



Einhardstadt Seligenstadt

Stadtteil Seligenstadt

Bebauungsplan Nr. 86 – Teilbereich A **„Südwestlich des Westrings“**

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

INHALT

1.	Ziel des Bebauungsplans	3
2.	Verfahrensablauf	3
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3.1	Umweltprüfung	4
3.2	Gutachten	7
4.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	7
4.1	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB	7
4.1.1	Frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	7
4.1.2	Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	8
4.1.3	Erneute Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB	10
4.1.4	Eingeschränkte erneute Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB	11
4.2	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB	11
4.2.1	Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	11
4.2.2	Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB	12
4.2.3	Erneute Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB	13
4.2.4	Eingeschränkte erneute Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB	13
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die zusammenfassende Erklärung muss folgende Angaben enthalten:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden sowie
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel des Bebauungsplans

Der Wohnraumbedarf in Seligenstadt steigt stetig an. Als Teil der nachhaltigen Siedlungsentwicklung vor Ort werden noch vorhandene Wohnbauflächenpotenziale im Stadtgebiet identifiziert und umgesetzt. Das Baugebiet „Südwestlich des Westrings“ stellt mit rund 15,3 ha die letzte Entwicklungsfläche dar. Das geplante Wohngebiet soll dabei an die vorhandenen Strukturen anbinden, Qualitäten schaffen und verbindendes Element zwischen dem gewachsenen Siedlungskern und dem angrenzenden Freiraum werden. Dabei soll die abschnittsweise Realisierbarkeit der städtebaulichen Struktur gewährleistet sein.

Planerisches Ziel ist es, ein identitätsstiftendes, übersichtlich strukturiertes und verträglich verdichtetes Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnformen und qualitätsvollen öffentlichen Räumen sowie einer leistungsfähigen und modernen Infrastruktur für Verkehr und Gemeinbedarf zu schaffen.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum und der knappen Verfügbarkeit bezahlbarer Wohnangebote kommt die Stadt Seligenstadt ihrer Verpflichtung nach, mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Südwestlich des Westrings“ einen bauleitplanungsrechtlich geregelten Bereich als Wohngebiet auszuweisen und für zukünftige Wohnnutzungen vorzusehen. Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnbauflächen und der Erhalt ökologisch wertvoller Flächen. Da im unbepflanzten Innenbereich keine adäquaten Flächen vorhanden sind, die dem Bedarf gerecht werden können, wird die letzte im Stadtgebiet noch zur Verfügung stehende Entwicklungsfläche in Anspruch genommen und das Baugebiet „Südwestlich des Westrings“ entwickelt.

2. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ wird im Normalverfahren nach §§ 2 ff BauGB aufgestellt. Als gesonderter Teil der Begründung ist der Umweltbericht gemäß § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB zu erstellen.

Der Bebauungsplanvorentwurf mit der Begründung, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, dem orientierenden geotechnischen Gutachten und dem Fachbeitrag zur verkehrstechnischen Erschließung wurde gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) in identischer Form zu den Planunterlagen auf der Homepage der Stadt Seligenstadt und im Rathaus vom 21.09.2020 bis einschließlich 21.10.2020 öffentlich ausgelegt.

Nach der Offenlage der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 01.02.2021 bis einschließlich 05.03.2021 wurde ersichtlich, dass aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen zum Artenschutz im Geltungsbereich lebender geschützter Arten das Erfordernis besteht, den Bebauungsplan bzw. den Geltungsbereich zu ändern und somit erneut auszulegen. Der Geltungsbereich wird in zwei Teilbereiche A und B geteilt. Der vorliegende Teilbereich A wird mit geringfügigen Änderungen erneut offengelegt. Der östliche Teil des Plangebietes (Teilbereich B) wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen und soll in einem zweiten Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt zur Rechtskraft gebracht werden.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 01.02.2022 bis 04.03.2022 statt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme des

örtlichen Wasserversorgers ZWO, der mitteilt, dass die Versorgung mit Trinkwasser aufgrund des steigenden Wasserbedarfs durch das Plangebiet nicht gesichert ist, wurde nach Klärung des Sachverhaltes eine erneute, beschränkte und verkürzte Offenlage notwendig. Zudem wurden die betroffenen Eigentümer über den aktuellen Stand der Erschließungsplanung informiert.

