

**Stadt Seligenstadt**

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

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: 24.09.2021

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur erneuten Offenlage – Stand: 24.09.2021**

- Nr. 11 Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach, 22.02.21**
- Nr. 15 Regierungspräsidium Darmstadt, 01.03.21**
- Nr. 16 Kreis Offenbach, 01.03.21**
- Nr. 18 Ortslandwirt Zöller, 03.03.2021**
- Nr. 19 Obstbauverein Seligenstadt eV, 03.03.2021**
- Nr. 21 Hochtaunuskreis Fachbereich ländlicher Raum, 04.03.2021**
- Nr. 22 RMV GmbH, 05.03.2021**

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur erneuten Offenlage – Stand: 24.09.2021**

Nr.	Stellungnahme
<b>11</b>	<b>Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach, 22.02.21</b>
11.2	<p>2. Zur Klärung der Frage, ob und wieviel Wasser in m<sup>3</sup>/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung im angegebenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22a1 entnommen werden kann, teilen wir Ihnen folgendes mit:</p> <p>a) Die Stadt Seligenstadt als Aufgabenträger der öffentlichen Wasserversorgung betreibt das öffentliche Trinkwassernetz zur Versorgung ihrer Abnehmer mit Trinkwasser. Wegen Aussagen zur Versorgungssicherheit im besagten Bereich des o.g. B-Plans verweisen wir Sie deshalb an die Stadtwerke Seligenstadt.</p> <p>b) Hinweis: Der ZWO stellt die Wassermengen im Rahmen seiner Wasserrechte und Liefervereinbarungen zur Verfügung.</p> <p>c) Der ZWO hat zur künftigen Absicherung steigender Bedarfsmengen die Erhöhung seiner Wasserrechte beim RP Darmstadt seit geraumer Zeit beantragt. Außerdem werden in diesem Zusammenhang Verhandlungen mit Nachbarverbänden geführt.</p>
	<p>d) Bis zum Vorliegen der Genehmigungen der beantragten Erhöhung der Wasserrechte und/oder Zusagen der Nachbarverbände zu einer erhöhten Lieferbereitschaft ist eine eventuelle Erhöhung der Liefermengen durch den ZWO an die Stadt Seligenstadt nicht gesichert. Eine Aussage zur Zeitdauer der genannten offenen Verfahren ist zurzeit leider nicht möglich.</p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur erneuten Offenlage – Stand: 24.09.2021**

<b>15</b>	<b>Regierungspräsidium Darmstadt, 01.03.21</b>
15.2	<p>Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen folgendes mit:          Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 19. Oktober 2020.</p>
15.3	<p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:  <u>Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)</u>          Oberflächengewässer und Belange des Hochwasserschutzes werden nicht tangiert. Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes sind in diesem Gebiet nicht vorhanden.</p>
	<p><u>Bodenschutz</u>          Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:          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, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.          Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.</li> </ul> <p>Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.          Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur erneuten Offenlage – Stand: 24.09.2021**

15.4	<p>Vorsorgender Bodenschutz:</p> <p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.</p> <p>Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist:</p> <p>Zusammenfassende Bewertung Boden</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen,</li></ul> <p>Boden und Erheblichkeit des Eingriffes</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung</li></ul> <p>Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand,</li></ul> <p>Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung,</li><li>• Erarbeitung einer Bilanzierung,</li><li>• Ableitung des Kompensationsbedarfs.</li></ul> <p>Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs,</li><li>• Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad.</li></ul> <p>Bodenausgleichsmaßnahmen</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, sollten durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dazu kann auf Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen erhöht werden.</p> <p>Ziel muss es sein eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten.</p> <p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Entsiegelung,</li><li>- Rekultivierung von Abbaustäten, Altablagerungen usw.,</li></ul>
------	---

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur erneuten Offenlage – Stand: 24.09.2021**

- Überdeckung von schwer zu beseitigenden Anlagen,
- Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., wenn diese keine bzw. nur geringwertige Bodenfunktionen besitzen,
- Oberbodenauftrag,
- Bodenlockerung,
- Nutzungsextensivierung,
- Wiedervernässung von ehemals nassen und feuchten Standorten,
- Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, ggf. Unterbinden der entsprechenden Wirkungspfade,
- erosionsmindernde Maßnahmen.

