

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Bauleitplanung der Einhardstadt Seligenstadt

Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“

Bekanntmachung der Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers für den Offenlagezeitraum wird der Bauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ wiederholt ausgelegt. Die Planunterlagen liegen unverändert aus. Bisher abgegebene Stellungnahmen zum Entwurf des Bauungsplans behalten ihre Gültigkeit.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB unter Anwendung des Planungssicherungsgesetzes (PlanSiG)

Die Stadtverordnetenversammlung der Einhardstadt Seligenstadt hat in ihrer Sitzung am 14.12.2020 die Offenlage des Entwurfs des qualifizierten Bauungsplans Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ beschlossen.

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 Bauungsplan bzw. den Geltungsbereich zu ändern und somit erneut auszulegen. Der bisherige Geltungsbereich wird in zwei Teilbereiche A und B geteilt. Der vorliegende Teilbereich A wird mit geringfügigen Änderungen erneut offengelegt. Der östliche Teil des Plangebiets (Teilbereich B) wird aus dem Geltungsbereich des Bauungsplans genommen und soll zu einem späteren Zeitpunkt in einem weiteren Bauungsplanverfahren zur Rechtskraft gebracht werden.

Der gemäß Aufstellungsbeschluss vom 09.12.2019 vorgesehene Geltungsbereich und der geänderte Geltungsbereich vom Offenlagebeschluss vom 14.12.2020 wird zur erneuten Offenlage gemäß den vorgesehenen Änderungen angepasst.

Die Stadtverordnetenversammlung der Einhardstadt Seligenstadt hat in ihrer Sitzung am 01.11.2021 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB für den vorliegenden Bauungsplan mit geändertem Geltungsbereich beschlossen.

Planteil A

Der geänderte Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ umfasst eine Fläche von rund 15 ha (153.117m²) und folgende Grundstücke in der Gemarkung Seligenstadt,

Flur 3, Flurstück 506/2 (tlw.) sowie

Flur 9,

Flurstücke 1/3 (tlw.), 40/1, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49/1, 49/2, 50/1, 50/2, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67/2 (tlw.), 74, 75, 76, 77,

78, 79, 80, 82/1, 83/2 (tlw.), 110/29 (tlw.), 141 (tlw.), 142 (tlw.), 143, 144, 145/1, 145/2, 146/1, 146/2, 146/3, 147, 148, 170/5 (tlw.) und 171/6 (tlw.).

Planteil B (Ausgleichsflächen CEF)

Die im Rahmen des **artenschutzrechtlichen Ausgleichs** notwendigen Flächen CEF außerhalb des Geltungsbereichs umfassen zwei Teilbereiche und folgende Flächen:

Die Ausgleichsfläche CEF -Teilbereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 1.000 m² und folgende Flurstücke in der Gemarkung Seligenstadt:

Flur 16, Flurstück 71 (tlw.), 72 (tlw.), 73 (tlw.),

Die Ausgleichsfläche CEF -Teilbereich 2 umfasst eine Fläche von ca. 1.000m² und folgendes Flurstück in der Gemarkung Seligenstadt:

Flur 8, Flurstück 262 (tlw.)

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs und der Ausgleichsflächen (CEF) ist der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen.



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Südwestlich des Westrings“ ist die Ausweisung eines bauleitplanungsrechtlich geregelten Bereichs als Wohngebiet für zukünftige Wohnnutzungen mit Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Räumen.

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.

Im Bereich des Geltungsbereichs befinden sich keine derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne. Der Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ wird im Normalverfahren nach §§ 2 ff BauGB aufgestellt. Als gesonderter Teil der Begründung ist der gemäß § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB erstellte Umweltbericht Bestandteil der Offenlegungsunterlagen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, dem orientierenden geotechnischen Gutachten und geotechnischem Ergebnisbericht, der schalltechnischen Untersuchung und dem Fachbeitrag zur verkehrstechnischen Erschließung wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB unter Anwendung des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) in identischer Form zu den Druckunterlagen auf der Homepage der Stadt Seligenstadt unter

<https://www.seligenstadt.de/aktuelles/aktuelle-bauleitplanung/>

<https://www.seligenstadt.de/aktuelles/entwicklungsgebiet-suedwestlich-des-westrings/>

im Zeitraum

vom 01.02.2022 bis einschließlich 04.03.2022

öffentlich ausgelegt.

Zusätzlich stehen die zugehörigen Unterlagen im Rathaus der Einhardstadt Seligenstadt, Marktplatz 1, 63500 Seligenstadt, Amt für Stadtentwicklung, Ebene 5, im Zeitraum

montags bis freitags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und
dienstags und donnerstags von 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr

nach vorheriger Terminvereinbarung für Jedermann zur Einsicht bereit.

Es wird darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist die Gelegenheit für die Erörterung und Abgabe der Stellungnahmen gegeben wird und die nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag gem. § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Umweltbezogene Stellungnahmen

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wird bekannt gegeben, dass umweltbezogene Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans vorliegen. Es liegen Informationen vor zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die in Folge der Planung zu erwarten

sind. Neben dem Entwurf des Plans einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB u. a. nach den Umweltschutzgütern i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichts sind weitere Stellungnahmen, Dokumente und Gutachten zum Bebauungsplan verfügbar, die umweltbezogene Informationen enthalten:

