

### Amt für Bodenmanagement Büdingen



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

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstrasse 33, 63654 Büdingen

Büro Dr. Thomas  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

**Geschäftszeichen** (im Antwortschreiben bitte angeben)  
**22.2-BD-02-06-03-02-B-2023#023**

Bearbeiter Dominik Vogt  
Telefon 06042-9612 7358  
Fax 06042-9612 7111  
E-Mail [Dominik.Vogt@hvbq.hessen.de](mailto:Dominik.Vogt@hvbq.hessen.de)  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom 08.05.2023  
Datum 12.05.2023


### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim, Bebauungsplan Nr. 247 „Waldorfschule“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf unsere Stellungnahme vom 24.11.2022 teile ich Ihnen mit, dass zu dem nunmehr vorliegenden Planungsstand keine weiteren Einwendungen bestehen bzw. fachliche Stellungnahmen abgegeben werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
(Serba)

Von: AVA Fremdplanung fremdplanung@avacon.de  
Betreff: AW: Karben Bebauungsplan 247 "Waldorfschule"  
Datum: 9. Mai 2023 um 10:57  
An: Marion Steinbacher steinbacher@buerothomas.com, info@buerothomas.com



## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

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](mailto:fremdplanung@avacon.de)  
Von hier aus werden sie aufbereitet und an die betreffenden Abteilungen weitergeleitet.

Freundliche Grüße

**Felix Biermann**

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](mailto:fremdplanung@avacon.de)



### DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG

Friedrich-Ebert-Damm 145  
22047 Hamburg, Germany

T +49 123 4567 89 10  
M -  
E [Felix.Biermann@dm-group.com](mailto:Felix.Biermann@dm-group.com)  
W [www.es.dmt-group.com](http://www.es.dmt-group.com)

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

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

**Von:** Joachim.Bauer@telekom.de  
**Betreff:** Karben Bebauungsplan 247 "Waldorfschule"  
**Datum:** 12. Mai 2023 um 11:47  
**An:** steinbacher@buerothomas.com



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

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Steinbacher,

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 08.05.2023 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme, die sich zur Stellungnahme vom 23.11.2022 nicht geändert hat.:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir nicht betroffen. Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Telekom.

Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände.

Für den Neuanschluss melden sie sich bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Bauer

**Deutsche Telekom Technik GmbH**

T NL Südwest, PT1 34

Joachim Bauer

Fachreferent B1

Alter Rückinger Weg 55, 63452 Hanau

+49 6181 891030 – neue Telefonnummer

E-Mail: [Joachim.Bauer@telekom.de](mailto:Joachim.Bauer@telekom.de)

[www.telekom.de](http://www.telekom.de)

Dipl.-Ing. Volker Fuchs, St.-Egrève-Str. 17, 61184 Karben

Dr. Klaus Thomas  
Stadtplaner  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

Karben, den 08.03.2023

**Betreff:** **Bauleitplanung der Stadt Karben – Kloppenheim  
Bebauungsplan Nr. 247 „Waldorfschule“  
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 und lediglich ein Ergänzungswunsch zu der geplanten Bauleitplanung Nr. 247 „Waldorfschule“ bestehen.

Wir bitten sehr eindringlich darum, die verkehrstechnische Situation im Bereich der Ober-Erlenbacher-Straße zu berücksichtigen. Wir gehen davon aus, dass durch den Betrieb der Waldorfschule mit erheblich mehr morgendlichem Verkehr zu rechnen sein wird.

Die Erfahrungen mit der Europäischen Schule Rhein-Main in Dortelweil lassen entsprechende Entwicklungen befürchten. Die Ober-Erlenbacher-Straße hat zudem eine erheblich höhere Verkehrsbelastung als die K10 in Dortelweil.

Es sollten Maßnahmen ergriffen werden, die einen nennenswerten Rückstau von abbiegenden und abbiegungswilligen Fahrzeugen verhindern.

Diese Maßnahmen sollen Aufnahme in die Festsetzungen des B-Planes finden.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing- Volker Fuchs Architekt VDA  
Vorsitzender des Bauausschusses der Ev. Gesamtkirchengemeinde Karben

**Die Hinweise zur verkehrlichen Situation werden zur Kenntnis genommen. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen auf die Planung ergeben sich, wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits entsprechend dargestellt, nicht.**

### Begründung

Für die Planung wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die anhand einer Verkehrsanalyse und unter Beachtung des zu erwartenden vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens die Auswirkung für den Verkehrsablauf bewertet hat. Das Ergebnis dieser Untersuchung zeigt, dass der vorhandene Knotenpunkt in der heutigen Ausbauf orm und mit der vor Ort geschalteten Lichtsignalanlage auf Grundlage der Status-Quo-Belastungen eine ausreichende Leistungsfähigkeit für den Ausbau der Waldorfschule mit bis zu 120 Schüler:innen (bis zur 5. Klasse) gewährleisten kann.

Die später vorgesehene Vollausslastung der Waldorfschule wird voraussichtlich einen Knotenpunktumbau mit Einrichtung einer separaten Linksabbiegerspur erforderlich machen. Die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen dieser zukünftigen Planung abzustimmen und umzusetzen.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

**Von:** Steuck, Marco Marco.Steuck@friedrichsdorf.de  
**Betreff:** AW: Karben Bebauungsplan 247 "Waldorfschule"  
**Datum:** 14. Juni 2023 um 14:43  
**An:** steinbacher@buerothomas.com  
**Kopie:** Nützel, Ulrich ulrich.nuetzel@friedrichsdorf.de



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

Sehr geehrte Frau Steinbacher,

die Belange der Stadt Friedrichsdorf sind durch die Planung des Bebauungsplans Nr. 247 "Waldorfschule" nicht betroffen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Marco Steuck  
**Magistrat der Stadt Friedrichsdorf**  
**Stadtplanungs-, Umwelt- und Hochbauamt**  
**Marco Steuck**  
Hugenottenstr. 55  
61381 Friedrichsdorf  
Telefon +49 6172 731-1293  
Telefax +49 6172 731-51293  
E-Mail: [marco.steuck@friedrichsdorf.de](mailto:marco.steuck@friedrichsdorf.de)  
Internet: [www.friedrichsdorf.de](http://www.friedrichsdorf.de)



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Magistrat der  
Stadt Karben  
Postfach 11 07  
61174 Karben

Aktenzeichen	34c2-22-030801-BV13.3Kr
Bearbeiter/in	Reina Köper
Telefon	(06051) 832 202
Fax	(06051) 832 171
E-Mail	reina.koeper@mobil.hessen.de
Datum	16. Juni 2023

### Bauleitplanung der Stadt Karben

#### Bebauungsplan Nr. 247 "Waldorfschule", im Stadtteil Kloppenheim

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB

**gemeinsames Abstimmungsgespräch am 01.11.2022 Stadt Karben / Hessen Mobil (Besprechungsprotokoll vom 09.11.2022)**

**Schreiben vom Büro Dr. Thomas vom 21.11.2022**

**unsere Stellungnahme vom 06.01.2023, Az.: 34c2-22-030801-BV13.3Ho**

**E-Mail mit Unterlagen des Büros Dr. Thomas vom 08.05.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir aus straßenrechtlicher Sicht die Bundesstraße 3 und die Kreisstraße 10 betreffend zur vorliegenden Bauleitplanung erneut wie folgt Stellung:

Die Inhalte unserer Stellungnahme vom 06.01.2023, Az.: 34c2-22-030801-BV13.3Ho sind größtenteils in den Bebauungsplan übernommen/eingearbeitet worden.