„Die ausschließliche Anwendung der Kompensationsverordnung von 2005 oder die Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen.

Dieses Regelwerk ist abrufbar unter

[https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeitshilfe\\_kompensation\\_boden\\_bauleitplan\\_2.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeitshilfe_kompensation_boden_bauleitplan_2.pdf)“.

Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 24.10.2018 fordert ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden.

Planungsalternativen Boden:

Die Angaben im Umweltbericht müssen erkennen, inwieweit die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann (Planungsalternativen).

Monitoring Boden:

- Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen,

Allgemeine Zusammenfassung Boden.

Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar:

<http://www.hlug.de/start/boden/planung.html>.

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur erneuten Offenlage – Stand: 24.09.2021**

15.5	<p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u></p> <p>Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p> <p>Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch Versickerung ist auszuschließen. Zu beachten sind das Arbeitsblatt A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.“</p>
15.6	<p><u>Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)</u></p> <p>In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasser-vorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.</p>
15.7	<p><u>Immissionsschutz</u></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 (Lärm-schutzwall 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.</p> <p>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>Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung genügt die jetzt vorliegende, angemessen allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform). Spezielle Untersuchungen, außer dem schalltechnischen Gutachten sind zum derzeitigen Planungsstand nicht erforderlich. Weitere Anregungen und/oder Hinweise werden keine geltend gemacht.</p>
15.8	<p>Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:</p> <p>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010,</li> <li>• Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</li> </ul> <p>hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur erneuten Offenlage – Stand: 24.09.2021**

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Ca. 200 m südöstlich des Plangebiets weist der RPS/RegFNP 2010 ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand aus. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubimmissionen) nicht auszuschließen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur erneuten Offenlage – Stand: 24.09.2021**

<b>16</b>	<b>Kreis Offenbach, 01.03.2021</b>
16.1	<p>Ein Inkrafttreten des Bebauungsplans in der offengelegten Entwurfsfassung führt zu Rechtsverstößen im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes. Dies liegt daran, dass bei der Planung der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Folgendes nicht beachtet wurde:</p> <p>Die CEF-Maßnahmenfläche für die Feldlerche auf dem Flurstück Nr. 73 in der Flur 16 der Gemarkung Seligenstadt entspricht nur teilweise den Ansprüchen der Feldlerche, da im westlichen Grundstücksbereich keine 50 m Abstand zu Bäumen und Feldgehölzen vorhanden sind, und daher dieser Bereich von der Feldlerche gemieden wird. Insofern kann dort maximal ein Feldlerchenrevier mit einem 8 m breiten Blühstreifen zzgl. eines 2 m breiten Schwarzbrachestreifens auf einer Maßnahmenfläche von gesamt 100 m x 10 m ausgeglichen werden. Da, jedoch insgesamt 2 Feldlerchenreviere auszugleichen sind, ist ein weiteres Feldlerchenrevier, in Anlehnung an die fachlichen Anforderungen der Staatlichen Vogelschutzwarte (RICHARZ et al (2010): „Grundlagen zur Umsetzung des Kompensationsbedarfes für die Feldlerche in Hessen“) zu planen. Bei Planung eines weiteren 0,1 ha großen Blühstreifen inkl. Schwarzbrache ist gemäß RICHARZ et al (2010) darauf zu achten, dass dieser in mindestens 200 m Entfernung zur bereits geplanten Maßnahmenfläche angelegt wird. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass der eigentumsrechtliche Zugriff auf die Maßnahmenflächen vor Inkrafttreten des Bebauungsplans gesichert sein muss.</p>
16.2	<p>Zur Herstellung der erforderlichen ganzjährigen Eignung der CEF-Maßnahmenfläche für die Zauneidechse sind dort - neben den Altgrasbereichen sowie den Versteck- und Sonnplätzen in Form von Holz- und Steinhaufen — auch frostfreie Winterquartiere sowie Eiablageplätze (offene Sandlinsen) vorzusehen; diesbezüglich ist die Maßnahmenplanung zu überarbeiten. Weiterhin ist durch Ausschluss schädlicher Mahdtechniken sicherzustellen, dass bei der Wiesenpflege keine Zauneidechsen zu Schaden kommen. Zudem ist zur Funktionssicherstellung dieser unmittelbar am geplanten Ortsrand befindlichen Ausgleichsfläche deren Einzäunung erforderlich, da voraussichtlich nur so einer Überfrequentierung und erheblichen Beeinträchtigung durch den Menschen vorgebeugt werden kann.</p>
16.3	<p>Die geplanten CEF-Maßnahmen für den Gartenrotschwanz und den Steinkauz werden die Ihnen zugedachte Funktion nicht erfüllen können, da die eintretende starke Verinselung von deren Habitaten und die Störungseffekte aufgrund der geplanten Bebauung östlich des Baben-häuser Weges bzw. östlich des Obstbauvereinsgeländes die Hauptgefährdungsursache für diese beiden Arten darstellt; insbesondere das Eintreten des Störungsverbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann nicht durch die geplanten CEF-Maßnahmen vermieden werden. Lediglich bei einem Verzicht auf die Bebauung östlich des Babenhäuser Weges kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten CEF-Maßnahmen für den Gartenrotschwanz und den Steinkauz zumindest die erheblichen Störungen im Sinne von § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG zu kompensieren vermögen, die durch ein Heranrücken der bebauten Ortslage bis an die westliche Seite des Schachenwegs bereits entstehen werden.</p>
16.4	<p>Darüber hinaus müssen die Flugrouten der Fledermäuse eingehender untersucht werden und darauf aufbauend ermittelt werden, ob es aufgrund der vorgesehenen Bebauung zu einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko für Fledermäuse an der Umgehungsstraße durch eine Verlagerung von Flugrouten kommen kann.</p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur erneuten Offenlage – Stand: 24.09.2021**

