



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2023-55**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"

hier: **Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Vorg.: Beschluss Nr. V-99 des Regionalvorstandes vom 09.02.2023  
Beschluss Nr. V-90 der Verbandskammer vom 08.03.2023 zu DS V-2023-5  
(Aufstellungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt Karben, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen sowie zusätzlich auszuliegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Das Verfahren wird nach § 233 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, weitergeführt.
2. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung im Internet zu unterrichten.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 20.03.2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 12/23 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.03.2023 beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 28.03.2023 bis 27.04.2023 statt. Auf Grund der Covid-19-Pandemie erfolgte die öffentliche Unterrichtung, in der die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Planungen, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und ihre voraussichtlichen Auswirkungen dargelegt werden und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird, durch telefonische Beratung oder Anfragen per E-Mail.

- 1) Die betroffene Stadt Karben hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden  
Gemeindevorstand der Gemeinde Schöneck, Fachbereich Stadtentwicklung  
Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt  
Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe  
Magistrat der Stadt Bad Vilbel  
Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt 61.31  
Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanung, Bauen, Verkehr  
Magistrat der Stadt Niddatal, Hauptverwaltung  
Magistrat der Stadt Rosbach vor der Höhe

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

### **haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Aubach  
Ahmadiyya Muslim Jamaat, in der Bundesrepublik Deutschland KdöR  
Bistum Mainz, Bischöfliches Ordinariat  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesagentur für Arbeit, Agentur für Arbeit Gießen  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte  
Portfoliomanagement-  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Energieversorgung Offenbach EVO AG  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handelsverband Hessen e.V.  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessenenergie GmbH  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.

HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Jehovas Zeugen in Deutschland  
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
ovag Netz GmbH  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4  
Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Stadtwerke Karben  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Wanderverband Hessen e.V.  
Wasserverband Kinzig  
Wasserverband NIDDA  
Wasserversorgungsverband Kaichen - Heldenbergen - Burg-Gräfenrode  
Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Wasserwerk Harb  
Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe, ZOV-Verkehr

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH  
Avacon AG, Prozesssteuerung - DGP  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz  
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien  
Deutscher Wetterdienst  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale  
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Forstamt Nidda, Hessen-Forst  
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
PLEdoc GmbH  
Staatliches Schulamt, für den Hochtaunus-Kreis  
TenneT TSO GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Kreisausschuss des Wetteraukreis, Fachdienst Kreis- und Regionalentwicklung  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE  
NABU Karben  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Projektkoordination (N2-WN3)  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

**Folgende Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich zu veröffentlichen:**

- Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg", Entwurf Begründung mit Umweltbericht, Büro Fischer, Stand 01.08.2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Plan Ö GmbH, aktualisiert August 2023
- Verkehrsgutachten, Büro Habermehl und Follmann, Mai 2023
- Bodenkundliches Gutachten, Büro Fischer, 21.04.2021
- Geotechnisches Gutachten, Büro ETN Tropp-Neuff u. Partner, 03.02.2012
- Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag, Büro Golüken Ingenieure, 04.11.2021
- Schallschutztechnische Untersuchung, Beratungsgesellschaft Schallimmissionsschutz, GSA Ziegelmeyer GmbH, 08.08.2023
- Geophysikalische Prospektion, Büro Geophysik Rhein Main GmbH, 03.03.2021
- Erschütterungsgutachten, TÜV Hessen GmbH, 24.07.2023
- Masterplan Entwässerung, Büro Golüken Ingenieure GmbH & Co KG, 08.09.2022
- Berechnungsanlage zum Masterplan Entwässerung, Institut für tech.- wissenschaftliche Hydrologie GmbH, 04.07.2022
  
- Kreisausschuss des Wetteraukreis, Fachdienst Kreis- und Regionalentwicklung
- NABU Karben
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

### **III. Erläuterung des Beschlusses**

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert veröffentlicht werden.

Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.



**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik  
Niederlassung Südwest PTI 34  
Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03194**

**Dokument vom: 29.03.2023  
Dokument-Nr.: S-08477**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

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 vom 24.03.2023 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme. Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan -Hausanschluss des Marktes mit einer Mastlinie zur Versorgung der Waschanlage und Tankstelle) Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. 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. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht das laufende RegFNP-Änderungsverfahren. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH**  
**Projektkoordination (N2-WN3)**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03195**

**Dokument vom: 29.03.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08469**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir teilen Ihnen mit, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 236 „Am Warthweg“ grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.  
Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Der Bereich der Gas-Hochdruckleitung ist in der textlichen Festsetzung unter Punkt 5.10.1 und 5.10.2 berücksichtigt. Für die Leitungen HD-0108 (DN100, 16bar) und HD-0109 (DN150, 16bar) im Bereich des Bebauungsplans gelten zusätzlich noch die folgenden Anforderungen: - Der Schutzstreifen ist freizuhalten und darf nicht für die Baustelleneinrichtungen oder als Lagerfläche genutzt werden. Alle Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens der Gas-Hochdruckleitung sind gegenüber der NRM anzeigepflichtig. - Die Richtlinien GW 125 und die Norm zum Schutz unterirdischer Leitungen NRM-Norm NRM-N-A001 sind einzuhalten. - Sämtliche Arbeiten im Bereich der Gas-Hochdruckleitung sind rechtzeitig mindestens 5 Tage im Vorfeld bei der Fremdbaustellenkontrolle der NRM anzumelden. Wir bitten Sie zu beachten, dass im ausgewiesenen Bereich derzeit keine Baumaßnahmen geplant sind. Wenn das Gebiet mit Erdgas erschlossen werden soll, werden koordinierte Leitungsverlegungen erforderlich. 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.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht das laufende RPS/RegFNP- Änderungsverfahren. Sie bedürfen der Beachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.



**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: GASCADE Gastransport GmbH Fachbereich  
Leitungsrechte und -dokumentation  
Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03196**

**Dokument vom: 29.03.2023  
Dokument-Nr.: S-08478**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie, uns an diesem Verfahren weiter zu beteiligen sowie an weiteren erforderlichen Verfahren der nachgeordneten Planungsebene (Bebauungsplanebene etc. ).