Gemäß der Forderung unserer Stellungnahme vom 06.01.2023, Az.: 34c2-22-030801-BV13.3Ho ist jetzt Bestandteil der Verfahrensunterlagen eine Verkehrsuntersuchung erstellt von der Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH vom 06.04.2023, die durch unser Fachdezernat Verkehr mit folgenden Ergebnissen geprüft wurde:

Die Daten der Verkehrszählung und die Ermittlung der Prognosewerte für den Knotenpunkt Bundesstraße 3 / Kreisstraße 10 sind plausibel.

Aus der Verkehrsuntersuchung resultiert, dass im Prognosefall (Waldorfschule mit 240 Schüler/-innen) bei Erhaltung der Knotenpunkt-Bestandsgeometrie die QSV „F“ (Morgenspitze) bzw. QSV „E“ (Abendspitze) erreicht werden. Dies bedeutet, dass der Knotenpunkt im Prognosefall bei Einhaltung der Bestandsgeometrie keine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist.

Um eine ausreichende Leistungsfähigkeit auch im Prognosefall zu gewährleisten, ist die gesicherte Führung der Linksabbieger (Fahrbeziehung B3 – Waldorfschule) zwingend erforderlich. Dies bedeutet, dass der Knotenpunkt mit einem separaten LA-Streifen ausgebaut werden muss (siehe Planfall 3 der VU). In diesem Zuge ist ebenfalls die Anpassung der LSA-

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

**Die Hinweise zur verkehrlichen Situation werden zur Kenntnis genommen. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen auf die Planung ergeben sich, wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits entsprechend dargestellt, nicht.**

### Begründung

Die für die Planung erstellte Verkehrsuntersuchung zeigt, dass der vorhandene Knotenpunkt in der heutigen Ausbauform und mit der vor Ort geschalteten Lichtsignalanlage auf Grundlage der Status-Quo-Belastungen eine ausreichende Leistungsfähigkeit für den Ausbau der Waldorfschule mit bis zu 120 Schüler:innen (bis zur 5. Klasse) gewährleisten kann.

Für die vorgesehene Vollausslastung der Waldorfschule werden die vorgebrachten Anregungen berücksichtigt. Die erforderlichen Maßnahmen (Linksabbieger, LSA-Steuerung, Fuß- und Radverkehr) sind im Rahmen dieser zukünftigen Planung abzustimmen, abzusichern und entsprechend umzusetzen.

Steuerung unter Berücksichtigung der benachbarten Knotenpunkte (koordinierte LSA-Steuerung) notwendig.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass die zu Fuß Gehenden, wie bisher auch, immer in einem Zuge die Fahrbahn queren können, da es sich hier zukünftig um einen Schulweg handelt. Hierbei ist zu beachten, dass durch den Bau eines zusätzlichen Fahrstreifens (LA-Streifen) die Furt für zu Fuß Gehende auch länger wird.

Zum verkehrlichen Nachweis fordern wir deshalb eine Simulation der LSA für den Knotenpunkt Bundesstraße 3 / Kreisstraße 10.

Anzumerken ist ebenfalls, dass insbesondere die Erschließung des Vorhabens mittels Fuß- und Radverkehr untersucht sowie gewährleistet werden soll.

Daraus resultierend sind im Bebauungsplan alle für den Knotenpunktaus- bzw. Umbau erforderlichen Flächen in den Geltungsbereich einzubeziehen und planungsrechtlich zu sichern. Auf der Grundlage von genehmigungsfähigen richtlinienkonformen straßenbau- und lichtsignaltechnischen Unterlagen, die Hessen Mobil zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen sind, ist zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen der Stadt Karben und Hessen Mobil eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen. Alle erforderlichen Umbaumaßnahmen am Knotenpunkt müssen spätestens mit Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes abgeschlossen und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein.

Für alle am Knotenpunkt aus erschließungsbedingter Veranlassung entstehenden Kosten einschließlich der Ablöse für die künftige Unter- und Erhaltung ist die Stadt Karben der Kostenträger (vgl. unsere Stellungnahme vom 06.01.2023, Az.: 34c2-22-030801-BV13.3Ho)

Hinsichtlich der unter Ziffer 2.6 getroffenen textlichen Festsetzung zur Installation von Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auf Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen bitten wir aus Verkehrssicherheitsgründen ergänzend festzusetzen, dass die Anlagen, die der Bundesstraße 3 zugewandt werden entsprechend nur in blendfreier Ausführung zulässig sind.

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 6.5 Bauweise sowie in den Textfestsetzungen unter Ziffer 1.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird das Heranrücken von Gebäuden an die Grundstücksgrenze planungsrechtlich zugelassen und gesichert. Dem stimmen wir für die Bereiche der fachgesetzlich geregelten Bauverbotszone zur Bundesstraße 3 nicht zu. Der 20m-Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 3 ist zwingend einzuhalten. Wir bitten um entsprechende Konkretisierung der getroffenen Festsetzungen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

*gezeichnet*

Reina Köper

**Der Hinweis zu Photovoltaikmodulen wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung wird redaktionell um die Vorgabe zur Blendfreiheit ergänzt.**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.**

### **Begründung**

Das Heranrücken von Gebäuden an die Grundstücksgrenze ist nur an der nördlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze gem. Markierung in der Planzeichnung zulässig. Die Bauverbotszone wird von dieser Festsetzung nicht tangiert. Die Festsetzung ist eindeutig zeichnerisch und textlich klargestellt.

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Der allgemeine Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

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

61118 Bad Vilbel

Aktenzeichen

Bearbeiter/in	Hardy Prison M.A.
Durchwahl	(0611) 6906-243
Fax	(0611) 6906-137
E-Mail	hardy.prison@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	08.05.2023
Datum	07.06.2023

**Bauleitplanung der Stadt Karben – Stadtteil Kloppenheim**

**Bebauungsplan Nr. 247 „Waldorfschule“**

**Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

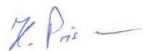
Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

**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



Hardy Prison M.A.  
Bezirksarchäologie



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

Ihr Zeichen / Nachricht vom:  
08.05.2023

Bearbeitet von:  
Christian Thiel

Telefon: 06031/609-2020  
Fax: 06031/609-52020

E-Mail: [bauleitplanung@  
giessen-friedberg.ihk.de](mailto:bauleitplanung@giessen-friedberg.ihk.de)

12.06.2023  
SP - CT

**Bauleitplanung der Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim**  
Bebauungsplan Nr. 247 „Waldorfschule“  
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. Bezugnehmend auf unsere Stellungnahme vom 22. Dezember 2022 haben wir hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft keine Bedenken oder Anmerkungen.

Freundliche Grüße



Christian Thiel  
Referent  
Geschäftsbereich Standortpolitik

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

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

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e.V.  
BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCH-  
Landesverband Hessen e.V.  
DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE  
Landesverband Hessen e.V.  
HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE  
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.  
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.  
SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  
Landesverband Hessen e.V.  
VERBAND HESSISCHER FISCHER E.V.