16.5	Wie in vielen der bereits abgegebenen Stellungnahmen wird auch von unserer Seite dringend von einer Bebauung des Bereiches östlich des Babenhäuser Weges abgeraten, da hierbei die Konflikte mit den Umweltschutzgütern nach dem BNatSchG sowie UVPG insgesamt als sehr hoch einzustufen sind.
16.6	Des Weiteren vermissen wir textliche Festsetzungen zur verbindlichen Ausführung von Flachdächern; lediglich in der Planzeichnung sind diese als „Sonstige Planzeichen“ eingetragen. Die verbindliche Ausführung von Flachdächern ist insbesondere im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sicherzustellen, da über die geplanten Begrünungsfestsetzungen für Flachdächer ein Großteil an Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Rahmen der Planaufstellung vermieden werden soll. Aus diesem Grund ist über textliche Festsetzungen sicherzustellen, dass Gründächer auch im geplanten und bilanzierten Umfang von 3,175 ha tatsächlich zur Ausführung kommen werden; sollten keine begrünten Flachdächer ausgeführt werden, würde ein Mehrbedarf an externen Kompensationsmaßnahmen im Wert von 412.750 Biotopwertpunkten in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung entstehen.
16.7	<p>Der externe Kompensationsbedarf für die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist jedoch auch bei Ausführung der begrünten Flachdächer bereits höher als in den Planungsunterlagen bilanziert. Im Einzelnen betrifft dies folgende Bewertungen in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung: ‘</p> <p>Die Begrünungsfestsetzungen für Hausgärten reichen nicht aus, um diese als strukturreiche Hausgärten definieren zu können; hierdurch entsteht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf im Wert von <b>176.376 Biotopwertpunkten</b>,</p> <p>Die nicht mit Begrünungsvorgaben belegten 20 % der Grundstücksfreiflächen sind nicht als gärtnerisch gepflegte Anlagen bilanzierbar, sondern müssen als zulässige Flächenversiegelungen/-befestigungen betrachtet werden; hierdurch entsteht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf im Wert von <b>100.928 Biotopwertpunkten</b>,</p> <p>Die begrünte Lärmschutzwand ist entgegen der Planung als versiegelte Fläche zu bilanzieren, und die einseitige Fassadenbegrünung ist zusätzlich als 0,5 m breite Fläche entlang der Wand zu bilanzieren (jedoch nur 13 Wertpunkten/m<sup>2</sup>); hierdurch entsteht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf im Wert von <b>11.697 Biotopwertpunkten</b>,</p> <p>Die wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen auf den Flächen für den Gemeinbedarf wurde mit 8 Wertpunkten/m<sup>2</sup> zu hoch angesetzt; hierdurch entsteht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf im Wert von <b>1.600 Biotopwertpunkten</b>,</p> <p>Darüber hinaus wurde insbesondere die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Baugebiet WA 2 durch die Grundfläche von Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Gemeinschaftsanlagen (Wege) bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,75 bei der Bilanzierung offenbar ebenfalls nicht berücksichtigt; hierdurch entsteht weiterer Kompensationsbedarf in erheblichem Umfang.</p>
16.8	Insofern wird die bereits erworbene Ökokontomaßnahme im Wetteraukreis vollständig zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan in seiner aktuellen Fassung benötigt; ein Überschuss an Biotopwertpunkten - wie in Kapitel 6.1 des Umweltberichts dargelegt - kann von der erworbenen Ökokontomaßnahme nach aktuellem Stand nicht verbleiben.
16.9	Diejenigen Bodenfunktionen, die durch den Eingriff aufgrund der Planaufstellung beeinträchtigt werden, sollen zudem durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Hierzu sind in der nach dem BauGB vorgeschriebenen Umweltprüfung die

