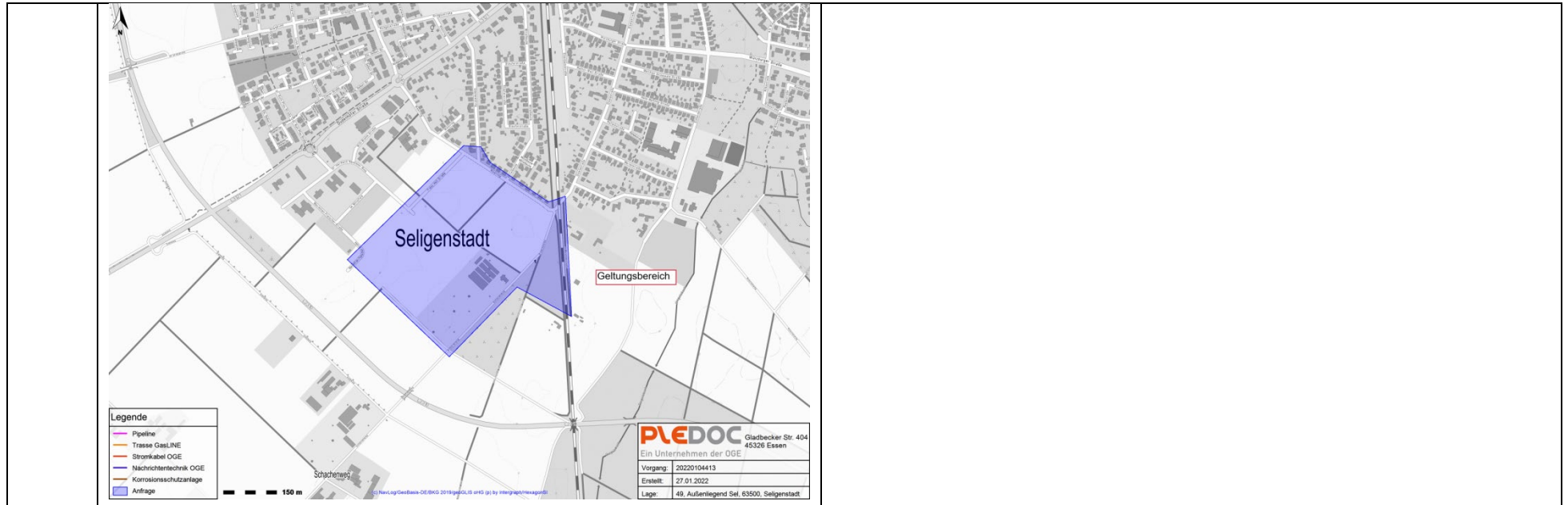
Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

6	PLEdoc, 26.01.2022	
	<p>wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• OGE (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) <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.</p> <p>Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

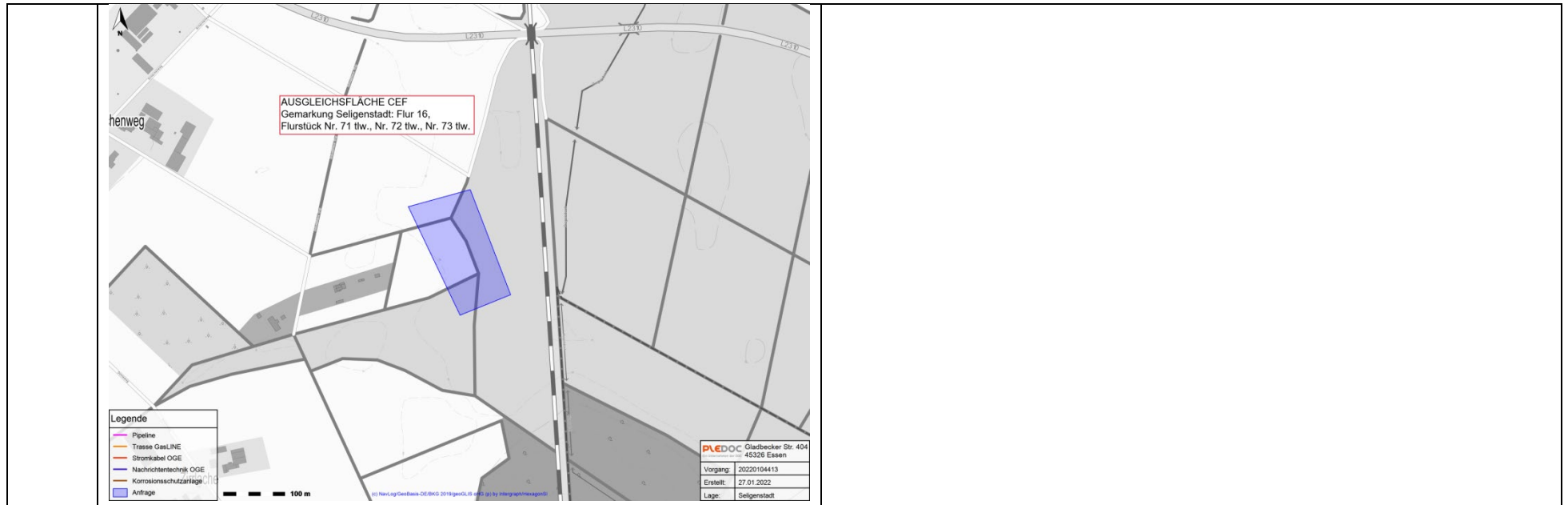
Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024



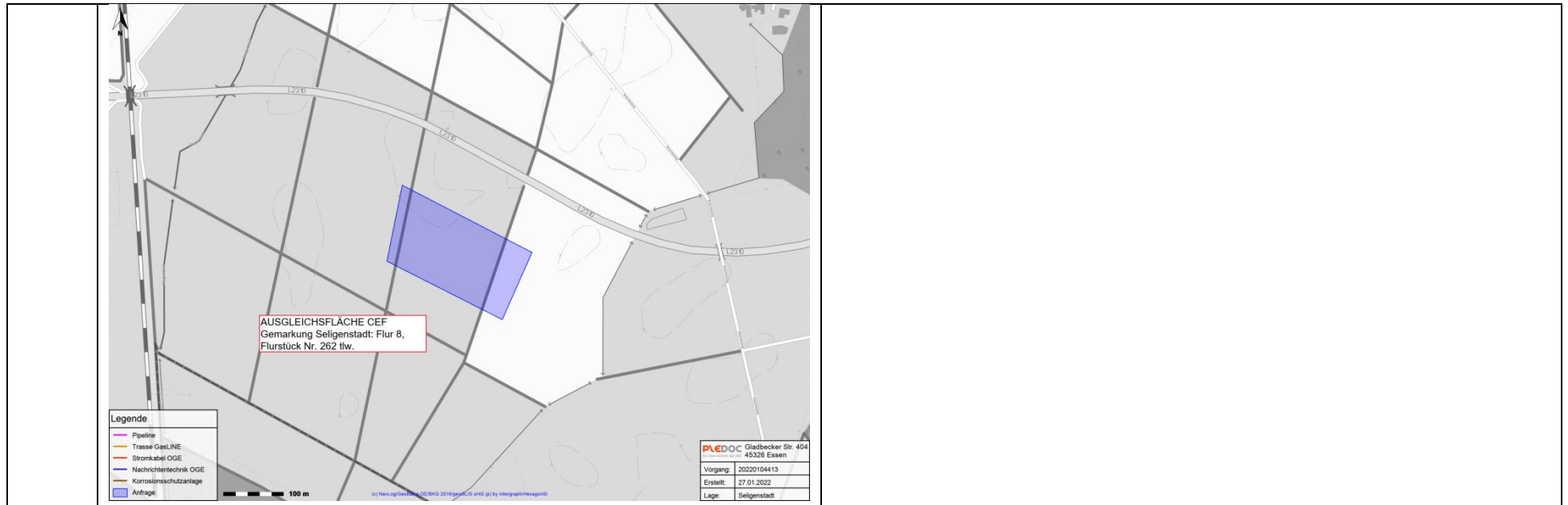
Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024



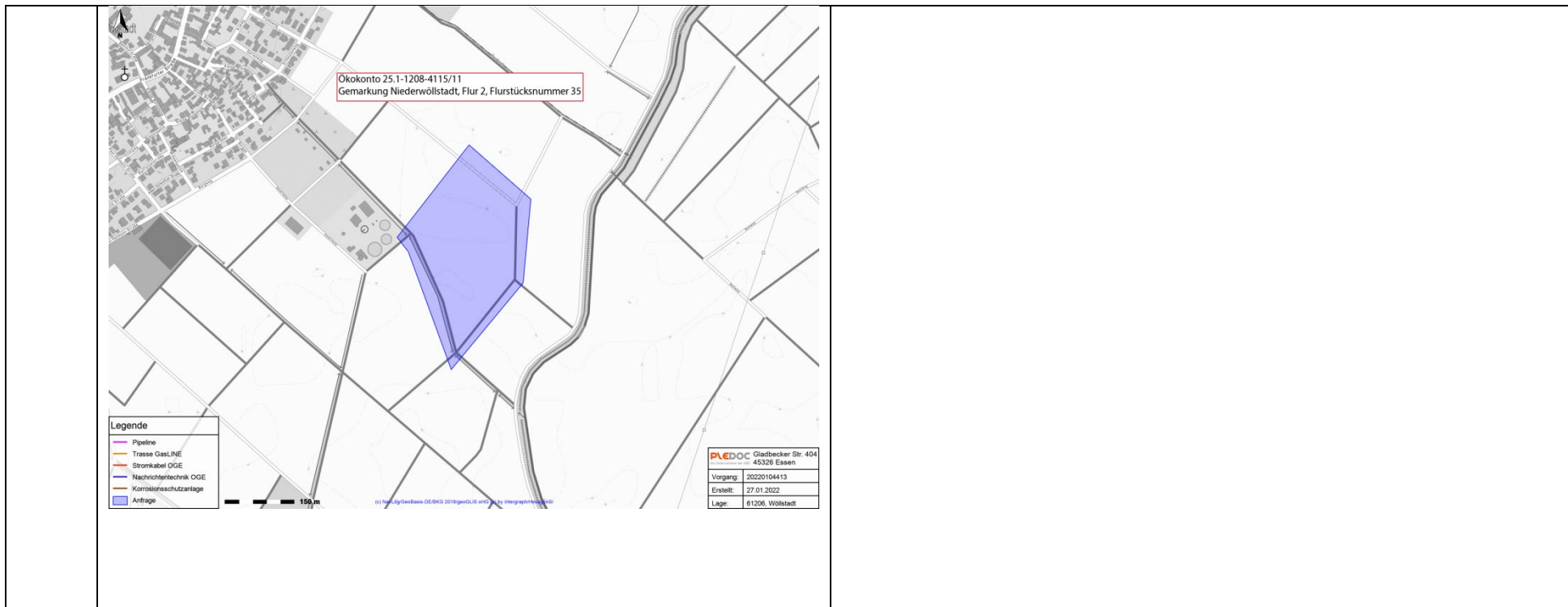
Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024



Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**



7	e-netz Südessen AG, 04.02.2022	
	<p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südessen AG und ENTEGA Medianet GmbH.</p> <p>Im Gebiet der Stadt Seligenstadt sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Gas.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Vor Beginn der Ausführungsplanung wird auf das Vorhandensein der Gas-HD-Leitung hingewiesen und eine Einweisung durch den Anlagenbetreiber eingeholt.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten: In unmittelbarer Nähe der Baumaßnahme verläuft eine Gas-HD-Leitung. Vor Baubeginn hat eine Einweisung durch den Anlagenbetreiber zu erfolgen.	<u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
8	Regionalverband FrankfurtRheinMain, 07.02.2022	
	zu der vorgelegten geänderten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main zu vertretenden Belange weiterhin keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der verkleinerte Bereich als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf ist aus dieser Darstellung entwickelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
9	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, 09.02.2022	
	auf Ihre Anfrage vom 08.02.2022 an den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen zu o.g. Bauleitplanung teile ich Ihnen mit, dass keine Belange hinsichtlich öffentlicher Bauten des Landes Hessen berührt sind. Gegen das Vorhaben bestehen seitens des Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen keine Bedenken. Hochbauvorhaben des Landes sind mir in diesem Bereich derzeit nicht bekannt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
10	Landesverband der Jüdischen Gemeinden, 08.02.2022	
	in obiger Angelegenheit haben wir am 16. Februar 2021 unsere Stellungnahme abgegeben, wiederholen den Inhalt und werden von der Möglichkeit der Einsichtnahme keinen Gebrauch machen. Fotokopie der	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Verweis auf die Stellungnahme der Offenlage

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

	genannten Schreiben ist anlegend zu Ihrer gefl. Kenntnisnahme nochmals beigefügt	Keine Bedenken zur Planung <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
--	--	--

11	Kampfmittelräumdienst, 14.02.2022	
11.1	<p>die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.</p> <p>Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.</p> <p>In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.</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 Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen 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 zur Offenlage in die Begründung aufgenommen. Hinweise wurden in den Entwurf in den Textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen. Ein zusätzliches Gutachten zur Sondierung des Plangebiets wurde beauftragt</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