Die zuständigen Träger öffentlicher Belange, die zuständige Behörden sowie die betroffene Öffentlichkeit wurden vom 10.07.2024 bis 26.07.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB über die Änderungen zur Wasserversorgung und der Erschließung des Plangebietes informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Stellungnahmen aus allen genannten Beteiligungsschritten wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der Abwägung unterzogen und für den Satzungsbeschluss berücksichtigt. Die Stadtverordnetenversammlung hat das Planwerk gem. § 10 BauGB am 30.09.2024 als Satzung beschlossen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Umweltprüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs eine Umweltprüfung durchgeführt, um die Belange des Umweltschutzes in den Planungsprozess einzustellen. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben wurden ermittelt und in einem Umweltbericht darlegt. Es wurden Maßnahmen abgeleitet, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen. Diese wurden als Hinweise und Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden nach der Kompensationsverordnung des Landes Hessen bilanziert und ausgeglichen.

Im Zusammenhang mit der Umweltprüfung sind in den Bebauungsplan folgende Regelungen für die zu prüfenden Schutzgüter und Schutzobjekte aufgenommen worden:

Festsetzungen und Hinweise zu den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima, Arten- und Biotopschutz:

- Zeichnerische und textliche Festsetzungen von sechs öffentlichen Grünflächen bzw. Grünzügen und ihrer Bepflanzung mit Bäumen, Gehölzen und Wiesen; anteilig werden darin artenreiche, extensive Flächen vorgesehen.
- Zeichnerische Festsetzung zum Erhalt prägender Einzelbäume und eines strukturreichen Kleingartens,
- Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen der Wohngebiete mit standortgerechten Gehölzen und Bäumen und Förderung der Biodiversität durch Verbot von Schottergärten,
- Festsetzungen zur Überdeckung von Tiefgaragen mit Vegetationstragschichten, die eine intensive Begrünung ermöglichen,
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer,
- Festsetzungen zur Begrünung der Erschließungsstraßen und Stellplatzanlagen mit Bäumen und straßenbegleitenden Grünstreifen,
- Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten und übrigen befestigten Grundstücksfreiflächen,

- Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für die dezentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser des Wohngebiets (Versickerungsflächen, Mulden-Rigolensysteme z.B. integriert in Grünflächen),
- Artenschutzrechtliche erforderliche Anbringung von 21 Nistkästen für Vögel und von 10 Fledermauskästen sowie insektenfreundliche Beleuchtungssysteme für öffentliche Flächen,
- Vorgaben und zeitliche Beschränkungen für Gehölzrodungen, Abrissarbeiten und Baufeldfreimachung zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen, Hinweise zum Schutz vor Vogelschlag,
- Festlegung einer ökologische Baubegleitung für Baufeldfreimachung und für die Umsetzung artenschutzfachlicher Maßnahmen,
- Festsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die vom Vorhaben betroffenen Feldlerchen als Blüh- und Brachestreifen auf 2 Flächen in der angrenzenden Feldflur,
- Festsetzung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche mit Maßnahmen zur kleinflächigen Entsiegelung und Entwicklung einer extensiven Obstwiese mit Gehölzinseln.
- Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz insbesondere zum Schutz des Mutterbodens während der Baumaßnahmen und Regelung einer bodenkundlichen Baubegleitung.

Zum Schutz des Landschafts-/Ortsbildes, der Kulturgüter, der Freiraumverbundfunktionen bzw. der Erholungsfunktion:

- Festsetzung von Pflanzflächen mit Bäumen und Gehölzen zur Eingrünung des neuen Ortsrandes,
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Fuß- und Radweg zur Vernetzung und öffentlichen Durchgängigkeit des Quartiers,
- höhengestaffelte Entwicklung der Bebauung mit niedrigeren Geschossigkeiten zur freien Landschaft zum Schutz des Landschaftsbildes,
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen als Quartierspark bzw. Spielplätze für die wohnortnahe Erholung und die Stärkung der Quartierswahrnehmung,
- Gestalterische Vorgaben für Werbeanlagen, Abfallsammelanlagen und Einfriedungen zum Schutz des Ortsbildes.
- Hinweise auf Bodendenkmäler und wie diese in der Projektumsetzung zu berücksichtigen sind.