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur erneuten Offenlage – Stand: 24.09.2021**

	<p>Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden zu ermitteln, indem der bodenfunktionale Zustand vor und nach dem Eingriff verglichen und im Umweltbericht dargelegt wird. Die Unterschiede der Bodenfunktionsbewertungen stellen dabei die Auswirkungen der Planungsumsetzung bzw. den bodenfunktionsbezogenen Kompensationsbedarf dar, der nach § 1a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG ebenfalls bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu betrachten ist. Hierzu wird die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE 2018: Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14) empfohlen.</p>
16.10	<p>Bei der geplanten Ortsrandeingrünung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft, nicht ausreichend berücksichtigt. Ein 4 m breiter Gehölzstreifen reicht nicht aus, um eine unmittelbar dahinter befindliche Bebauung mit zwei Vollgeschossen adäquat einzugrünen; hierzu ist aus naturschutzfachbehördlicher Sicht ein mindestens 5 m breiter, dreireihig bepflanzter Gehölzstreifen erforderlich, in dem zusätzlich alle 10 m ein Baum enthalten ist. Um die Eingrünungsfunktion sicherzustellen, müssen insbesondere Baumstandorte definiert werden, als auch ein Pflanzschema bzw. Pflanzdichten für die mehrreihige Strauchpflanzung vorgegeben werden; eindeutige Pflanzvorgaben mit Umsetzungsfristen sind umso wichtiger, wenn private Grünflächen als Ortsrandeingrünung fungieren sollen. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, warum die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes an dieser Stelle in private Hände übertragen werden soll; aufgrund der durchweg schlechten Erfahrungen mit dieser Vorgehensweise in anderen Fällen, sollte die Stadt Seligenstadt die Ortsrandeingrünung durch Festsetzung einer Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sich selbst zur Aufgabe machen und diese einheitlich umsetzen, um den Erholungswert von Natur und Landschaft an dieser Stelle des Stadtgebietes durch eigenhändige Gestaltung der Ortsrandeingrünung für alle Bürger zu sichern. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB vorgibt, dass der Ausgleich (auch von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes) durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen [...] als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu erfolgen hat; die Festsetzung einer privaten Grünfläche ist aus naturschutzfachbehördlicher Sicht keine geeignete Festsetzung zur Sicherstellung einer Ortsrandeingrünung, da hiermit keine Fläche oder Maßnahme mit Ausgleichsfunktion im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz festgesetzt wird.</p>
16.11	<p>Im Zusammenhang mit der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung sowie allen Pflanz- und Begrünungsvorgaben müssen Fristen und Ausführungstermine bestimmt werden, damit der Bebauungsplan dem Bestimmtheitsgrundsatz genügt.</p> <p>Die auf Seite 16 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung formulierte Empfehlung, an jedem Haus einen Höhlen- oder Halbhöhlennistplatz anzubieten, sollte als Beitrag zum Erhalt der biologischen Vielfalt ebenfalls in die verbindlichen Festsetzungen aufgenommen werden auch wenn dies nicht Teil der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung ist.</p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur erneuten Offenlage – Stand: 24.09.2021**

