

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Amt für Bodenmanagement Büdingen

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstrasse 33, 63654 Büdingen



Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Die allgemeinen Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

Geschäftszeichen (im Antwortschreiben bitte angeben)
22.2-BD-02-06-03-02-B-2024#067

Bearbeiter
Telefon
Fax
E-Mail
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom 18.07.2024
Datum **13.08.2024**

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

Stadt Karben, Stadtteil Petterweil, Bebauungsplan Nr. 251 „An der Alten Heerstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
 - Keine Einwendungen
- Fachliche Stellungnahme:
 - Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
 - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
 - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt.
 - Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Von: AVA Fremdplanung fremdplanung@avacon.de
Betreff: AW: Karben Bebauungsplan Nr. 251 "An der Alten Heerstraße"
Datum: 22. Juli 2024 um 13:39
An: Marion Steinbacher steinbacher@buerothomas.com



Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da sich keine Versorgungsanlagen der Avacon im Planungsbereich befinden.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/
Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, ...) eingeholt werden. Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen.

Papierlose Prozesse für ein papierloses Büro. Der Umwelt zur Liebe

**Zukünftige Beteiligungen TÖB / Anfragen zu Stellungnahmen senden Sie gern digital an fremdplanung@avacon.de
Von hier aus werden sie aufbereitet und an die betreffenden Abteilungen weitergeleitet.**

Freundliche Grüße



Im Auftrag von Avacon Netz GmbH

DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG

Standort
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
Tel: 05341-221 33692
Mail: fremdplanung@avacon.de

DMT
Engineering Surveying

DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG

Friedrich-Ebert-Damm 145
22047 Hamburg, Germany

Dr. Klaus THOMAS
Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Deutschland

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Die Hinweise auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Darauf und auf die erforderlichen Abstimmungen zum Umgang mit den Leitungen wird textlich hingewiesen.


19.7.2024 | | Karben Bebauungsplan Nr. 251 "An der Alten Heerstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben haben wir am 18.07.2024 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen (Hausanschluss) der Telekom. (s. Anlage Lageplan)

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Für den Abbruch der bestehenden Hauseinführungen und eventuelle Neuanschlüsse melden sie sich bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

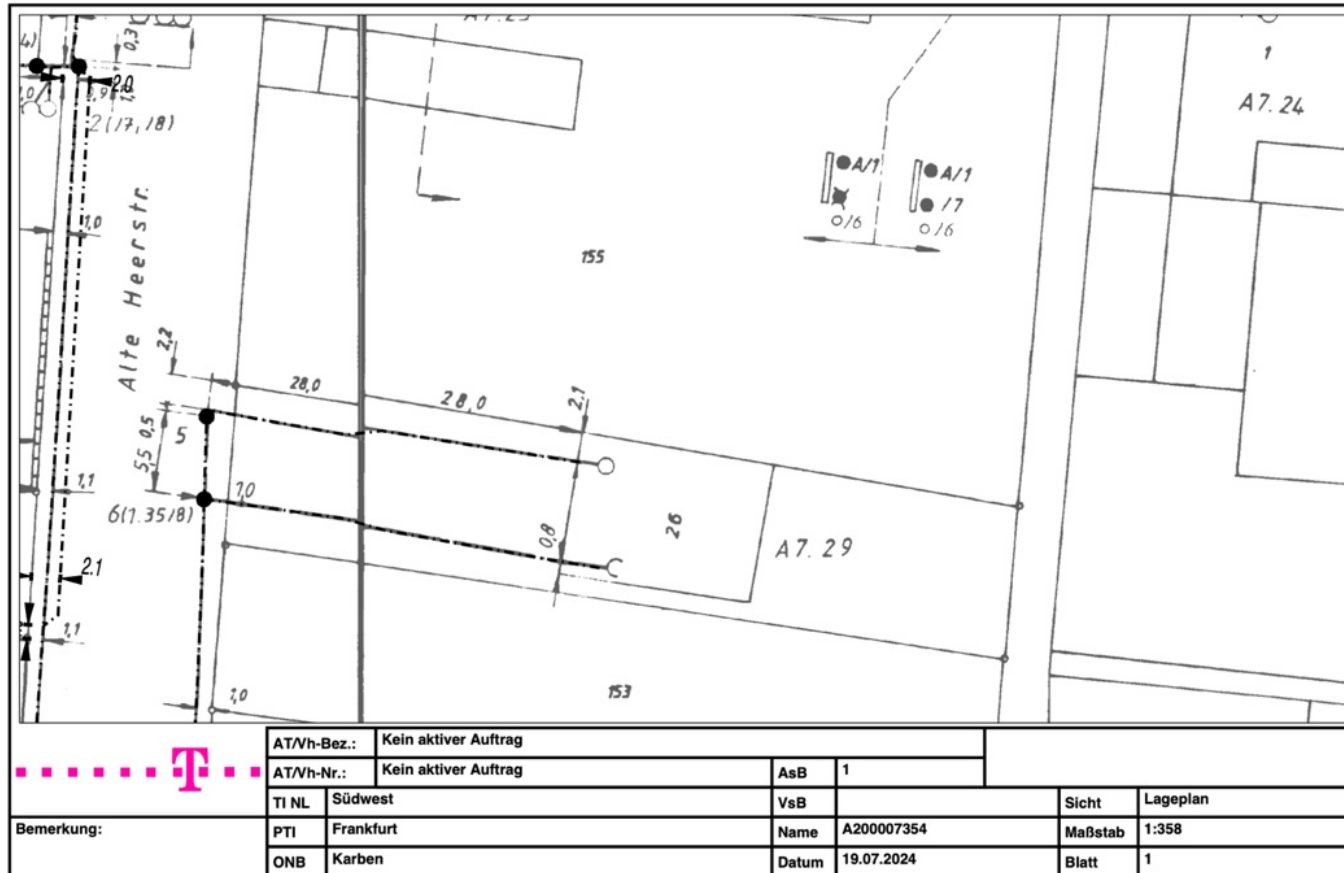
Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