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht das laufende RPS/RegFNP-Änderungsverfahren. Sie bedürfen der Beachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03211**

**Dokument vom: 13.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08517**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Nordwestlich des Plangebiets liegt ein Schulstandort (Berufsbildungswerk Südhessen) mit überregionalem Einzugsgebiet. Vor Ort konnten wir beobachten, dass zahlreiche Schülerinnen und Schüler zum Erreichen der S-Bahn den heutigen REWE- Parkplatz queren, um auf kürzestem Weg den Bahnhof Groß-Karben zu erreichen. Aus unserer Sicht ist eine umwegarme und direkte Führung des Fußgänger- und Radverkehrs vom Schulstandort nach Kloppenheim zur schnellen Erreichbarkeit des Bahnhofs unabdingbar. Wir bitten, diese regional bedeutsame Wegeverbindung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der RegFNP 2010 ist ein vorbereitender Bauleitplan, indem die Grundzüge der Planung dargestellt sind. Auch aufgrund des vorgegebenen Maßstabs 1: 50.000 und der gültigen Legende ist das Fußwegenetz kein Bestandteil des RegFNP. Die Planung und Umsetzung von Fußwegenetzen betrifft die nachgeordneten Planungsstufen.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Amt für Bodenmanagement Büdingen**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03265**

**Dokument vom: 04.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08505**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

- Keine Einwendungen

2. Fachliche Stellungnahme:

- Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
- Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
- Für das Plangebiet liegt ein Antrag auf Baulandumlegung des ÖbVI Ann-Kristin Wittig, Bad Homburg vor.
- Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten, da die Baulandumlegung auf kommunaler Ebene erfolgt.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: NABU Karben Dr. Karl Schneider**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03266**

**Dokument vom: 17.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08524**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen die Verlagerung des Einkaufsmarktes werden Bedenken angemeldet, weil er bislang unbebaute, wertvolle Ackerflächen in Anspruch nimmt. Weil gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, fordern wir, dass der Markt - wenn er schon verlagert werden soll - ausschließlich nach Westen bis zur B3 "geschoben" wird. Dann muss nur etwa die nördliche Hälfte der Ackerfläche in Anspruch genommen werden. Die bisher bereits versiegelten Flächen können weiterhin als Parkplatz genutzt werden. Die frei bleibende Ackerfläche zwischen neuem Markt und L 3205 kann weiterhin landwirtschaftlich oder für Zwecke der Landschaftsgestaltung genutzt werden.

Wenn die Verlegung des Marktes auf die Ackerflächen nach Südwesten unabweisbar ist, müssen die dem Markt zugeordneten Parkplätze konsequent als Tiefgarage unter den Markt verlagert werden. So kann der Umfang der Bodenversiegelungen deutlich reduziert werden. Die Zufahrt zu dieser Tiefgarage erfolgt dann von Norden her (heutiger Parkplatz), weil der neue Marktstandort deutlich höher liegt als der aktuelle und die hohe Böschung am Südrand des heutigen Parkplatzes für die Herstellung der Einfahrtsrampe genutzt werden kann.

Die dadurch als Parkplatz eingesparten Flächen müssen für "grüne Maßnahmen" genutzt werden (auch Eingriffskompensation).

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Die vorgebrachten Bedenken betreffen die verbindliche Bauleitplanung und nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung als vorbereitender Bauleitplanung.

Der RPS/RegFNP 2010 beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.- 1: 50.000). Das zukünftige Erschließungs- und Parkraumkonzept wurde detailliert im parallelen Bebauungsplanverfahren geprüft und dargelegt.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03267**

**Dokument vom: 26.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08551**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen die vorgesehene Änderung des Regionalplans/Flächennutzungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen:  
„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“  
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.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe hierzu auch Kapitel B 2.3 im Umweltbericht der RegFNP-Änderung).

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03268**

**Dokument vom: 27.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08552**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zu den vorliegenden Änderungsunterlagen keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.

Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein ca. 3,8 ha großes Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel geschaffen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den bestehenden REWE Markt in gleichbleibender Verkaufsflächengröße in das zur Ausweisung gelangte Sondergebiet zu verlagern. Die anfallenden Verkehre des neuen REWE Marktes entsprechen den bereits bestehenden Verkehren.

Die das Sondergebiet betreffenden verkehrsplanerischen Aspekte sind in den vorliegenden Unterlagen mit dem derzeitigen Sachstand korrekt wiedergegeben und werden im Rahmen der weiteren Abstimmungen und Prüfungen zwischen der Stadt Karben und Hessen Mobil kommuniziert.

Darüber hinaus sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die fachgesetzlichen Regelungen -hier insbesondere das Hessische Straßengesetz (HStrG), RAS-Ew etc. zu beachten und einzuhalten. Dies betrifft insbesondere die Einhaltung der Bauverbotszone, Baubeschränkungszone, das Zufahrtsverbot (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gemäß PlanzV), Werbeverbot etc. gemäß dem Hessischen Straßengesetz und die verkehrlichen sowie betrieblichen Aspekte, wie freizuhaltende Sichtfelder, Bepflanzungen, Ableitung von Oberflächenwässern, Verkehrsemissionen etc.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung, sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreises**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03269**

**Dokument vom: 03.05.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08562**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten**

**Einwendungen und Bedenken**

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich Bedenken.

Die Kreuzung BBW und wie auch die Kreuzung B3/L3205 (Kloppenheim) werden noch stärker belastet werden, dabei ist dort bereits schon eine extreme Verkehrsbelastung bzw. Überlastung vorhanden. Die vorhandenen Verkehrsprobleme müssen erst gelöst werden bevor hier eine Erschließung bzw. weitere Erschließung des Geländes stattfindet.

**Anregungen:**

- weiterer Ausbau der B3 in Richtung Norden (nach Kreuzung BBW) mit zwei Spuren pro Fahrtrichtung als Möglichkeit den Verkehr besser abfließen zu lassen.
  - Ausbau der Kreuzung mit z.B. einem zweispurigen Kreisell mit entsprechendem Ausbau vor und nach dem KV
  - Fußgängerverkehr an Kreuzung B 3 (Höhe BBW) raus nehmen und durch z.B. eine (barrierefreie) Brücke die ständige Querung der Fußgänger zu ermöglichen.
  - zusätzliche Zufahrt bzw. Abfahrt, insbesondere für den Verkehr aus dem Bereich Karben (Klein- bzw. Gross-Karben), zur L 3205 schaffen.
- Des Weiteren wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Warthweg“ aus 2021 verwiesen.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000). Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das geplante Änderungsgebiet gegeben ist. Eine genaue Erfassung und Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufs für die maßgeblichen Strecken und Knotenpunkte erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die Ergebnisse des vorliegenden Verkehrsgutachtens zeigen auf, dass mit betrieblichen/baulichen Optimierungen an den Knotenpunkten die Verkehrsqualität sichergestellt werden kann.

Der Einwander verweist auf die von ihm eingereichte Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Warthweg“ aus 2021. Diese Stellungnahme liegt dem Regionalverband nicht vor.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreises**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03270**

**Dokument vom: 03.05.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08562**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle erfolgt eine fachliche Stellungnahme im Rahmen der detaillierten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 236 „Am Wartweg“.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Brandschutzrechtliche Fragen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären und betreffen nicht das laufende RegFNP-Änderungsverfahren.