<b>19</b>	<b>Obstbauverein Seligenstadt e.V., 03.03.21</b>
19.1	<p>Der Obstbauverein Seligenstadt e.V. verfolgt seit nahezu 60 Jahren in der Obstanlage am Schachenweg seine satzungsgemäßen Ziele des Natur- und Umweltschutzes, der Förderung des Obstbaus sowie des Erhalts der Obstanlage. Der Vereinsvorstand vertritt die Interessen der Vereinsmitglieder, welche einen Großteil der Grundstückseigner und -nutzer im durch den Planentwurf betroffenen Areal darstellen.</p> <p>Durch die Aktivitäten seiner Mitglieder ist eine in der Gemarkung einzigartige ökologisch hochwertige Fläche entstanden, deren Erhalt in ihrer angestammten Form durch die geplante Bebauung "südwestlich des Westrings" bedroht wird. Damit wäre die Arbeitsgrundlage des Vereins und seiner Mitglieder schwerwiegend beeinträchtigt.</p>
19.3	<p>In Bezug auf die direkte Beeinträchtigung der satzungsgemäßen Ziele, insbesondere des Natur- und Umweltschutzes, sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:</p> <p>1. Angrenzende Bebauung und Flächen</p> <p>Ein ausreichender Abstand der Bebauung zur Obstanlage ist zur Vermeidung von Verschattungseffekten und negativer klimatischer Veränderungen für den Baumbestand sicherzustellen.</p> <p>Durch flankierende Streuobstflächen im Anschluss an die Anlage, mindestens aber einen breiteren Grünstreifen, könnte die Störung der angestammten Habitate ggfs. minimiert werden (unter anderem eines der letzten in der Gemarkung liegenden Brutplatzes für Steinkäuze).</p> <p>Zum Schutz des Zauneidechsenhabitats ist ein Ausbau von Schachenweg und Babenhäuserweg nicht durchzuführen, die Wege in Ihrem Zustand zu belassen und die Befahrung effektiv auf landwirtschaftliche Nutzung und Anlieger zu begrenzen.</p>
19.4	<p>2. Wildschutzzaun</p> <p>Der bestehende Wildschutzzaun um die Anlage stellt den Schutz des Areals vor Vermüllung, Vandalismus und Diebstahl sicher und muss in seiner jetzigen Form erhalten werden. Entsprechende Fälle von Vandalismus an Neupflanzungen oder Schautafeln sind in dieser und umliegenden Gemarkungen leider hinreichend dokumentiert.</p> <p>Durch die Umzäunung werden weiterhin streunende Hunde und Raubwild abgehalten, was dem Schutz der Fauna auf dem Gelände dient und den Verlust von etablierten Habitaten vermeidet. Durch die Vermeidung von Durchgangsverkehr (Hundepfade) wird der Zerstörung der Wiesenflächen und der Beunruhigung von Bodenbrütern vorgebeugt (siehe Biotopgrundstück Richtung Babenhäuser Weg).</p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur erneuten Offenlage – Stand: 24.09.2021**