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

**Büro Dr. Klaus THOMAS**

**Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel**

Email an: [info@buerothomas.com](mailto:info@buerothomas.com)

Verfasser/Absender dieses Schreibens:

Dr. Karl Schneider (NABU Karben)  
Erich Kästner Str. 12  
61184 Karben

**Bebauungsplan Nr. 247 „Waldorfschule“, Stadt Karben.  
Stellungnahme i.R. der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

10. Mai 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Die Stellungnahme erfolgt im Namen der im Briefkopf genannten, nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände.

Der vorgelegten Planung können wir zustimmen. Wir weisen aber darauf hin, dass auf den landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Plangebiets eine bedeutende Population an Rebhühnern (*Perdix perdix*) zu Hause ist. Sie sind im Artenschutzbeitrag nicht erwähnt, sollten aber unbedingt gewürdigt werden, weil sie bei den weiteren Planungsabsichten (Entwicklung eines Schulstandorts) schon eine Rolle spielen werden. Je früher der potenzielle artenschutzrechtliche Konflikt erkannt und gelöst wird, desto besser für alle Beteiligten.

Wie schon im Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung erwähnt, würden wir es begrüßen, wenn der wesentliche Teil des Gesamt-Vorhabens - der „Schulstandort am Park“ – zeitnah planerisch so weit entwickelt würde, dass eine Gesamtwürdigung erfolgen könnte. Deshalb ist es aus unserer Sicht sinnvoll, den BPlan über die gesamte Schulstandort-Fläche zu legen (vgl. die Abbildung in Kap. 1.3 der Begründung).

Derzeit entfaltet der vorliegende BPlan keine „Außenwirkung“ – im Vergleich zum zukünftigen BPlan mit dem kompletten Schulstandort - und die Absichtserklärungen in der Begründung zur Gesamtentwicklung des Gebiets sind wenig verbindlich.

Wir nehmen die Entwicklungsabsichten dennoch als real und freuen uns auf die nächsten Schritte.

Mit freundlichen Grüßen

*Dr. Karl Schneider*

Dr. Karl Schneider (NABU Karben)

**Die allgemeine Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**

**Der Hinweis auf eine Rebhuhnpopulation auf den landwirtschaftlichen Flächen im Norden wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen auf die Planung ergeben sich jedoch nicht.**

### Begründung

Die Planung hat aufgrund der bereits anthropogenen Vorprägung im Plangebiet nur geringe zusätzliche Auswirkungen auf das Umfeld im Norden. Die artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Rebhühner ist erst im Rahmen der Gesamtentwicklung vorzunehmen. Der für die erste Ausbaustufe erforderliche Fachbeitrag Artenschutz kann noch nicht alle Aspekte des gesamten Umfelds hinsichtlich des Endausbaus berücksichtigt. Das würde den Bebauungsplan zeitlich und inhaltlich überlasten. Eine bodenrechtliche Relevanz ist nicht erkennbar, da sich die Forderung nicht aus dem planungsrechtlich vorbereiteten Vorhaben begründen lässt. Die momentan zu ermittelnden Nachweise und Erkenntnisse wären im Rahmen der Gesamtplanung ohnehin zu aktualisieren, erneut zu überprüfen und zu bewerten. In diesem Zusammenhang sind dann auch ggf. erforderliche Schutz- oder Ausgleichsmaßnahmen zu klären.

**Die Anregung, den Geltungsbereich auf das gesamte spätere Schulgrundstück zu erweitern, wird nicht berücksichtigt.**

### Begründung

Eine Planung für das Gesamtgebiet ist noch nicht möglich, da der Vorhabenträger derzeit nur die erste Ausbaustufe für den Schulstandort vorsieht. Die mit dem weiteren Ausbau zu behandelnden Auswirkungen werden im Rahmen des dafür ebenfalls erforderlichen Bebauungsplans zu ermitteln und bewerten sein.



STADT  
NIDDERAU

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

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

Stadt Nidderau - Postanschrift: Postfach 11 17 - D-61123 Nidderau

### DER MAGISTRAT

Büro Dr. Thomas  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen  
Fachdienst Hochbau  
Sachbearbeiter/in Herr Mehrling  
Telefon-Durchwahl 06187 - 299 143  
E-Mail nils.mehrling@nidderau.de  
Ihr Zeichen 21.11.2022  
Ihre Nachricht  
Unser Zeichen 60.3.1  
Aktenzeichen NM/bi  
Datum 13.06.2023

**Bauleitplanung der Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim  
Bebauungsplan Nr. 247 „Waldorfschule“  
hier: Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. Beteiligung der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Nidderau erhebt keine Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Waldorfschule“ im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, da Belange der Stadt Nidderau nicht betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Dassinger  
Fachbereichsleiter  
Stadtentwicklung und Bauwesen

**Von:** Koordination [koordination@nrm-netzdienste.de](mailto:koordination@nrm-netzdienste.de)  
**Betreff:** Stellungnahme B-Plan Nr. 247, "Waldorfschule", §4 (2), Karben-Kloppenheim  
**Datum:** 15. Mai 2023 um 11:20  
**An:** [steinbacher@buerothomas.com](mailto:steinbacher@buerothomas.com)  
**Kopie:** [nadine.velte@karben.de](mailto:nadine.velte@karben.de)



**Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da sich keine Versorgungsanlagen der Netzdienste Rhein-Main GmbH im Planungsbereich befinden.**

Sehr geehrte Frau Steinbacher,

auf Ihre Anfrage

**Bauleitplanung der Stadt Karben – Stadtteil Kloppenheim**

**Bebauungsplan Nr. 247 „Waldorfschule“**

**Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

vom 08.05.2023 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 247, „Waldorfschule“ der Stadt Karben grundsätzlich keine Einwände bestehen. Alle unsere Leitungen befinden sich außerhalb Ihrer Flächennutzung.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Holger Lange

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  
E-Mail: [h.lange@nrm-netzdienste.de](mailto:h.lange@nrm-netzdienste.de)  
Internet: <http://www.nrm-netzdienste.de>

Büro Dr. Thomas  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

#### Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Marion Steinbacher  
Ihre Nachricht: 09.05.2023  
Unser Zeichen: Sp

Ansprechpartnerin: Frau Schaper  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1544  
Telefax: +49 69 2577-1547  
Schaper@region-frankfurt.de

13. Juni 2023

#### **Karben 3/23/Bp Bebauungsplan Nr. 247 "Waldorfschule" in Karben-Kloppenheim Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung für einen Teilbereich der bestehenden Gärtnerei in eine Waldorfschule geschaffen werden.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ (0,49 ha) dargestellt, mit dem Überlagerer „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Im Westen - jedoch außerhalb der Abgrenzungen des Bebauungsplanes – verläuft ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“.

Im o. g. Bebauungsplan wird die Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule“ festgesetzt. Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 ab. Wie bereits in unserer Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB geschrieben, halten wir ein Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 für nicht erforderlich.

Zu beachten ist aber, dass östlich eine geplante gewerbliche Baufläche im RPS/RegFNP 2010 dargestellt ist. Bei einer konkreten Beplanung dieser Fläche sind Nachbarschaftskonflikte zur Schulnutzung auszuschließen.

