



Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Nr. 55

„Sportpark Oberlinden“

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

- 1 Ziel der Bebauungsplanaufstellung**
- 2 Ausgangslage**
- 3 Verfahrensablauf**
- 4 Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 5 Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren und Ergebnisse der Abwägung**
- 6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB besteht die Verpflichtung, der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Sportpark Oberlinden“ eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen beizufügen.

1 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 55 „Sportpark Oberlinden“ liegt am südwestlichen Rand der Stadt Langen und wird durch den Turnverein TV 1862 Langen e.V., den Fußballverein 1. FC Langen 1903 e.V. sowie den Tennisklub Langen e.V. als Sportanlage genutzt. Zudem befindet sich innerhalb des Plangebietes die städtische Georg-Sehring-Sporthalle und ein öffentlicher Bolzplatz. Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Das Plangebiet ist im Süden und Westen umgeben von Wald. Auch innerhalb des Gebiets befinden sich Wald und prägende Gehölzstrukturen.

Im Jahr 2019 wurde durch das Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung GbR, Stuttgart, mit Unterstützung der ZOLL Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, ein Sport- und Sportstättenentwicklungskonzept für die Stadt Langen erstellt. Im Rahmen der Konzepterarbeitung erfolgte die Einbeziehung der Sportvereine der Stadt Langen. Das Sport- und Sportstättenentwicklungskonzept beinhaltet u.a. umfangreiche Entwicklungsperspektiven für den Sportpark Oberlinden.

Der Sportpark Oberlinden entspricht im Bestand nicht mehr in allen Bereichen den Bedürfnissen der drei dort ansässigen Sportvereine. Wesentliche Änderungen und bauliche Erweiterungen, die u.a. das Sport- und Sportstättenentwicklungskonzept für den Sportpark Oberlinden vorsieht, sind wegen einer fehlenden planungsrechtlichen Grundlage derzeit nicht möglich.

Um den Bestand auf dem Gelände planungsrechtlich zu sichern und um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Entwicklungsvorstellungen für den Sportpark Oberlinden zu schaffen, wurde ein Bebauungsplan für den Sportpark Oberlinden aufgestellt. Durch den Bebauungsplan soll eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Sportpark Oberlinden geschaffen werden sowie Eingriffe in den Wald und die Grünstrukturen auf dem Gelände weitgehend minimiert werden.

2 Ausgangslage

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich auf dem Gelände des Turnvereins TV 1862 Langen e.V. das Gebäude der Georg-Sehring-Halle mit angrenzendem Restaurant inklusive Außenbestuhlung/Biergarten. Das stark modernisierungsbedürftige Gebäude entspricht nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen des ansässigen Turnvereins sowie bautechnischen Anforderungen und Ansprüchen. Es wurde daher eine neue Sporthalle als Ersatz geplant. Während des laufenden Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens wurde am 06.06.2023 auf Grundlage von § 34 BauGB die Baugenehmigung für die neue Sporthalle erteilt und anschließend mit dem Bau begonnen.

Des Weiteren sind auf dem Gelände des Turnvereins im Bestand eine Petanquehalle vorhanden, die auch für Vereinsevents genutzt wird, ein Leichtathletikstadion, ein Beachhandball-Spielfeld und weitere Freiflächen für sportliche Aktivitäten. Im Norden grenzt innerhalb des Plangebietes ein öffentlicher Bolzplatz an das Gelände des Turnvereins an.

Im Bereich des Geländes des Turnvereins TV 1862 Langen e.V. wurde im Herbst 2021 eine Interims-Kindertagesstätte errichtet.

Im Süden und im Zentrum des Plangebietes befinden sich die Flächen des Fußballvereins 1. FC Langen 1903 e.V. Das Vereinsgelände verfügt im Zentrum über einen Naturrasenplatz mit angrenzendem Vereinsgebäude, Gaststätte und Zuschauertribüne (Waldstadion Oberlinden). Südlich des Naturrasenplatzes befindet sich ein weiteres Rasenspielfeld, südwestlich ein Kunstrasenplatz und ein kleineres Rasenspielfeld.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich das Gelände des Tennisklubs Langen e.V., der über elf Sandspielplätze und einen Hartplatz verfügt. Im Bereich der drei nördlichsten Sandspielplätze wird in den Wintermonaten eine Traglufthalle aufgestellt. Im Nordwesten des Geländes befindet sich das Klubhaus mit öffentlicher Gaststätte und Terrasse (Außenbestuhlung der Gaststätte). Hieran südlich angrenzend befinden sich ein Parkplatz und ein Kinderspielplatz.