**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreises**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03271**

**Dokument vom: 03.05.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08562**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Naturschutz und Landschaftspflege**

Der betroffene Bereich ist derzeit als „Gewerbegebiet, geplant“ ausgewiesen. Daher bestehen gegen die geplante Änderung mit der Ausweisung als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant - Einkauf“ aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass – wie bereits vorgesehen – die Eingriffsregelung und der gesetzliche Artenschutz auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu berücksichtigen sind. Da gemäß Umweltbericht die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima mit der vorhandenen Datengrundlage „nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden“ können, ist dieser Aspekt ebenfalls im Zuge der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Wie im Umweltbericht im Kapitel B 2.2 erläutert, ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Planung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Eine Konkretisierung der Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt - wie vom Stellungnehmer dargelegt - auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Ähnlich verhält es sich mit den Aussagen zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima: auch diese sind auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung nur sehr allgemein möglich und daher auf der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen bzw. zu klären.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreises**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03272**

**Dokument vom: 03.05.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08562**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Wasser und Bodenschutz**

Für die weitere Planung geben wir folgende Hinweise: Das Grundstück des Rewe-Marktes, Am Warthweg ist als Altstandort bzw. Verdachtsfläche im Hessischen Altlasten-Informationssystem eingetragen. Altis- Nummer 440.012.000-000.003. Eine konkretere Planung ist daher mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 und mit der Fachstelle Wasser- und Bodenschutz des Wetteraukreises abzustimmen. Auf dem Grundstück werden seit längerer Zeit eine Tankstelle und eine Kfz-Waschanlage betrieben. Im Rahmen von Umnutzungen, Abbrucharbeiten oder Eingriffen in den Untergrund ist ein fachkundiges Ingenieurbüro bzw. ein/e fachkundige/r Sachverständige/r hinzuzuziehen und es sind orientierende umwelttechnische Untersuchungen durchzuführen. Heilquellenschutzgebiet Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe sind genehmigungspflichtig. Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten und einzuhalten

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der genannte Altstandort befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches der RegFNP-Änderung aber innerhalb der Abgrenzungen des Bebauungsplanes. In der Begründung des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens "Am Warthweg" der Stadt Karben wird auf Seite 33 sowohl auf diesen Sachverhalt und auch auf das Abstimmungserfordernis hingewiesen.

Auch das RP Darmstadt weist in seiner Stellungnahme vom 27.04.2023 zum RegFNP-Änderungsverfahren unter dem Punkt Bodenschutz/Nachsorgender Bodenschutz darauf hin, dass in der Altflächendatei kein Eintrag für das Plangebiet vorliegt.

Das in der Stellungnahme genannte Heilquellenschutzgebiet wurde inzwischen aufgehoben und im Staatsanzeiger vom 31.07.2023 wurde dies auch mittlerweile bekannt gemacht.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreises**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03273**

**Dokument vom: 03.05.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08562**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Agrarfachaufgaben**

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine grundsätzlichen Bedenken zu der o.g. 7. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP), da die betroffene Fläche bereits im RegFNP als "Gewerbliche Baufläche, geplant" ausgewiesen war.

**Anregungen**

1. Durch die geplante Bebauung ist ein Pächter durch den Verlust einer rd. 2,9 ha großen Ackerfläche betriebsgefährdend betroffen. Dieser sollte entsprechendes Ersatzland angeboten bekommen.
2. Da durch die Ausweisung des Sondergebietes eine hervorragend geeignete Ackerfläche verlorengeht (AZ > 80), sollten für ggf. geplante Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Bei der Realisierung der Planung kommt es zum Verlust von derzeit genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Die Festsetzung von "Ersatzland" wie vom Stellungnehmer gefordert, ist auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung nicht möglich. Die Anregung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzubringen und zu klären.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich (siehe hierzu auch Kapitel B 2.2 im Umweltbericht). Eine Konkretisierung der Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03298**

**Dokument vom: 27.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08554**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Abteilung 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: Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung". Für das Gebiet wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, da ein Zielverstoß von den Zielen Z3.4.3.-2 und Z3.4.3.-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorlag. Mit Bescheid vom 13. Februar 2023 wurde der Antrag der Stadt Karben durch Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit Maßgaben zugelassen. Zwar beziehen sich die Maßgaben vor allem auf das Bebauungsplanverfahren, ich möchte jedoch ausdrücklich auf Maßgabe Nr. 5 hinweisen, wonach die Abweichungszulassung erlischt, wenn Hessen Mobil gegenüber der Geschäftsstelle der Regionalversammlung erklärt, dass die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ stehenden Verkehrsprobleme nicht gelöst werden können. Zu den verkehrsplanerischen Aspekten wird angeführt, dass die Überprüfung und Beurteilung der Erschließungsqualität im Verkehrsnetz noch aussteht und im Zuge einer verkehrstechnischen Untersuchung im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens vorgenommen wird und die Ergebnisse im weiteren Verlauf des Änderungsverfahrens berücksichtigt werden. Ich empfehle daher eine Abstimmung mit Hessen Mobil, um sicherzustellen, dass der Geschäftsstelle der Regionalversammlung vor der Einreichung des Genehmigungsantrags der RegFNP-Änderung eine positive Stellungnahme von deren Seite vorliegt.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde zwischenzeitlich ein Verkehrsgutachten erstellt (Habermehl & Follmann, Mai 2023). Die daraus resultierenden Ergebnisse sind im Kapitel A5 dieses Änderungsverfahrens ergänzt worden.

Die Stellungnahme von Hessen Mobil - Gelnhausen liegt dem Regionalverband vor. Darin wird mitgeteilt, dass die das Sondergebiet betreffenden verkehrlichen Aspekte im Rahmen weiterer Abstimmungen und Prüfungen zwischen der Stadt Karben und Hessen Mobil kommuniziert werden.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03299**

**Dokument vom: 27.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08554**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Abteilung Umwelt Frankfurt**

Die Flächennutzungsplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten. Für das von der Kommune durchzuführende Bauleitplanverfahren gebe ich daher folgende Hinweise:

**1. Wasserversorgung**

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Die Flächennutzungsplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder ggf. erforderliche Wasserhaltungen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung anzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss. Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Flächennutzungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann. Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden. Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

**2. Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde. Unterstützend empfiehlt es sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) heranzuziehen.

Aus Sicht des Dezernates Oberflächengewässer sowie aus Sicht des Dezernates Abwasser und Gewässergüte bestehen keine Bedenken.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Stadt Karben hat im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens sowohl einen wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag als auch einen Masterplan Entwässerung erstellen lassen. Die Inhalte und Ergebnisse sind in Planung eingeflossen. Hinsichtlich der Anbindung an das Trinkwassernetz der Stadtwerke Karben wurden Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit der Wasserverteilung durchgeführt und Anbindungen des zukünftigen Baugebietes an bestehende Leitungen im Süden und Osten als sinnvoll erachtet. Laut Begründung zum Bebauungsplan kann in dieser Ausführung eine hygienisch einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet und auch im Brandfall genügend Löschwasser bereitgestellt werden (siehe hierzu auch Begründung B-Plan 23 ff). Die Entwässerung des geplanten Baugebietes (das in seinen Abgrenzungen deutlich über die geplante RegFNP-Änderung hinausgeht) ist grundsätzlich nur im Trennsystem möglich. Das Regenwasser kann gedrosselt zum Heitzhöfer Bach oder zur Nidda abgeleitet werden, wobei die Variante zum Heitzhöfer Bach die wirtschaftlich günstigere ist.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird gesammelt und in dem geplanten Regenrückhaltebecken am nordöstlichen Rand des Gewerbegebietes gespeichert und dann gedrosselt abgeleitet. Das Regenwasser von den privaten Grundstücksflächen soll primär genutzt, versickert und nur gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Dachbegrünungen und entsprechenden durchlässige Bodenbeläge verringern das erforderliche Rückhaltevolumen.