Im Zusammenhang mit der langfristig vorgesehenen Umnutzung der restlichen, westlich gelegenen Flächen der Gärtnerei in eine „Waldorfschule am Park“ (siehe Begründung B-Plan) wird dann ggfs. im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes entschieden werden.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Die allgemeinen Ausführungen zum RegFNP werden zur Kenntnis genommen. Die weitere Gebietsentwicklung wird im Rahmen der Neuaufstellung des RegFNP zu klären sein. Auswirkungen auf den Bebauungsplan selbst ergeben sich nicht.

### Begründung

Für den nächsten Bauabschnitt ist zu klären, ob die dafür erforderliche Flächennutzungsplanänderung parallel zum Bebauungsplan vorgezogen bzw. im Rahmen der Neuaufstellung angepasst wird. Auch die Wechselwirkungen hinsichtlich geplanter Gewerbeflächen sind außerhalb dieses Bebauungsplans zu prüfen.

-2-




Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen  
Abteilung Planung

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

Von: **toeb\_beteiligungsverfahren** toeb\_beteiligungsverfahren@rmv.de   
Betreff: Stellungnahme RMV - Karben Bebauungsplan 247 "Waldorfschule"  
Datum: 11. Mai 2023 um 09:07  
An: Marion Steinbacher steinbacher@buerothomas.com



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

### **Bauleitplanung der Stadt Karben Bebauungsplan 247 „Waldorfschule“**

#### **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.

Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände oder Anregungen vorzubringen haben. Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Parallel zu unserer Stellungnahme möchten wir Ihnen frühzeitig unseren RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link an die Hand geben:  
<https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen>

Für die Umsetzung der Planung wünschen wir weiterhin viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Markus Mendetzk  
M.Sc. Traffic and Transport  
Bereichsleiter  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. Alexandra Knau  
Bereich  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung

### Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat  
der Stadt Karben  
Rathausplatz 1  
61186 Karben

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/46-2022/2**  
Dokument-Nr.: **2023/866267**  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 08.05.2023  
Ihr Ansprechpartner: Jonas Breitwieser  
Zimmernummer: 3.017  
Telefon/ Fax: 06151 12 8933/ 0611 327642311  
E-Mail: Jonas.Breitwieser@rpda.hessen.de  
Datum: 15.06.2023

**Bauleitplanung der Stadt Karben**  
**Bebauungsplanentwurf „Waldorfschule“**  
**Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**Schreiben des Planungsbüros vom 08.05.2023**  
**Stellungnahme vom 09.01.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

### **A. Beabsichtigte Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Bildungseinrichtung zu schaffen. Durch nachfolgende weitere Entwicklungsschritte soll ein Schulstandort entwickelt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von unter 0.5 ha.



### **B. Stellungnahme**

#### **I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

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

##### **1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

Die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Dezernats III 31.2 vom 09.01.2023 trifft weiterhin vollumfänglich zu.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

#### **II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt**

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

##### **1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die wasserwirtschaftlichen Belange wird ausreichend eingegangen

##### **2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer**

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den Bebauungsplan „Waldorfschule“ im Stadtteil Kloppenheim der Stadt Karben keine Bedenken.

##### **3. Dezernat IV/F 41.3 Kommunales Abwasser**

Aus den Unterlagen geht hervor, dass im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 247 „Waldorfschule“ zunächst der 1. Entwicklungsschritt des Schulstandortes realisiert werden soll.

Im Nordosten des Plangebietes soll im 1. Entwicklungsschritt die Errichtung von Gebäuden umgesetzt werden. Für eine begrenzte Zwischenlösung werden Behelfscontainer aufgestellt.

Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat III 31.2 erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden. Die in der seinerzeitigen Stellungnahme korrigierte Aussage zum RegFNP wurde bereits angepasst, planungsrechtlich relevante Auswirkungen hatten sich daraus nicht ergeben.

Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/F 41.1 erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/F 41.2 erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

**Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/F 41.3**

Die Anregung, die Planunterlagen hinsichtlich der Entwässerung zu ergänzen, wird im Rahmen der Gesamtplanung berücksichtigt. Für die Zwischenlösung mit Containern wird ein autarkes System vorgesehen. Die zukünftige Entwässerung wird im Rahmen eines Erschließungsvertrags und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden geregelt und gesichert. Der Hinweis auf die gesetzlichen Vorgaben wird aufgenommen, weitere Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Unter Vollausslastung der Waldorfschule bis zur 10. Klasse werden 240 Schüler/innen erwartet. Im Rahmen des Gesamtkonzeptes ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein gesamtheitliches Konzept für die Entwässerung der künftigen Nutzung vorzulegen. Die Erschließung der künftigen Bebauung ist weiterhin nicht ausreichend dargestellt.

In der vorliegenden Ausführung des Bebauungsplans sind die wasserwirtschaftlichen Belange für diesen Bereich daher weiterhin nicht vollumfänglich berücksichtigt.

Die Abgabe einer Stellungnahme ist demzufolge zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Die Planunterlagen sind hinsichtlich der Entwässerung/Niederschlagswasser (Entwässerungskonzept) entsprechend zu ergänzen, insbesondere ist auf die gesetzlichen Vorgaben der § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 37 Hessisches Wassergesetz einzugehen.

#### **4. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz**

##### **a. Nachsorgender Bodenschutz**

Meine Stellungnahme zur Vorprüfung wurde im vorliegenden Entwurf aufgegriffen und berücksichtigt. Weitergehende Ergänzungen sind nicht erforderlich.

##### **b. Vorsorgender Bodenschutz**

Der vorgelegte Entwurf enthält in begrenztem Umfang Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz. Da das Plangebiet bisher von einer Gärtnerei genutzt wurde, sind weiterführende Aussagen entbehrlich.

Die folgende Ergänzung ist im Entwurf aufzunehmen:

Ab Erschließung des Plangebietes ist für die Maßnahme eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 einzubinden. Die DIN 19639 ist bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

#### **5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West**

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

#### **6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)**

Für das Dezernat 43.1 (Lärmschutz) ergeht folgende Stellungnahme, d.h. die Stellungnahme vom 09.01.2022 IV/F 43.1 – BLP 2022/168 hat weiterhin Bestand (siehe unten):

### **Begründung**

Da zu den Erschließungsfragen noch Abstimmungsbedarf (Problempunkt Kreuzung der Bundesstraße) besteht, die Zwischenlösungen jedoch geregelt werden können, sind noch keine langfristigen Aussagen zur Entwässerung möglich. Für den ersten Bauabschnitt können jedoch alle Belange abgeklärt und die erforderlichen Maßnahmen geregelt und vertraglich absichert werden.

### **Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/F 41.5**

**Die Ergänzung zum Bodenschutz wird zur Klarstellung in die textlichen Ausführungen aufgenommen. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.**

**Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/F 42.2 erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.**

**Kein Beschlussvorschlag zu Dezernat IV/F 43.1 erforderlich, da neben den wiedergegebenen Ausführungen aus der Planung keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.**

Der Bebauungsplan Nr. 247 „Waldorfschule“ der Stadt Karben beabsichtigt im Norden der Ortslage Kloppenheim die Ansiedlung einer Bildungseinrichtung. Hierfür soll ein Bebauungsplan mit einem Geltungsbereich von ca. 0,5 ha aufgestellt werden. Auf dem im Wesentlichen als Baumschule genutzten Teilbereich der Gärtnerei möchte der Verein zur Pflege der Waldorfpädagogik den Grundstock für eine neue Bildungseinrichtung verwirklichen. Der betreffende Bereich eignet sich besonders für die naturnahe Pädagogik. Auf längere Sicht ist vorgesehen, letztlich die gesamte Gärtnerei als Schulstandort zu entwickeln.