		<p>(Seligenstadt, BV Gebietsentwicklung, Südwestlich des Westrings, OBK Süd GmbH Ortung & Bergung von Kampfmitteln, 21.01.2022).</p> <p>Nach einer geomagnetischen Sondierung durch die Fa. Posselt und Zickgraf Prospektionen GbR und einer anschließenden Auswertung der Messdaten auf kampfmittelrelevante Anomalien durch die Tauber Explosive Management GmbH wurden 52 Störpunkte zur Aufgrabung ausgewiesen. Dabei wurden 3 x INC 30 Brandbomben geborgen und an den staatlichen Kampfmittelräumdienst zur endgültigen Vernichtung übergeben. In einem Folgetermin wurden im Auftrag der Terramag GmbH weitere Anomalien durch Aufgrabung überprüft. Es wurde keine Munition geborgen, die überprüften Anomalien werden zur weiteren Bearbeitung freigegeben.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass trotz fachgerechter Untersuchung und Beräumung nach dem aktuellen Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben nicht auszuschließen ist, dass sich auf den untersuchten Grundstücken weiterhin Kampfmittel befinden könnten. Bei jeglichem Verdacht des Antreffens von Kampfmitteln ist deshalb die zuständige Behörde zu benachrichtigen und sind die Bauarbeiten in diesem Bereich einzustellen.</p> <p>Es sind keine weiteren Festsetzungen notwendig.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
11.2	<p>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.</p> <p>Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Siehe Abwägungsempfehlung Nr. 11.1</i></p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

	<p>Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.</p> <p>Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.</p>	
11.3	<p>Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.</p> <p>Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.</p> <p>Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.</p> <p>Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.</p> <p>Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:</p> <p>http://www.rp-darmstadt.hessen.de</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Siehe Abwägungsempfehlung Nr. 11.1</i></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Ein entsprechendes Kapitel wurde zur Offenlage in die Begründung aufgenommen. Hinweise wurden in den Entwurf in den Textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen. Ein zusätzliches Gutachten (<i>Seligenstadt, BV Gebietsentwicklung, Südwestlich des Westrings, OBK Süd GmbH Ortung & Bergung von Kampfmitteln, 21.01.2022</i>) zur Sondierung des Plangebiets (ausgenommen Flächen des Gartenbaubetriebes, da derzeit noch in Nutzung) wurde beauftragt. Es sind keine weiteren Festsetzungen notwendig. Die Ergebnisse der Sondierung wurden in der Begründung in Kapitel Nr. 10 aufgenommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

<p>(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p> <p>Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt.</p> <p>Die Daten der überprüften Flächen mit den angegebenen Freigabetiefen wurden von den ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrollen übertragen.</p> <p>Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.</p> <p>Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.</p> <p>Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.</p> <p>Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.</p> <p>Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive</p>	
---	--

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

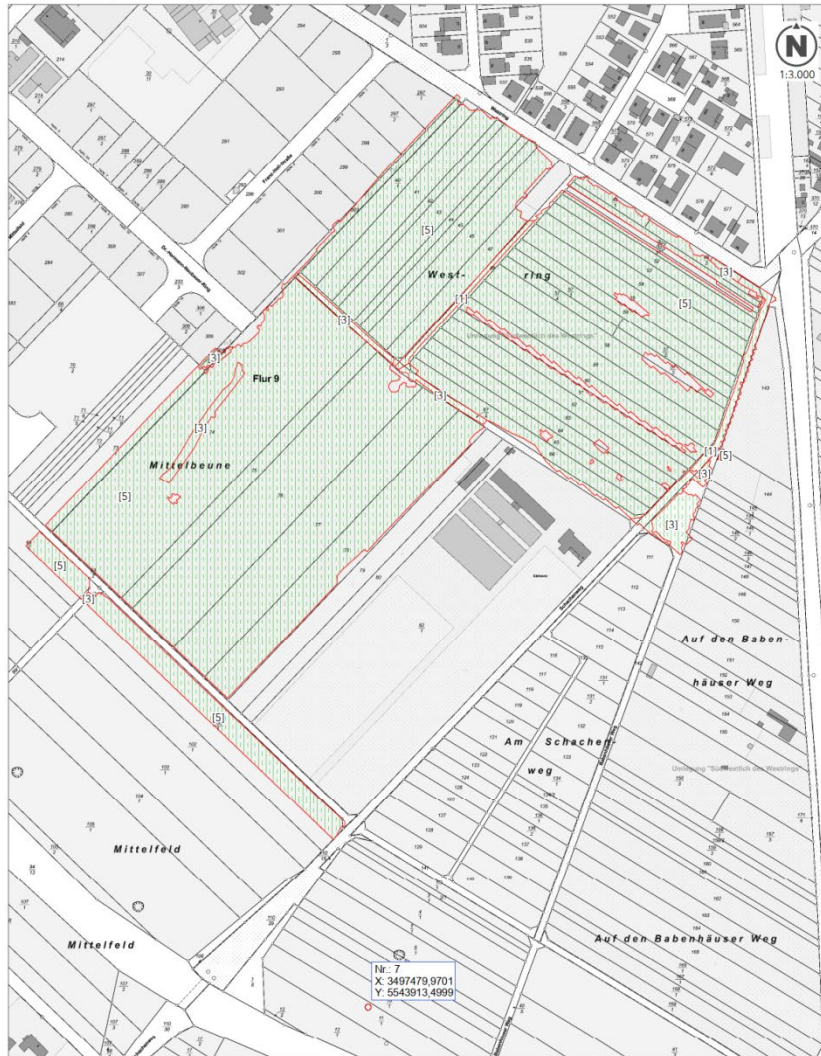
	<p>Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.</p> <p>Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.</p> <p>Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p>	
--	--	--

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

Seligenstadt, Bebauungsplan Nr.86 "Südwestlich des Westrings"

S 884-2022



- Luftbildauswertung, Messpunkte**
- Verdachtspunkt
 - VP überprüft (Bombenfund)
 - Verdachtspunkt überprüft
 - ⊕ Bombenrichter
 - ⊕ Flakstellung

- Kampfmitteluntersuchung**
- Fläche mittels verschiedener Detektionsverfahren auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Kampfmittelräumdienst
des Landes Hessen



64278 Darmstadt, Luisenplatz 2

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

12	Magistrat der Stadt Rodgau, 14.02.2022	
	Von Seiten der Stadt Rodgau werden zu o.g. Bebauungsplan keine Anregungen und Hinweise gegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
13	Regierungspräsidium Darmstadt, 17.02.2022	
13.1	unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung: Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
13.2	Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde verweise ich auf meine Stellungnahme vom 19. Oktober 2020.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
13.3	Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit: Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie) Oberflächengewässer und Belange des Hochwasserschutzes werden nicht tangiert. Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes sind in diesem Gebiet nicht vorhanden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
13.4	Bodenschutz Nachsorgender Bodenschutz: Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Ablagerungen), schädliche	Der Anregung wird teilweise gefolgt. <u>Begründung:</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan bereits über ein Jahrzehnt als

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

<p>Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.</p> <p>Vorsorgender Bodenschutz: Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in den mir vorgelegten Planunterlagen (Umweltbericht, Stand 06.12.2021) zum Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ umfangreich betrachtet.</p> <p>Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung: Der bodenfunktionsbezogene Kompensationsbedarf wurde anhand der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB des HLNUG von 2018 ermittelt. Die entsprechenden Flächenbilanzen und Übersichten sind in der Anlage III zum Umweltbericht zu entnehmen. Es verbleibt das Defizit von 46 BWE, die nicht ausgeglichen werden. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes sollten von der Stadt Seligenstadt weitere Anstrengungen vorgenommen werden, um das verbleibende Defizit auszugleichen. Der Bericht ist entsprechend fortzuschreiben.</p> <p>Bodenkundliche Baubegleitung: In den textlichen Festsetzungen wird die ökologische Baubegleitung festgesetzt, dann sollte auch die bodenkundliche Baubegleitung festgeschrieben werden: „Eine Bodenkundliche Baubegleitung ist einzusetzen. Sie trägt dafür Sorge, dass während der Baufreimachung schonend mit dem Schutzgut Boden umgegangen wird sowie nach Verdichtungen oder anderen Schädigungen der Bodenfunktionen die Minderungs- und möglichen Wiederherstellungsmaßnahmen umgesetzt werden“.</p>	<p>Wohnbaufläche (Planung) vorgesehen. In der Stadt Seligenstadt stehen für größere Wohnbauvorhaben keine Standortalternativen zur Verfügung. Potenzielle Möglichkeiten der Innenverdichtung sind nicht mehr vorhanden oder werden aktuell städtebaulich entwickelt.</p> <p>Die abschließende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde nach der Hess. Kompensationsverordnung (KV) durchgeführt. Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Hess. KV ist der Eingriff in die Natur und Landschaft kompensiert. Die Hess. KV sieht eine integrative Betrachtung der Lebensraum- und Naturhaushaltsfunktionen vor; bspw. werden Teilfunktionen des Bodens, wie das Biotopentwicklungspotenzial, in die Berechnung nach der Hess. KV integriert. Soweit möglich, soll eine schutzgutbezogene Kompensation, auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste, erfolgen. Nach der Hess. KV ist eine Zusatzbewertung für ertragreiche Böden mit Ertragsmesszahlen über 60 durchzuführen. Aufgrund der ertragreichen Böden im Plangebiet (mit teilweise Ertragsmesszahlen über 60 im Westen des Plangebiets), wurden Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen und bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen gesondert bewertet und bilanziert. Die Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz des HLNUG 2018 wurde angewendet. Die Berechnung nach Bodenwerteinheiten führt zum Ergebnis, dass bereits durch Minderungsmaßnahmen rund 17 % des durch den Eingriff verursachten Ausgleichsbedarfs reduziert werden. Insgesamt (durch Minderungs- und Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen) werden mehr als 47 % des erforderlichen Ausgleichsbedarfs minimiert. Eine Vollkompensation nach den Maßstäben der Arbeitshilfe Boden kann für ein Bauvorhaben dieser Größenordnung nur durch Flächenentsiegelungen o.ä. an anderer Stelle erreicht werden. Dafür stehen in der Stadt Seligenstadt keine geeigneten Entsiegelungspotenziale zur Verfügung. Die nach der Berechnung verbleibenden Defizite beim Schutzgut Boden von 51 Bodenwerteinheiten (Summenfehler in der Tabelle wurde korrigiert) werden zugunsten der überwiegenden Belange (Schaffung von Wohnraum als überwiegender öffentlicher Belang) abgewogen. Das methodische Vorgehen und die</p>
--	--

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

		<p>Berechnungsergebnisse sind in der Anlage 3 zum Umweltbericht ausführlich erläutert.</p> <p>Neben der Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach der Hess. KV und der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden beinhaltet der Umweltbericht eine verbal-argumentative Bodenfunktionsbewertung. Die Ermittlung der Bodenschutzbelange wird somit in Umfang und Detaillierungsgrad für die Abwägung als ausreichend erachtet.</p> <p>Der Umweltbericht enthält Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen mit bodenfunktionalem Bezug. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen nach dem § 9 BauGB und enthält Hinweise für die spätere Bauausführung, die im Bebauungsplan nicht festsetzbar sind.</p> <p>Darüber hinaus werden folgende Ergänzungen/ Änderungen mit bodenfunktionalem Bezug vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Bebauungsplan wird um Hinweise zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung im Rahmen der Erschließung des Plangebiets ergänzt. Der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung in die Verwirklichung des Bauprojekts hat zum Ziel, dass die Böden nach Bauabschluss weiterhin verwendet werden und in der Lage sind, vielfältige Funktionen im Naturhaushalt zu übernehmen.• Da in den Sommermonaten häufig durch niedrige Bodenfeuchte geringe Beeinträchtigungen entstehen, wird die Baufeldfreimachung auch außerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis Ende Februar möglich. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.• Innerhalb der Festsetzungen Nr. 13.1 werden Maximalwerte für die wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgelegt. (P1: max. 15 %; P2: max. 20 %; P3: max. 15 %).• Die Textl. Fests. Nr. 14.4 Maßnahmenfläche (M1), die bisher nur den Erhalt dieser Fläche beinhaltete, wird entsprechend der
--	--	---

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Beschreibung im Umweltbericht um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (wie bspw. Entsiegelung und Begrünung) ergänzt.</p> <ul style="list-style-type: none">• Weitere Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz (C Hinweise Nr. 4) werden ergänzt. <p><u>Fazit:</u></p> <p>Redaktionelle Änderung und Klarstellung der textlichen Festsetzungen und Begründung zum Satzungsbeschluss</p>
13.5	<p>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</p> <p>Die geplante Bebauung führt zu einer Erhöhung der Schmutzwassermenge (+ ca.1.700 EW). Die hydraulische Leistungsfähigkeit der nachgeschalteten Abwasseranlagen (Kanalisation, Entlastungsanlagen, Kläranlagen) sind entsprechend zu überprüfen/zu berücksichtigen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. 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>Mit Stellungnahme der Stadtwerke Seligenstadt vom 27.04.22 wurde die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes für den Anschluss des Neubaugebiets am Westring bestätigt. Voraussetzung ist, dass nur die Straßenflächen in Verbindung mit dem häuslichen Schmutzwasseranteil an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden. Dies wird in der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Zudem waren durch die Stadtwerke Seligenstadt Aussagen zu treffen, dass die Mischwassereinleitung aus dem Plangebiet durch eine Schmutzfrachtsimulation bestätigt werden kann. Mit Stellungnahme der Stadtwerke Seligenstadt vom 08.04.22 wurde dies bekräftigt und mitgeteilt, dass die SMUSI von Ende 2019 das Gebiet bereits berücksichtigt.</p> <p>Die wasserrechtliche Genehmigungsplanung wurde mit allen genannten Nachweisen am 15.03.2022 beim RP Darmstadt eingereicht.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Redaktionelle Änderung der Begründung zum Satzungsbeschluss</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