19.5	<p>3. Obstbauliche Anlagen</p> <p>Bestehende Geräteschuppen sind als Lagerraum für Bewirtschaftungsgeräte zur Mahd und Baumpflege notwendig, kleinere befestigte Flächen unter anderem für Arbeiten zur Obstverwertung wie Kelttern. Etablierte Bauten werden insbesondere auch als Nistraum von Fledermäusen und Vögeln angenommen. Sie sind entsprechend in ihrem Bestand zu erhalten.</p> <p>Im Rahmen der Nutzung zur Förderung des Obstbaus werden Bauten auch zur Durchführung von Veranstaltungen auf dem Areal (Schnittkurse) genutzt.</p>
19.6	<p>Neben den drei vorgenannten unbedingt erforderlichen Maßnahmen sollten im geplanten Areal zusätzlich noch weitere Maßnahmen zur Minimierung des Verlustes an ökologischen Wert durchgeführt werden:</p> <p>4. Maßvolle Wahl von Bebauungstypen und -dichten</p> <p>Aus ökologischer Sicht, wie aus Bürgersicht ist eine möglichst lockere Bebauung mit hohem Grünanteil im Gebiet wünschenswert.</p> <p>So wurden bspw. im Silzenfeld in der "2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51" durch die Stadt selbst die schlüssigen Gründe für eine mögliche Unterschreitung der Siedlungsdichte dargelegt.</p> <p>Unter anderem wurde festgestellt, "dass in Seligenstadt eine Nachfrage nach Wohnraum in der vom Regionalplan Südhessen 2000 für verstädterte Besiedlungen und ihre Umgebungen im Regelfall vorgesehenen Dichtewerte kaum oder gar nicht besteht".</p> <p>Ebenso wurde auf die mit "verdichteten Wohnformen verbundenen Wohnprobleme (verkehrliche Situation, geringer Umfang der Grundstücksfreiflächen u. Ä.)" verwiesen und ausdrücklich der Erhalt der "kleinstädtischen Lebensqualität" sowie die Möglichkeit "in einer Umgebung mit der traditionellen baulichen Dichte zu leben" hervorgehoben. Die gleichen Maßgaben sollten auch für das neu zu erschließende Areal Beachtung finden, da sie mit einer Erhöhung des Grünanteils einhergehen und daher ökologisch zu begrüßen sind.</p>
19.7	<p>5. Sicherstellung ausreichender Grünflächen</p> <p>Für Bauten mit Staffelgeschossen und Flachdächern muss eine Dachbegrünungspflicht festgeschrieben (und vor allem auch durchgesetzt) werden.</p>
19.8	<p>Die Auslagerung von anzupflanzender Begrünung auf private Flächen (PF1, PF2, PF3) ist fragwürdig, da mit der Nichteinhaltung der Pflicht zur Anpflanzung zu rechnen ist. Dadurch ist zu erwarten, dass der Grünanteil weiter absinkt. Beispielsweise sind planmäßig festgeschriebene Pflanzungen wie Hausbäume und Streuobstwiesen aus anderen Bebauungsarealen (Silzenfeld) bis heute nicht realisiert worden. Ergänzend zur Pflicht der privaten Begrünung der - ohnehin schon geringen - Gartenflächen, sollten weitere städtische Maßnahmen zur Begrünung auf städtischen Flächen sichergestellt werden.</p>
19.9	<p>Eine Minimierung der versiegelten Verkehrsfläche im Gebiet muss angestrebt werden, bspw. durch Verschmälerung der Planstraßen 1 und 4 von geplanten 15.5m Breite zugunsten einer breiteren Streuobstwiese im Anschluss an den Schachenweg (Schaffung eines größeren zusammenhängenden Habitats).</p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur erneuten Offenlage – Stand: 24.09.2021**

19.10	<p>6. Förderung von ausgleichenden Naturschutzmaßnahmen</p> <p>Die rechtlich zulässige aber ökologisch sehr fragwürdige Möglichkeit, die lokale Zerstörung eines Ökosystems durch Ausgleichszahlungen an anderer Stelle abzugelten, enthebt die Stadt nicht der Verantwortung, auch vor Ort ausreichend Maßnahmen durchzuführen.</p> <p>Eine sinnvolle Maßnahme wäre die Einrichtung und Pflege einer Streuobstwiese mit regionalen Stein- und Kernobstsorten entlang des Schachenwegs zum Erhalt der Naherholungssachse und zur Sicherung der Funktion als Frischluftschneise. Optimalerweise würde ergänzend ein Apfelsorten-Lehrpfads entlang von Schachenweg und Babenhäuser Weg zur Ausgestaltung der dort verlaufenden "Hessischen Apfelwein- und Obstwiesenroute" angelegt.</p> <p>Entsprechende Wiesenflächen würden ebenso der Sicherung der landwirtschaftlichen Befahrbarkeit von Schachenweg und Babenhäuser Weg dienen.</p> <p>Eine Förderung von Obstbaumaßnahmen im Gemeindegebiet durch die Stadt, bspw. die Beratung hinsichtlich der Sortenwahl und Förderung des Anpflanzens von alten Obstsorten durch Bezuschussung, wäre eine weitere geeignete Maßnahme.</p> <p>Im geplanten Baugebiet sollte eine Förderung oder Verpflichtung zur Nutzung von Einbau-Nisthilfen erfolgen, insbesondere in öffentlichen Bauten und für Grundstücke, die an die Obstanlage oder andere Grünflächen angrenzen.</p> <p>Wir hoffen, dass die dargelegten erforderlichen Maßnahmen vollumfassend Berücksichtigt werden und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>
-------	--

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur erneuten Offenlage – Stand: 24.09.2021**