Das Planungsgebiet weist eine geringe Vorbelastung hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter auf, die v.a. aus dem Straßenverkehr, der Baumschulnutzung und der Siedlungstätigkeit im Umfeld resultieren.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger der klassifizierten Straßen (Bundesstraße 3 / Landesstraße 3205) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Im Plangebiet selbst wird auf die einwirkenden Emissionen mit der Gebäudestruktur und -stellung reagiert. Die Klassenräume und lärmempfindlichen Anlagen werden im Norden angeordnet.

Gegen die beabsichtigten Planungen bestehen daher aus hiesiger Sicht **keine immissionsschutztechnischen Bedenken**.

### 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: [komabwasser-ffm@rpda.hessen.de](mailto:komabwasser-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 Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

**Kein Beschlussvorschlag zu Allgemein erforderlich, da der Bitte um Übersendung einer digitalen Ausfertigung der Planung zu gegebener Zeit nachgekommen wird.**

**Kein Beschlussvorschlag Dezernat IV/Wi 44 erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.**

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

### Beschlussvorschlag zu Dezernat V 53.1

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

##### 1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Die artenschutzrechtliche Beurteilung ist in der vorgelegten Form nicht vollständig. Bei einer worst-case Betrachtung müssen alle zu erwartenden Arten abgeprüft werden. Aufgrund der vorhandenen Strukturen innerhalb der Gärtnerei sind weitere Tierarten zu berücksichtigen. Wie aus den Antragsunterlagen hervorgeht, sind die Bäume und Gebüsche als Bruthabitat für Baum- und Gebüschbrüter und als Nahrungshabitat wertgebend.

Es ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Umnutzung zur Waldorfschule einzelne Brutplätze von Vögeln verloren gehen bzw. nicht mehr genutzt werden. Auch ist derzeit unbekannt welche Vögel in den vorhandenen Baumhöhlen brüten. Aus eigener Beobachtung ist bekannt, dass im Umfeld Rebhühner vorhanden sind, die ggf. auch Teile der Gärtnerei nutzen, aber bestimmt durch Randstörungen beeinträchtigt werden.

Der vorgesehene Standort liegt weit ab jeglicher Wohnbebauung im Außenbereich. Die in Rede stehende Fläche mit einem alten Baumbestand wird derzeit von einer Gärtnerei genutzt. Die geplante Umnutzung wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt als kritisch betrachtet.

Wichtig ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung, um auszuschließen, dass keine geeigneteren Standorte im Anschluss an bereits bestehende Bebauungen vorhanden sind.

Da nicht nur die jetzt im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für die Walldorfschule genutzt werden soll, sondern zum jetzigen Zeitpunkt bereits feststeht, dass auch der Rest der Gärtnerei als Schulgelände später genutzt werden soll, erscheint eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

##### Hinweis

Es ist geplant, das ehemals der Gärtnerei zugeordnete Wohnhaus von den restlichen Flächen abzugliedern und dann einem gewerblichen Steinmetzbetrieb zu etablieren. Es sollte geprüft werden, ob dies bauplanungsrechtlich möglich ist.

##### 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 Kampfmittelräum-

Die Anregungen zur artenschutzrechtlichen Beurteilung werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht und der Fachbeitrag Artenschutz werden dahingehend geprüft und überarbeitet. Die davon abzuleitenden Auswirkungen auf den Bebauungsplan werden ergänzt.

Eine weitere Suche nach Alternativstandorten wird nicht vorgenommen. Das Grundstück und sein Umfeld sind aufgrund der besonderen Anforderungen und des Konzepts einer Waldorfschule sowie der bereits vorhandenen Nutzung geeignet.

Die weitere Gebietsentwicklung wird im Rahmen der Neuaufstellung des RegFNP zu klären sein. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Der Hinweis zum Umgang mit dem Wohnhaus ist zu gegebener Zeit zu berücksichtigen.

##### Begründung

Da durch die neue Bebauung nur geringfügig in wertstellende Habitatstrukturen eingegriffen wird und mit der Nutzungsänderung keine signifikant höheren betriebsbedingten Auswirkungen (Störungen, Kollisionsrisiken etc.) verbunden sind, sind die Auswirkungen begrenzt und lassen sich im Rahmen der Planung minimieren und ausgleichen. Die Planung hat aufgrund der bereits anthropogenen Vorprägung im Plangebiet nur geringe zusätzliche Auswirkungen auf das Umfeld. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist im Rahmen der Gesamtentwicklung weiter zu vertiefen. Weitere Festlegungen können ggf. im Zuge der Bauantragsplanung erfolgen. Auf diese Planungsebene wird ohnehin eine artenschutzrechtliche Stellungnahme gemäß Bauvorlagenerrlass erforderlich.

Die Untersuchung von Alternativstandorten war in diesem Planungsfall keine grundlegende Aufgabe, da der Standort als Lückenschluss zwischen vorhandenen Schulstandorten dient und damit als Umlandschule einen anderen und größeren Einzugsbereich als die Regelschule hat. Die daraus resultierenden Standortanforderungen werden mit dem Plangebiet sehr gut erfüllt. Ungeachtet dessen ist zu sehen, dass die Suche nach Schulstandorten insbesondere auch mit Erweiterungsoptionen in den Ortslagen doch schnell an Grenzen stößt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist für den derzeit überplanten Teilbereich nicht erforderlich. Dies wurde im Rahmen eines Vorgesprächs mit dem Regionalverband abgestimmt. Eine vorab durchgeführte Flächennutzungsplanänderung für den zukünftigen Erweiterungsbereich würde zumindest zu zeitlich nicht absehbaren Verzögerungen führen, die dem grundsätzlichen Planungsziel - Schaffung dringend benötigter Schulplätze - entgegenstehen würden.

Das Wohnhaus liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

dienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrdrpda.hessen.de](mailto:kmrdrpda.hessen.de).

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Jonas Breitwieser

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.rp-darmstadt.hessen.de/Datenschutz)

**Der Hinweis zur Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes hat keine Auswirkungen, da die Behörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ohnehin beteiligt worden ist und eine Stellungnahme abgegeben hatte.**

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

**Von:** Katharina.Mueller@kultus.hessen.de  
**Betreff:** AW: Karben Bebauungsplan 247 "Waldorfschule"  
**Datum:** 9. Mai 2023 um 10:56  
**An:** steinbacher@buerothomas.com



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

Sehr geehrte Frau Steinbacher,

bezugnehmend auf die E-Mail vom 08.05.2023 teile ich Ihnen mit, dass keine Einwände gegen oder Anregungen zum o. g. Bebauungsplan bestehen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Katharina Müller  
Staatliches Schulamt  
für den Hochtaunuskreis  
und den Wetteraukreis  
Konrad-Adenauer-Allee 1-11  
61118 Bad Vilbel  
Tel.: +49 6101 5191648  
Fax: +49 6101 5191699  
E-Mail: [Katharina.Mueller@kultus.hessen.de](mailto:Katharina.Mueller@kultus.hessen.de)  
Internet: <https://www.schulamt-badvilbel.hessen.de>