Festsetzungen zur Sicherung der menschlichen Gesundheit und von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, insbesondere zum Lärmschutz:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit einer Lärmschutzwand von 3 m Höhe zum Schutz vor Lärm aus dem Bahnverkehr,
- Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern zum Schutz vor Außenlärm (Dämmung von Außenbauteilen, schallgedämmte Belüftungen etc.) für schutzbedürftige Räume,
- Orientierung von Außenwohnbereichen und Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen zum Schutz vor Gewerbelärm in westlichen Teilflächen des Wohngebiets,
- Öffentliche Grünflächen und Grünzüge mit Gehölzen zum Ausgleich thermischer Belastungen und zur Verschattung,
- Hinweise zur Überprüfung auf Kampfmittel bei bodeneingreifenden Maßnahmen.

Die für das Vorhaben durchgeführte Umweltprüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Umsetzung des Bebauungsplans hat erhebliche negative Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter, vor allem durch Bodenversiegelung und die Umnutzung von Ackerflächen sowie durch den Verlust und die Beeinträchtigung von Habitatstrukturen.

Dem wurde durch eine Vermeidungs- und Ausgleichskonzeption im Bebauungsplan Rechnung getragen (siehe oben). Werden alle festgesetzten umweltfachlichen Maßnahmen umgesetzt, verbleiben für die Schutzgüter Wasser, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Klima/Luft, Mensch und Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser wird im Neubaugebiet ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss eintreten. Zum Planvorhaben wurde deshalb ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Es ist vorgesehen, die Niederschläge der Wohnbauflächen weitgehend vor Ort zurückzuhalten und in den örtlichen Wasserkreislauf zurückzuführen (u.a. durch Versickerungsflächen und Rigolensysteme). Durch extensive Dachbegrünung und wasserdurchlässige Flächenbefestigungen kann der Niederschlagsabfluss vorab minimiert werden. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen entwässert in den Mischwasserkanal.

Mit der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Konflikte mit Vögeln und Fledermäusen aufgezeigt. In Bezug auf den Artenschutz werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die negative Planfolgen für besonders und streng geschützte Tierarten und das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wirksam ausschließen. Biotop- und Gehölzverluste werden durch Anpflanzungen und Biotopentwicklungsmaßnahmen in den Grün- und Ausgleichsflächen sowie durch Nisthilfen und Fledermauskästen kompensiert. Für die betroffenen Feldlerchen als Bodenbrüter offener Ackerlebensräume, wurden in räumlicher Nähe des Plangebiets zwei Bracheflächen mit Blühstreifen festgelegt.

Da die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung nach Hessischer Kompensationsverordnung ein rechnerisches Kompensationsdefizit für das Plangebiet ergab, wurde dem Planvorhaben eine zusätzliche externe Ökokontomaßnahme (Extensivgrünland) in der Gemarkung Niederwöllstadt zugeordnet, die rechnerisch zu einer vollständigen Kompensation des Biotopwertes führt.

Für das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit sind aufgrund der getroffenen Lärmschutzfestsetzung trotz der Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Zusätzliche bioklimatische Belastungen können durch die städtebauliche Struktur und einen hohen Grünanteil vermieden werden. Durch die geplante Siedlungsentwicklung wird die Kaltluftversorgung angrenzender, bestehender Siedlungen zeitlich verzögert. Messbare Effekte sind nach vier Stunden Simulationsdauer (Hälfte der Nacht) nicht mehr vorhanden.