<b>21</b>	<b>Hochtaunuskreis Fachbereich ländlicher Raum, 04.03.2021</b>
21.4	<p><b>4. Landwirtschaftliche Hinweise Anregungen und Bedenken</b></p> <p>Es muss hier nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft zunächst angemerkt werden, dass sich das Planwerk nach hiesiger Auffassung bisher nicht hinreichend qualifiziert mit den u. a. von landwirtschaftlicher / landespflegerischer als auch naturschutz-/artenrechtlicher Seite vorgetragenen Anregungen gem. der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB auseinandersetzt.</p> <p>Dies wird an der vorgenommenen Abwägung deutlich, was im Folgenden nochmals im Detail abzuhandeln ist.</p>
21.5	<p><b>4.1 Landwirtschaftliche Fläche</b></p> <p>Der Geltungsbereich unterliegt im Bestand, westlich des Schachenwegs, fast vollständig einer land-wirtschaftlichen 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>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>Im übrigen wird hierzu angemerkt, dass die derzeitige landwirtschaftliche Bodennutzung im Rahmen der guten fachlichen Praxis zur Sicherung der Bodenfruchtbarkeit und Leistungsfähigkeit des Bodens als natürliche Ressource im Sinne des § 17 (2) BBodenSchG beiträgt und insoweit eine entsprechende Gewichtung in dem Planwerk erfahren sollte.</p> <p>Die vorgelegte Planung führt zu einem Verlust der Bodenfunktionen, aus landwirtschaftlicher Sicht insbesondere dem vollständigen Verlust der Bodenertragsfunktion. Weiterhin ergeben sich hierdurch einzelbetriebliche Auswirkungen für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe durch den Flächenentzug und damit verbundener Einkommensverluste.</p>
21.8	<p><b>4.3 Eingriff- / Ausgleichsplanung</b></p> <p>Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 02.11.2020 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragen, erscheint die geplante Ortsrandeingrünung und deren Festsetzung als Private Grünfläche aus Landespflegerischer Sicht fraglich. Wenngleich 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>

## Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

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

### Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur erneuten Offenlage – Stand: 24.09.2021

	<p>Vielmehr ist 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.</p> <p>Wir regen hierzu nochmals um Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an.</p>
21.9	<p>4.4 Artenschutz</p> <p>Aufgrund des Fachbeitrags Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Grundlage des § 44 BNatSchG werden in einem Planteil B insgesamt drei vorgezogene Ausgleichsflächen CEF-Maßnahmen für die Feldlerche (CEF-Maßnahme 1), für die Zauneidechse (CEF-Maßnahme 2) und für den Gartenschwanz und Steinkauz (CEF- Maßnahme 3) notwendig. Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft bestehen zu den ausgewählten Flächen und Maßnahmen, mit Ausnahme der CEF-Maßnahme 3 (siehe unten), keine grundsätzlichen Bedenken. Nach hiesigem Kenntnisstand haben zu den CEF-Maßnahmen bereits entsprechende Gespräche mit der örtlichen Landwirtschaft stattgefunden.</p> <p>Entschieden ist aber im Zusammenhang mit der artenschutzrechtlichen Betrachtung, hier nicht direkt in den Planunterlagen, sondern der Abwägung von Seiten des Planungsbüros für die Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2020 zum Steinkauz und darüber hinaus zu widersprechen.</p> <p>Zitat:</p> <p>„Es entstehen und entstanden Verluste des Steinkauzes bzw. der Habitatqualität bereits durch die existierende Umgehungsstraße L 2310 und die weit verbreitete monotone intensive Landwirtschaft im Umfeld des Planungsvorhabens. Demzufolge trägt nicht maßgeblich das geplante Vorhaben zum Verlust der Habitate bzw. der Habitatqualität bei, sondern die bereits existierenden Störfaktoren Intensivlandwirtschaft und Umgehungsstraße.“</p> <p>Wir bitten doch sprachlich und inhaltlich von solchen pauschalisierenden Negativbegründungen zur Landwirtschaft abzusehen, zumal diese sicherlich nicht die dezidierte Auffassung der Stadtverordnetenversammlung darstellen, wobei bei der Stadtverordnetenversammlung vom Grundsatz her ein wertschätzendes und konstruktives Verhältnis zur örtlichen Landwirtschaft anzunehmen ist. Es muss insoweit im Rahmen der aktuellen Beteiligung hinterfragt werden, ob die textliche Begründung der Abwägung wirklich die letztendliche Meinung der Stadtverordnetenversammlung widerspiegelt.</p> <p>Im übrigen ist allgemein im speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, hier unter Ziffer 3.1 Beschreibung des Plangebietes, beschrieben, dass die Ackerflächen im Westen mit hoher Nutzungsintensität gekennzeichnet sind, wobei hier auch als Maßnahmen des Artenschutzes von landwirtschaftlicher Seite Blühstreifen vorzufinden sind. Die westliche landwirtschaftliche Fläche wird hierbei von den Offenland-Brutvogelarten Schafstelzen, Bluthänfling und Feldlerche bewohnt.</p> <p>Weiterhin ist der östliche Geltungsbereich als ein kleinräumiges Mosaik aus Acker- und Wiesenflächen, Streuobstwiesen und Kleingärten beschrieben, wobei unbestritten die angetroffenen Brutvogelarten sich dort konzentrieren.</p> <p>Eine Luftbildauswertung (Luftbilder 1933, 1952-1967 und aktuell) aus dem NATUREG-Viewer Hessen macht im übrigen deutlich, dass der Bereich schon immer bzw. seit vielen Jahrzehnten einer „Intensivlandwirtschaft“ unterliegt und bereits damals nur durch wenige Landschaftselemente bzw. ein Landschaftsmosaik untergliedert war. Der östliche Geltungsbereich hat dabei sogar natur- und landschaftsschutzrechtlich eine Aufwertung erfahren.</p> <p>Die spezielle artenspezifische Prüfung geht hierbei, im Gegensatz zu den Abwägungsformulierungen, bei der Beschreibung der Vorbelastung differenzierter vor (vgl. Seite 5 f. des saP). Demnach bestehen deutliche artenschutzrechtliche Vorbelastungen im Plangebiet als auch dessen Umgebung durch die Siedlungs- und Bahnnähe, die intensive landwirtschaftliche Flächennutzung als auch der Flächenausbau im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.</p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur erneuten Offenlage – Stand: 24.09.2021**