1. Begründung zum Bebauungsplanentwurf inkl. des Umweltberichts gemäß § 2a BauGB vom Dezember 2021
2. Verkehrsgutachten vom November 2020, inkl. ergänzender Stellungnahme vom 07.09.2021
3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Dezember 2021
4. Orientierendes Geotechnisches Gutachten zum Projekt vom 09.03.2019
5. Geotechnischer Ergebnisbericht vom 17.10.2020
6. Schalltechnische Untersuchung vom 16.09.2021
7. Rahmenplan südwestlich des Westrings – Dokumentation und Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs vom 24.02.2020
8. Überarbeitung Rahmenplan vom 08.09.2021 (Teilbereich A)
9. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
10. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB
11. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
12. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Zu den Schutzgütern **Boden und Fläche** liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Bodenschutzklausel; Wohnraumbedarf; städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten; Topografie; Baugrunduntersuchungen und bodenmechanische sowie abfalltechnische Beurteilung; Altlasten/Bodenverunreinigungen; Frostempfindlichkeiten der Böden; Homogenbereiche; Geodynamik; Kampfmittel; Schichtenfolge des Baugrunds; vorhandene Böden und Bodennutzungen; bestehende Bodenfunktionen (natürliche Funktionen wie bspw. Funktion als Lebensraum und Lebensgrundlage, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, Nutzungsfunktionen; bodenfunktionale Gesamtbewertung); Bergbau; Bodendenkmäler; Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung; Auswirkungen durch das Vorhaben (Beschreibung der Wirkfaktoren wie bspw. Versiegelung); Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche; Empfehlungen zur Bauausführung; Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Bodenhaushalt

Zum Schutzgut **Wasser** liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Oberflächengewässer (keine innerhalb des Plangebiets); Hydrogeologische Verhältnisse; Versickerungsfähigkeit der Böden; Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung; Bewirtschaftung des Niederschlagswassers durch Versickerung und Rückhaltung; Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung; Grundwasserneubildung; Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zu den Schutzgütern **Klima und Luft** liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Bestehende klimatische Situation im Plangebiet und deren Bewertung; klimaökologische Auswirkungen der Planung z. B. Luftbelastungen; Klimaschutz- und -anpassung; Verkehrszahlen und Verkehrsbelastung; bestehende und geplante Verkehrsinfrastruktur; Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung; Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zu den Schutzgütern **Fauna, Flora und biologische Vielfalt** liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Bestehende Vegetations- und Nutzungsstrukturen; Struktur- und Artenvielfalt; Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht; Ergebnisse der Brutvogel-, Fledermaus- und Reptilienkartierung 2019; spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Einschätzung über mögliche Konflikte im Hinblick auf Belange des Artenschutzes; Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung; Biotopvernetzung; Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen; vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche; Überwachungskonzept zur Überprüfung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen durch das Vorhaben

Zum Schutzgut **Landschaft** liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Beschreibung des Landschaftsraums; Beschreibung und Bewertung des vorhandenen Landschaftsbildes; Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung; Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zum Schutzgut **Menschen und seine Gesundheit** liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Bestehende bioklimatische Belastung; Verkehrszahlen und Verkehrsbelastung, Kampfmittel; Naherholungsfunktion; bestehende Radonkonzentration; Bodenverunreinigungen und Trinkwasserschutz, Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung; geplante infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung des Plangebiets; Emissionen/ Immissionen (insbesondere durch Schall); Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zum Schutzgut **Kulturgüter- und sonstige Sachgüter** liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Vorhandene Kulturdenkmäler (denkmalgeschütztes Wegekreuz und Bodendenkmäler); bestehende Hinweise auf weitere Bodendenkmäler und Altwegeverläufe; Umgang mit archäologischen Verdachtspunkten (archäologische Untersuchung) und Funden; vorhandene Sachgüter (Gebäude und Infrastrukturen); Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung; Vermeidungsmaßnahmen

Zu **Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern** liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Multifunktionalität der geplanten Kompensationsmaßnahmen für verschiedene Schutzgüter

COVID - 19-Pandemie bedingte Beschränkungen

In Anlehnung an das Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG), Beteiligungsverfahren in der Bauleitplanung während der COVID-19-Pandemie, wird auf die dadurch bedingten

Einschränkungen hingewiesen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass zu den hohen Anforderungen an dem förmlichen Beteiligungsverfahren bei den besonderen Umständen keine ausdrückliche Rechtsprechung besteht und das Leitprinzip des „mündigen Bürgers“ gilt, der zumutbare Hindernisse in Bezug auf die Beteiligung beseitigt, so dass es in der derzeit außergewöhnlichen Lage zumutbar ist, dass sich der Bürger erkundigt und Termine vereinbart.

1. Die Einsicht in die Unterlagen, die Gelegenheit zur Erörterung und Abgabe der Stellungnahmen, können in Form von Einzelgesprächen nur nach vorheriger telefonischer Vereinbarung durchgeführt werden. Termine können Sie montags-donnerstags von 8:30 Uhr bis 17:00 Uhr und freitags von 8:30 Uhr bis 13:00 Uhr unter der Telefonnummer 06182-87 6140 oder -87 6130 vereinbaren.
2. Die Einsicht in die Planunterlagen ist gleichzeitig für maximal zwei Personen, unter der Einhaltung der aktuellen „Corona-Regeln“, möglich.
3. Das Betreten des Rathauses ist nur mit einer Mund-Nasen-Bedeckung und unter Vorlage eines Negativnachweises möglich.
4. Zu den Einzelgesprächen melden Sie sich bitte an der Zentrale an. Sie werden durch unsere Mitarbeiter abgeholt und zu den entsprechenden Räumlichkeiten begleitet.
5. Die Räume sind nicht barrierefrei erreichbar.
6. Allgemein können Stellungnahmen formlos schriftlich beim Magistrat der Einhardstadt Seligenstadt, Amt für Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 63500 Seligenstadt; elektronisch unter stadtentwicklung@seligenstadt.de, mündlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung, Amt für Stadtentwicklung abgegeben werden.

Magistrat der Einhardstadt Seligenstadt

Dr. Daniell Bastian
Bürgermeister

Seligenstadt, den 17.01.2022