<b>Az.:</b>	<b>60089-23-TÖB-</b> <b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>
Vorhaben:	<b>Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 247 "Waldorfschule" in Karben, Stadtteil Kloppenheim -</b>
Gemarkung:	Kloppenheim
Flur:	1
Flurstück:	250

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

**FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten**  
**Ansprechpartnerin: Frau Stefanie Klingenhöfer**

1. Einwendungen und Bedenken

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich Bedenken. Auf Grund der bereits jetzt vorhandenen starken Belastung der B 3, insbesondere während der „Rushhour“ kann dem Vorhaben nur zugestimmt wenn eine bauliche Umgestaltung des Knotenpunktes stattfindet. Der Knotenpunkt muss weiterhin eine bestmögliche Leistungsfähigkeit (mindestens D) für die Verkehrsströme bieten. Auch darf der umgebaute Knotenpunkt die umliegenden Knotenpunkte nicht nachteilig belasten. Bezüglich des Überschreitens von Verkehrslärmwerten wird unsererseits daraufhin gewiesen das entsprechende Maßnahmen gegen Lärm im Vorhinein zu treffen sind. Einer nachträglichen Reduzierung der Geschwindigkeit auf der B 3,

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

### Beschlussvorschlag zu FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

**Die Hinweise zur verkehrlichen Situation werden zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Bedenken konnten durch die für diesen Ausbauzustand der Waldorfschule erarbeitete Verkehrsuntersuchung ausgeräumt werden. Von erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm wird nicht ausgegangen.**

#### Begründung:

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der vorhandene Knotenpunkt in der heutigen Ausbauf orm und mit der vor Ort geschalteten Lichtsignalanlage auf Grundlage der Status-Quo-Belastungen eine ausreichende Leistungsfähigkeit für den Ausbau der Waldorfschule mit bis zu 120 Schüler:innen (bis zur 5. Klasse) gewährleisten kann.

Im weiteren Verlauf macht jedoch der Schulbetrieb unter Vollausslastung der Waldorfschule bis zu 10. Klasse (mit 240 Schüler:innen) aufbauend auf der Verkehrsprognose 2030/35 einen Knotenpunktumbau mit Einrichtung einer separaten Linksabbiegerspur für das Linksabbiegen zur Baumschule/ Waldorfschule (von der B3 aus Westen kommend) erforderlich.

Das Büro hat aufbauend auf den Ergebnissen bereits Signalisierungskonzepte zum Umbau des Knotenpunktes erarbeitet, welche eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung für den Schulbetrieb unter Vollausslastung der Waldorfschule bis zur 10. Klasse (mit 240 Schüler:innen) aufbauend auf der Verkehrsprognose 2030/35 gewährleisten. Beide Signalisierungskonzepte sind grundsätzlich möglich und sind mit Hessen Mobil abzustimmen.

Textlich wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der klassifizierten Straßen (Bundesstraße 3 / Landesstraße 3205) keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, bestehen. Im Plangebiet selbst wird auf die einwirkenden Emissionen mit der Gebäudestruktur und -stellung reagiert. Die Klassenräume und lärmempfindlichen Anlagen werden im Norden angeordnet.

welche für den überörtlichen Verkehr vorgesehen ist, wird auf Grund von Lärmschutz nicht zugestimmt werden.

2. Anregungen  
Siehe oben.

#### **FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene** **Ansprechpartner: Herr Heiko Kieckhäfer**

Zum o.g. Verfahren sind hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Hinweise und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten

#### **FB 4 Archäologische Denkmalpflege** **Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal**

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

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** **Ansprechpartner: Herr Lars Henrich**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

#### **Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:**

In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans wurde im Kapitel 7.3 der Bezug zum notwendigen Löschwasser ausgeführt. Diese Ausführung ist umzusetzen.

#### **FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege** **Ansprechpartnerin: Frau Clara Guckenbiehl**

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**  
Entgegen unserer Forderung aus der ersten Offenlage (Dezember 2022) wurden keine Arterfassungen durchgeführt. Die Bedeutung des geplanten Geltungsbereichs als mögliches Trittsteinbiotop wurde ebenfalls nicht eingeschätzt und berücksichtigt. Als Grundlage für das spätere Monitoring ist eine Kartierung ebenfalls sinnvoll, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die vorkommenden Arten im Vorher-Nachher-Vergleich einschätzen zu können. Muss aus nachvollziehbaren Gründen auf eine Arterfassung verzichtet werden, sind diese Gründe ausführlich darzulegen; der dringende Bedarf an Schulplätzen ist bei dem Bau einer privaten Schuleinrichtung kein ausreichender Grund.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

**Kein Beschlussvorschlag zu FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene und zu FB 4 Archäologische Denkmalpflege erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.**

**Kein Beschlussvorschlag zu FSt 2.3.6 Brandschutz erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Ausführungsplanung abzustimmen und umzusetzen.**

#### **Beschlussvorschlag zu FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

Arterfassung: **Die Anregungen zur artenschutzrechtlichen Beurteilung werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht und der Fachbeitrag Artenschutz werden dahingehend geprüft und überarbeitet. Die davon abzuleitenden Auswirkungen auf den Bebauungsplan werden ergänzt.**

#### **Begründung**

Da durch die neue Bebauung nur geringfügig in wertstellende Habitatstrukturen eingegriffen wird und mit der Nutzungsänderung keine signifikant höheren betriebsbedingten Auswirkungen (Störungen, Kollisionsrisiken etc.) verbunden sind, sind die Auswirkungen begrenzt und lassen sich im Rahmen der Planung minimieren und ausgleichen. Die Planung hat aufgrund der bereits anthropogenen Vorprägung im Plangebiet nur geringe zusätzliche Auswirkungen auf das Umfeld. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist im Rahmen der Gesamtentwicklung weiter zu vertiefen. Weitere Festlegungen können ggf. im Zuge der Bauantragsplanung erfolgen. Auf diese Planungsebene wird ohnehin eine artenschutzrechtliche Stellungnahme gemäß Bauvorlagenerlass erforderlich.

Eine Funktion als Trittsteinbiotop wird angesichts des weitgehenden Erhalts der Baum- und Gehölzbestände nicht in Frage gestellt. Im Übrigen unterliegen Trittsteinbiotope an sich nicht dem Schutz des § 44 BNatSchG, sofern sie nicht eine essenzielle Bedeutung für besonders geschützte Arten aufweisen. Dies ist angesichts der Lage an der Bundesstraße und dem unmittelbaren Siedlungsrand jedoch nicht zu erkennen.