63 „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“ der Stadt Seligenstadt. Die Umgehungsstraße ist im übrigen in dem saP nicht genannt! Die dargelegten Vorbelastungen und Störfaktoren sind also nicht nur monokausal zu betrachten und einseitig der Landwirtschaft zu last zu legen.

Wenngleich die Mehrheit der nachgewiesenen Brutvögel in einem ungünstigen bis schlechten Erhaltungszustand im Planbereich sind, so sind sie immerhin noch vorhanden. Bei Umsetzung der Planung ist, mit Ausnahme des Obstgartens, zukünftig im Geltungsbereich von keinen der im Bestand nachgewiesenen Brutvogelarten mehr auszugehen, da diese gänzlich die vorhandene Habitatstruktur und –ausstattung verlieren und somit letztendlich die geplante Bebauung im östlichen Geltungsbereich die Hauptgefährdungsursache für die beschriebene Avifauna darstellt.

Im übrigen bestehen aus landespflegerischer Sicht erhebliche Zweifel, ob die geplanten CEF-Maßnahme 3 für den Gartenrotschwanz und den Steinkauz direkt östlich der Bahntrasse die ihnen zugeordnete Funktion aufgrund der Verinselung erfüllen kann.

Es ist also davon auszugehen, dass der Störungsverbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch die geplanten CEF-Maßnahmen 3 nicht vermieden werden kann. Dies kann letztendlich nur durch einen vollkommenen Verzicht der Wohnbebauung im östlichen Bereich erreicht werden. Da der Artenschutz nicht der Abwägung im Sinne des § 2 (3) BauGB unterliegt und erkennbar wegen bestehender rechtlicher Hindernisse, hier des Naturschutz- und Artenschutzrechts, dann nicht verwirklicht werden könnte, regen wir daher dringend eine Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach an.

Gemäß § 3 (2) BauGB bitten wir abschließend um Mitteilung des Abwägungsergebnisses bzw. erneute Beteiligung gem. § 4 (3) Satz 1 BauGB, soweit sich nochmals Änderungen und Ergänzungen an dem Entwurf des Bauleitplans ergeben.

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur erneuten Offenlage – Stand: 24.09.2021**

<b>22</b>	<b>RMV GmbH, 05.03.2021</b>
22.2	<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>