Im Zusammenhang mit dem Grundwasserschutz verweisen wir auf die Veröffentlichung im Staatsanzeiger Nr. 31 vom 31.07.2023, in der die "Verordnung, den Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend" vom 07.02.1929 inzwischen aufgehoben wurde.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03300**

**Dokument vom: 27.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08554**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Dezernat Bodenschutz**

1. Nachsorgender Bodenschutz: in der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor. Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2. Vorsorgender Bodenschutz: in der Begründung und dem Umweltbericht sind viele Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden jedoch nicht vollumfänglich berücksichtigt und stattdessen wird auf das Bebauungsplan-Verfahren verwiesen. Unter „B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ (Seite 21) wird eine Bodenkundliche Baubegleitung empfohlen. Es sollte eine Bodenkundliche Baubegleitung zwingend stattfinden, da nur so auch die DIN 19639 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben eingehalten und umgesetzt werden kann. Dies sollte insbesondere von der Kommune bei der Erschließung des Plangebiets berücksichtigt werden, da die Kommune eine Vorbildfunktion besitzt. Die Bodenkundliche Baubegleitung sollte schon bei der Erschließung des Plangebiets durch die Kommune eingebunden werden, da sonst ein Bodenmanagementkonzept/-plan im Rahmen des Bebauungsplans nur schwer realisierbar ist. Ein Ausgleich oder Kompensation sollte nicht nur nach naturschutzrechtlichen Maßgaben, sondern speziell auch nach bodenschutzrechtlichen Kriterien erfolgen. Dazu verweise ich auf die Möglichkeit der Anwendung der Arbeitshilfe zur Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB. Das Baugesetzbuch fordert in § 1a Abs.2, mit Boden schonend und sparsam umzugehen. Es verlangt ferner, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB.) Dies gilt auch für Eingriffe in den Boden. Hierfür wird die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Schriftenreihe Böden und Bodenschutz in Hessen Heft 14, 2018) empfohlen. Ich bitte aus den genannten Gründen, diese Informationen an die Kommune für das nachfolgende Bauleitplanverfahren weiterzugeben. Aus Sicht des Dezernats Abfallwirtschaft bestehen keine Bedenken.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Eine altlastenverdächtige Fläche (Verdacht auf Grundwasserschaden durch Kohlenwasserstoff-Verunreinigungen, durch den Betrieb der Tankstelle) befindet sich südwestlich des bestehenden Marktgebäudes. Diese Verdachtsfläche liegt außerhalb des RegFNP-Änderungsbereiches aber innerhalb der Abgrenzung des parallel laufenden Bebauungsplanes (siehe Seite 33 Begründung zum B-Plan).

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde ein Bodenkundliches Gutachten erarbeitet (21.04.2021).

Die Berechnungen in dem Gutachten ergeben einen Kompensationsbedarf von ca. 82 BWE. Diese können in dem Gebiet des Bebauungsplanes (dessen Abgrenzungen deutlich über die RegFNP-Änderung hinausgehen) nicht ausgeglichen werden. Da innerhalb der Gemarkung Karbens keine Flächen oder Areale zum Ausgleich zur Verfügung stehen, soll der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden ersatzweise durch eine Umrechnung in Biotopwertpunkte erfolgen.

Auf die o. g. Arbeitshilfe wird in der Begründung zum B-Plan ebenfalls verwiesen. Auch werden versch. Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt wie beispielsweise der Schutz des Mutterbodens oder die Vermeidung von Bodenverdichtungen. Die in der Stellungnahme gemachten Informationen wurden an die Stadt Karben weitergeleitet.



**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03302**

**Dokument vom: 27.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08554**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Dezernat Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF): Die Stadt Karben beantragt die 7. Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für das Gebiet „Am Warthweg“ im Stadtteil Okarben zugunsten der Errichtung eines REWE-Einkaufsmarktes. Es besteht hierdurch aus Sicht meiner fachlichen Sicht evtl. die Gefahr einer Beeinträchtigung des Wohnumfeldes südlich der Bahnhofstraße durch eine Erhöhung der Schallemissionen. Ein Schallgutachten wird im Rahmen des Bebauungsplanes erstellt. Im Schallgutachten soll die Vereinbarkeit des näher liegenden Einkaufsmarktes mit der Schutzbedürftigkeit des Wohngebietes nachgewiesen werden. Bis zur Vorlage der Unbedenklichkeit in Bezug auf den Lärmschutz des südlich gelegenen Wohngebietes bestehen immissionsschutzrechtliche Bedenken.  
Die Obere Naturschutzbehörde (Dezernat Planung und Verfahren) stimmt der 7. Änderung des RegFNP's zu.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Begründung:**

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens - dessen Abgrenzungen deutlich über die Abgrenzungen der RegFNP-Änderung hinausgehen - wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Schalltechnische Stellungnahme vom 08.08.2023). Da östlich an den Änderungsbereich des Bebauungsplanes auch die Bahnlinie der S 6 grenzt, sind auch diese Schallimmissionen hierbei Bestandteil der Untersuchung. In dieser Untersuchung wird dargelegt, dass keine wesentliche Änderung der Verkehrsgeräuschbelastung in Höhe der betroffenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes zu erwarten ist. Da der Einkaufsmarkt näher an die Bebauung heranrückt, sind durch dessen Betrieb im angrenzenden Wohngebiet höhere Lärmemissionen als bisher zu erwarten. Als geeignete Lärmschutzmaßnahmen ist laut Gutachten eine Lärmkontingentierung für den Süden des Änderungsgebietes vorgesehen. Darüber hinaus soll eine entsprechende Anordnung des Gebäudes und ggfs. Einhausung des Andienungsbereiches des geplanten Einkaufsmarktes den Schutz der Wohnbebauung vor Lärmbelastungen sicherstellen.  
Diese Informationen werden im Umweltbericht in den Kap. B 2.1, 2.2 und 2.3 aktualisiert und ergänzt.