Belastete Bauabfälle und Böden werden einer fachgerechten Entsorgung zugeführt. Der Bebauungsplan ermöglicht keine Nutzungen oder Betriebe, die der Störfall-Verordnung unterliegen, noch wirken von außen solche Betriebe auf das Vorhaben ein. Bei Umsetzung der Planung ist keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen gegeben.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich bei Umsetzung der Planung durch die bauliche Nachverdichtung am Ortsrand verändern. Die offene Feldflur und die gärtnerischen Nutzungen weichen einem maßvoll verdichteten Wohngebiet mit Grünstrukturen. Die Planausweisungen von öffentlichen Grünflächen mit Gehölzen, Baumpflanzungen und weitere Maßnahmen zur Durchgrünung mindern die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Der Verlust von Bodenfunktionen durch Bebauung und Verkehrsflächen kann durch die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig kompensiert werden. 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 Entsiegelungsmöglichkeiten im Bereich der Gärtnerei wurden vollständig ausgeschöpft. Durch Extensivierung der Bodennutzung im Bereich der Ausgleichs- und Ökokontoflächen

werden vorhandene Bodenbelastungen zwar verringert. Dadurch ist jedoch keine vollständige gleichwertige Kompensation verloren gehender Bodenfunktionen möglich. Der Verlust unversiegelter Böden wurde zugunsten der Schaffung von Wohnraum abgewogen.

3.2 Gutachten

Folgende umweltbezogene Informationen und eigens beauftragte Gutachten lagen der Umweltprüfung zugrunde:

- Umweltdaten und umweltfachliche Zielvorstellungen aus dem Regionalen Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan des Umlandverbands,
- Vermessung und Höhenplan sowie eigene Bestandsaufnahme vor Ort,
- faunistische Erfassungen relevanter Artengruppen und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
- Baumkataster der Stadt Seligenstadt und Nutzungstypenkartierung gemäß Kompensationsverordnung,
- Klimaschutzkonzept der Stadt Seligenstadt, Klimadaten des Wetterdienstes und klimatische Stellungnahme zu den Auswirkungen des Planvorhabens durch ein Fachbüro,
- Geotechnische Untersuchungen von Böden und Baugrund sowie Beurteilung der Versickerungsfähigkeit anstehender Böden,
- abfalltechnische Beurteilung vorhandener Flächen und anstehender Böden,
- Fachbeitrag Verkehr,
- Schalltechnische Untersuchungen zum Bauvorhaben und Maßnahmenempfehlungen,
- Stellungnahmen der Behörden u.a. zu Bodendenkmalen, Kampfmittelverdacht, Bodenfunktionen, Artenschutz
- Umweltdaten aus den Informationssystemen des Landes Hessen und des Bürgerinformationssystems Seligenstadt u. a. zu Schutzgebieten, Geologie, Gewässern, Grundwasser und Trinkwasserschutz, Überschwemmungsgebieten, Boden, Ertragsmesszahlen, Altlastenverdacht, Erdbebenzonen, Radonpotenzial, Denkmalschutz, Kampfmittelbelastung (Umwelatlas Hessen - <http://atlas.umwelt.hessen.de>, Geoportal Hessen - <https://www.geoportal.hessen.de>, GeologieViewer Hessen - <http://geologie.hessen.de>, BodenViewer Hessen - <http://bodenviewer.hessen.de>, WRRRL-Viewer Hessen - <http://wrrl.hessen.de>, DenkXWeb des Landesamts für Denkmalpflege Hessen - <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>), <https://www.seligenstadt.de/buergerservice/>.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB

4.1.1 Frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Es sind insgesamt fünf Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 86 eingereicht wurden. Die Stellungnahmen der Bürger bezogen sich hauptsächlich auf die folgenden Themen:

Verkehr und Mobilitätskonzepte:

- Kritik an der Größe der Verkehrsflächen im Plangebiet.
- Vorschläge für ein (teilweise) autofreies Quartier zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Förderung alternativer Verkehrsmittel (Fahrrad, ÖPNV).

- Bedenken zur erwarteten Zunahme des motorisierten Verkehrs und den damit verbundenen Gefahren für Schulwege und die Belastung der vorhandenen Verkehrswege.