Südwestlich grenzt an das Plangebiet die Schießanlage der Schützengesellschaft Langen 1863 e.V. sowie Wald an. Nördlich, nordöstlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich bestehende Wohngebiete. Des Weiteren befindet sich östlich des Plangebietes entlang der Berliner Allee das Gelände der Albert-Einstein-Schule. Im Süden grenzt Wald an.

3 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen hat am 12.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „Sportpark Oberlinden“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 14.02.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 31.05.2021 bis einschließlich 30.06.2021 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte gleichzeitig.

An der Unterrichtung gem. § 4 (1) BauGB wurden 71 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 39 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 19 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit wurden 3 Stellungnahmen eingereicht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 12.02.2024 bis einschließlich 13.03.2024 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand im gleichen Zeitraum statt.

An der Unterrichtung gem. § 4 (2) BauGB wurden 57 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 24 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 14 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit wurden 3 Stellungnahmen vorgebracht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen hat am 31.10.2024 den Bebauungsplan Nr. 55 „Sportpark Oberlinden“ als Satzung beschlossen.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 20.12.2024 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt. Der Umfang der Umweltprüfung orientierte sich am Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans, welcher in einen bereits bebauten Bereich Flächen für Sportanlagen sowie ein Sonstiges Sondergebiet „Sportpark“ festsetzt. Auf Grund der Überplanung bereits zulässigerweise errichteter baulicher Nutzungen, waren im Rahmen der Umweltprüfung nur die Bereiche zu berücksichtigen, in denen erstmals eingegriffen wird. Der Umfang der Umweltprüfung beschränkte sich somit formal auf die in Anlage 1 zum § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten Mindestanforderungen.

Die in den verschiedenen Fachgesetzen aufgeführten Ziele des Umweltschutzes wurden tabellarisch aufgelistet und dargestellt, wie diese Ziele in der Planung berücksichtigt wurden.

Direkt südlich und westlich des Plangebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ (ausgewiesen am 13.03.2000) an. Eine Beeinträchtigung des Schutzzieles durch die vorliegende Planung ist nicht gegeben.

Überlappend mit der LSG-Grenze sind die Waldflächen südlich und westlich des Plangebiets als Schutzwald ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung des Schutzzieles durch die vorliegende Planung ist nicht gegeben.

Das Plangebiet liegt zudem im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, dessen Vorgaben im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten sind.

Nach § 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGBNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Fledermäuse, Vögel, Heldbockkäfer und Hirschkäfer sowie Reptilien als planungsrelevant eingestuft. Insgesamt ist durch die Planung nur mit geringen Auswirkungen auf die Fauna zu rechnen, da sich die bauliche Entwicklung im Wesentlichen auf bereits bebaute und genutzte Flächen beschränkt und im Verhältnis nur wenige Gehölzbestände in Anspruch genommen werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen von Fledermäusen, Vögel und Zauneidechsen ist nicht zu erwarten.

Insgesamt ist mit einer dauerhaften Beeinträchtigung des Bodens durch Bebauung und Versiegelung in einer Größenordnung von 20.000 m² zu rechnen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass insbesondere im nordöstlichen Bereich auch die bislang un bebauten Flächen größtenteils durch Bautätigkeiten verdichtet und keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorzufinden sind. Durch eine Begrünung von Dächern wird der Eingriff in den Bodenhaushalt minimiert.

Da unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben (§ 37 Abs. 4 HWG und § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG) anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet zeitverzögert durch Versickerung auf den Grundstücken bzw. zentralen Versickerungsflächen, Dachbegrünung, Brauchwasser-/Zisternennutzung, Grün- und Wasserflächen dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden soll, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten.

Die Belange von Natur- und Landschaftsschutz wurden im Rahmen der Planung zunächst durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die festgesetzten Maßnahmen zielen in erster Linie auf eine möglichst umfassende Vermeidung und/oder Minimierung der absehbaren Beeinträchtigungen ab:

- Überwiegend Nutzung bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) zur Siedlungsentwicklung vorgesehener Flächen,
- Beschränkung der zulässigen bebaubaren Grundflächen,
- Festsetzung von max. zulässigen Geschossen,
- Festsetzung von Grünflächen (Eingrünung von bebauten Flächen),
- Erhaltung von Wald / Gehölzbeständen,
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern,
- Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen für Stellplätze,
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen,
- Ökologische Baubegleitung,
- Extensive Dachbegrünung.