**Änderungsbedarf:**  
Texte/Umweltbericht



# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

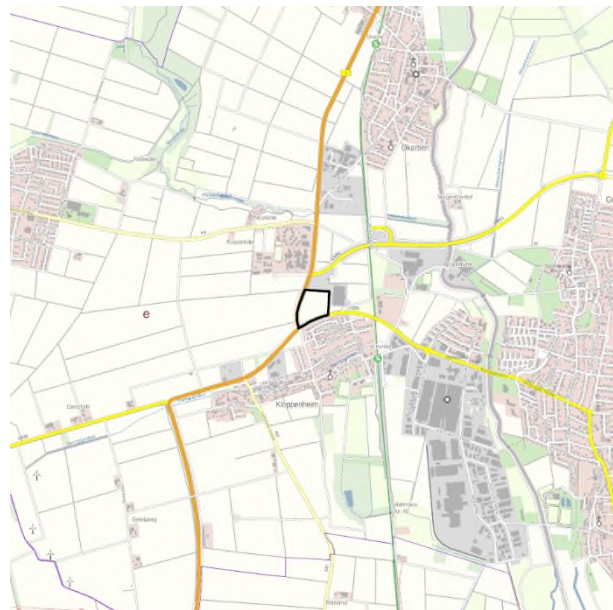
## 7. Änderung Stadt Karben

Stadtteil Okarben

Gebiet: Am Warthweg

### Entwurf zur förmlichen Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

08.03.2023

Frühzeitige Beteiligung:

28.03.2023 bis 27.04.2023

Beschluss über die förmliche Beteiligung  
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:



## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	Die Stadt Karben beabsichtigt auf der Fläche den Neubau des in unmittelbarer Nachbarschaft bestehenden älteren REWE Marktes. Der vorhandene REWE Markt soll abgerissen und mit dieser Verlagerung somit eine grundsätzliche Neustrukturierung des gesamten Gebietes ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang muss die "Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel geplant - Einkauf" geändert werden.
<b>Flächenausgleich</b>	nicht erforderlich
<b>Gebietsgröße</b>	ca. 3,8 ha
<b>Zielabweichung</b>	zugelassen
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	07.07.2022
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 236 „Am Wartweg“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Artenschutz Boden Geotechnik Verkehr Lärm Wasserwirtschaft/Hydrogeologie Archäologie