Umwelt- und Klimaschutz:

- Anregungen zur Begrünung und Nutzung von Blühflächen zur Förderung der Biodiversität.
- Vorschlag zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser zur Reduzierung der Kanalbelastung.
- Forderungen nach Festsetzungen zur Errichtung von E-Ladesäulen.

Artenschutz und ökologische Auswirkungen:

- Bedenken über die Auswirkungen auf bedrohte Arten, insbesondere Steinkauz, Feldlerche und Zauneidechse, sowie die Bewahrung von Lebensräumen.
- Vorschläge zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt durch zusätzliche Streuobstwiesen und Blühstreifen.

Infrastruktur und Naherholungswert:

- Einwände gegen die Bebauung von Flächen, die aktuell als Naherholungsgebiete genutzt werden.
- Forderungen nach ausreichend dimensionierten Grünzügen, um die Funktion von Kaltluftschneisen und den Charakter der Landschaft zu bewahren.

Umgang mit den Anregungen und Hinweisen:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, ohne wesentliche Änderungen an den Planzeichnungen oder den textlichen Festsetzungen vorzunehmen.

Es wurde erläutert, dass die festgelegten Verkehrsflächen den geltenden Regelwerken entsprechen und eine effiziente Erschließung gewährleisten sollen.

Maßnahmen zur Förderung alternativer Mobilität, wie die Einplanung von Mobilitätsstationen, wurden in Betracht gezogen, jedoch nicht auf ein autofreies Konzept ausgeweitet.

Zum Artenschutz wurden bestehende Grünflächen und spezielle Artenschutzmaßnahmen (CEF-Flächen) eingeplant, um den Anforderungen gerecht zu werden. Zusätzlich wurde eine Überprüfung und Ergänzung des Umweltberichts durchgeführt.

Die geplante Infrastruktur zur Wasserver- und -entsorgung sowie Maßnahmen zum Schallschutz wurden als ausreichend bewertet; eine Prüfung der aktuellen Infrastruktur fand parallel zum Bebauungsplanverfahren statt. Einige Anmerkungen zur städtischen Stellplatzsitzung und zu Verkehrsregelungen wurden weitergeleitet.

4.1.2 Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Es sind insgesamt 25 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen, die im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 86 eingereicht wurden. Die Stellungnahmen der Bürger bezogen sich hauptsächlich auf die folgenden Themen:

Stadt- und gestalterische Vorgaben:

- Festlegung von Baulinien und rhythmische Anordnung der Gebäude entlang der Straßen
- Vermeidung eines „Retortenwohngebiets“ durch Beteiligung ortsansässiger Architekten
- Vermeidung eines uneinheitlichen Erscheinungsbildes (Vergleich mit Berliner Straße)

Energie- und Klimaschutz:

- Vorschlag zur verpflichtenden Nullenergiehaus-Bauweise für alle Gebäude

- Förderung emissionsarmer Bauweise (z.B. Holzständerbauweise) zur CO₂-Reduktion
- Forderung nach naturnaher Regenwasserbewirtschaftung zur Grundwasseranreicherung
- Kritik an unzureichender Berücksichtigung des Klimaschutzes und Vorschlag für klimaneutrale Gestaltung

Sozialer Wohnungsbau und Barrierefreiheit:

- Erhöhung des Anteils an sozial gefördertem Wohnraum im Baugebiet
- Verpflichtende behindertengerechte Gestaltung der Erdgeschosswohnungen in Geschossbauten
- Kritik an unzureichendem Angebot barrierefreier Wohnmöglichkeiten für eine alternde Gesellschaft

Verkehr und Naherholung:

- Bedenken zur Verkehrsanbindung und Überlastung der vorhandenen Infrastruktur
- Erhalt des Schachenwegs für landwirtschaftlichen Verkehr sowie Hofladen-Zugang
- Sichere Fuß- und Radwegeverbindungen für Schulkinder und zur Entlastung des motorisierten Verkehrs
- Vorschlag für zusätzliche Freizeiteinrichtungen (z.B. Mountainbike-Strecke) innerhalb des Quartiers

Erhalt von Naturflächen und Artenschutz:

- Forderung nach naturnahen Ausgleichsflächen zur Erhaltung der Artenvielfalt
- Schutz wichtiger Kaltluftschneisen und Grünflächen für die lokale Klimafunktion
- Besorgnis über Verlust von Naherholungsflächen und Lebensräumen für Tiere durch Bebauung

Umgang mit den Anregungen und Hinweisen:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und entschieden, keine wesentlichen Änderungen an den Planzeichnungen und textlichen Festsetzungen vorzunehmen.