i. A.


KARBEN – Petterweil – B-Plan Nr. 251 „An der Alten Heerstraße“
Offenlage – Bearbeitung Oktober 2024 – Büro Dr. Thomas

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung



Bemerkung:	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag			
	AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		AsB	1
	TI NL	Südwest		VsB	
	PTI	Frankfurt		Name	A200007354
	ONB	Karben		Datum	19.07.2024
				Sicht	Lageplan
				Maßstab	1:358
				Blatt	1

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

[REDACTED]
[REDACTED]
Dr. Klaus Thomas
Stadtplaner
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

Karben, den 24.07.2024

Betrifft: Bauleitplanung der Stadt Karben – Petterweil
Bebauungsplan Nr. 251 „An der Alten Heerstraße“
Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Dr. Thomas,
im Auftrag der Ev. Gesamtkirchengemeinde Karben teile ich Ihnen mit, das seitens der
Ev. Gesamtkirchengemeinde Karben keine Einwände oder Änderungswünsche zu der
geplanten Bauleitplanung Nr. 251 „An der Alten Heerstraße“ bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Vorsitzender des Bauausschusses der Ev. Gesamtkirchengemeinde Karben

Dr. – Ing. Klaus Thomas
Stadtplaner + Architekt AKH
Ritterstraße 8

61118 Bad Vilbel

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

18.07.2024

Datum

30.08.2024

**Bauleitplanung der Stadt Karben – Stadtteil Petterweil
Bebauungsplan Nr. 251 „An der Alten Heerstraße“
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

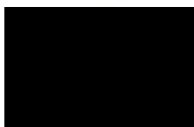
gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird berücksichtigt, indem der bereits in die Allgemeinen Hinweise aufgenommene Hinweis zu Bodendenkmälern ergänzt wird.



Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Die Hinweise zur Ausführung im Bereich der Landesstraße werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung und die allgemeinen Hinweise zum Bebauungsplan klarstellend aufgenommen. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen ergeben sich daraus nicht. Die Vorgaben sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

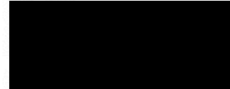
Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Gutenberstraße 2-4, 63571 Gelnhausen

Magistrat der
Stadt Karben
Postfach 11 07
61174 Karben

ausschließlich per E-Mail an:
julian.birkner-schaefer@karben.de
info@buerothomas.com

Aktenzeichen 34c2-24-24-039773-BV13.3Kr

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail



Datum 26. August 2024

Bauleitplanung der Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 251 „An der Alten Heerstraße“, im Stadtteil Petterweil

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §3(2) BauGB i.V.m. §4(2) BauGB

E-Mail des Stadtplanungs- und Architekturbüros Dr. Thomas vom 18.07.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Mehrfamilienhauses in Karben Petterweil Flur 1, Flurstück 154/3 (frühere Hausnummer 26) geschaffen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von $\approx 1.400 \text{ m}^2$ und ist derzeit im Wesentlichen ungebaut. Bei der geplanten Neubebauung handelt es sich um einen Lückenschluss auf der Ostseite der Alten Heerstraße (L3352) zwischen Sauerbornstraße (Kreisstraße 9) und Ysenburger Straße (Gemeindestraße). Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet.

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Landesstraße 3352 innerhalb der Ortsdurchfahrt Petterweil.

Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung ist über die Landesstraße 3352 (Alte Heerstraße) vorgesehen.