13.6	<p>Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)</p> <p>Bisher wurde keine abschließende Stellungnahme des Wasserversorgers ZWO vorgelegt, aus der die Sicherstellung der Wasserversorgung des Baugebietes ableitbar wäre. Die in der nun vorliegenden Begründung beschriebene vertragliche Grundlage mit dem Wasserversorger zur Deckung der erforderlichen Mengen liegt mir ebenfalls nicht vor. Ich stimme daher der BLB nur unter der Voraussetzung zu, dass mit dem Wasserversorger die beschriebene vertragliche Regelung bzw. eine anderweitige Zusicherung des Wasserversorgers zum Wasserbedarf für das Baugebiet vorliegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Da die Versorgung des Plangebiets in dem dargestellten Gesamtumfang des Plangebietes durch den ZWO derzeit nicht gewährleistet werden kann, wird die Begründung des Bebauungsplans ergänzt. Es wird dargelegt, wie sich das Plangebiet in den kommenden Jahren voraussichtlich entwickeln wird und dass der prognostizierte jährliche Wasserbedarf des Plangebiets nicht sofort benötigt wird, sondern über Jahre gestaffelt langsam ansteigen wird.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Die Begründung wird geändert. Eine erneute, verkürzte und beschränkte Offenlage ist notwendig.</p>
13.7	<p>Immissionsschutz</p> <p>Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen, wenn die der Krebs + Kiefer Fritz AG zugrunde gelegten Vorgaben zum Lärmschutz (Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie, 30m Abstand zum Gewerbegebiet) und passive Schallschutzmaßnahmen (Einhaltung des resultierenden Bauschalldämm-Maßes an den Gebäuden) beachtet bzw. realisiert werden, um so gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Dafür ist bei der Umsetzung der Planung im Baugenehmigungsverfahren Sorge zu tragen, denn nur so sind ein ausreichender Schutz der Anwohner sicherzustellen und künftige Konflikte zu vermeiden. Es ist darauf zu achten, dass die Schallschutzmaßnahmen vor dem Bezug der Gebäude fertiggestellt werden, damit der Schutz der Anwohner von Anfang an gewährleistet ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Schallschutznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Durch die planungsrechtliche Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan besteht ein Umsetzungserfordernis, für das im Baugenehmigungsverfahren Sorge zu tragen ist.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

13.8	<p>Weitere Anregungen und/oder Hinweise werden keine geltend gemacht.</p> <p>Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010,<input type="checkbox"/> Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; <p>hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> vorliegende und genehmigte Betriebspläne; <p>hinsichtlich des Altbergbaus:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,<input type="checkbox"/> in der Datenbank vorliegende Informationen,<input type="checkbox"/> Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. <p>Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Bergechtsamts- 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: Die CEF-Ausgleichsfläche im Flurstück 262 der Flur 8 befindet sich lt. RPS/RegFNP innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand. Ich empfehle daher, den Ausgleich in einem nicht für die Rohstoffsicherung privilegierten Gebiet durchzuführen. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten in diesem Bereich vor.</p> <p>Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die CEF-Ausgleichsfläche im Flurstück 262 der Flur 8 befindet sich lt. RPS/RegFNP innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand. Das Grundstück ist in Eigentum der Stadt Seligenstadt und wird tlw. bereits als Ausgleichsfläche für ein anderes Wohngebiet genutzt. Es bestehen keine Absichten diese Fläche dem Abbau von Kiessand zu widmen. Der RegFNP wird bei der aktuellen Änderung berichtigt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
------	---	---

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.	
13.9	Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, 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 bereits umfassende Aussagen dieser Art in die Begründung aufgenommen. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de . Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Stellungnahme Nr. 11 und Beschlussempfehlung <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
14	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 17.02.2022	
	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Seite 19 Punkt C1 der textlichen Festsetzung und Seite 9-10 Punkte 5.5 der Begründung)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
15	Amt für Bodenmanagement Heppenheim, 21.02.2022	
	Es bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

16	Deutsche Bahn AG, 21.02.2022	
16.1	<p>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.</p> <p>Öffentliche Grünfläche (P5) – Zweckbestimmung Versickerungsfläche</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>Keine Bedenken zur Planung</p> <p>Durch das Büro Geo Consult wurde zusätzlich eine orientierende geotechnische Stellungnahme (01.04.2022) erstellt, die die Auswirkung der NS-Versickerung aus dem Becken auf der Fläche P5 auf die angrenzende DB-Anlage prüft. Bei Berücksichtigung des Stauziels ($n=0,2/a$; 114,63 mNN) und der übrigen in der Stellungnahme genannten Bedingungen, sind für die Bahnanlage derzeit keine negativen Auswirkungen durch den planmäßigen Betrieb der Sickeranlage zu erkennen. Die Standsicherheit des Bahndamms im Bereich des Regenrückhaltebeckens wird demnach nicht beeinträchtigt, ein negativer Einfluss kann ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
16.2	<p>Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Lärmschutzwand</p> <p>Hier ist eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen, um die dahinterliegenden Wohnnutzungen zu schützen. Diese soll durch geeignete Eingrünung ökologisch aufgewertet werden. Nähere Erläuterungen wurden nicht gemacht.</p> <p>Zwischen Grundstücksgrenze und Lärmschutzwand ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Gem. aktuellem Entwurf wird dieser Abstand eingehalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die konkrete Ausführung der Lärmschutzwand ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Ggf. erforderliche Zugänge in der LSW zu den Bahngleisen werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt und mit der Deutschen Bahn vorab abgestimmt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<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. Ggf. sind Zugänge (Servicetüren) in der LSW zu den Bahngleisen erforderlich.</p>	
16.3	<p>Abstimmung bei Baumaßnahmen</p> <p>Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. 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 bereits in den Textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
16.4	<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><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
16.5	<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><u>Begründung:</u></p> <p>Im Bebauungsplan sind weder im noch über dem Erdboden Bebauungen von Bahngelände geplant. Alle Bebauungen befinden sich auf privaten oder städtischen Flächen.</p> <p><u>Fazit:</u></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
16.6	<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.</p> <p>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>Einem Linksabbiegerverkehr aus Richtung Giselastraße Westring in das neue Wohngebiet wird nicht zugestimmt, da hier die Gefahr besteht, dass sich bei Gegenverkehr ein Rückstau auf dem Bahnübergang bildet und der Bahnübergang zugestellt wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Straße Westring wird künftig wie bereits auf Höhe des Gewerbegebiets weiter ausgebaut und der Gehweg verbreitert. Über den Schachenweg werden künftig nur noch Fuß- und Radverkehre (verkehrsberuhigter Bereich) sowie Landwirtschaftliche Maschinen auf den Westring treffen (wie bislang auch).</p> <p>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“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>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>Bei der evtl. Planung eines Haltepunktes für Sammeltaxi am Westring ist der BÜ 81 mit zu berücksichtigen.</p>	
16.7	<p>Standsicherheit</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.</p> <p>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 den Bebauungsplan.</p>
16.8	<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. In jedem Fall wird vor Beginn der Bauarbeiten (Lärmschutzwand) der Leitungsplan bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, eingeholt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
16.9	<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</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.	
16.10	<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 gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. 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>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 den Bebauungsplan.</p>
16.11	<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 Bepflanzungen werden durch die Lärmschutzwand von Bahntrasse ferngehalten. Dennoch ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Bäume auf der öffentlichen Grünfläche P6 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>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

16.12	Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Begründung:</u> Der Hinweis wurde bereits in den Textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen. <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
16.12	Zuwegung zu den Bahnanlagen 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Begründung:</u> Die Ausführung der Lärmschutzwand wird mit der Deutschen Bahn abgestimmt. Ggf. können notwendige Zugänge zu den Bahngleisen vorgesehen werden. <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
16.13	Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Begründung:</u> Es wird eine Lärmschutzwand zwischen dem Baugebiet und den Bahnanlagen errichtet. Ein Betreten der Bahnanlagen ist daher vom Plangebiet aus nicht möglich. <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
16.14	Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Begründung:</u>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<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>Siehe auch Stellungnahme 16.1</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
16.15	<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><u>Begründung:</u></p> <p>Im Geltungsbereich befindet sich kein Vorfluter.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
16.16	<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 Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Zum Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet wurden bereits aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Ein ausreichender Schutz vor den Geräuscheinwirkungen und gesunde Wohnverhältnisse wurde somit 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><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

<p>16.17</p>	<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> <table border="1" data-bbox="277 564 1151 1126"> <thead> <tr> <th colspan="2">Funkfeldbeeinflussende Baumaßnahmen</th> </tr> <tr> <th>Baumaßnahmen</th> <th>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	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
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																					
<p>16.18</p>	<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><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>																				

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

16.19	<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>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
17	<p>Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, 21.02.2022</p>	
	<p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung</p>
18	<p>Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach, 21.02.2022</p>	
	<p>Zu den Planungen des Bebauungsplans äußert die Kreishandwerkerschaft Offenbach Stadt und Kreis keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung</p>
19	<p>Energienetze Offenbach, 21.02.2022</p>	
19.1	<p>bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 19.01.2022 möchten wir Sie darauf hinweisen, dass sich in diesem Bereich Nieder- und Mittelspannungskabel wie auch eine 20 kV-Freileitung unserer Gesellschaft befinden.</p> <p>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>Der Rückbau der 20kV-Freileitung und Neuverlegung der notwendigen Leitungen ist Bestandteil der nachfolgenden Erschließungsplanung und wird mit Energienetze Offenbach abgestimmt. <u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

19.2	<p>Netz:</p> <p>Da die Netzberechnung maßgeblich für die Netzausbaumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebietes ist, möchten wir Sie bitten, uns untenstehende Unterlagen zur Verfügung zu stellen (in Bauabschnitte unterteilt), sofern sich Änderung zu den bereits übermittelten Unterlagen ergeben haben.</p> <ul style="list-style-type: none">- Anzahl Einfamilienhäuser mit WE- Anzahl Mehrfamilienhäuser mit WE- Anzahl der Gewerbeeinheiten- Anzahl E-Ladestationen (öffentlich und privat)- Anzahl Wärmepumpen	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und der zugrundeliegenden Erschließungsplanung sind Abstimmungen mit den Energienetzen Offenbach erfolgt und es wurden entsprechende Anpassungen an der Erschließung vorgenommen. So wurden unter anderem die Lage von Transformatoren bestimmt und im Bebauungsplan ermöglicht, die Breite von Straßen geprüft und weitere Themen zum künftigen Ausbau abgestimmt und im Bebauungsplan bereits zur ersten Offenlage berücksichtigt.</p> <p>In den Öffentlichen Grünflächen P2 bis P4 sind diesbezüglich Festsetzungen getroffen (siehe Festsetzungen A 12.1.2 bis A 12.1.4), die die Errichtung von Transformatorenhäusern in den genannten Flächen ermöglicht. Auch eine nachträgliche Ergänzung von Transformatoren-Standorten ist somit möglich. Infolge der erneuten Offenlage wurde die Zulässigkeit zur Errichtung von Transformatorenhäusern auch in der Öffentlichen Grünfläche P1 festgesetzt (Festsetzung A 12.1.1).</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
	<p>Die Flächen, welche für die Trafostationen benötigt bzw. freigehalten werden sollen haben wir im Plan gekennzeichnet und textlich festgehalten. Im Falle, dass eine Fläche nicht für eine Transformatorenstation genutzt werden kann, ist mit uns ein neuer Standort in diesem Bereich festzulegen.</p> <p>Standorte Transformatorenstationen:</p> <p>1. Station (erforderlich): Lage Planstraße 1, mittig zwischen Westring und Planstraße 3 auf der Ostseite.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>In den Öffentlichen Grünflächen P1 bis P4 sind Festsetzungen getroffen (siehe Festsetzungen A 12.1.1 bis A 12.1.4), die die Errichtung von Transformatorenhäusern in den genannten Flächen ermöglichen. Auch eine nachträgliche Ergänzung von Transformatoren-Standorten ist somit möglich.</p> <p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung 19.2.</p> <p><u>Fazit:</u></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“


**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

<p>2. Station (erforderlich): Lage Planstraße 1, Planstraße 1 Ecke Planstraße 4 auf der Ostseite.</p> <p>3. Station (zur Freihaltung): Lage Planstraße 3, gegenüber des Quartiersplatz.</p> <p>4. Station (zur Freihaltung): Lage Planstraße 5, Planstraße 5 gegenüber der Einfahrt zur Planstraße 1.</p> <p>5. Station (zur Freihaltung): Lage zwischen Westring und Quartiersplatz (aktuell Schachenweg)</p>	<p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
--	--