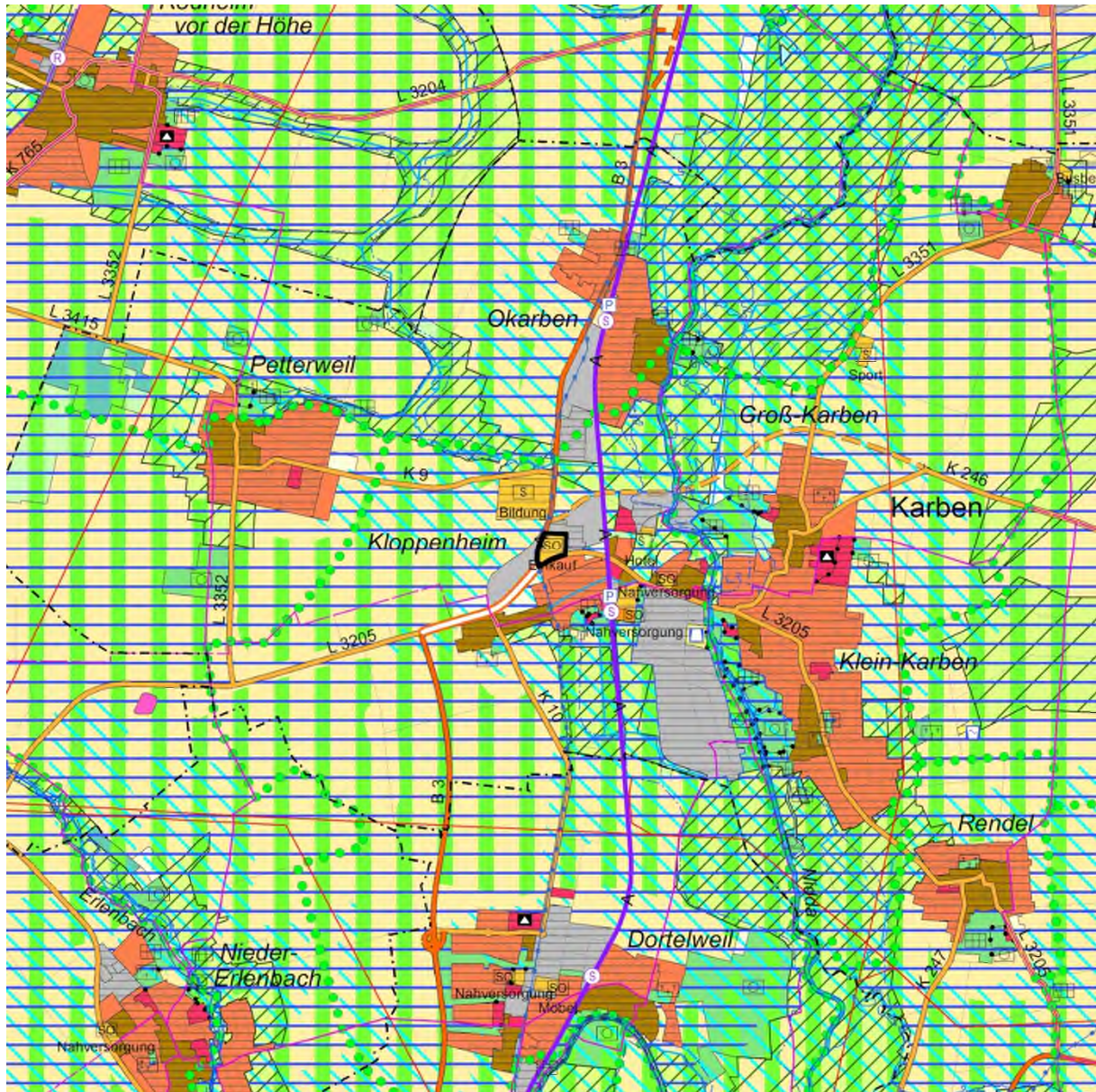
---







## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

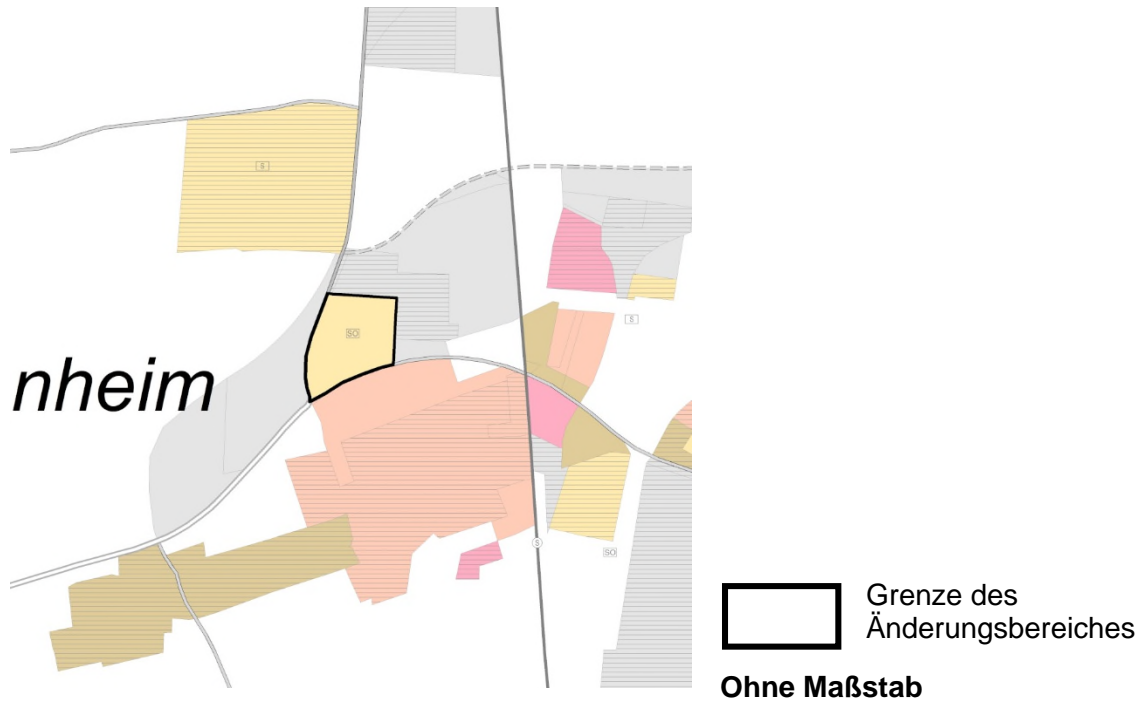


 Grenze des Änderungsbereiches

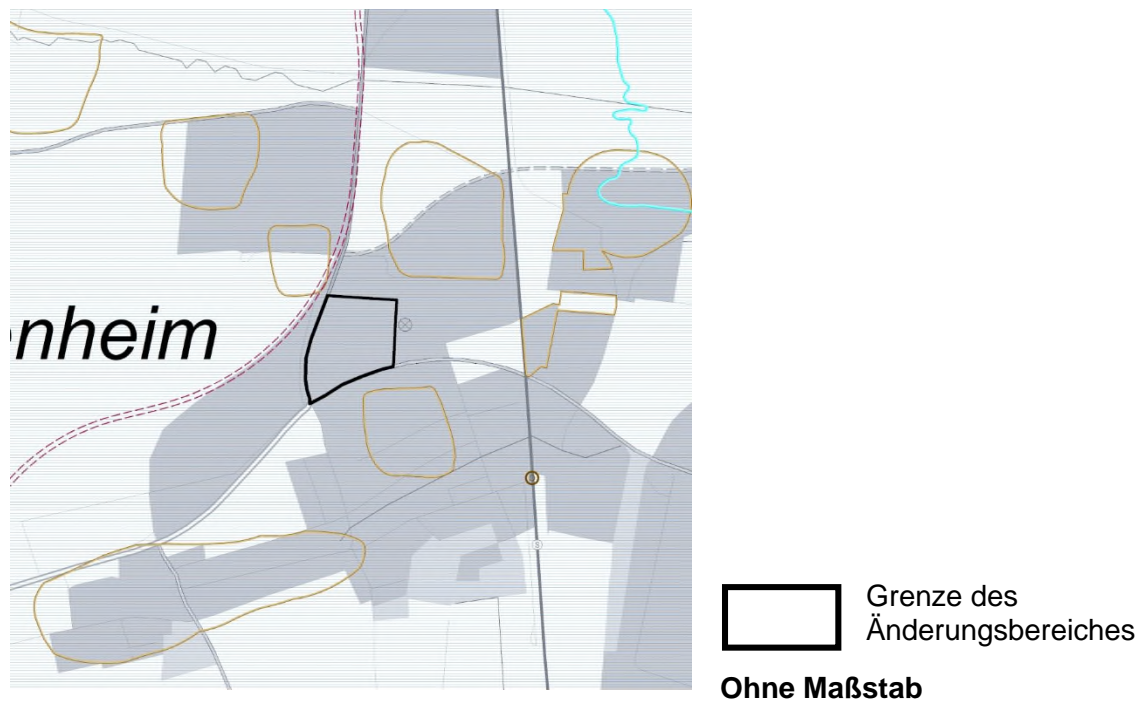
Maßstab: 1 : 50 000

"Gewerbegebiet, geplant" (ca.3,8 ha) in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel,  
geplant - Einkauf" (ca. 3,8 ha)