Der Unterricht der Schule findet im Gegensatz zu der Baumschulnutzung vorwiegend vormittags und an Wochentagen statt. Die Störung durch spielende Kinder ist zeitweise intensiver als die der Baumschule. Dieser Zeitraum ist jedoch auf die kurzen Zeiträume der Pausen limitiert. Durch die jetzige Baumschul- bzw. Gartencenternutzung finden den ganzen Tag über Störungen statt, ggf. auch samstags. Durch Arbeiten, z. T. auch mit lauterer Maschinen, sowie stetigen Kundenverkehr ist eine Störung hier kontinuierlich gegeben. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass eine signifikant



Zudem ist beim Verzicht auf eine Kartierung die vorgelegte worst case Analyse anzupassen. Aus unserer Sicht ist z. B. ein Vorkommen der Zauneidechse unwahrscheinlich, kann aber nicht sicher ausgeschlossen werden. Ohne Kartierung ist daher ein Vorkommen anzunehmen und es sind entsprechende Maßnahmen zu planen. Zudem ist nicht nachvollziehbar, weshalb ein Vorkommen des Bluthänflings aufgrund anthropogener Störeinflüsse ausgeschlossen wird, obgleich die Art als Brutvogel in Gärten vorkommt. Grundsätzlich sollte stärker darauf eingegangen werden, dass sich mit der Nutzung als Schule eine erhöhte Störung einstellen wird, die sich auch auf den restlichen Bereich des Gärtneiregelandes und die dort vorkommenden Arten auswirken kann.

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,6 inkl. Nebenanlagen vorgesehen. Bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereichs von 4.906 m<sup>2</sup> ergibt das eine (Teil-)Versiegelung auf einer Fläche von 2.943,6 m<sup>2</sup>. Die Zusatzbewertung der Bodenfunktion wird jedoch nur auf einer Fläche von 1.213 m<sup>2</sup> vorgenommen. Wir bitten diesbezüglich um Korrektur oder Erläuterung sowie um Ergänzung eines Eingriffsplans (derzeit liegen nur zwei Bestandspläne vor).

#### **Rechtsgrundlage:**

§ 44 BNatSchG, Hess. Kompensationsverordnung

#### **Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Die Festsetzungen und Hinweise zu Schottergärten und zur Gestaltung der Außenbeleuchtung werden ausdrücklich begrüßt.

Wir weisen erneut darauf hin, dass Baugrenzen und nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen definiert werden sollten. Zudem fehlt weiterhin eine nachvollziehbare Alternativenprüfung, aus der die geprüften Alternativstandorte eindeutig hervorgehen.

Ein Monitoring von zwei Jahren erscheint recht kurz, um die Auswirkungen zu erfassen. Um auch unabhängig von einzelnen Jahren mit z. B. außergewöhnlichen Witterungsbedingungen Aussagen treffen zu können, empfiehlt sich eine Dauer von mind. 3 Jahren. Die Berichte sind der UNB des Wetteraukreises jährlich unaufgefordert vorzulegen.

Es soll weiterhin auf einen Flächenausgleich im Regionalen Flächennutzungsplan verzichtet werden, obwohl den Unterlagen zufolge bereits feststeht, dass der Geltungsbereich auf weit über 0,5 ha erweitert werden soll. Wenn zum jetzigen Zeitpunkt aus Zeitgründen auf einen Flächenausgleich verzichtet werden soll, so ist dieser spätestens bei der Erweiterung des Bebauungsplans für die gesamte Fläche inkl. des aktuell geplanten Geltungsbereichs vorzunehmen.

Wird das Gelände eingefriedet, so sollte die Einfriedung ohne Sockelmauern und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm bzw. mit Durchlässen gestaltet werden, um bodengebundenen Kleintieren wie z. B. Igel Wanderungsmöglichkeiten zu bieten.

Der Traufbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume ist freizuhalten (vgl. Abb. 6 im Umweltbericht).

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

intensivere Störung von der Schulnutzung ausgeht. Es verschiebt sich lediglich das Störungsmuster von stetigen Störeinflüssen zu temporär potenziell höheren Effekten. Hervorzuheben ist jedoch die weitgehend geringeren Störungen in den Unterrichtszeiten sowie nach Schulschluss. Für die dort vorkommenden Arten, welche durch die aktuelle Nutzung ohnehin störungstolerant sein müssen, verschlechtert sich daher die Lebensraumqualität nicht. Die Ausführungen in der Artenschutzprüfung werden diesbezüglich klargestellt. Das Prüfungsergebnis ändert sich dadurch jedoch nicht, da für die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Populationsbezug gegeben sein muss. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population kann angesichts des kleinflächigen Planungsgebietes und Vorhabenumfanges sicher ausgeschlossen werden.

**Bodenfunktion: Die Anregungen können nicht nachvollzogen werden, da die Zusatzbewertung textlich bereits erläutert wird und den Beteiligungsunterlagen nicht 2 Bestandspläne, sondern ein Bestandsplan und ein Maßnahmenplan beilagen. Es ergeben sich daher keine Auswirkungen auf die Planung.**

#### **Begründung**

Die Bewertung wird für die planerisch tatsächlich versiegelte Fläche auf der Grundlage des konkreten Bebauungskonzepts vorgenommen. Hierbei handelt es sich um die geplanten Schulgebäude (auch Container Teilbereiche) sowie versiegelte Flächen wie Wege. Diese Bereiche sind dem Maßnahmenplan zu entnehmen.

**Baugrenzen und Alternativenprüfung: Eine Festsetzung von Baugrenzen und damit überbaubaren Grundstücksflächen wird nicht vorgenommen.**

**Eine weitere Suche nach Alternativstandorten wird nicht vorgenommen, da das Grundstück und sein Umfeld aufgrund der besonderen Anforderungen und des Konzepts einer Waldorfschule sowie der bereits vorhandenen Nutzung geeignet sind.**

#### **Begründung**

Die Festsetzung von Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen ist für eine Fläche für den Gemeinbedarf nicht zwingend erforderlich. Da der bereits fortgeschrittene Gebäudeentwurf Rücksicht auf den Baumbestand nehmen will und die Anforderungen an die Gebäude dieser Bildungseinrichtung keinen gängigen Normen folgen, ist die Festsetzung von Baugrenzen kaum zielführend. Da die Baugrenzen für die Umsetzung demnach große Spielräume eröffnen müssten, würde dies dem eigentlich gewünschten Ziel der „Begrenzung“ widersprechen.

Die Untersuchung von Alternativstandorten war in diesem Planungsfall keine grundlegende Aufgabe, da der Standort als Lückenschluss zwischen vorhandenen Schulstandorten dient und damit als Umlandschule einen anderen und größeren Einzugsbereich als die Regelschule hat. Die daraus resultierenden Standortanforderungen werden mit dem

Die vielseitige und umfangreiche Pflanzliste wird begrüßt. Allerdings sollten Rubus odoratus und Ribes sanguineum als nicht heimische Arten aus der Liste gestrichen werden.

Für die Grundstücksfreiflächen, die gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen sind, sollte in Punkt 3.1 der textlichen Festsetzungen eine klare Mindestfläche vorgegeben werden.

Wir weisen auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N, hin, wonach die vertraglichen Regelungen über Ausgleichsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses den Gremien vorliegen müssen. Weiterhin sind Festsetzungen von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken nur möglich, wenn diese dinglich gesichert sind. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf § 2 Abs. 1 Kompensationsverordnung in der Fassung vom 26.10.2018: Die Verfügbarkeit der Kompensationsflächen sowie deren Sicherung in funktionaler und rechtlicher Hinsicht ist nachzuweisen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans ist ein Abbuchungsantrag für die benötigten Ökopunkte mit Angabe der verwendeten Maßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Wir bitten um Übersendung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

#### **FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

**Ansprechpartner: Herr Thomas Buch**

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

#### **FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

**Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel**

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

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

#### **FD 4.5 Bauordnung**

**Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz**

Es liegen Einwendungen vor.

**Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen**

**Fachliche Stellungnahme:**

1. Wir weisen nochmals auf die Problematik der Festsetzung der Art der Nutzung hin (vgl. Stellungnahme vom 20.12.22). Als Art der Nutzung sind mit der getroffenen Festsetzung definitiv nur Schulgebäude zulässig. Wir empfehlen einen Katalog der dort zulässigen Nutzungen im Zusammenhang mit der Schule aufzustellen.
2. Mit der textlichen Festsetzung 1.2 soll für die nördliche und nordöstliche Grundstücksgrenze gemäß Markierung eine Unterschreitung von notwendigen Abstandsflächen zugelassen werden. Die Begründung für diese Unterschreitungen ist nicht nachvollziehbar. Um vorhandene Bäume erhalten zu können, können auch

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Plangebiet sehr gut erfüllt. Ungeachtet dessen ist zu sehen, dass die Suche nach Schulstandorten insbesondere auch mit Erweiterungsoptionen in den Ortslagen doch schnell an Grenzen stößt.

**Monitoring: Die Anregung, das Monitoring auf 3 Jahre zu erweitern, wird berücksichtigt.**

### **Begründung**

Die Festlegung einer Monitoringlaufzeit ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern kann als Nebenbestimmung im Rahmen der Baugenehmigung seitens der Genehmigungsbehörde festgesetzt werden.

**Flächenausgleich FNP: Ein Ausgleich für die anvisierte Gesamtplanung wird erst im Rahmen der Erweiterungsplanung vorgenommen, wenn klar ist, wie die tatsächlichen Eingriffe aussehen und welcher Ausgleich für den Gesamteingriff erforderlich wird. In diesem Zusammenhang sind ohnehin auch die Auswirkungen hinsichtlich der Flächennutzungsplanung zu prüfen.**

**Einfriedungen, Traufbereich: Die Anregungen zur Bodenfreiheit und dem Freihaltebereich werden berücksichtigt und textlich verdeutlicht.**

### **Begründung**

Für den Schutz der zu erhaltenden Bäume liegen eindeutige Regelwerke vor. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich einen Hinweis.

**Pflanzenliste: Die Anregung wird berücksichtigt. Die genannten Arten werden aus der Liste herausgenommen.**

**Grundstücksfreiflächen: Die Anregung zu den Grünflächen kann nicht nachvollzogen werden, da die Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen bereits eindeutig getroffen sind.**

### **Begründung**

Planungsrechtlich ist die bauliche Nutzung durch die festgesetzten Grundflächenzahlen GRZ<sub>1</sub> und GRZ<sub>2</sub> begrenzt. Ergänzt werden diese Festsetzungen durch eine bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften, wonach die Grundstücksfreiflächen, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind. Entsprechend sind 40% der Grundstücksfläche als Grünfläche zu gestalten. Eine weitere Vorgabe als Mindestfläche ist nicht erforderlich.

**Die allgemeinen Hinweise zum Vorgehen werden zur Kenntnis genommen. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen ergeben sich daraus nicht. Zur Kompensation des geringfügigen Defizits werden Ökokontomaßnahmen der Stadt Karben zugeordnet. Die Maßnahmen sind umgesetzt und durch die Stadt Karben dinglich gesichert.**

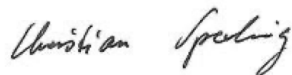
Planungsalternativen entwickelt werden, da es sich um nahezu unbebaute Flächen handelt. Ggf. können auch Flächen von Nachbargrundstücken erworben werden oder auf angrenzenden Flächen mittels Baulast notwendige Abstandsflächen übernommen werden.

**FSt 4.5.0 Denkmalschutz**

**Ansprechpartnerin: Frau Corina Sauerwein**

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Christian Sperling

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

**Die Pflanzgebote werden durch den Vorhabenträger umgesetzt, der Eigentümer der in Frage stehenden Flächen im Geltungsbereich ist.**

**Kein Beschlussvorschlag zu FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz und FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.**

### **Beschlussvorschlag zu FD 4.5 Bauordnung**

Zu 1.: **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen ergeben sich nicht, da sich das in der seinerzeitigen Stellungnahme angesprochene Wohnhaus nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet. Alle anderen geplanten Gebäude entsprechen der Zweckbestimmung.**

Zu 2.: **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.**

### **Begründung**

Die Unterschreitung ist aufgrund naturschutzfachlicher Belange erforderlich und dient in erster Linie der Klarstellung und zusätzlichen Absicherung. Sie betrifft aufgrund der geringen Gebäudehöhe (1-geschossig) den angrenzenden öffentlichen Wirtschaftsweg. Die Inanspruchnahme dieser öffentlichen Verkehrsfläche für Abstandsflächen ist im Rahmen der Bauordnung ohnehin gegeben.

**Kein Beschlussvorschlag zu FSt 4.5.0 Denkmalschutz und FB 5, LU 3 Schulträgeraufgaben erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.**

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

**Von:** Dirk Hofmann dirk.hofmann@woellstadt.de  
**Betreff:** AW: Karben Bebauungsplan 247 "Waldorfschule"  
**Datum:** 6. Juni 2023 um 12:03  
**An:** steinbacher@buerothomas.com, info@buerothomas.com  
**Kopie:** Frauke Knoll frauke.knoll@woellstadt.de

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen den Erhalt Ihres Schreibens vom 08.05.2023 und entsprechender Anlagen.

Nach Prüfung der Unterlagen bestehen hier zu dem vorgelegten Planentwurf seitens der Gemeinde Wöllstadt keine Anmerkungen oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

**Dirk Hofmann**  
Bauamtsleiter


Gemeinde Wöllstadt  
Hanauer Straße 22  
61206 Wöllstadt  
Telefon: +49 6034 913140  
Mobil: +49 151 14844941

Mail: [dirk.hofmann@woellstadt.de](mailto:dirk.hofmann@woellstadt.de)  
Web: [www.woellstadt.de](http://www.woellstadt.de)

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

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

**Von:** Fey, Elena, ZOV-Verkehr e.fey@zov-verkehr.de   
**Betreff:** AW: Karben Bebauungsplan 247 "Waldorfschule"  
**Datum:** 9. Juni 2023 um 16:00  
**An:** steinbacher@buerothomas.com

Sehr geehrte Frau Steinbacher,  
vielen Dank für die Beteiligung am Anhörungsverfahren zur o.g. Maßnahme. Unsere  
Stellungnahme vom 06.01.2023 besteht weiterhin fort.  
Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

**Elena Fey**

Stellv. Leiterin ZOV-Verkehr

### **Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe**

#### **ZOV-Verkehr**

Hanauer Straße 22  
61169 Friedberg (Hessen)  
Tel.: 06031/16175-162  
Mobil: 0171/8025744  
Fax: 06031/16175-118

[e.fey@zov-verkehr.de](mailto:e.fey@zov-verkehr.de)

[www.zov.de](http://www.zov.de)

Verbandsvorsitzender: Claus Spandau  
Geschäftsführung: Joachim Arnold, Oswin Veith  
Sitz der Körperschaft: Friedberg (Hessen)

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

**Der seinerzeit vorgebrachte Hinweis auf Beteiligung wurde berücksichtigt.**