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

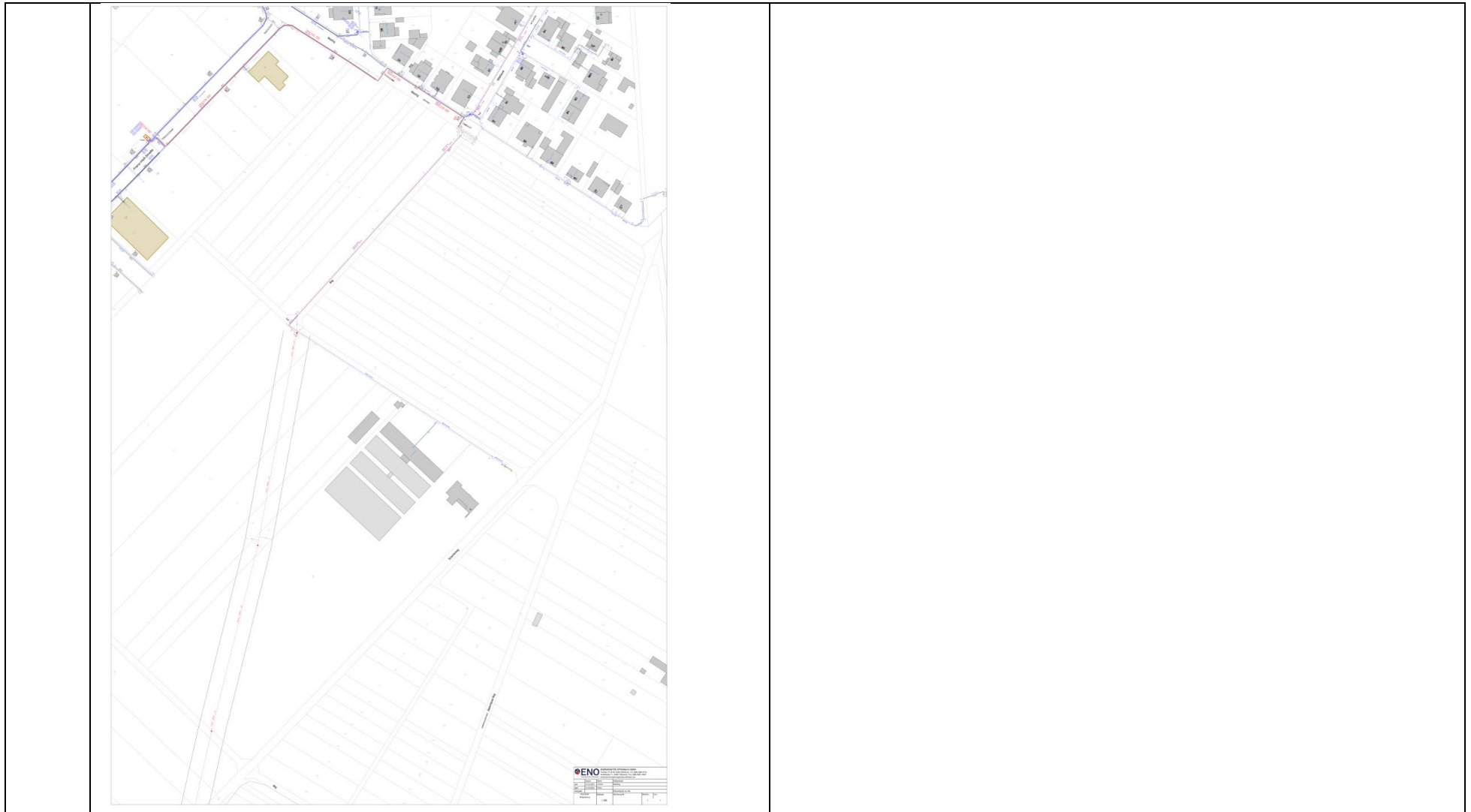
		
19.3	<p>Hausanschlüsse:</p> <p>Die Lage und Art der Hausanschlüsse für die Gebäude, welche nicht an das öffentliche Straßennetz angebunden sind, können erst geplant werden, wenn eine konkrete Leistungsanfragen bzw. Bebauungspläne vorliegen. Hierbei wird bei einer Leistungsanfrage ab 160 kW eine kundeneigende Transformatorenstation notwendig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Lage und Art der Hausanschlüsse für die Gebäude sind nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Die Planung der Hausanschlüsse erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Die Energienetze Offenbach</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

<p>Da wir aufgrund der noch ausstehenden Informationen, den Umfang von eventuellen Netzerweiterungsmaßnahmen außerhalb des Gebiets noch nicht abschätzen können, sind wir frühestmöglich über die Zeitschiene der Erschließung zu informieren.</p> <p>Hinzuweisen ist zudem, dass vor Durchführung der geplanten Tiefbaumaßnahmen eine aktuelle Planauskunft direkt bei der ENO einzuholen ist (www.energienetze-offenbach.de/service/planauskunft). Sollten während der Baumaßnahme Versorgungsleitungen beschädigt werden, sind diese unverzüglich unter der Entstörungsnummer 0800/8060-3030 zu melden.</p> <p>Die Stellungnahme erfolgt namens und im Auftrag der Energieversorgung Offenbach AG.</p>	<p>werden vor Beginn der Ausführungsplanung über die Zeitschiene der Erschließung informiert. Eine aktuelle Planauskunft wird vor Beginn der Tiefbaumaßnahmen im Rahmen der Ausführungsplanung eingeholt.</p> <p>Siehe Beschlussempfehlung 19.2.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
---	---

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024



Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

20	Autobahn GmbH, 22.02.2022	
	<p>Zu der o.g. Bauleitplanung erheben wir</p> <p><u>I Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</u></p> <p>- keine -</p> <p><u>II Fachliche Stellungnahme</u></p> <p>II a) Beabsichtigte eigene Planungen</p> <p>- keine -</p> <p>II b) Sonstige fachliche Stellungnahme</p> <p>Die Ausweisung des Gebietes erfolgt in Kenntnis der von der BAB 3 ausgehenden Emissionen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger der BAB 3 keine Ansprüche auf Durchführung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der geplanten neuen Baufläche bestehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Schallschutznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Durch die planungsrechtliche Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan besteht ein Umsetzungserfordernis, für das im Baugenehmigungsverfahren Sorge zu tragen ist.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Straßenbaulastträger der BAB 3 keine Ansprüche auf Durchführung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen zugunsten des neu geplanten Wohngebiets.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
21	Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss. Fachbereich Umwelt, 22.02.2022	
	<p>zu dem oben genannten Bebauungsplan werden seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

22	Kreis Offenbach – Der Kreisausschuss, 22.02.2022	
22.1	<p>Die wichtige Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO) machen wir zu Bestandteil unserer Stellungnahme und fügen diese im Wortlaut unserer Stellungnahme in der Anlage bei.</p> <p>Für eine geplante Löschwasserversorgung ist eine geeignete Sicherungseinrichtung nach DIN 1988-600 zu installieren.</p> <p>Im Bereich des Vorhabens befindet sich ein Altstandort (Gärtnerei), wofür das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zuständig und somit im Verfahren zu beteiligen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Es wird auf die Stellungnahme Nr. 5 des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO) verwiesen. Durch die Aussage, dass der Kreisausschuss der Stellungnahme des ZWO folgt, gilt an dieser Stelle auch die entsprechen Beschlussempfehlung (<i>siehe Abwägungsempfehlung Nr. 5</i>).</p> <p>Da die Versorgung des Plangebiets in dem dargestellten Gesamtumfang des Plangebietes durch den ZWO derzeit nicht gewährleistet werden kann, wird die Begründung des Bebauungsplans ergänzt. Es wird dargelegt, wie sich das Plangebiet in den kommenden Jahren voraussichtlich entwickeln wird und dass der prognostizierte jährliche Wasserbedarf des Plangebiets nicht sofort benötigt wird, sondern über Jahre gestaffelt langsam ansteigen wird.</p> <p>Der Hinweis auf die DIN 1988-600 (Löschwasserversorgung mit geeigneter Sicherungseinrichtung) wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß Stellungname des RP Darmstadt, Abteilung Nachsorgender Bodenschutz, ergeben sich gemäß der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von der Seite des RP bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.</p> <p>Durch das Büro Geo-Consult GmbH wurde eine ergänzende umwelttechnische Untersuchung auf dem Gelände der Gärtnerei durchgeführt. Hierzu wurden Untersuchungen an Bodenmischproben gem. LAGA und Bundes-Bodenschutz- und Altastverordnung („BBodSchV“; Anhang 2, Tab. 1.4, Prüfwerte Boden-Mensch) ausgeführt.</p> <p>Bei den analytischen Untersuchungen gem. LAGA wurden an den untersuchten Mischproben keine umwelttechnischen Auffälligkeiten festgestellt. Der an der Mischprobe MP 3 festgestellte leicht erhöhte TOC-</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Gehalt (total organic carbon = gesamte organische Kohlenstoff) kann auf eingelagerte fein verteilte organische Beimengungen (Wurzelstücke) in der Probe zurückgeführt werden.</p> <p>Die Untersuchungen der Mischproben gem. BBodSchV. zeigen, dass die erfassten Schadstoffkonzentrationen jeweils vollständig unauffällig sind. Die Prüfwerte der BBodSchV werden selbst für die sensibelste Nutzungsform „Kinderspielflächen“ an allen fünf Mischproben unterschritten (d.h. eingehalten).</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Die Begründung wird um eine Beschreibung des künftigen Anstiegs des Wasserverbrauchs sowie redaktionell um die umwelttechnische Untersuchung auf dem Gelände der Gärtnerei ergänzt. Eine erneute, verkürzte und beschränkte Offenlage ist notwendig.</p>
22.2	<p>Niederschlagswasser soll mit Hilfe der öffentlichen Kanalisation gesammelt und über Mulden bzw. Mulden-Rigolen-Systemen zur Versickerung gebracht werden. 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 Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Auf Grundlage der vorliegenden Gutachten und der Nutzung des Plangebiets ist nicht von weiteren Belastungen des Bodens im Gebiet auszugehen. Im Zuge der Genehmigung der Erschließungsplanung und somit der Genehmigung zur Herstellung der Mulden bzw. Mulden-Rigolen-Systeme werden für die Versickerungsbereiche ein entsprechendes Fachgutachten vorgelegt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
22.3	<p>Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind die Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung der Krebs + Kiefer AG, vom 16.09.2021, zum Lärmschutz (Lärmschutzwand am östlichen Rand des Plangebiets, entlang der Bahnlinie, Höhe $h = 3,0$ m, Länge $l = 239,5$ m; 20 m Schutzabstand zum westlich angrenzenden Gewerbegebiet) sowie passive Schallschutzmaßnahmen (Einhaltung des resultierenden Bau-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Schallschutznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Durch die planungsrechtliche Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	Schalldämm-Maßes an den Gebäuden, Einbau schallgedämmter Lüftungselemente) zu beachten bzw. umzusetzen.	Bebauungsplan besteht ein Umsetzungserfordernis, für das im Baugenehmigungsverfahren Sorge zu tragen ist. <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
22.4	Die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich der planungsbedingt beeinträchtigten Funktionen des Schutzgutes Boden sind unzureichend. Von dem rechnerisch gemäß der hessischen Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ ermittelten Ausgleichsbedarf in Höhe von 80,89 Bodenwerteinheiten können lediglich 35,20 Bodenwerteinheiten kompensiert werden (entspricht nur ca. 43,5 %). Auch die nachträglich verbal-argumentativ hergeleitete höhere Wertigkeit der bereits angekauften Ökokontomaßnahme führt nicht dazu, dass eine adäquate Grundlage für eine gerechte Abwägung der Belange nach § 1 (7) BauGB im Hinblick auf das Schutzgut Boden vorhanden ist; schließlich fehlen rein rechnerisch mehr als 50 % der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden. Es sind daher weitere bodenfunktionale Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. <u>Begründung:</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan bereits über ein Jahrzehnt als Wohnbaufläche (Planung) vorgesehen. In der Stadt Seligenstadt stehen für größere Wohnbauvorhaben keine Standortalternativen zur Verfügung. Potenzielle Möglichkeiten der Innenverdichtung sind nicht mehr vorhanden oder werden aktuell städtebaulich entwickelt. Die abschließende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde nach der Hess. Kompensationsverordnung (KV) durchgeführt. Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Hess. KV ist der Eingriff in die Natur und Landschaft kompensiert. Die Hess. KV sieht eine integrative Betrachtung der Lebensraum- und Naturhaushaltsfunktionen vor; bspw. werden Teilfunktionen des Bodens, wie das Biotopentwicklungspotenzial, in die Berechnung nach der Hess. KV integriert. Soweit möglich, soll eine schutzgutbezogene Kompensation, auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste, erfolgen. Nach der Hess. KV ist eine Zusatzbewertung für ertragreiche Böden mit Ertragsmesszahlen über 60 durchzuführen. Aufgrund der ertragreichen Böden im Plangebiet (mit teilweise Ertragsmesszahlen über 60 im Westen des Plangebiets), wurden Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen und bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen gesondert bewertet und bilanziert. Die Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz des HLNUG 2018 wurde angewendet. Die Berechnung nach Bodenwerteinheiten führt zum Ergebnis, dass bereits durch Minderungsmaßnahmen rund 17 % des durch den Eingriff verursachten Ausgleichsbedarfs reduziert werden. Insgesamt (durch