Die geplante direkte Zufahrt zur Landesstraße 3352 ist bezüglich ihrer Ausführung mit dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bzw. der Straßenmeisterei Friedberg detailliert vor der Bauausführung abzustimmen. Auf ausreichende Sichtverhältnisse für die auf die Landesstraße 3352 ausfahrenden Verkehre ist bei der Planung der Zu- und Ausfahrt sowie bei der gewünschten Heckenanpflanzung zu achten. Wir weisen diesbezüglich auf die gemäß RAS 06 freizuhaltenden Sichtfelder zwischen 0,80m und 2,50 Höhe hin und bitten um entsprechende Beachtung.

Dem Straßengelände der Landesstraße 3352 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass keine Blendung der Verkehrsteilnehmer der Landesstraße 3352 sowie der Kreisstraße 9 durch Beleuchtungsanlagen sowie PV/Solaranlagen auf dem Bauleitplanareal erfolgt.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Für Leitungen, die der öffentlichen Versorgung dienen und innerhalb des Straßengrundstückes der Landesstraße 3352 im Zusammenhang mit der vorgesehenen Neubebauung ggf. geplant sind, ist vor jeder Leitungsverlegung die Erlaubnis der Straßenbaubehörde einzuholen und ein entsprechender Straßenbenutzungsvertrag (Mustervertrag 1987) zwischen dem Versorgungsunternehmen und der Straßenbaubehörde abzuschließen sowie bei Leitungen, die der Telekommunikation dienen eine Bescheid Erstellung erforderlich.

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3352 und der Kreisstraße 9 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Karben hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß §9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bzw. der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

Wir bitten Sie, uns über die Inkraftsetzung des genehmigten und veröffentlichten Bauleitplanes zu informieren und uns diesen digital (als pdf) zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



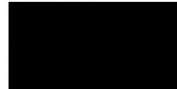
Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung



IHK Gießen-Friedberg / Postfach 11 12 20 / 35357 Gießen

Büro Dr. Thomas
Herrn Dr. Klaus Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
18.07.2024



E-Mail: bauleitplanung@
giessen-friedberg.ihk.de

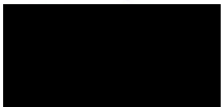
Friedberg, 27. August 2024

Bauleitplanung der Stadt Karben, Stadtteil Petterweil
Bebauungsplan Nr. 251 „An der Alten Heerstraße“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrter Herr Dr. Thomas,

vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter
Angelegenheit. Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft
haben wir keine Bedenken oder Anmerkungen.

Freundliche Grüße



Referent
Geschäftsbereich Standortpolitik

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg

Postanschrift: Postfach 11 12 20 / 35357 Gießen / Büroanschrift: Lonystraße 7 / 35390 Gießen
Tel.: 0641 7954-0 / Fax: 0641 7954-55000 / E-Mail: zentrale@giessen-friedberg.ihk.de / [Inte
www.giessen-friedberg.ihk.de](http://www.giessen-friedberg.ihk.de)

Sparkasse Oberhessen / IBAN: DE80 5185 0079 0050 0028 10 / BIC: HELADEF1FRI
VB-Mittelhessen / IBAN: DE92 5139 0000 0000 3029 02 / BIC: VBMHDE5F

Seite 1/1



KARBEN – Petterweil – B-Plan Nr. 251 „An der Alten Heerstraße“
Offenlage – Bearbeitung Oktober 2024 – Büro Dr. Thomas

Seite 9



**LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN**
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

Dr. Klaus THOMAS
Stadtplaner + Architekt AKH
Ritterstraße 8

61118 Bad Vilbel

Max-Willner-Haus
Hebelstraße 6
60318 Frankfurt am Main
Telefon 069 444049
Telefax 069 431455
E-Mail: info@lvjgh.de

22. Juli 2024
Dr. W. / de

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind ggf. im Rahmen der Ausführung zu berücksichtigen.

**Stadt Karben – Stadtteil Groß-Karben
Bebauungsplan Nr. 251 „An der Alten Heerstraße“
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihre E-Mail vom 18.07.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter den Bedingungen, dass

- 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten
nicht in den Bebauungsplan einbezogen und
- 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder
sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung
gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.

KARBEN – Petterweil – B-Plan Nr. 251 „An der Alten Heerstraße“
Offenlage – Bearbeitung Oktober 2024 – Büro Dr. Thomas

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN



Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Gemeinde Niederdorfelden

Gemeinde Niederdorfelden, Burgstraße 5, 61138 Niederdorfelden

Stadt Karben
Rathausplatz 1

61184 Karben



Burgstraße 5
61138 Niederdorfelden
Telefon: 06101-5353-0
Telefax: 06101-535330

IHRE BEHÖRDENNUMMER: 115
Gläubiger ID: DE47ZZZ00000021918

Internet: www.niederdorfelden.de

Unser Zeichen: CB
Ihr Zeichen:
Ihre Anfrage: 18.07.2024

Durchwahl: 06101-5353-26
Telefax: 06101-5353-30

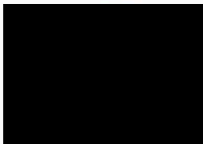
Datum: 24.07.2024

Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 251 „An der Alten Heerstraße“
Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden hat in seiner Sitzung am 23.07.2024 beschlossen, im Behördenbeteiligungsverfahren der Stadt Karben für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 251 „An der Alten Heerstraße“ keine Einwände vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen



Von: Koordination koordination@nrm-netzdienste.de
Betreff: Stellungnahme B-Plan Nr. 251 „An der Alten Heerstraße“, §4(2), Karben
Datum: 31. Juli 2024 um 12:58
An: Marion Steinbacher steinbacher@buerothomas.com



Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Steinbacher,
auf Ihre Anfrage

**Bauleitplanung der Stadt Karben – Stadtteil Petterweil
Bebauungsplan Nr. 251 „An der Alten Heerstraße“
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

vom 18.07.2024 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 251 „An der Alten Heerstraße“ der Stadt Karben grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in unmittelbarer Nähe der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Sollten Sie Interesse an Hausanschlüssen haben, erhalten Sie über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link:

<https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html>


Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/service/netzauskunft> an.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

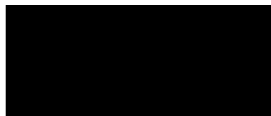
Freundliche Grüße


NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzvertrieb
Projektkoordination (N2-WN3)
Solmsstraße 38
60486 Frankfurt

Besucheranschrift:
Gutleutstraße 280
60327 Frankfurt am Main

Telefon: 069/213-23413
Mobil: 0171/3382225

Die Hinweise auf die vorhandenen Versorgungsanlagen und Hausanschlüsse werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Darauf und auf die erforderlichen Abstimmungen zum Umgang mit den Leitungen wird textlich hingewiesen.



Datum 19.08.2024

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Die Hinweise auf die vorhandenen Leitungen und die Transformatorenstation werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Darauf und auf die erforderlichen Abstimmungen zum Umgang mit den Leitungen und die Versorgungssituation wird textlich hingewiesen. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen ergeben sich nicht.

Karben, Petterweil Bebauungsplan Nr.251 „An der Alten Heerstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet ist von uns eine Transformatorenstation vorhanden und es sind von uns 20-kV-, 0,4-kV-Kabel und Fernmeldekabel gelegt. Ebenso ist eine 20-kV-Freileitung mit den zugehörigen Masten vorhanden. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von **2,50 m** Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem **Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg, (Außenliegend B 455 nach Dorheim) Tel. (0 60 31) 82 16 50.**

Wir bitten die Stadt Karben bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem

**Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg,
(Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50**

in Verbindung setzt.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes „An der Alten Heerstraße“ mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Für die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie gehen wir von einem üblichen Energiebedarf bzw. einer üblichen Bezugsleistung je Wohneinheit aus. Hierbei sind größere Verbraucher (Wärmepumpen oder Ladesäulen für E-Mobilität) sowie auch größere Einspeiseleistungen (PV-Anlagen oder Blockheizkraftwerke) nicht berücksichtigt. Auf Grund dieser Annahmen gehen wir davon aus, dass die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie durch eine entsprechende Erweiterung des 0,4-kV-Netzes erfolgen kann.

Wir bitten Sie den Vorhabenträger zu informieren, dass bei einem abweichenden Energiebedarf bzw. Bezugsleistungsbedarf oder abweichender Einspeiseleistung (wie oben angeführt) die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich wird.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1099 – in Verbindung.

Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

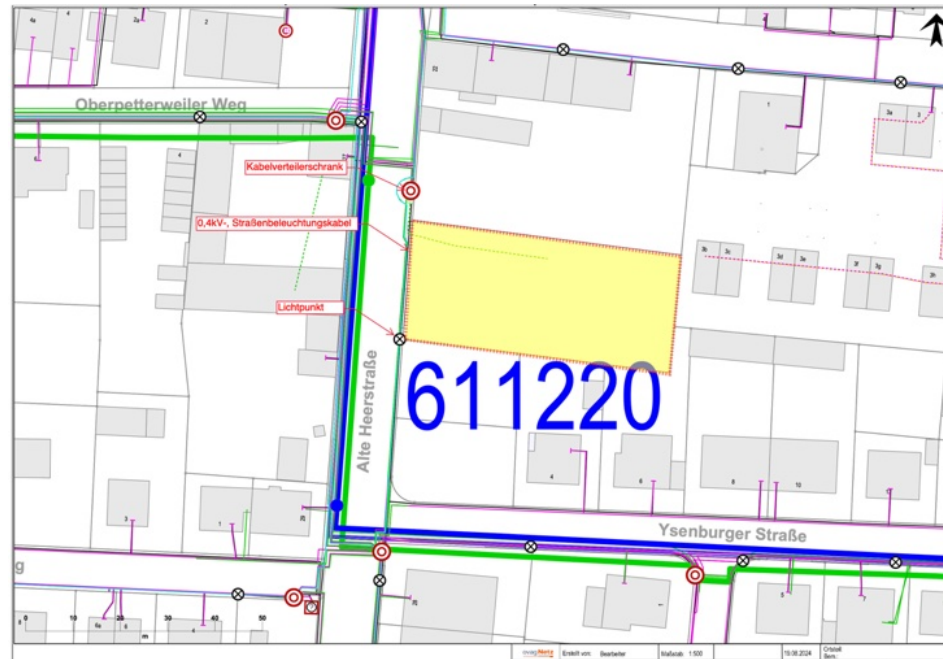
Unsererseits bestehen keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan (dieses Vorhaben).