Für die definierten Eingriffsbereiche wurde eine Bilanzierung gemäß Kompensationsverordnung durchgeführt. Als Basis diente der derzeitige tatsächliche Zustand. Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ergab ein Biotopwertdefizit von 102.816 Punkten. Zur Kompensation wurden aus dem forstrechtlichen Ausgleich (Waldneuanlage) 39.200 Biotopwertpunkte angerechnet. Das verbleibende Defizit von 63.616 Punkten wird über einen entsprechenden Ökopunktekauf kompensiert, so dass das im Rahmen dieses Bebauungsplans ermittelte Defizit vollständig kompensiert werden kann.

Durch die Festsetzungen der Sportanlagen und -gebäude sind keine Nutzungsarten zulässig, die in nennenswerter Weise Einwirkungen auf das Klima haben (z.B. durch Ausstoß von Treibhausgasen, CO₂ oder sonstigen schädlichen Stoffen). Das Plangebiet liegt nicht in einer Zone, in der mit besonderen klimatischen Einwirkungen (z.B. Hochwasser, Erdbeben etc.) zu rechnen ist. In Folge des Klimawandels ist jedoch grundsätzlich mit weiter zunehmenden Belastungen (z.B. lufthygienische Belastung, Starkregenereignisse, Trockenheit) zu rechnen.

Die Umsetzung der Planung wird durch ein Monitoring begleitet.

5 Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren und Ergebnisse der Abwägung

Wiedergegeben werden hier nur Anregungen die sich direkt auf den B-Plan und die Festsetzungen im Plangebiet Sportpark Oberlinden beziehen, eine ausführlichere Zusammenfassung der eingegangenen Hinweise befindet sich in der Begründung zum Bebauungsplan.

Planungsrechtliche Belange

Der Anregung des **BUND-Ortsverbands**, am unteren Ende von Einfriedungen einen 10 cm freien Rand als Durchschlupf für Tiere freizulassen, wurde gefolgt. Es wurde eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.

Die Hinweise des **Polizeipräsidiums Südhessen** hinsichtlich der Einfriedungen innerhalb des Plangebietes, wurden zur Kenntnis genommen. Das Gelände ist bereits zum Großteil umzäunt. Der weitere Umgang damit ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die Hinweise von **HessenForst** und des Regierungspräsidiums Darmstadt hinsichtlich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Waldflächen, wurden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sichert lediglich Flächen für bestehende Kanäle. Die Eintragung der dinglichen Sicherung ist Sache des jeweiligen Besitzers.

Die Anregung des **Kreises Offenbach** hinsichtlich einer Schallschutzbebauung, wurde zur Kenntnis genommen. Die Anregung wurde bereits berücksichtigt. Die geschlossene Bebauung wurde durch eine Festsetzung mit aufschiebender Bedingung und Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Bebauungsplan gesichert.

Die Anregung des **Polizeipräsidiums Südhessen** zur Realisierung von Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes, wurde zur Kenntnis genommen. Die Anregung kann nicht vollständig berücksichtigt werden, da Wohnnutzungen nach der schalltechnischen Untersuchung nur an bestimmten Orten im Plangebiet verträglich sind.

Die Hinweise des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zu den übergeordneten Planungsebenen, wurden zur Kenntnis genommen. Die übergeordneten Planungsebenen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Wasserwirtschaftliche Belange

Der Anregung des **BUND-Ortsverbands** bzgl. Maßnahmen zur Wassernutzung, wurde gefolgt. Es wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Der Anregung des **Kreises Offenbach** zum Umgang mit Niederschlagswasser, wurde gefolgt. Es ist geplant, bei Gebäuden Zisternen für das Sammeln von Niederschlagswasser für die Bewässerung der grünen Sportanlagen anzulegen. Entsprechende Hinweise wurden ergänzt.

Der Anregung des **Kreises Offenbach** ein spezifisches Entwässerungskonzept für alle baulichen Anlagen innerhalb der Sportplatzanlagen zu erarbeiten, wurde bereits teilweise entsprochen. Der Textteil zum Bebauungsplan wurden um Belange der Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser ergänzt.

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** und des **Kreises Offenbach** hinsichtlich der Wasserversorgung des Plangebietes, wurde gefolgt. Die Stadtwerke Langen GmbH können den Wasserbedarf decken.