**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**



**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**





## Luftbild (Stand 2021)



Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

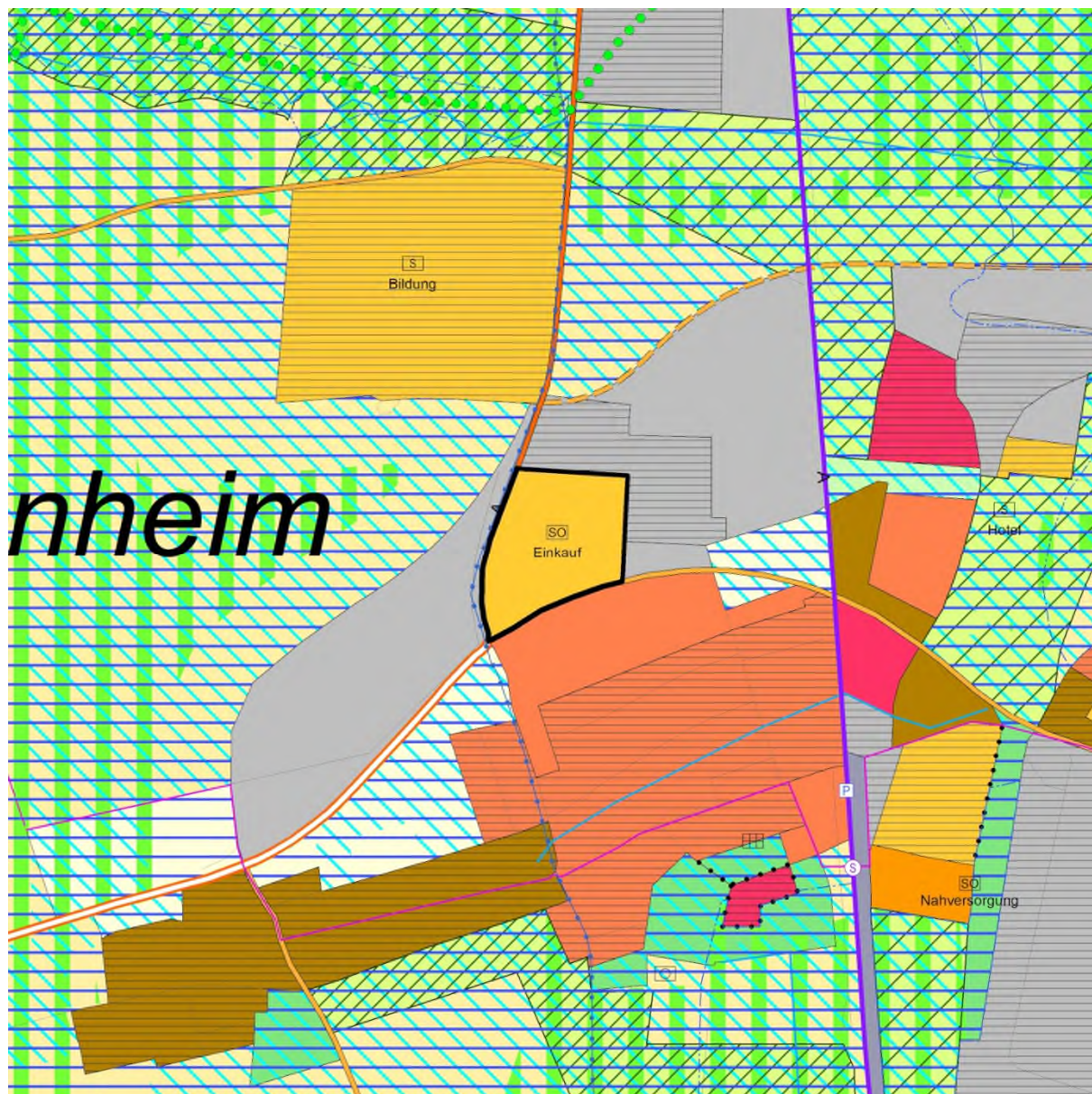


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000



## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungserne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienenverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

### Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schiene/strecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### \* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

\*\* Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel  
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE  
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

## Begründung

### A: Erläuterung der Planänderung

#### A 1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

#### A 2. Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet liegt nördlich des Stadtteils Kloppenheim in der Gemarkung Okarben und umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha. Nördlich grenzt zunächst der Parkplatz des bestehenden REWE Marktes an die Fläche, im weiteren Verlauf befindet sich die Landesstraße L 3351. Südlich begrenzen die Landesstraße L 3205 und westlich die Bundesstraße B 3 die Fläche. Östlich wird der Änderungsbereich größtenteils durch die Gebäude des bestehenden REWE Marktes begrenzt, südöstlich durch eine landwirtschaftliche Fläche.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Im Rahmen der geplanten Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neustrukturierung des Gebietes nördlich von Kloppenheim geschaffen werden: der an den Änderungsbereich grenzende und in die Jahre gekommene REWE Markt soll abgerissen und mit gleicher Verkaufsflächengröße westlich neu errichtet werden. Mit dieser Verlagerung soll darüber hinaus die Möglichkeit für eine grundsätzliche Neustrukturierung der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als "Gewerbliche Baufläche, geplant" dargestellten Fläche geschaffen werden. Hierfür wird ein Teil der "Gewerblichen Baufläche, geplant" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant - Einkauf" geändert (ca. 3,8 ha).

Die außerhalb der RegFNP-Änderung - aber innerhalb der Abgrenzungen des Bebauungsplanes - liegenden angrenzenden geplanten gewerblichen Bauflächen dienen ortsansässigen Unternehmen zur Expansion.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; B-Plan Nr. 236 "Am Warthweg" der Stadt Karben). Die Abgrenzungen des Bebauungsplanes (ca. 13 ha) gehen deutlich über die Abgrenzungen der vorliegenden RegFNP-Änderung (ca. 3,8 ha) hinaus. Damit dieser an dieser Stelle als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan zu ändern. Dementsprechend werden die Flächen wie folgt geändert:

"Gewerbegebiet, geplant" (ca.3,8 ha) in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant - Einkauf" (ca. 3,8 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet (ca. 3,8 ha) liegt - ebenso wie die direkt östlich und nördlich angrenzenden Flächen - im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung". Weiter westlich - direkt an der den Änderungsgebiet begrenzenden B 3 - liegt ebenfalls ein "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung". Südlich verläuft die L 3205 und im Anschluss daran liegt ein "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung".

Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat - gemäß Ziel Z 3.4.2-4 - innerhalb der in der Karte dargestellten "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" zu erfolgen. Darüber hinaus hat im "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe" gemäß Ziel Z3.4.2-5 die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Für das Gebiet wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Die Abweichung von den Zielen Z3.4.3.-2 und Z3.4.3.-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurde auf Grundlage des Antrags der Stadt Karben vom 08. Juni 2022 sowie nach Maßgabe der nachfolgend genannten Nebenbestimmungen durch Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zugelassen:

Die Zulassung der Abweichung wird erst und ausschließlich dann wirksam, wenn eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 bestandskräftig zugelassen bzw. bestätigt wurde, dass ein Verstoß gegen die Ziele des Plans nicht vorliegt. Im Bebauungsplan ist die Gesamtverkaufsfläche auf max. 6540 qm und die max. Verkaufsfläche für die Sortimente Zoologischer Bedarf/Tiernahrung auf höchstens 500 qm verbindlich festzusetzen. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan ein Ausschluss von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben festzusetzen. Die Abweichungszulassung erlischt, wenn Hessen Mobil gegenüber der Geschäftsstelle der Regionalversammlung erklärt, dass die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg" stehenden Verkehrsprobleme nicht gelöst werden können.

Insbesondere weil es sich um eine Verlagerung des bestehenden REWE Marktes und nicht um eine Neuausweisung handelt, die aufgrund einer Umstrukturierung der gewerblichen Gebietsentwicklung für die Stadt Karben erforderlich wird, wurde die Zulassung der Abweichung empfohlen. An dem neuen Standort (dem jetzigen Änderungsgebiet) können exakte verbindliche Festsetzungen zu den Verkaufsflächengrößen getroffen werden, dies ist am Bestandsstandort aufgrund der bestehenden Baugenehmigung nicht gegeben. Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Karben oder benachbarter Kommunen schließt die gutacherliche Analyse aus.

#### **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den bestehenden REWE-Markt nördlich des Plangebietes aufzugeben und in gleichbleibender Verkaufsflächengröße in das geplante „Sondergebiet Einkauf“ zu verlegen. Dies schließt auch eine Umgestaltung der Verkehrserschließung mit ein. Die Verkehrsanbindung des Änderungsgebietes erfolgt an die L 3351/Nordumgehung Groß-Karben über den bereits bestehenden Knotenpunkt. Ein weiterer Anschluss wird im Süden des Plangebietes an die L 3205 in Erwägung gezogen.

Für das gesamte Baugebiet wurde im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten (Habermehl & Follmann, Darmstadt, Stand: Mai 2023) erstellt. Der RegFNP-Änderungsbereich ist in diesem Gutachten berücksichtigt. In dem Verkehrsgutachten sind die zu erwartenden Neuverkehre der zukünftigen Nutzungen ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft worden. Zudem wurden für alle relevanten Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis geführt. Die Ergebnisse zeigen auf, dass mit betrieblichen/baulichen Optimierungen an den Knotenpunkten die Verkehrsqualität sichergestellt werden kann.

Das Änderungsgebiet ist über die bestehende Haltestelle „Okarben Berufsbildungswerk“ mit der Buslinie FB-73 (Rosbach v.d.H. – Karben) an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Aus Kloppenheim kommend soll das Änderungsgebiet an das bestehende städtische Fuß- und Radwegenetz angeschlossen werden.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet ist im Landschaftsplan der Stadt Karben von 1995 überwiegend als "Flächen für die Landwirtschaft (Acker und Grünland)" dargestellt. Das Gebiet wird derzeit gemäß dieser Darstellung intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund dieser intensiven Nutzung weist die Fläche im Änderungsgebiet keine besondere floristische Bedeutung auf.