Mit freundlichen Grüßen



ovag Netz GmbH

Anlage
Ortsplan



Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Die Feststellungen und Hinweise sowie die Inhalte der Strategischen Umweltprüfung werden zur Kenntnis genommen, daraus ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung.

Begründung

Die in der SUP aufgelisteten Konflikte wurden automatisiert erstellt und sind zu vernachlässigen, da dabei nicht berücksichtigt wird, dass es sich um ein Grundstück handelt, das bereits baulich genutzt wurde und die Planung im Sinne der Wiedernutzbarmachung als Bebauungsplan der Innenentwicklung umgesetzt wird.

Diese Einschätzung wird gestärkt durch die, trotz der genannten Konflikte, getroffene allgemeine Feststellung, dass zu der vorgelegten Planung hinsichtlich der vom Regionalverband Frankfurt RheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken bestehen.

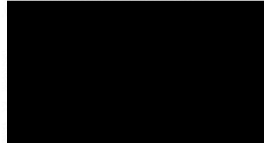
Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8

61118 Bad Vilbel

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Marion Steinbacher
Ihre Nachricht: 19.07.2024



29. Juli 2024

**Karben 2/24/Bp
Bebauungsplan Nr. 251 "An der alten Heerstraße" in Karben - Petterweil
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

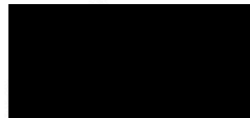
im Rahmen des o.g. Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Mehrfamilienhauses geschaffen werden. Die Fläche ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Wohnbaufläche, Bestand“ (ca. 0,1 ha) dargestellt.

Zu der vorgelegten Planung bestehen daher hinsichtlich der vom Regionalverband Frankfurt RheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Bereich RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen
Abteilung Planung

Umweltprüfung

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. 251 "An der alten Heerstraße" in Karben - Petterweil, Wohnbaufläche, geplant'

Erstellt am 29.07.2024, Programmversion 39.2.2.3

Kommune/Ortsteil: Karben/Petterweil
Realnutzung (Stand 2021): 9990 Freifläche, 1200 Mischbebauung, 1100 Wohnbebauung
Vorgesehene Nutzung: Wohnbaufläche, geplant
Flur: 1
Größe der Planfläche: 0,1 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2022): Wohnbaufläche, Bestand
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): keine Angaben

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbar 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs- Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso die aktuell verwendeten Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	7,8
Wirkzone	0	0,8

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

- [0] unerheblich
- [1] erheblich ($\geq 1,0$ Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
- [2] **sehr erheblich** ($\geq 6,0$ Konflikte bzw. 0.5 Restriktionen i. d. Summe gemittelt über die Fläche)
- [3] sehr erheblich ($\geq 0,5$ Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Aktuelles Luftbild Hessen (HLNUG)