Die Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** hinsichtlich der Versickerung bzw. Verwertung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswasser, wurde zurückgestellt. Es wurde eine Entwässerungsstudie vorgelegt, welche die verträgliche Einleitmenge benennt und darlegt, dass diese vollständig versickert werden kann.

Die Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** hinsichtlich der Starkregen-Hinweiskarte, wurde berücksichtigt und die Begründung des Bebauungsplans entsprechend ergänzt.

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** hinsichtlich des wasserdurchlässigen Bodenbelags für Stellplätze und sonstige zu befestigende Flächen, wurde in dieser Form nicht entsprochen. Die Thematik wird über die neue Entwässerungssatzung gesamtstädtisch geregelt.

Immissionsschutz

Der Hinweis der **Deutschen Bahn AG – DB Immobilien** hinsichtlich der durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen, wurde zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet besitzt einen Abstand von mindestens 150 m bis zur Bahnstrecke, weshalb davon auszugehen ist, dass der Schallschutz im Plangebiet gewährleistet ist.

Die Anregungen des **Kreises Offenbach** bezüglich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte, wurden berücksichtigt. Der Bebauungsplan wurde um einen entsprechenden Hinweis ergänzt und im Bebauungsplanentwurf wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen.

Die Anregung des **Kreises Offenbach** hinsichtlich der Nutzung von Lautsprecheranlagen im Zusammenhang mit den Immissionsrichtwerten, wurde berücksichtigt. Das schalltechnische Gutachten berücksichtigt den Einsatz von Lautsprecheranlagen und kommt zu dem Schluss, dass die Richtwerte unter Einhaltung der im Gutachten genannten Bedingungen eingehalten werden.

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** hinsichtlich des Umfangs des Immissionsschutzes, wurde größtenteils bereits gefolgt, weshalb keine weiteren Untersuchungen zum Immissionsschutz erforderlich sind.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** und des **Kreises Offenbach** hinsichtlich des Schallschutzes und der zu erwartenden erhöhten Lärmbelastung durch die Umsetzung des Projektes, wurde teilweise entsprochen. Ein Schallgutachten für die Planung wurde vorgelegt und in den Unterlagen berücksichtigt. Der Abstand zwischen bestehender Wohnbebauung an der Breslauer Straße und den geplanten Erweiterungsflächen des Sportparks wurde zum Bebauungsplanentwurf vergrößert. Konkrete Anregungen zu einzelnen Nutzungen sind im nachfolgendem Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Kampfmittel

Die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen hinsichtlich möglicher Kampfmittel innerhalb des Plangebietes, wurden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zum Umgang mit verdächtigen Gegenständen bei Bauarbeiten wurde in die Planungsunterlagen aufgenommen.

Naturschutzrechtliche Belange

Der Anregung des **BUND-Ortsverbands** größere Bäume auf dem Gelände zu erhalten, wurde berücksichtigt. Weite Teile wurden als Wald festgesetzt. Bäume innerhalb der Waldflächen können nicht einzeln als zu erhalten festgesetzt werden, da hier allein das Forstrecht gilt. Im Übrigen wurde für den Entwurf ein Baumgutachten vorgelegt.

Der Anregung des **BUND-Ortsverbands** und aus der **Öffentlichkeit** den im Nordosten des Planungsgebietes befindlichen Waldstreifen zu erhalten, wurde gefolgt. Die Fläche wurde als Wald gesichert und die Bäume erhalten.

Die Anregungen von **HessenForst** hinsichtlich der Waldflächen im Bebauungsplan und den damit verbundenen Waldumwandlungsverfahren bzw. Walderhaltungsabgaben, wurden berücksichtigt. Die Fläche des forstwirtschaftlichen Eingriffs wurde zum Bebauungsplanentwurf geändert. Ein forstrechtlicher Ausgleich kann extern erbracht werden.

Der Anregung des **Kreises Offenbach** im Sinne des sparsameren Umgangs mit Boden keine weiteren Wege und Parcourflächen im Bebauungsplankonzept auszuweisen, wurde bereits entsprochen.

Der Anregung des **Kreises Offenbach** hinsichtlich des Ausschlusses von baulichen Anlagen außerhalb der vorgesehenen Baugrenzen, wurde bereits entsprochen.

Der Anregung der **NABU Langen Egelsbach e.V.** hinsichtlich des Baumbestands in der Nordostecke des Plangebietes, wurde gefolgt. Nach Überprüfung des Platzbedarfs für die neue Sporthalle kann ein Abstand nach Norden und damit zum Waldstreifen verbleiben. Einzelne Bäume am Rand müssen jedoch entfallen.