Zu den gestalterischen Anforderungen wurde auf die Flexibilität des Angebotsplans hingewiesen, der individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für Bauherren erhalten soll. Die Regelung von Baulinien wurde nur entlang der Hauptverkehrsachsen und Quartiersplätze festgelegt, um eine klare städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Klimaschutzmaßnahmen wie Nullenergiehäuser wurden nicht verpflichtend eingeführt. Stattdessen wird Beratung zur energieeffizienten Bauweise angeboten und die Möglichkeit zur Errichtung von Solaranlagen wird offengehalten.

Im Hinblick auf sozialen Wohnungsbau und Barrierefreiheit wird die Quote für barrierefreien Wohnraum gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) beibehalten und eine Regelung über Grundstücksverkäufe umgesetzt.

Die Gutachten bestätigten, dass die bestehenden Verkehrswege die zusätzliche Belastung aufnehmen können und Fuß- sowie Radwegeverbindungen wurden gesichert. Die landwirtschaftliche Nutzung des Schachenwegs bleibt bestehen; Pkw-Kunden der Hofläden werden jedoch umgeleitet.

Zum Natur- und Artenschutz wurden Maßnahmen zur Begrünung und zum Aufbau von Ausgleichsflächen festgelegt.

4.1.3 Erneute Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Es sind insgesamt 15 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen, die im Rahmen der Erneuten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 86 eingereicht wurden. Die Stellungnahmen der Bürger bezogen sich hauptsächlich auf die folgenden Themen:

Naturschutz und Artenschutz:

- Sorge um den Erhalt von Insekten- und Vogelarten durch das Baugebiet
- Forderungen nach Pflanzungen von einheimischen Sträuchern, Blühflächen und „Insektenhotels“
- Vorschläge zur Minimierung des Verlusts an natürlichen Lebensräumen

Verkehr und Erreichbarkeit:

- Wichtigkeit der freien Nutzung des Schachenwegs für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Kunden
- Vorschläge zur Anpassung des Quartiersplatzes, um die Befahrbarkeit für landwirtschaftliche Zwecke zu erhalten
- Forderungen nach Ausweichmöglichkeiten und klarer Beschilderung

Klimaschutz und Energieversorgung:

- Vorschlag zur Einführung einer Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden
- Kritik an fossilen Energieversorgungsstrukturen und Anregungen für umweltfreundliche Alternativen (z.B. Wärmepumpen)

Gestaltung und städtebauliche Struktur:

- Bedenken hinsichtlich der Höhe und Gestaltung der Bebauung am Wegekreuz zur Wahrung des Ortsbildes
- Vorschläge für eine niedrigere Bauweise und Gestaltung von Erdwällen anstelle von hohen Lärmschutzwänden

Infrastruktur für Starkregen und Hochwasser:

- Sorgen um unzureichende Vorsorge gegen Starkregenereignisse und Hochwasserschutz
- Vorschläge zur Optimierung der Regenwasserbewirtschaftung und zum Ausbau von Versickerungsflächen

Umgang mit den Anregungen und Hinweisen:

Die Anregungen und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen, jedoch wurden keine wesentlichen Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen.

Die speziellen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, wie Blühstreifen und Installation von Nistkästen, wurden als ausreichend bewertet, um die Biodiversität zu fördern. Die Planungen berücksichtigen bereits Maßnahmen zur Begrünung, einschließlich begrünter Dachflächen und insektenfreundlicher Grünflächen.