1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Ermittierende Grossbetriebe	..300 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Gasfernleitungen	..300 m	Vogelzugrasplaetze	..300 m
Freileitungsabstand LEP	.....0 m	Artenvorkommen	..300 m
Seveso Stoeerfallbereich	.....0 m	Biotopverbundsystem	..300 m
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..300 m	FFHGebiete	1000 m
Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m	Naturschutzgebiete	..300 m
Elektromagnetische Felder	.....0 m	Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Windvorranggebiete	1000 m	Naturdenkmale	..300 m
Windenergieanlagen Bestand	1000 m	G Landschaftsbestandteile	..300 m
Laermschutzbereich	.....0 m	Kompensationsflaechen	..300 m
Siedlungsbeschraenkung LEP	.....0 m	Massnahmenraeume Voeegel	..300 m
Fluglaerm	.....0 m	Biotope	..300 m
Strassenverkehrslaerm	.....0 m	.	.
Schieneverkehrslaerm	.....0 m	.	.
Industrielaerm	.....0 m	.	.
Ruhige Gebiete	..100 m	.	.
Wasser		Luft und Klima	
Heilquellenschutzgebiete	.....0 m	Kaltlufthaushalt	.....0 m
Grundwasserzustand	.....0 m	Bioklima	.....0 m
Pot Grundwasserneubildung	.....0 m	Starkregen	.....0 m
GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m	Luftbelastung	.....0 m
Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m	.	.
Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m	.	.
Gewaesserzustand	..100 m	.	.
Quellen	..100 m	.	.
FliessStillgewaesser	..100 m	.	.
Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m	.	.
Boden und Fläche		Landschaft und Erholung	
Alllasten	..100 m	Forstschutzgebiete	..300 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Waldfunktionen	..300 m
Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m	Wald	..300 m
Neuversiegelung	.....0 m	Naturpark	.....0 m
Extremstandorte	..100 m	Bedeutsame Landschaften	.....0 m
Archivboeden	..100 m	Unzerschnittene Raeume	.....0 m
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m	Freizeiteinrichtungen	..300 m
Palaeantologische Denkmale	..100 m	.	.
Geologische Besonderheiten	..100 m	.	.
Rohstoffe	.....0 m	.	.
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	.
Bodendenkmale	..100 m	.	.
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	.
Baudenkmale	..100 m	.	.
Kulth Landschaftselemente	..100 m	.	.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:
(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

(Potenziell) gesetzlich geschützte Biotop
Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 1%
Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNtK). Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNtK)

Konflikte:
(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 64% (0,1 ha)
LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), L_{NGT} (22-6 Uhr): 45-49 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), L_{NGT} (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), L_{NGT} (22-6 Uhr): 55-59 dB(A)

Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 30%
Verkehrsrünst, Gemeinbedarf, diverse, Innerört. Straße, Kreisstraße, Parkplatz, Mischbebauung

Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)
Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 3%
Industrie u. Gewerbe, Landesstraße

Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)
Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 9%
Feldhamsterpopulationsraum (Altvorkommen)

Potenzielle Überschwemmungsflächen
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 56% (0,1 ha)
Holozäne Abschwemmassen (Geol. Karte)

Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,1 ha)
Entfällt - Oberhess. Heilquellenschutzbezirk (seit 31.07.2023 aufgehoben)

Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,1 ha)
schlechter chemischer Zustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)

Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 56% (0,1 ha)
hoch (Kluftleiter unter Auen- oder Hochflutlehm)

Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,1 ha)
kräftiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 60-150 m³ je m·s)

Wärmebelastung (thermische Bedingungen)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,1 ha)
sehr hohe thermische Belastung

Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,1 ha)
hohe Starkregengefährdung



Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO₂ und PM₁₀)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,1 ha)
hohe Konzentration (Index > 0,55 - 0,77)

Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 1%
Regionalpark Rundroute

Bodendenkmäler

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 33%
Mittelalterliche, neuzeitliche Siedlung, Verkehrswege



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index), Wärmebelastung (thermische Bedingungen), Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung, Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO₂ und PM₁₀), Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)
(Wirkfaktoren: Überschwemmungsrisiko, Wärmebelastung, Lärmmmissionen, Schadstoffmissionen)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL), Potenzielle Überschwemmungsflächen, Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffmissionen, Überschwemmungsrisiko)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Belüftungsrelevante Kaltluftinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Bodendenkmäler, (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege) Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung



Die Hinweise zum barrierefreien Umbau von Haltestellen werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht, da keine planungsrechtlichen Festsetzungen dazu getroffen werden können.

Von: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de
Betreff: Stellungnahme RMV - Karben Bebauungsplan Nr. 251 "An der Alten Heerstraße"
Datum: 16. August 2024 um 13:37
An: Marion Steinbacher steinbacher@buerothomas.com

Bauleitplanung der Stadt Karben Bebauungsplan Nr. 251 "An der Alten Heerstraße"

Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrte Frau Steinbacher,
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

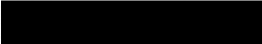
vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.


Die Haltestelle *Alte Heerstraße*, die zur Erschließung und Anbindung des Plangebietes dient, ist noch nicht barrierefrei ausgebaut. Wir regen in Bezug auf §8 (5) BGG und §8 (3) PBefG an, diese barrierefrei auszubauen und mit einem Witterungsschutz sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Des Weiteren regen wir an, die Zugewungen und Straßenquerungen barrierefrei zu gestalten.

Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link:
<https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung>
Bitte dort den Menüpunkt ‚Maßnahmenplan Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr‘ öffnen.

Da im vorliegenden Fall die Bushaltestelle nicht direkt im Planungsgebiet des Bebauungsplans liegt, aber der Anbindung dieses Gebietes dient, bitten wir Sie die Stellungnahme unsererseits und die Hinweise zum barrierefreien Ausbau auch an die zuständige Stelle in der Kommune weiterzugeben.