Die Anregungen und Hinweise des **Regierungspräsidiums Darmstadt** bezüglich der im Plangebiet festgesetzten und vorhandenen Waldflächen, wurden berücksichtigt. Der Bebauungsplan wurde um weitere Festsetzungen von Waldflächen ergänzt. Die Waldinanspruchnahme wurde planerisch vorbereitet, so dass bei Beginn der Umsetzung in Abschnitten die jeweilige forstrechtliche Rodungsgenehmigung beantragt werden kann.

Den Anregungen des **Regierungspräsidiums Darmstadt** und von **HessenForst** hinsichtlich der Festsetzung zur Totholz- und Strukturanreicherung, wurde gefolgt. Die Festsetzung wurde zur Klarstellung ergänzt und die Begründung entsprechend erweitert.

Der Anregung des **Wanderverbands Hessen e.V.** bezüglich der Waldinanspruchnahme, wurde nicht gefolgt. Die Stadt Langen hat in Absprache mit der Unteren Forstbehörde ein Gutachten beauftragt, um zu klären welche Flächen heute als Wald anzusehen sind. Unter Berücksichtigung dieses Gutachtens wurden Eingriffe in den Wald, wo es planerisch möglich war, vermieden.

Die Anregungen aus der **Öffentlichkeit** das naturnahe Umfeld des Sportparks so weit möglich zu erhalten, wurden so weit möglich berücksichtigt. Es haben Abstimmungen mit Hessenforst stattgefunden, wo Eingriffe in heutigen Wald und Gehölzstrukturen erforderlich sind und wo aus forstfachlicher Sicht die geringsten Auswirkungen zu erwarten sind.

Umwelt- und Artenschutz

Die Anregung des **Kreises Offenbach** bezüglich durch Flutlichtanlagen auftretende Lichtimmissionen, wurde berücksichtigt. Entsprechende Hinweise wurden aufgenommen und die Begründung entsprechend ergänzt.

Der Anregung des **Kreises Offenbach** hinsichtlich insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel, wurde weitgehend entsprochen. Es wurden Festsetzungen für die Außenbeleuchtung zum Schutz von Insekten aufgenommen.

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt**, hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, wurde gefolgt. Im Entwurf wurden Planänderungen vorgenommen, die in Summe zu weniger Eingriffen in Natur und Boden führen. Die Eingriffs- und Ausgleichmaßnahmen einschließlich der externen Maßnahmen sind in der Begründung dargestellt.

Der Hinweis aus der **Öffentlichkeit** bezüglich des Einflusses der Planung auf den Artenschutz, wurde zur Kenntnis genommen. Zum Bebauungsplanentwurf wurde ein aktualisiertes Artenschutzgutachten vorgelegt und für die weitere Planung berücksichtigt.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** hinsichtlich der Absenkung des Grundwasserspiegels durch die großzügige Flächenversiegelung, wurde nicht gefolgt. Die Bedenken werden nicht geteilt. Der Eingriff in den Wald wurde zum Entwurf weiter vermindert. Zum Schutz des Wasserhaushaltes wurden Festsetzungen getroffen.

Die Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** und von **HessenForst** Waldwege sandwassergebunden und damit unbefestigt auszuführen, wurde zur Kenntnis genommen. Die Anregung wurde bereits weitgehend berücksichtigt.

Den Anregungen des **Wanderverbands Hessen e.V.** hinsichtlich Maßnahmen zur Verbesserung der Situation von Flora und Fauna, wurde weitestgehend bereits gefolgt. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Verkehr

Der Anregung des **BUND-Ortsverbands** die Zufahrt zur Kindertagesstätte über die Ostseite/Mitte erfolgen zu lassen, wurde gefolgt. Die Anregung wurde zum Entwurf berücksichtigt.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** und von der **NABU Langen Egelsbach e.V.** bezüglich der Anzahl der Parkplätze und dem damit verbundenen Wegfall von Bäumen, wurde teilweise gefolgt. Die Anzahl der Stellplätze ist verkehrsgutachterlich bestätigt und kann nicht reduziert werden.

Die Hinweise des **Kreises Offenbach**, hinsichtlich der Pkw-Bewegungen am Abend und in der Nacht, wurden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen sind im nachfolgenden Bauantragsverfahren zu beachten und nachzuweisen.