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Minderungs- und Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen) werden mehr als 47 % des erforderlichen Ausgleichsbedarfs minimiert. Eine Vollkompensation nach den Maßstäben der Arbeitshilfe Boden kann für ein Bauvorhaben dieser Größenordnung nur durch Flächenentsiegelungen o.ä. an anderer Stelle erreicht werden. Dafür stehen in der Stadt Seligenstadt keine geeigneten Entsiegelungspotenziale zur Verfügung. Die nach der Berechnung verbleibenden Defizite beim Schutzgut Boden von 51 Bodenwerteinheiten (Summenfehler in der Tabelle wurde korrigiert) werden zugunsten der überwiegenden Belange (Schaffung von Wohnraum als überwiegender öffentlicher Belang) abgewogen. Das methodische Vorgehen und die Berechnungsergebnisse sind in der Anlage 3 zum Umweltbericht ausführlich erläutert.</p> <p>Neben der Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach der Hess. KV und der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden beinhaltet der Umweltbericht eine verbal-argumentative Bodenfunktionsbewertung. Die Ermittlung der Bodenschutzbelange wird somit in Umfang und Detaillierungsgrad für die Abwägung als ausreichend erachtet.</p> <p>Der Umweltbericht enthält Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen mit bodenfunktionalem Bezug. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen nach dem § 9 BauGB und enthält Hinweise für die spätere Bauausführung, die im Bebauungsplan nicht festsetzbar sind.</p> <p>Darüber hinaus werden folgende Ergänzungen/ Änderungen mit bodenfunktionalem Bezug vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Bebauungsplan wird um Hinweise zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung im Rahmen der Erschließung des Plangebiets ergänzt. Der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung in die Verwirklichung des Bauprojekts hat zum Ziel, dass die Böden nach Bauabschluss weiterhin verwendet werden und in der Lage sind, vielfältige Funktionen im Naturhaushalt zu übernehmen.
--	--	--

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

		<ul style="list-style-type: none"> • Da in den Sommermonaten häufig durch niedrige Bodenfeuchte geringe Beeinträchtigungen entstehen, wird die Baufeldfreimachung auch außerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis Ende Februar möglich. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen. • Innerhalb der Festsetzungen Nr. 13.1 werden Maximalwerte für die wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgelegt. (P1: max. 15 %; P2: max. 20 %; P3: max. 15 %). • Die Textl. Fests. Nr. 14.4 Maßnahmenfläche (M1), die bisher nur den Erhalt dieser Fläche beinhaltete, wird entsprechend der Beschreibung im Umweltbericht um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (wie bspw. Entsiegelung und Begrünung) ergänzt. • Weitere Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz (C Hinweise Nr. 4) werden ergänzt. <p><u>Fazit:</u> Redaktionelle Änderung und Klarstellung der textlichen Festsetzungen und Begründung zum Satzungsbeschluss</p>
22.5	<p>Sofern die geplanten Überwachungsmaßnahmen nach § 4c BauGB zu dem Ergebnis kommen sollten, dass aufgrund unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen auf die Arten Steinkauz und Gartenrotschwanz geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden müssen, werden die im Fachbeitrag „Artenschutz“ ergänzend vorgesehenen Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft östlich der Bahnlinie (Entwicklung von Streuobstwiesen im räumlichen Umfeld des geplanten Baugebietes) Bestandteil dieses Risikomanagements, und können nicht als vorlaufende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für zukünftige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (z.B. durch die Entwicklung des zurückgestellten Teilbereichs B des Baugebietes) dienen.</p> <p>Zu der bereits angekauften Ökokontomaßnahme sind den Unteren Naturschutzbehörden des Kreises Offenbach und des Wetteraukreises zu</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Hinweis, dass im Falle von unvorhergesehenen Entwicklungen das Erfordernis zur Umsetzung von weiteren Maßnahmen gegeben sein kann und diese dann nicht als vorlaufende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für zukünftige Eingriffe (bspw. für Teilbereich B) verwendet werden können, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Ökokontoantrag wurde durch die Stadt Seligenstadt gestellt. Hierüber werden auch die einzutragenden Flächen planerisch mit entsprechenden Geometriedaten vorgelegt. Entsprechende Ökopunkte wurden der Stadt Seligenstadt bereits gutgeschrieben.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>gegebenem Zeitpunkt passende Geometriedaten für die Registrierung im hessischen Naturschutzregister (NATUREG) vorzulegen.</p>	<p>Die mit der UNB besprochenen und für die Entwicklung des Teilbereichs B des Bebauungsplanes angestrebten Maßnahmen sind nicht Bestandteil der Ausgleichsbilanzierung des Teilbereichs A und nicht Bestandteil der Abwägung.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
22.6	<p>Nachrichtlich werden folgende Anregungen aus der Beteiligung der Beauftragten des Naturschutzbeirates für den Kreis Offenbach weitergegeben:</p> <p>Der südöstlich an den Quartiersplatz angrenzende Baukörper WA3* sollte aus der Planung herausgenommen werden, da dieser Baukörper mit 13,5 m Höhe und der für diesen Baukörper eingeplanten Lärmschutzwand die jetzt noch vorhandene Frischluftzufuhr für den Innenstadtbereich massiv behindern würde. Ohne den Baukörper WA3* könnte die geplante Lärmschutzwand auf ca. 50 m Länge begrenzt werden. Um die Grünfläche P1 mit der freien Landschaft zu verbinden sollte der Baukörper WA4 aus dem vorgelegten Plan entfernt werden.</p> <p>Wir bitten die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung mit einzubeziehen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Entsprechend des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) und des Regionalen Landschaftsplans, der im RegFNP integriert ist, wird die Klimarelevanz des Bebauungsplangebiets als gering bis mäßig eingestuft. Im RegFNP als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesene Kalt- und Frischluftgebiete sowie -abflussschneisen, die im Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, liegen außerhalb des Bebauungsplangebiets.</p> <p>Aufgrund der relativ ebenen Topographie und fehlender Hanglage bestehen keine optimalen Bedingungen für den Kaltluftabfluss in Richtung Innenstadt. Der Kaltlufttransport läuft daher auch über das nächtliche Flurwindssystem (bodennahes Strömungsfeld), welches sich bei fehlender regionaler Anströmung (austauscharme Nächte) etabliert.</p> <p>Mit Blick auf den kaltluftrelevanten Gesamttraum der Stadt Seligenstadt (begrüntes Freiland im radialen Umfeld von Seligenstadt) nimmt das Bebauungsplangebiet hiervon nur einen geringen Anteil ein und kann daher nur maximal Einfluss auf den südwestlichen Siedlungsraum der Stadt nehmen.</p> <p>Die Planstraße 1 und der Schachenweg verlaufen in Weiterführung der bestehenden Straßen (Giselastraße, Mittelbeune), wodurch die Verbindung zum Offenland hin gewährleistet wird. Der Schachenweg bleibt in seinem Verlauf erhalten. Die Planstraße 1 mündet im Südwesten in der öffentlichen Grünfläche P3 als Schnittstelle zum Offenland. Damit der von Südwesten her</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>kommende Kaltluftstrom nicht behindert wird, ist die Pflanzung dichter Baumriegel ausgeschlossen. Entlang dieser beiden Wegeverbindungen sind Grünflächen festgesetzt.</p> <p>Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan zahlreiche weitere Festsetzungen, die die klimatischen Bedingungen im Plangebiet positiv beeinflussen und somit auch im Luftaustausch mit der Innenstadt positiv Einfluss nehmen: Verbot Schottergärten, Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Dachbegrünung, straßenbegleitende Baumpflanzungen; öffentliche Grünflächen mit Maximalwerten für wasserdurchlässige Flächenbefestigungen und Retentionsflächen.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen sind durch die Bebauung insgesamt nur geringe Auswirkungen hinsichtlich der Kaltluftentstehung und -versorgung des Innenstadtbereichs von Seligenstadt anzunehmen.</p> <p>Es wurde zudem eine klimatische Stellungnahme zu erwartbaren Veränderungen der nächtlichen Kaltluftentstehung und der Kaltluftausbreitung bei Realisierung und Umsetzung des Bebauungsplans durch das Büro, <i>Burghardt und Partner, Ingenieure, Stand 19.09.23</i>, angefertigt. Diese Stellungnahme wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p><i>„Die Untersuchung zeigt, dass das städtebauliche Vorhaben hinsichtlich des Aspekts „Kaltluft“ einen über das eigentliche Plangebiet hinausreichenden Wirkraum besitzt. Die Differenzen in der Kaltluftversorgung zwischen Planfall und Nullfall sind aber nicht dauerhaft, und beschreiben eine temporäre Situation während der frühen Nachtstunden.</i></p> <p><i>Durch das Vorhabengebiet wird somit die Kaltluftversorgung des bestehenden Siedlungskörpers zeitlich verzögert. Messbare Effekte sind nach vier Stunden Simulationsdauer (Hälfte der Nacht) nicht mehr vorhanden.“</i></p> <p>Darüber hinaus gibt die Stellungnahme Handlungsempfehlungen, wie bspw. Vermeidung von Schottergärten, undurchlässige Mauern über 1 Meter oder</p>
--	--	---

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Hecken über 2 Meter Höhe, die aber bereits im Bebauungsplan festgesetzt wurden (siehe oben).</p> <p>Das WA 4 und die vorgesehenen Baukörper wurden bei den Simulationen zu erwartbaren Veränderungen der nächtlichen Kaltluftentstehung berücksichtigt.</p> <p>An den Zielen der weiteren und zukünftigen Entwicklung des Planungsgebiets wird daher festgehalten.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
--	--	---

23	RWE, 23.02.2022	
	Nach Rücksprache mit unserer Liegenschaftsabteilung, verfügen wir in Seligenstadt über kein Eigentum. Etwaige Projektentwicklungen in diesem Bereich wurden eingestellt.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung</p>

24	Forstamt Langen, 24.02.2022	
	Genen den o.g. Bebauungsplanentwurf bestehen seitens der von meiner Behörde zu vertretenden forstrechtlichen und forstfachlichen Belange weiterhin keine Bedenken und Anregungen	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung</p>

25	IHK Offenbach am Main, 24.02.2022	
	Wir haben keine Anmerkungen zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