Die Nutzung des Schachenwegs bleibt für landwirtschaftliche Fahrzeuge frei. Kundenverkehr wird umgeleitet, um die Sicherheit von Rad- und Fußwegen zu gewährleisten. Der Quartiersplatz wird als verkehrsberuhigter Bereich festgelegt, in dem nur landwirtschaftlicher Verkehr und Fußgänger erlaubt sind.

Eine Pflicht zur Photovoltaiknutzung wurde nicht eingeführt; eine solche Regelung soll auf städtischer Ebene diskutiert werden. Gasleitungen sind optional und nur für größere Mehrfamilienhäuser geplant, während umweltfreundliche Energieformen weiter geprüft werden.

Für das Quartierszentrum sind städtebauliche Elemente wie Gebäude mit erhöhter Geschossigkeit vorgesehen, um eine markante Mitte zu schaffen. Die Lärmschutzwand wird begrünt und bleibt aufgrund der geringen Flächenbeanspruchung gegenüber einem Erdwall bestehen.

Zur Bewältigung von Starkregenereignissen ist eine Trennwasserkanalisation vorgesehen, die das Kanalnetz entlasten soll. Ein Starkregen- und Überflutungsvorsorgekonzept wird im kommenden Jahr erstellt.

4.1.4 Eingeschränkte erneute Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der eingeschränkten erneuten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein. Aufgrund der geringfügigen Änderungen am Bebauungsplan wurden lediglich die Eigentümer der betroffenen Flächen im Geltungsbereich beteiligt.

4.2 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB

4.2.1 Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Durch die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung 24 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingebracht, von denen elf keine Bedenken zur Planung hatten.

Die vorgebrachten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die wie folgt in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen sind:

- Ergänzung des Umweltberichts um das Thema Denkmalschutz.
- Aufnahme eines Hinweises auf archäologische Untersuchungen und Erstellung eines archäologischen Gutachtens.
- Beauftragung eines zusätzlichen Gutachtens zur Untersuchung anthropogener Verunreinigungen und den Baugrund-/Grundwasserverhältnissen.
- Ergänzung des Verkehrsgutachtens um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts L3121/L2310.
- Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch Stadtwerke Seligenstadt.
- Ergänzung der Planzeichnung um Bemaßungen der Baufenster.
- Integration der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, darunter der Mindestabstand zur Wohnbebauung, Errichtung einer Lärmschutzwand und Grundrissorientierung als Festsetzungen.
- Ergänzung von Maßnahmen zum Artenschutz hinsichtlich Steinkauz, Gartenrotschwanz und Zauneidechse.
- Vergrößerung der Ortsrandeingrünung auf 4 Meter Tiefe und Pflanzung von Bäumen alle 10 Meter.
- Ergänzung des Umweltberichts um den Schutz des Bodens und die Bodenfunktionskompensation.
- Ergänzung Begründung um Dichtewert und Wasserversorgung
- Ergänzung des Umweltberichts zum Thema Artenschutz, Biotopkartierung, Eingriff/Ausgleich, Immissionsschutz, Haftungspflicht bei Schäden Flächen der DB,

- Ergänzung von Hinweisen zum Thema Bodenschutz, Höhlen- oder Halbhöhlennistplätzen, Versickerung von Niederschlagswasser, Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden, Immissionen, Einhaltung von Lärmschutzrichtwerten bei stationären Anlagen wie Wärmepumpen.
- Anpassung Geltungsbereich (Entfall Flurstück 169/1) aufgrund Eigentum Deutsche Bahn.
- Anpassung Lage und Bepflanzung der Lärmschutzwand

Den folgenden Anregungen wurde nicht gefolgt:

- Verzicht auf die Bebauung der östlichen Fläche
- Keine weitere Nutzung landwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen

4.2.2 Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB

Durch die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Offenlage 25 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingebracht, von denen zwölf keine Bedenken zur Planung hatten.