Die Hinweise des **Regierungspräsidiums Darmstadt** und von **HessenForst** zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit und der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Waldflächen, wurde zur Kenntnis genommen. Fragen der Verkehrssicherung wurden im Bebauungsplan mit betrachtet, können über diesen aber nicht geregelt werden, sondern ergeben sich aus gesetzlichen Verpflichtungen und der Situation vor Ort.

Ver- und Entsorgung

Der Hinweis des **Kreises Offenbach** bezüglich der Löschwasserversorgung des Plangebietes und des Objektschutzes, wurde zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung ist auf Ebene der Bebauungsplanung sichergestellt. Der Objektschutz ist auf der nachgelagerten baugenehmigungsrechtlichen Ebene zu prüfen.

Die Hinweise des **Kreises Offenbach** hinsichtlich der Trinkwasserleitungen und des Trinkwasseranschlusses, wurden zur Kenntnis genommen. Entsprechend textliche Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zu den Anforderungen an die Abwasserbeseitigung, wurden zur Kenntnis genommen. Es wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan eingefügt.

Der Hinweis des **Zweckverbands Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach** hinsichtlich der Trinkwasserversorgung des Plangebietes, wurde zur Kenntnis genommen. Die Versorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

Sonstiges

Der Hinweis des **Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung** zum gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen, wurde zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise des **Kreises Offenbach** hinsichtlich der Flächen sowie den Zu- und Durchfahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst, wurden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist im nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu beachten. Die Flächen und Erschließungswege im Bebauungsplan sowie im städtebaulichen Konzept sind jedoch grundsätzlich darauf ausgelegt, den Anforderungen gerecht zu werden.

Der Anregung des **Kreises Offenbach** hinsichtlich der Erweiterung des Geltungsbereichs um das Gelände des Schützenvereins, wurde nicht gefolgt. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Schützenhaus, weshalb der Geltungsbereich nicht erweitert wurde.

Der Hinweis des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zur bergrechtlichen Stellungnahme, wurde zur Kenntnis genommen. Auch der Stadt liegen keine Hinweise auf frühere bergbauliche Tätigkeiten vor.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** hinsichtlich des Charakterverlustes des wohnnahen Erholungsgebietes durch die Planung, wurde nicht gefolgt. Die Bedenken wurden nicht geteilt. Der öffentliche Wald bleibt wie bisher zugänglich und der Eingriff in den Wald wurde weiter vermindert.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** hinsichtlich der Größe der Planung, wurde nicht gefolgt. Die Bedenken und Einschätzungen wurden nicht geteilt. Der Bebauungsplan schafft Planungssicherheit für die Bedarfe, die im Sportentwicklungsplan erkannt und beschlossen wurden. Er dient außerdem der Sicherung des Schulsportangebots und damit weiten Teilen der Langener Bevölkerung.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den in Nr. 1d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ geht es nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um vernünftiger Weise in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten für die städtebaulichen Ziele der Stadt.

Die Stadt Langen hat im Jahr 2019 ein Sport- und Sportstättenentwicklungskonzept erstellen lassen. und als städtebauliches Konzept im Sinne § 1 (6) Nr.11 beschlossen. Im Ergebnis wurde die Sicherung, Ertüchtigung und Entwicklung der bestehenden Sportstätten in deren Grenzen - also auch des Sportpark Oberlinden - vorrangig empfohlen. Der Sportpark Oberlinden entspricht im Bestand nicht mehr in allen Bereichen den Bedürfnissen der drei dort ansässigen Sportvereine. Wesentliche Änderungen und bauliche Erweiterungen, die u.a. das Sport- und Sportstättenentwicklungskonzept für den Sportpark Oberlinden vorsieht, sind wegen einer fehlenden planungsrechtlichen Grundlage derzeit nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund und da es sich beim Planungsziel des Bebauungsplans um die Umnutzung bereits bestehender Sportanlagen handelt, ist eine Alternativenprüfung hinsichtlich anderer Standorte für die geplanten sportlichen Nutzungen nicht sinnvoll. In Kapitel I 5.2 des Umweltberichts wird umfassend auf die durchgeführten Prüfungen hinsichtlich verschiedener Alternativen (Varianten) innerhalb des Plangebiets eingegangen. Die gewählte Vorzugsvariante stellt insbesondere bezüglich Schallschutz, Walderhaltung und Eingriffsminimierung, die beste Lösung dar.