Mit freundlichen Grüßen


Bereichsleiter
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung


Bereich
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung


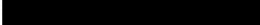
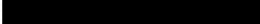

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 7 | 65719 Hofheim/Ts.
Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de



Magistrat
der Stadt Karben
Rathausplatz 1
61186 Karben

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/31-2024/1**
Dokument-Nr.: **2024/1006193**
Ihre Ansprechpartnerin: 
Zimmernummer: 
Telefon/ Fax: 
E-Mail: 
Datum: 28. August 2024

**Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplanentwurf Nr. 251 „An der Alten Heerstraße“ im ST Petterweil
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 13a BauGB
Schreiben des Planungsbüros Dr. Thomas vom 18. Juli 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Mehrfamilienhauses auf einer Fläche von 1.400m² geschaffen werden.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Wohnbaufläche, Bestand“ und kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat III 31.1 erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Die allgemeinen Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Aus Sicht der **Dezernate IV/F 41.1 – Grundwasser, IV/F 41.2 – Oberflächengewässer, IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte, IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West und IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)** bestehen keine Bedenken.

2. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor.

b. Vorsorgender Bodenschutz

Das Schutzgut Boden wird in der Begründung zum Bebauungsplan angesprochen.

Aufgrund der Tatsache, dass von dem Planentwurf nur eine kleine, dem Innenbereich zuzuordnende Fläche betroffen wird, kann der Planung aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes zugestimmt werden.

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: kombwasser-ffm@rpda.hessen.de gebeten.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer

Kein Beschlussvorschlag zu Dezernate IV/F 41.1, 41.2, 41.3, 42.2, 43.1 erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/F 41.5 erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Die allgemeinen Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/Wi 44 erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Die allgemeinen Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)

Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat V 53.1 erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Kein Beschlussvorschlag zu Hinweise erforderlich, da der Kampfmittelräumdienst bereits am Verfahren beteiligt wurde und eine Stellungnahme abgegeben hat.



Der Hinweis zur ehemaligen Flakstellung wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung erwähnt. Weitere Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht, da der Umgang mit Funden bereits textlich klargestellt wird.

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Büro Dr. Thomas
Stadtplaner + Architekt AKH
Städtebauliche Planung + Beratung
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-

K 2143-2024

Ihr Zeichen: Frau Marion Steinbacher

Ihre Nachricht vom: 18.07.2024

Kampfmittelräumdienst: kmr@rpda.hessen.de

Datum: 19.08.2024

**Karben,
Stadtteil Petterweil
"An der Alten Heerstraße"
Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 251
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande einer ehemaligen Flakstellung befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Von: [REDACTED]
Betreff: AW: Karben Bebauungsplan Nr. 251 "An der Alten Heerstraße"
Datum: 15. August 2024 um 14:47
An: steinbacher@buerothomas.com

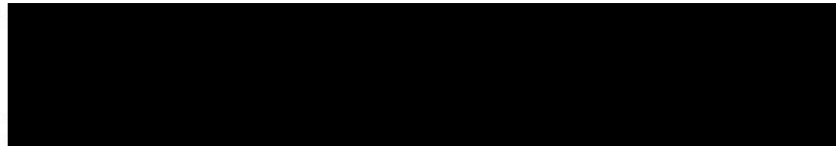
MS

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Sehr geehrte Frau Steinbacher,

die Gemeinde Schöneck bringt zum o.g. Bauleitplanverfahren weder Anregungen noch Bedenken vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Internet: www.schoeneck.de



Der Kreisausschuss
Fachdienst Kreisentwicklung

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

Auskunft erteilt
Tel.-Durchwahl
E-Mail

Fax / PC-Fax
Zimmer-Nr.
Aktenzeichen 60196-24-TÖB
Sprechzeiten

Datum 26.08.2024

Az.:	60196-24-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 251 „An der Alten Heerstraße“ in Karben - Stadtteil Petterweil -
Gemarkung:	Petterweil
Flur:	1
Flurstück:	154/3

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

1. Einwendungen und Bedenken
Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich keine Bedenken. Bezüglich des Überschreitens von Verkehrslärmwerten wird unsererseits daraufhin gewiesen das entsprechende Maßnahmen gegen Lärm im Vorhinein zu treffen sind. Einer nachträglichen Reduzierung der Geschwindigkeit wird auf Grund von Lärmschutz nicht zugestimmt werden.
2. Anregungen
Siehe oben

Beschlussvorschlag zu FSt 1.3.1

Der Hinweis auf den Umgang mit Verkehrslärm wird zur Kenntnis genommen. Textlich wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der klassifizierten Straße (Landesstraße 3352) keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen bestehen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Ggf. hat die Stadt Karben Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange werden keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit vorgebracht.

Rechtsgrundlage:

Entfällt.