26	RMV, 25.02.2022	
	<p>vielen Dank für die erneute Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.</p> <p>Nach Prüfung der Planungsunterlagen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 05.03.2021. Die Stellungnahme haben wir Ihnen nochmals beigefügt.</p> <p>Wir bitten Sie weiterhin unsere Anregungen in dem weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung</p>
	<p>Punkt 1 - Zweigleisiger Ausbau der Bahntrasse</p> <p>Gemäß regionalem Flächennutzungsplan besteht das Ziel die Strecke Hanau – Groß-Umstadt der Odenwaldbahn als überörtliche Nahverkehrs- und Siedlungsachse auszuweisen (Z3.3-8) und sie gemäß Grundsatz für eine überregionale Verbindung aufzuwerten (G5.1-22). Entsprechend Grundsatz G3.3-7 ist die weitere Siedlungsentwicklung in den Nahverkehrs- und Siedlungsachsen mit Betrieb und Ausbau des ÖPNV, insbesondere auf der Schiene, abzustimmen.</p> <p>Der RMV stellt insgesamt eine deutlich wachsende Nachfrage entlang der Odenwaldbahn fest. Um dieser Nachfragesteigerung zu begegnen und zu einem späteren Zeitpunkt einmal mehr Züge in dichteren Abständen fahren zu können, sind Infrastrukturausbauten erforderlich. Auch das geplante Neubaugebiet lässt in diesem Zusammenhang eine weitere Nachfragesteigerung erwarten.</p> <p>Der RMV nimmt über Angaben aus der Presse den Wunsch wahr, dass seitens der Anliegerkommunen ein Ausbau der Odenwaldbahn (z.B. mit einer Elektrifizierung) angestrebt wird.</p> <p>Der RMV sieht das Erfordernis, zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Strecke offen zu halten.</p> <p>Der RMV empfiehlt deshalb, in den Bebauungsplan für eine langfristige Perspektive eine ausreichende Flächenfreihaltung für den zweigleisigen Ausbau und eine Elektrifizierung der Odenwaldbahn aufzunehmen. Der Flächenkorridor für ein zweites Gleis sollte im Bebauungsplan auch</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Für den Ausbau der Odenwaldbahn gibt es bisher keine Planungsgrundlage und wurde deswegen nicht berücksichtigt. Weder der Regionalplan noch der Regionale Flächennutzungsplan sehen ein Ausbau des Streckenabschnitts derzeit vor. Im Regionalen Flächennutzungsplan steht lediglich „Die Odenwaldbahn Frankfurt – Hanau – (Babenhausen – Erbach – Eberbach) soll für die überregionale Verbindung des östlichen Rhein-Main-Raumes mit den Räumen Heilbronn und Stuttgart sowie der Rhein-Neckar-Region (Heidelberg – Mannheim – Ludwigshafen) aufgewertet werden.“ Eine Aufwertung bedeutet jedoch keinen Ausbau der Strecke. Auch hat weder das Regierungspräsidium Darmstadt noch der Regionalverband Hinweise auf einen Ausbau in ihren Stellungnahmen abgegeben.</p> <p>Für einen zukünftigen Ausbau der Odenwaldbahn könnte die Grünfläche P6 mit einer Breite von ca. 5 m auf der Seite des Plangebiets der Bahnstrecke zugeschlagen werden. Dafür müssten der angrenzende Gehweg sowie die Lärmschutzwand verschoben werden. Die restliche Breite, die für den Ausbau benötigt wird, müsste auf der östlichen Seite der Bahnlinie zugeschlagen werden.</p> <p>Einem zweigleisigen Ausbau der Odenwaldbahn stünde somit grundsätzlich nichts entgegen.</p> <p><u>Fazit:</u></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>freigehalten und erwähnt werden, um rechtlich auf die Folgen eines späteren Ausbaus bei den Anliegern hinzuweisen.</p>	<p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
	<p>Punkt 2 – Schallschutz</p> <p>Die im Schallgutachten angesetzte Zugzahlprognose für 2030 erscheint dem RMV nach aktuellem Kenntnisstand zu niedrig angesetzt. Aufgrund der hohen Nachfrage der Odenwaldbahn plant der RMV, weitere Züge über die im Schallgutachten genannten Zugfahrten zu bestellen. Ebenso ist geplant, die Zuglängen auf bis zu 165 m zu verlängern, verbunden mit dem Ausbau von Bahnsteigen.</p> <p>Der RMV empfiehlt, das Schallgutachten und die daraus abgeleiteten Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes vor dem Hintergrund der Fahrtenzahl sowie der möglichen Lage eines zweiten Gleises zu überprüfen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Zahlen basieren auf den Prognosezahlen der Deutschen Bahn (Betriebskonzept Strecke 4113, Prognose 2030, Deutsche Bahn AG, 20.11.2018). Bei Konkretisierung der Planungsabsichten des RMV (Ausbau der Strecke, Erhöhung der Taktung und Änderung der Zuglänge) ist die Stadt Seligenstadt frühzeitig zu unterrichten. Etwaige Erfordernisse für Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage geänderter Zugverkehre auf der Odenwaldbahn sind zum gegebenen Zeitpunkt zu überprüfen und ggf. umzusetzen. Derzeit liegen keine sicheren Daten zur Aufwertung der Strecke vor, auf denen das Gutachten angepasst werden könnte. Daten über Verlängerung der Bahnsteige liegen der Stadt Seligenstadt vor. Diese Bereiche befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und haben keine Auswirkung auf die Planung.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
	<p>Punkt 3 - Bahnübergang Giselastraße</p> <p>Verkehrlich erfolgt der kürzeste Weg zum Anschluss des geplanten Bebauungsgebietes an die Stadtmitte sowie den Bahnhof durch Nutzung des Bahnübergangs Giselastraße. Die Verkehrsmenge, die die Schienenstrecke an diesem Bahnübergang quert, wird daher deutlich steigen.</p> <p>Aufgrund der uns bekannten Problematik und Diskussion über die höhenfreie Herstellung des Bahnübergangs Frankfurter Straße empfehlen wir, im Bebauungsplan für das Neubaugebiet eine Flächenfreihaltung für den Ersatz des Bahnübergangs Giselastraße durch eine höhenfreie Lösung freizuhalten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Konkrete Planungen zur höhenfreien Herstellung des Bahnübergangs Frankfurter Straße liegen nicht vor und wurden seitens der Deutschen Bahn nicht angemeldet, die als Träger öffentlicher Belange im vorliegenden Verfahren beteiligt wurde. Eine Flächenvorhaltung ist dementsprechend nicht begründbar.</p> <p>Die Straße Westring wird künftig wie bereits auf Höhe des Gewerbegebiets weiter ausgebaut und der Gehweg verbreitert. Über den Schachenweg werden künftig nur noch Fuß- und Radverkehre (verkehrsberuhigter Bereich)</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>sowie Landwirtschaftliche Maschinen auf den Westring treffen (wie bislang auch).</p> <p>Die Deutsche Bahn wird an der Planung der Verkehrssituation am Westring beteiligt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27	Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss. Fachbereich ländlicher Raum, 25.02.2022	
27.1	<p>1. Vorbemerkung</p> <p>Wie bereits gegenüber dem Amt für Stadtentwicklung der Stadt Seligenstadt und ihnen über „Cc“ kommuniziert, mussten wir zum wiederholten Mal feststellen, dass wir an der zuerst im Dezember 2021 erfolgten erneuten Beteiligung nicht an dem Bebauungsplanverfahren beteiligt wurden. Dies hat sich offensichtlich nur aufgrund eines formalen Fehler bei der Bekanntmachung und unserer Nachfrage wg. der fehlenden Beteiligung erübrigt, die aktuell zu einer erneuten Beteiligung geführt hat.</p> <p>Wir bitten daher nochmals, die Beteiligung unserer Behörde als Träger öffentlicher Belange der Landwirtschaft im Kreis Offenbach – und somit auch für Seligenstadt - zukünftig sicherzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27.2	<p>2. Ziel und Zweck der Planung</p> <p>Der Bebauungsplanvorentwurf Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ der Stadt Seligenstadt hat zum Ziel, die stetige Wohnraumnachfrage in</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>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 verdichtetem Wohngebiet mit qualitätvollen öffentlichen Räumen sowie einer leistungsfähigen und modernen Infrastruktur für Verkehr und Gemeinbedarf entwickelt werden. Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf soll dies planungsrechtlich vorbereiten und überplant dabei mit seinem Geltungsbereich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche.</p> <p>Öffentliche Belange der Landwirtschaft sind insoweit durch das Planvorhaben berührt.</p>	Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
27.3	<p>2.1 Verfahren</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf wurde aufgrund der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB und § 3 (2) BauGB geändert, was gem. § 4a (3) BauGB eine erneute Auslegung erforderlich macht. Dies insbesondere vor dem Hintergrund arten- und naturschutzrechtlicher Erfordernisse. Der Bebauungsplanentwurf wurde daher in zwei Teilbereiche A und B unterteilt, wobei der Teilbereich A mit geringfügigen Änderungen erneut offengelegt wird und der Teilbereich B, östlich des Schachenweges, zu einem späteren Zeitpunkt in einem zweiten Verfahren zur Rechtskraft gebracht werden soll. Der Teilbereich B kann somit nicht mehr Gegenstand des derzeitigen Verfahrens sein und ist zu einem späteren Zeitpunkt in einem gesonderten Bauleitplanverfahren abzuhandeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs verkleinert sich somit von ursprünglich ca. 21 ha auf nunmehr ca. 15,3 ha.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

27.4	<p>3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>Es muss hier nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft zunächst angemerkt werden, dass sich das Planwerk nach hiesiger Auffassung in den bisherigen Planverfahrensschritten nach § 4 BauGB und § 3 BauGB nicht hinreichend qualifiziert mit den u. a. von landwirtschaftlicher / landespflegerischer als auch naturschutz-/artenrechtlicher Seite vorgetragenen Anregungen nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB und darüber hinaus auseinandersetzt hat. Was zur letztendlich Folge hat, dass der Geltungsbereich östlich des Schachenweges verkleinert werde musste und eine erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB erforderlich macht.</p> <p>Dies wird an der vorgenommenen Abwägung deutlich, was im Folgenden nochmals im Detail abzuhandeln ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27.5	<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. Die vorhandene landwirtschaftliche Fläche nimmt darüber hinaus, neben der der Ernährungs- und Versorgungsfunktion, auch klimatisch als Kaltluftentstehungsgebiet und Erholungsraum Allgemeinfunktionen in direkter Stadtrandlage war.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Der Stadt Seligenstadt ist der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche und von Böden mit vergleichsweise hohem Ertragspotenzial bewusst. Landwirtschaftliche Flächen sollen nach Vorgaben des BauGB nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Es sind vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen. Eine umfassende Prüfung alternativer Potenzialflächen ist erfolgt; um den notwendigen Wohnbedarf in Seligenstadt zu decken, muss daher auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen zugegriffen werden.</p> <p>Der landwirtschaftliche Fachplan dient als fachliche Basis für die Ableitung von Planungsaussagen wie Vorrang- und Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft, u.a. für die Regionalplanaufstellung. Der Regionale Flächennutzungsplan enthält für den geplanten Geltungsbereich „Wohnbaufläche (geplant)“ als Plandarstellung. Vorranggebietsflächen für Landwirtschaft liegen außerhalb des Geltungsbereichs.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

<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“, ausgewiesen (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 klimatische Bedeutung von Ackerflächen als Kaltluftentstehungsgebiete ist im Kapitel 3.5 des Umweltberichts dargestellt. Der Umweltbericht geht auf den Erholungswert im Bestand und bei Durchführung des Planvorhabens ein.</p> <p>Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.</p> <p>Zudem:</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan bereits über ein Jahrzehnt als Wohnbaufläche (Planung) vorgesehen. In der Stadt Seligenstadt stehen für größere Wohnungsbauvorhaben keine Standortalternativen zur Verfügung. Potenzielle Möglichkeiten der Innenverdichtung und zum Flächenrecycling sind nicht mehr vorhanden oder werden aktuell städtebaulich entwickelt.</p> <p>Die abschließende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde nach der Hess. Kompensationsverordnung (KV) durchgeführt. Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Hess. KV ist der Eingriff in die Natur und Landschaft kompensiert. Die Hess. KV sieht eine integrative Betrachtung der Lebensraum- und Naturhaushaltsfunktionen vor; bspw. werden Teilfunktionen des Bodens, wie das Biotopentwicklungspotenzial, in die Berechnung nach der Hess. KV integriert. Soweit möglich, soll eine schutzgutbezogene Kompensation, auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste, erfolgen. Nach der Hess. KV ist eine Zusatzbewertung für ertragreiche Böden mit Ertragsmesszahlen über 60 durchzuführen. Aufgrund der ertragreichen Böden im Plangebiet (mit teilweise Ertragsmesszahlen über 60 im Westen des Plangebiets), wurden Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen und bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen gesondert bewertet und bilanziert. Die Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz des HLNUG 2018 wurde angewendet. Die Berechnung nach Bodenwerteinheiten führt zum Ergebnis, dass bereits durch Minderungsmaßnahmen rund 17 % des durch den Eingriff verursachten Ausgleichsbedarfs reduziert werden. Insgesamt (durch Minderungs- und Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen) werden mehr als 47 %</p>
---	--