Die vorgebrachten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die wie folgt in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen sind:

- Änderung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und Anpassung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche
- Durchführung einer Kartierung zur Kontrolle der Hauptflugrouten und endoskopische Kontrolle der Baumhöhlen
- Unterteilung des Geltungsbereichs in zwei Teilbereiche
- Anpassungen der textlichen Festsetzungen zur erlaubten Dachneigung und zur vorgeschriebenen Begrünung von Flachdächern
- Anpassung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie der Bodenfunktionsbewertung im Umweltbericht
- Erweiterung der festgesetzten Ortsrandeingrünung und Anpassung der Baumpflanzungsdichte sowie Pflanzenvielfalt
- Aufnahme von weiteren Hinweisen in die Textlichen Festsetzungen

Den folgenden Anregungen wurde nicht gefolgt:

- Berücksichtigung eines Zweigleisiger Ausbau der Odenwaldbahn,
- Schallschutzmaßnahmen basierend auf zukünftiger Zugzahlsteigerung,
- Höhenfreie Lösung für Bahnübergang Giselastraße,
- Anpassung von Bebauungstypen und -dichten, Private Grünfläche zu öffentlichen Grünflächen umwidmen, Minimierung versiegelter Verkehrsflächen zugunsten einer Streuobstwiese
- Anpassung des Verkehrskonzepts zur Radwegführung

4.2.3 Erneute Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Durch die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der erneuten Offenlage 27 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingebracht, von denen 14 keine Bedenken zur Planung hatten.

Die vorgebrachten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die wie folgt in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen sind:

- Anregungen zur Wasserversorgung und Kapazitätsplanung
- Ergänzung einer klimatologischen Stellungnahme
- Redaktionelle Änderungen / Ergänzungen in Textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht, u.a. zu Kompensationsmaßnahmen für Schutzgut Boden
- Aufnahme von weiteren Hinweisen in die Textlichen Festsetzungen

Den folgenden Anregungen wurde nicht gefolgt:

- Offenhaltung des Quartiersplatzes und Beendigung der Planstraße 3 am Schachenweg
- Aufweitung von Planstraße 1 mit zusätzlichen Grünflächen
- Beschränkung auf weniger dichte Bebauungsstrukturen
- Vorschläge zur Verkehrsberuhigung und die Einrichtung eines Haltepunktes für Sammeltaxis
- Berücksichtigung eines Zweigleisiger Ausbau der Odenwaldbahn,
- Schallschutzmaßnahmen basierend auf zukünftiger Zugzahlsteigerung,
- Höhenfreie Lösung für Bahnübergang Giselastraße,
- Entfall an den Quartiersplatz angrenzende Baukörper WA3*

4.2.4 Eingeschränkte erneute Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Durch die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der eingeschränkten, erneuten Offenlage sechs Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingebracht.

Die vorgebrachten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen sind.

Den folgenden Anregungen wurde nicht gefolgt:

- Anregungen, die nicht Gegenstand der beschränkten Offenlage waren. Es konnten nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden.
- weitere bodenfunktionale Ausgleichsmaßnahmen

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist bereits im Regionalen Flächennutzungsplan zur Deckung des benötigten Wohnbauflächenbedarfs ausgewiesen. Das Planvorhaben ist aufgrund der hohen Wohnraumnachfrage erforderlich. Alternative Möglichkeiten zur Baulandentwicklung durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung wurden geprüft.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden bereits Planungsvarianten in Bezug auf die bauliche Dichte, die Verkehrserschließung und die öffentlichen Freiflächen geprüft und in Beteiligungsformaten der Öffentlichkeit vorgestellt. Die nun vorliegende Planung wurde dabei als die am besten geeignete Variante bewertet. Der Entwurfs- und Beteiligungsprozess wurde entsprechend dokumentiert, und auf der Ebene des städtebaulichen Rahmenplans entschieden.

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden zu folgenden Aspekten Alternativen geprüft und erarbeitet:

Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung und den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden zum Biotop- und Artenschutz wurde der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans verkleinert. Die Streuobstwiesen und strukturreichen Gärten östlich des Schachenwegs sind nicht mehr Teil des Bebauungsplans, um vorliegende artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.