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Hinsichtlich der rechtlich von uns zu vertretenden Belange ist keine Stellungnahme zu abwägungsfähigen Sachverhalten erforderlich.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau folgende Änderungswünsche vorgebracht. Der Hinweis auf § 21 HDSchG zur Archäologischen Denkmalpflege ist wie folgt aufzunehmen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

Hinweis:

Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

In der Begründung des Bebauungsplanes wurde im Kapitel 5.2 bereits die notwendige Löschwasserversorgung und Anforderungen an die Befahrbarkeit der öffentlichen Verkehrsfläche für Einsatzfahrzeuge beschrieben.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gegen das oben genannte Verfahren haben wir aus der Sicht von uns zu vertretenden Belangen keine Einwände.

Kein Beschlussvorschlag zu FSt 2.4.3 erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Beschlussvorschlag zu FB 4

Der Hinweis wird berücksichtigt, indem der bereits in die Allgemeinen Hinweise aufgenommene Hinweis zu Bodendenkmälern ergänzt wird.

Kein Beschlussvorschlag zu FSt 2.3.6 erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Beschlussvorschlag zu FSt 4.1.2

Der Verweis auf die erforderliche Baufeldkontrolle ist in den Hinweisen zum Artenschutz bereits enthalten. Weitere Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Eine Bilanzierung nach Kompensationsverordnung muss nicht vorgenommen werden, da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und damit das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden kann.

Begründung

Im beschleunigten Verfahren gelten für Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm – Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher und auch aufgrund der Flächengröße sowie der Wertigkeit der vorgefundenen Biotoptypen (Brache nach Gebäudeabriss mit Bauschutt / Gebäuderesten, Ruderalvegetation in Randbereich) kann auf eine Bilanzierung verzichtet werden.

Kein Beschlussvorschlag zu FSt 4.1.3, FSt 4.2.2, FD 4.5 und FSt 4.5.0 erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Aus Sicht des Artenschutzes sind keine relevanten Vorkommen zu erwarten. Dennoch muss das Baufeld vor Baubeginn kontrolliert werden.

Bezugnehmend auf §1a Abs. 3 BauGB kann auf eine Bilanzierung nach hessischer Kompensationsverordnung nicht verzichtet werden.

Die Argumentation, dass das Grundstück bereits bebaut war, kann nicht berücksichtigt werden, zumal das Grundstück inkl. Stellplätzen mit einer GRZ von 0,7 geplant ist und die Versiegelung im Zuge der neuen Planung somit stark zunimmt.

Rechtsgrundlage:

§1a Abs. 3 BauGB

§13-19 BNatSchG

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

FD 4.5 Bauordnung

Keine Einwendungen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Höhenbegrenzung für die Einfriedungen zu den Nachbargrenzen wird nicht mehr festgesetzt. Eine verpflichtende Vorgabe zur Mindesthöhe von Einfriedungen kann allerdings nicht getroffen werden.

Begründung

Eine Höhenbegrenzung der Einfriedungen zu den Nachbargrenzen ist nicht unbedingt erforderlich, die Vorgaben der Hessischen Bauordnung und des Nachbarrechts greifen weiterhin. Die zum Nachbarschutz ggf. erforderlichen hohen Zaunanlagen sind von dem Grundstückseigentümer zu veranlassen, von dem die Beeinträchtigung ausgeht. Eine Verpflichtung zur Errichtung eines Zauns in einer Höhe von 2 m kann aus städtebaulichen Gründen nicht getroffen werden. Auch die Erhöhung der zulässigen Höhe von 1,20 m würde keine bestimmte Höhe garantieren, sondern lediglich die Maximalhöhe begrenzen. Zu sehen ist darüber hinaus, dass die derzeitige Grundstückseinfriedung keinesfalls dem in der Stellungnahme geforderten Schutzanspruch entspricht (s. Begründung zum Bebauungsplan Abbildung 5).

Stadt Karben
-Bauamt-
Rathausplatz 1

61184 Karben

Betr. Stellungnahme zum BP Nr. 251 „An der Alten Heerstraße 26“

Karben, 30.08.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

mein Anliegen betrifft den neu zu errichtenden Zaun zwischen dem Grundstück Alte Heerstraße 24 (Garten) und dem neuen Mietshaus, Alte Heerstraße 26, der in der Baugenehmigung mit 1,2m Höhe angegeben ist.

Im Altbestand sind alle Zäune 1,8 bis 2m hoch.

Wir haben mehrere große Hunde (Hovawarte, Schulterhöhe 75 cm), die bei einer Zaunhöhe von 1,2m eventuell darüber springen können. Ich möchte Streit mit den ca. 20 neuen Mietern vermeiden und bitte deshalb die Zaunhöhe auf 2m zu korrigieren.

Mit freundlichen Grüßen