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>des erforderlichen Ausgleichsbedarfs minimiert. Eine Vollkompensation nach den Maßstäben der Arbeitshilfe Boden kann für ein Bauvorhaben dieser Größenordnung nur durch Flächenentsiegelungen o.ä. an anderer Stelle erreicht werden. Dafür stehen in der Stadt Seligenstadt keine geeigneten Entsiegelungspotenziale zur Verfügung. Die nach der Berechnung verbleibenden Defizite beim Schutzgut Boden von 51 Bodenwerteinheiten (Summenfehler in der Tabelle wurde korrigiert) werden zugunsten der überwiegenden Belange (Schaffung von Wohnraum als überwiegender öffentlicher Belang) abgewogen. Das methodische Vorgehen und die Berechnungsergebnisse sind in der Anlage 3 zum Umweltbericht ausführlich erläutert.</p> <p>Neben der Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach der Hess. KV und der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden beinhaltet der Umweltbericht eine verbal-argumentative Bodenfunktionsbewertung. Die Ermittlung der Bodenschutzbelange wird somit in Umfang und Detaillierungsgrad für die Abwägung als ausreichend erachtet.</p> <p>Der Umweltbericht enthält Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen mit bodenfunktionalem Bezug. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen nach dem § 9 BauGB und enthält Hinweise für die spätere Bauausführung, die im Bebauungsplan nicht festsetzbar sind.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27.6	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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Umweltbericht wurde zur erneuten Offenlage um eine detaillierte Prognose der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden im Kapitel 4.2.1 ergänzt. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche wird dargestellt.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>Die vorgelegte Planung führt zu einem Verlust der Bodenfunktionen, aus landwirtschaftlicher Sicht insbesondere dem vollständigen Verlust der Bodenertragsfunktion. Weiterhin ergeben sich hierdurch einzelbetriebliche Auswirkungen für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe durch den Flächenentzug und damit verbundener Einkommensverluste.</p>	<p>Eine umfassende Bodenfunktionsbewertung und Berechnung des bodenfunktionsbezogenen Kompensationsbedarfs, in der auch auf die Bodenertragsfunktion eingegangen wird, sind hier gleichfalls integriert. Die nach der Berechnung verbleibenden Defizite beim Schutzgut Boden von 51 Bodenwerteinheiten werden zugunsten der überwiegenden Belange (Schaffung von Wohnraum als überwiegender öffentlicher Belang) abgewogen.</p> <p>Der Umweltbericht war Bestandteil der erneute Offenlage der Bebauungsplanunterlagen.</p> <p>Von den 3.082 ha der Gemarkungsfläche Seligenstadts beanspruchen die landwirtschaftliche Flächen 859 ha (ca. 27 %). Der Verlust an Ackerland beträgt durch den vorliegenden Bebauungsplan ca. 14 ha. Dies entspricht 1,6% der Landwirtschaftlichen Flächen in Seligenstadt. 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>Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP2010) stellt mit seiner Bekanntmachung vom 17. Oktober 2011 die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche, geplant, dar. Die Belange der Landwirte wurden schon damals im Aufstellungsverfahren des RegFNPs geprüft. Auch der künftige Wegfall der Flächen für die Landwirte ist seitdem bekannt. Eine Existenzgefährdung kann nicht festgestellt werden und ist auch nicht bekannt.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27.7	<p>Die genannten Punkte sind in den Planunterlagen nach § 4 (2) BauGB immer noch nicht hinreichend ab- bzw. eingearbeitet. Es wird in dem Zusammenhang auf die Abwägung der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2020 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB verwiesen, demnach der Umweltbericht „das Thema noch</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereits im Rahmen der Offenlage wurde das Sachgut Boden als Thema ausführlich behandelt.</p> <p>Der Umweltbericht wurde zur erneuten Offenlage um eine detaillierte Prognose der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden im Kapitel</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>nicht abschließend behandelt hat“. Und weiter: „Dieser wurde zur Offenlage um die Thematik Boden ergänzt und weiter ausgeführt“.</p> <p>Dabei ist es nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft unabdingbar, dass die genannten Fachplanungen der Landwirtschaft gem. § 2 (3) BauGB hinreichend ermittelt und fachlich fundiert in den Abwägungsprozess einbezogen werden.</p>	<p>4.2.1 ergänzt. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche wird dargestellt. Eine umfassende Bodenfunktionsbewertung und Berechnung des bodenfunktionsbezogenen Kompensationsbedarfs, in der auch auf die Bodenertragsfunktion eingegangen wird, sind hier gleichfalls integriert.</p> <p>Die abschließende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde nach der Hess. Kompensationsverordnung (KV) durchgeführt.</p> <p>Siehe Beschlussempfehlung 27.5 und 27.6</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27.8	<p>Weiterhin ist im Zusammenhang mit dem Flächenverlust für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe hier nochmals auf die damit verbundenen einzelbetrieblichen Auswirkungen bis hin zu möglichen Existenzgefährdungen einzugehen.</p> <p>Der erfolgten Abwägung ist hierzu u. a. nur zu entnehmen, dass die Stadt Seligenstadt die landwirtschaftlichen Flächen grundsätzlich nur an die örtlichen Landwirte verpachtet und „eine Existenzgefährdung der Landwirte in Seligenstadt....daher nicht festzustellen...ist“. Diese allgemein gehaltene inhaltliche Auseinandersetzung ist nicht ausreichend, da immer zu Fragen der Existenzgefährdung diese einzelbetrieblich zu betrachten sind. Es ist hierzu nicht bekannt, ob in dem Planverfahren von Seiten der Stadt Seligenstadt ein landwirtschaftlicher Sachverständiger mit der Begutachtung beauftragt wurde und nach objektiven betriebswirtschaftlichen Maßstäben eine entsprechende Begutachtung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe stattgefunden hat.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Mit Aufstellung des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP2010) wurden bereits die Landwirte über die Entwicklung im vorliegenden Plangebiet informiert, somit sind diese seit über 10 Jahren in Kenntnis über den Wegfall der Flächen. Auch wurden die Landwirte über das Bebauungsplanverfahren informiert und beteiligt. Bis heute liegt der Stadt Seligenstadt keine Kenntnis darüber vor, ob ein betroffener Landwirt durch den Wegfall der Flächen in seiner Existenz bedroht ist.</p> <p>Für die Existenzbedrohung gilt eine Erheblichkeitsschwelle von mindestens 10 % der Betriebsflächen, die durch den Bebauungsplan entfallen müssten. Dies wäre unabhängig davon, ob Eigentum oder Pachtflächen verloren gehen. Seitens des betroffenen Landwirts wäre auch nachzuweisen, dass er hauptberuflicher Landwirt im Sinne des BauGB ist, was regelmäßig auch voraussetzt, dass er für die Tierhaltung über eine ausreichende Futtergrundlage verfügt. Dieser Nachweis ist wiederum nur über Flächen zu führen, die auch in seinem Eigentum stehen. Pachtflächen sichern die Futtergrundlage nicht.</p> <p>Die Frage der Existenzgefährdung ist daher auf bauleitplanerischer Ebene anhand einer konkreten Bedrohungslage eines landwirtschaftlichen</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Betriebes festzumachen, nicht an der allgemeinen „Bedrohungslage“ der Landwirtschaft.</p> <p>Die bisher der Stadt Seligenstadt vorliegende Existenzbedrohung wurde bisher lediglich als potentielle Gefahr vom Kreislandwirt (hier: zugleich Ortslandwirt Stadtteil Klein-Welzheim) im Rahmen seiner Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren benannt und nicht durch die eines betroffenen Betriebes. Dies ist unbestimmt und kann daher nur zur Kenntnis genommen werden.</p> <p>Eine Sonderfallprüfung in Form eines Gutachtens ist nicht erforderlich. Die vorgesehenen Planungsabsichten sind lange bekannt. Die Belange der Landwirtschaft waren ebenso Teil der vorbereitenden Bauleitplanung (Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans RegFNP 2010 mit Darstellung des Planbereichs als Wohnbauland) und wurden bereits frühzeitig abgearbeitet.</p> <p>Die Stadt Seligenstadt steht den örtlichen Landwirten gerne bei einer Existenzbedrohung durch das vorliegende Bauleitplanverfahren zu Gesprächen zur Verfügung und unterstützt diese ggf. bei der Suche nach Ersatzflächen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27.9	<p>Entscheidend ist dabei, ob der Flächenverlust für die betroffenen Betriebe einen Anhaltswert von 5 % überschreitet, so dass zwingend eine Sonderfallprüfung in Form eines Sachverständigen Gutachtens zur Frage einer möglichen Existenzgefährdung von einem Fachgutachter einzuholen und im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Lösungsmöglichkeiten zur Existenzgefährdungsminimierung, z. B. durch die Bereitstellung von Ersatzland, aufzuzeigen sind.</p> <p>Dies alles vor dem Hintergrund des Ermittlungs- und Bewertungsgebotes des Abwägungsmaterials nach § 2 (3) BauGB i. V. m. § 1 (7) BauGB, demnach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die bisher der Stadt Seligenstadt vorliegende Existenzbedrohung wurde bisher lediglich als potentielle Gefahr vom Kreislandwirt (hier: zugleich Ortslandwirt Stadtteil Klein-Welzheim) im Rahmen seiner Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren benannt und nicht durch die eines betroffenen Betriebes. Der Bebauungsplanentwurf wurde drei Mal öffentlich ausgelegt. Keine der örtlichen Landwirte hat die Existenzbedrohung mitgeteilt, weshalb der Hinweis zur Kenntnis genommen wird.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>privaten Belange gegeneinander und gerecht abzuwägen sind. Insoweit besteht für die Kommune die grundsätzliche Pflicht, sich im Rahmen der des Ermittlungs- und Bewertungsgebotes inhaltlich fundiert mit der Materie auseinanderzusetzen. Die Frage einer möglichen Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe ist von daher ein im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigender gewichtiger Belang.</p>	<p>Dem Abwägungsgebot ist somit Folge geleistet. Siehe Beschlussempfehlung 27.8 <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27.10	<p>4.2 Schutzgut Boden</p> <p>Gemäß den Abhandlungen im Umweltbericht zum Schutzgut Boden, hier Anlage III „Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden“, so sind diese, was die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich der durch die Planung vorbereitenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden angeht unzureichend.</p> <p>Von den rechnerisch gem. der Hessischen Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ ermittelten Ausgleichsbedarf von 80,89 Bodenwerteinheiten (BWE) können nur 35,20 BWE (=43,5%) kompensiert werden. Die verbal-argumentativ hergeleitete Höherwertigkeit der angekauften Ökokontomaßnahme führt aus hiesiger Sicht auch nicht dazu, dass eine ausreichende Grundlage für eine adäquate Abwägung nach § 1 (7) BauGB für das Schutzgut Boden möglich ist. Dies vor dem Hintergrund das rein rechnerisch mehr als 55% der für das Schutzgut Boden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen fehlen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan bereits über ein Jahrzehnt als Wohnbaufläche (Planung) vorgesehen. In der Stadt Seligenstadt stehen für größere Wohnbauvorhaben keine Standortalternativen zur Verfügung. Potenzielle Möglichkeiten der Innenverdichtung sind nicht mehr vorhanden oder werden aktuell städtebaulich entwickelt.</p> <p>Die abschließende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde nach der Hess. Kompensationsverordnung (KV) durchgeführt. Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Hess. KV ist der Eingriff in die Natur und Landschaft kompensiert. Die Hess. KV sieht eine integrative Betrachtung der Lebensraum- und Naturhaushaltsfunktionen vor; bspw. werden Teilfunktionen des Bodens, wie das Biotopentwicklungspotenzial, in die Berechnung nach der Hess. KV integriert. Soweit möglich, soll eine schutzgutbezogene Kompensation, auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste, erfolgen. Nach der Hess. KV ist eine Zusatzbewertung für ertragreiche Böden mit Ertragsmesszahlen über 60 durchzuführen. Aufgrund der ertragreichen Böden im Plangebiet (mit teilweise Ertragsmesszahlen über 60 im Westen des Plangebiets), wurden Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen und bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen gesondert bewertet und bilanziert. Die Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz des HLNUG 2018 wurde angewendet. Die Berechnung nach Bodenwerteinheiten führt zum Ergebnis, dass bereits durch Minderungsmaßnahmen rund 17 % des durch den Eingriff</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>verursachten Ausgleichsbedarfs reduziert werden. Insgesamt (durch Minderungs- und Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen) werden mehr als 47 % des erforderlichen Ausgleichsbedarfs minimiert. Eine Vollkompensation nach den Maßstäben der Arbeitshilfe Boden kann für ein Bauvorhaben dieser Größenordnung nur durch Flächenentsiegelungen o.ä. an anderer Stelle erreicht werden. Dafür stehen in der Stadt Seligenstadt keine geeigneten Entsiegelungspotenziale zur Verfügung. Die nach der Berechnung verbleibenden Defizite beim Schutzgut Boden von 51 Bodenwerteinheiten (Summenfehler in der Tabelle wurde korrigiert) werden zugunsten der überwiegenden Belange (Schaffung von Wohnraum als überwiegender öffentlicher Belang) abgewogen. Das methodische Vorgehen und die Berechnungsergebnisse sind in der Anlage 3 zum Umweltbericht ausführlich erläutert.</p> <p>Neben der Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach der Hess. KV und der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden beinhaltet der Umweltbericht eine verbal-argumentative Bodenfunktionsbewertung. Die Ermittlung der Bodenschutzbelange wird somit in Umfang und Detaillierungsgrad für die Abwägung als ausreichend erachtet.</p> <p>Der Umweltbericht enthält Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen mit bodenfunktionalem Bezug. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen nach dem § 9 BauGB und enthält Hinweise für die spätere Bauausführung, die im Bebauungsplan nicht festsetzbar sind.</p> <p>Darüber hinaus werden folgende Ergänzungen/ Änderungen mit bodenfunktionalem Bezug vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Bebauungsplan wird um Hinweise zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung im Rahmen der Erschließung des Plangebiets ergänzt. Der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung in die Verwirklichung des Bauprojekts hat zum Ziel, dass die Böden nach Bauabschluss weiterhin verwendet werden und in der Lage sind, vielfältige Funktionen im Naturhaushalt zu übernehmen.
--	--	--

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<ul style="list-style-type: none">• Da in den Sommermonaten häufig durch niedrige Bodenfeuchte geringe Beeinträchtigungen entstehen, wird die Baufeldfreimachung auch außerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis Ende Februar möglich. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.• Innerhalb der Festsetzungen Nr. 13.1 werden Maximalwerte für die wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgelegt. (P1: max. 15 %; P2: max. 20 %; P3: max. 15 %).• Die Textl. Fests. Nr. 14.4 Maßnahmenfläche (M1), die bisher nur den Erhalt dieser Fläche beinhaltete, wird entsprechend der Beschreibung im Umweltbericht um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (wie bspw. Entsiegelung und Begrünung) ergänzt.• Weitere Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz (C Hinweise Nr. 4) werden ergänzt. <p><u>Fazit:</u> Redaktionelle Änderung und Klarstellung der textlichen Festsetzungen und Begründung zum Satzungsbeschluss</p>
27.11	4.3 Verkehrsflächen Weiterhin ist nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft nochmals 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. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB und im weiteren Verfahren nach § 4 (2) BauGB hatten wir bereits mit Stellungnahmen vom 02.11.2020 sowie 04.03.2021 darauf hingewiesen, dass der Schachenweg von zentraler Bedeutung für die örtliche Landwirtschaft und darüber hinaus sowie Hauptwirtschaftsweg für die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Begründung:</u> Die Wegeverbindung des Schachenwegs ist weiterhin in gewohnter Weise für die Landwirte nutzbar. Lediglich der Kundenverkehr muss mit dem Pkw einen Umweg von 150 m fahren. Dies ist eine zumutbare Verlängerung der Anfahrtswege zugunsten einer sichereren Rad- und Fußwegeverbindung, auch im Hinblick auf die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grünflächen mit Spielfunktionen und der benachbarten KiTa. Eine ggf. entsprechende Beschilderung zur besseren Auffindbarkeit der Betriebe durch die neue Wegführung wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Stadt Seligenstadt geklärt. <u>Fazit:</u>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>insgesamt alle acht in Seligenstadt noch ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe darstellt. Der Schachenweg dient dabei auch zur Erschließung der landwirtschaftlichen Hofstellen im Außenbereich mit z. T. vorhandener Direktvermarktung.</p>	Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
27.12	<p>Aufgrund der zentralen Bedeutung des Schachenweges für die Landwirtschaft zur Erschließung der Feldflur sowie der dort liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen, sind die hierzu bereits schon einmal vorgetragenen Einwendungen zu wiederholen:</p> <p>Gemäß den Planunterlagen sowie bestehender Straßenverkehrsflächenfestsetzungen im Bebauungsplanentwurf 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Siehe 27.11</p> <p>Der Schachenweg ist zwischen der Planstraße 3 und der Brücke als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ ausgewiesen. In diesem Bereich ergeben sich daher keine Änderungen zum jetzigen Zustand. Lediglich im Bereich zwischen Westring und Planstraße 3 wird der Schachenweg mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, allerdings wird es weiterhin möglich sein, dass landwirtschaftliche Betriebe neben Rad- und Fußgängern den „Verkehrsberuhigten Bereich“ befahren dürfen. Folglich ergeben sich keine Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27.13	<p>Nach dem Verkehrsgutachten, hier Ziffer 5.1 Anschlüsse an den Westring (Stand November 2020), soll hier eine Kfz-Anbindung unterbleiben. Dies impliziert somit auch im Rahmen der aktuellen Beteiligung, 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 gemäß Verkehrsgutachten nur für den direkten Anliegerverkehr und nicht als Durchgangsstraße zur Verfügung stehen.</p> <p>Andererseits ist in der Abwägung zu der frühzeitigen Behördenbeteiligung ausgesagt, dass die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht eingeschränkt bzw. im Bebauungsplan berücksichtigt wird. Eine</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Wegeverbindung des Schachenwegs ist weiterhin in gewohnter Weise für die Landwirte nutzbar. Lediglich der Kundenverkehr muss mit dem Pkw einen Umweg von 150 m fahren. Dies ist eine zumutbare Verlängerung der Anfahrtswege zugunsten einer sichereren Rad- und Fußwegeverbindung, auch im Hinblick auf die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grünflächen mit Spielfunktionen und der benachbarten KiTa. Eine ggf. entsprechende Beschilderung zur besseren Auffindbarkeit der Betriebe durch die neue Wegeführung wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Stadt Seligenstadt geklärt.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>Umfahrung ist gem. Abwägung nicht notwendig, „da diese Fläche als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist“. Und weiter: „Künftig soll eine Querung des Platzes ausschließlich für landwirtschaftliche Maschinen möglich sein“.</p> <p>Dies ist zu begrüßen, löst aber nicht das grundsätzlich auf Bauleitplanungsebene bestehende Problem, sondern verlagert dies auf die nachgeordnete verkehrsordnungsrechtliche Ebene und bietet keine Planungssicherheit für die örtliche Landwirtschaft. Vielmehr ist daher zu fordern, dass der am Schachenweg geplante „Quartiersplatz“ im Bebauungsplan gem. § 9 (1) 11 BauGB rechtsverbindlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (V) und Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg (LW) festgesetzt wird. Nur so kann letztendlich der Bebauungsplan dem erforderlichen Bestimmtheitsgrundsatz genüge getan werden.</p>	<p>Der Quartiersplatz hat als erste Funktion die Aufenthaltsqualität für die künftigen Anwohner als Ziel. Dies ist die Grundlage für die Ausweisung im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich Quartiersplatz“. Dies bedeutet, dass hier eine Verkehrsberuhigung stattfinden soll, die in unterschiedlicher Weise ausgestaltet sein kann, bspw. als 30er Zone, als Mischverkehrsfläche, als Fußgängerzone, etc. Darüber hinaus können die landwirtschaftlichen Maschinen den Platz überfahren, jedoch nicht, wie bereits geschrieben, der Kundenverkehr der Landwirte. Die Festsetzung und die Begründung erläutern die entsprechend gewünschte Nutzung, dies wird den Landwirten seitens der Stadt Seligenstadt zugesichert. Eine Planungssicherheit ist daher für die Landwirte gegeben. Die genaue Ausgestaltung, Ausweisung und Beschilderung der Verkehrsflächen kann in einem Bauleitplanverfahren nicht gesteuert werden. Hierzu gibt es keine entsprechende rechtliche Grundlage. Daher muss an dieser Stelle auf die nachgeordnete verkehrsordnungsrechtliche Ebene verwiesen werden.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27.14	<p>Im Rahmen der Festsetzungen als auch der letztendlichen Ausgestaltung des zukünftigen Quartiersplatzes ist im Bebauungsplan sicherzustellen, dass eine durchgehende und ungehinderte Nutzung des Schachenweges für den landwirtschaftlichen Verkehr (Zugmaschinen, Erntemaschinen etc.), als auch für den Kundenverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe mit Direktvermarktung (Hofläden) möglich ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Siehe Beschlussempfehlung 27.13</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27.15	<p>4.4 Eingriff- / Ausgleichsplanung</p> <p>Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 02.11.2020 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragen, erscheint die geplante Ortsrandeingrünung auf den Grundstücken und deren Festsetzung als Private Grünfläche aus Landespflegerischer Sicht fraglich. Wenngleich</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die festgesetzte Ortsrandeingrünung wurde zur erneuten Offenlage in der Planzeichnung um 1 Meter auf 5 Meter Tiefe vergrößert und mit Bäumen alle 10 Meter ergänzt, um einen adäquaten Ortsrand für das Plangebiet zu</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>die Ortsrandeingrünung um 1 Meter auf nunmehr 4 Meter Tiefe vergrößert und alle 10 m mit Bäumen ergänzt werden sollen, erscheint es nach wie vor fraglich, inwieweit damit eine adäquate Eingrünung sichergestellt werden soll.</p> <p>Es bestehen hierbei begründete Zweifel, inwieweit in dem Bebauungsplanverfahren das Schutzgut Landschaft, hier die erforderliche Ortsrandeingrünung, in private Hände übertragen werden kann. Dies auch noch im Rahmen der Abwägung mit der Begründung, dass dies ansonsten mit der Maximierung des städtischen Pflegeaufwandes und entsprechenden städtischen Mehrkosten, was sicherlich planungsrechtlich keine tragfähige Begründung darstellt.</p>	<p>erhalten und die dahinter befindliche Bebauung mit zwei Vollgeschossen angemessen einzugrünen. Die Festsetzung wurde zudem ergänzt um ein Pflanzschema und -dichten.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen können durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB erfolgen (siehe § 1a Abs. 3 BauGB). Hierzu enthält der Festsetzungskatalog im § 9 BauGB mehrere naturschutzrechtliche Festsetzungsmöglichkeiten, wie bspw. nach Nr. 25 a die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Da es sich bei der Ortsrandeingrünung um eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern handelt, wurde diese nach Nr. 25a festgesetzt. Der § 135 a BauGB bestimmt, dass Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 vom Vorhabenträger durchzuführen sind.</p> <p>Die Anpflanzungsfestsetzung auf nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen/im Bereich privater Hausgärten ist somit legitim und mit der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen vereinbar. Die spätere Umsetzung der Anpflanzungen erfolgt grundstücksbezogen und wird durch die zu erteilende Baugenehmigung überprüft. Die Kontroll- und Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde sind durch den § 178 BauGB gegeben.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27.16	<p>Insoweit ist nochmals aus landespflegerischer Sicht zu fordern, dass die Stadt Seligenstadt die erforderliche Ortsrandeingrünung sich selbst zu eigen macht, hier durch entsprechende Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 BauGB und diese selbst umsetzt. Aus landespflegerischer Sicht ist darauf zu verweisen, dass der § 1a Absatz 3 Satz 2 hierzu explizit vorgibt, dass der Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu erfolgen hat. Die Festsetzung von privaten Grünflächen ist aus landespflegerischer Sicht sicherlich keine geeignete Festsetzung zur Sicherstellung einer Ortsrandeingrünung im Sinne des Bau- und Naturschutzrechts. W</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Siehe Beschlussempfehlung 27.15, identische Beschlussempfehlung</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>Wir regen hierzu nochmals um Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an.</p> <p>Im übrigen erlauben wir uns hierzu den Hinweis, dass, was die Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen mit entsprechenden Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB angeht, hier schon andere Kommunen mit dem dauerhaften Erhalt der festgesetzten Ortsrandeingrünung Probleme bekommen haben. So, nach hiesigem Kenntnisstand, aktuell beispielsweise die im Kreis Groß-Gerau gelegene Gemeinde Bischofsheim.</p>	
27.17	<p>1.3 Artenschutz</p> <p>Die aktualisierte „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (SuP), Stand Dezember 2021, nimmt darauf Bezug, dass im neu festgelegten Geltungsbereich zwei Feldlerchenbrutplätze auf den Agrarflächen verloren gehen. Für den absehbaren Verlust der beiden Brutstandorte werden als Ausgleich die CEF 1 Maßnahme die Anlage von Feldlerchenhabitaten vorgesehen. Der SuP Prüfbogen zur Feldlerche nennt hier u. a. als Schutzmaßnahmen die Reduzierung von Biozid- und Düngemiteleininsatz, also diese nicht ausschließt.</p> <p>Soweit hieraus ein Verbot abgeleitet wird, ist dies fachlich nicht begründet. Alternativ bliebe dann nur noch für die Offenlandarterhaltung der benötigten Feldlerchenhabitate eine mechanische Unkrautbekämpfung mittels z. B. Striegels, was aber der Schaffung von Feldlerchenhabitaten sicher nicht zuträglich ist. Dies ist zu Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Anlage der Feldlerchenflächen ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Anforderungen der zuständigen Behörde und die Maßnahmenvorschläge der staatlichen Vogelschutzwerke Hessen für die Feldlerche wurden berücksichtigt. Auf Pestizide (Pflanzenschutzmittel) und Düngemittel ist demnach zu verzichten. Die Aussaat von Regio-Saatgut ist nach § 40 (4) BNatSchG gesetzlich vorgeschrieben.</p> <p>Die Einsatz der CEF-Maßnahmenfläche für die Feldlerche ist so vorzunehmen, dass in diesem Bereich keine Beikräuter überhand nehmen können und eine Unkrautbekämpfung nicht erforderlich ist. Abweichungen von den Bewirtschaftungsaufgaben sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan.</p>
27.18	<p>Weiterhin machen wir darauf aufmerksam, dass gem. der aktualisierten SuP und den sonstigen Planunterlagen umfangreiche Betrachtungen zum Arten- und Naturschutz enthalten sind, die sich auf den durch zwischenzeitliche Änderung des Geltungsbereichs östlich des</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	Schachenweges beziehen und damit außerhalb des Geltungsbereichs liegen.	Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan.
27.19	<p>Vorsorglich und mit Blick auf eine weitere geplante Bebauung des aktuell ausgesparten Teilbereichs sollen drei östlich der Bahntrasse gelegene Flächen in strukturreiche Habitate als extensive Streuobstwiesen in räumlicher Nähe für den Steinkauz angelegt werden. Wir bitten hierzu zu Bedenken, dass dies nach hiesigem Kenntnisstand nicht möglich ist bzw. nicht als vorlaufende Maßnahme des Naturschutzes und der Landschaftspflege für erwartete zukünftige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen können.</p> <p>Gemäß § 3 (2) BauGB bitten wir abschließend um Mitteilung des Abwägungsergebnisses bzw. erneute Beteiligung gem. § 4a (3) Satz 1 BauGB, soweit sich nochmals Änderungen und Ergänzungen an dem Entwurf des Bauleitplans ergeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Das Vorgehen ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde als CEF-Maßnahmen für die Entwicklung des Teilbereichs B abgestimmt. Die CEF-Maßnahmen müssen vor dem Eingriff wirksam sein, was einen zeitlichen Vorrang der CEF-Maßnahmen voraussetzt.</p> <p>Da die Anlage extensiver Streuobstwiesen nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Teilbereich A steht, ist eine Umsetzung dieser als vorlaufende Kompensationsmaßnahme für zukünftige Eingriffe (bspw. für Teilbereich B) legitim.</p> <p>Der Ökokontoantrag wurde durch die Stadt Seligenstadt gestellt. Entsprechende Ökopunkte wurden der Stadt Seligenstadt bereits gutgeschrieben.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan.</p>