Nördlich und östlich begrenzen linienhafte Baumhecken und Ziergehölze die Fläche, diese sind auch im Landschaftsplan der Stadt Karben dargestellt. Weitere geplante Bäume/Baumreihen sind im Plan entlang der L 3205 und der B 3 vorgesehen. Diese Planung wurde jedoch nur teilweise umgesetzt. Eine Baumreihe ist lediglich an der südlichen Grenze des Änderungsgebietes entlang der L 3205 von Osten kommend bis zum Beginn der Rechtsabbiegespur der Landesstraße tatsächlich vorhanden. Die weiteren Randbereiche der beiden Straßen werden stattdessen von schmalen Grünstreifen ohne Baum- oder Strauchbestand eingenommen.

Gemäß der aktuellen Kartierung für den Bebauungsplan wurden keine nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop- oder nach § 19 BNatSchG relevanten Arten- und Lebensraumtypen festgestellt. Dennoch besitzen die o. g. vorhandenen Baumreihen und Hecken eine gewisse stadtoökologische Funktion als Lebensraum für Vögel und andere Lebewesen.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

## **A 7. Planerische Abwägung**

Mit der Verlagerung des REWE-Marktes und dem damit verbundenen Abriss des Bestandsgebäudes wird seitens der Stadt Karben eine grundsätzliche Neustrukturierung des Gebietes "Am Warthweg" vorgenommen. Das Änderungsgebiet ist hierbei Bestandteil des deutlich größeren Bebauungsplanes der Stadt Karben.

Durch die Umsiedlung des Marktes werden landwirtschaftliche Flächen überbaut und versiegelt. Das hat Auswirkungen für Böden (Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen sowie die biologische Vielfalt (Lebensraumverlust). Ebenso sind kleinklimatische Veränderungen (Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen) zu erwarten. Durch den geplanten Neubau des Einkaufsmarktes wird sich das Landschaftsbild verändern. Insgesamt sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als "sehr erheblich" einzustufen (siehe hierzu Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung).

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Auswirkungen voraussichtlich so weit reduziert werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben. Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde der Kompensationsbedarf für naturschutzfachliche und Bodenbelange ermittelt. Dieser Bedarf wird neben Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen auch durch Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Karben ausgeglichen.

Vor dem Hintergrund, dass es sich um die Verlagerung eines bestehenden Einkaufsmarktes auf ein bereits im RPS/RegFNP 2010 als "gewerbliche Baufläche, geplant" dargestelltes Areal und nicht um eine Flächen-Neuausweisung handelt, erscheint die Umsiedlung und die damit ermöglichte Neuausrichtung des gesamten Bereiches "Am Warthweg" sinnvoll.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der vorbeiführenden Bundesstraße B 3 bzw. der Landesstraße L 3205. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als sehr gering eingeschätzt.

#### **Flächenausgleich:**

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich muss ein Flächenausgleich erfolgen, wenn eine Fläche für die Landwirtschaft, ein Vorranggebiet für Landwirtschaft, eine Grünfläche, eine Ökologisch bedeutsame Flächennutzung oder Wald in eine Wohnbaufläche, eine Gemischte Baufläche, eine Gewerbliche Bauflächen, ein Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel oder eine Sonderbaufläche umgewandelt wird. Im vorliegenden Fall wird eine "Gewerbliche Baufläche, geplant" in ein "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant, - Einkauf" umgewandelt. Eine Abwägung der Fläche hatte demnach bereits bei der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 stattgefunden.



## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung**

Im Rahmen der geplanten Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neustrukturierung des Gebietes nördlich von Kloppenheim geschaffen werden. Der an den Änderungsbereich grenzende und in die Jahre gekommene REWE Markt soll abgerissen und mit gleicher Verkaufsflächengröße westlich neu errichtet werden. Mit dieser Verlagerung soll darüber hinaus die Möglichkeit für eine grundsätzliche Neustrukturierung der im RPS/RegFNP 2010 als "Gewerbliche Baufläche, geplant" dargestellten Fläche geschaffen werden. Hierfür wird ein Teil der "Gewerblichen Baufläche, geplant" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant - Einkauf" geändert (ca. 3,8 ha). Die darüber hinausgehenden angrenzenden geplanten gewerblichen Bauflächen sollen ortsansässigen Unternehmen Möglichkeiten zur Erweiterung bieten.

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

#### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (§ 1 BBodSchG)

#### **BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in

Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

### **KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

### **HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAItIBodSchG)

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

### **BauGB - Baugesetzbuch**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

### **Landschaftsplan**

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

## **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

### **B 2. Umweltauswirkungen**

#### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Norden wird ein kleiner Teil des Parkplatzes des bisherigen REWE-Marktes einschließlich der als Grenze dienenden Baum- bzw. Strauchreihe beansprucht. Im Osten befindet sich randlich ebenfalls eine Gehölzreihe, die bislang der Eingrünung des REWE-Parkplatzes dient.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Fläche besteht zu 90% aus naturnahen Böden Ackerland, Versiegelungsgrad unter 10%), die angrenzenden Parkplatz- und Straßenflächen sind versiegelt
- Im Änderungsgebiet sind weder Altflächen noch Vorkommen von Kampfmitteln bekannt. Unmittelbar östlich angrenzend besteht ein Grundwasserschadensfall - Verdacht (KW-Verunreinigung auf dem Tankstellengelände des Toom-Marktes), ALTIS-Nr. 440.012.000-000.003
- Bodenart Humusparabraunerde aus Löss
- Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD 50), sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratfiltervermögen)
- Feldkapazität mittel bis hoch
- Ackerzahl 75 bis 90, kleiner Teilbereich 70-75
- Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden für die Fläche ein bodenkundliches und ein geotechnisches Gutachten erstellt. Bei Einhaltung der im Baugrundgutachten genannten gründungstechnischen Maßnahmen ist von einer mittleren bis überwiegend guten Bauungsfähigkeit auszugehen.
- erhöhte Anforderungen an Konstruktion und Wirkungsweise von Versickerungsanlagen.

#### Wasser

- Lage innerhalb der ehemaligen Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (VO vom 07.02.1929). Die Verordnung wurde im Juni 2023 aufgehoben (VO vom 22.06.2023)
- Keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete im Plangebiet vorhanden
- Lage außerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebieten
- schlechter chemischer Grundwasserzustand (WRRL) bedingt durch diffuse Einträge aus der Landwirtschaft

- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der anstehenden Böden nicht bzw. nur mit Versickerungsanlagen möglich (siehe Begründung Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg").

#### Luft und Klima

- Belüftungsrelevantes Kaltlufteinzugsgebiet (kräftiges Kaltluftströmungssystem)
- hohe Wärmebelastung
- erhöhte bis hohe Starkregengefährdung

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren fanden 2021 Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt statt. Untersucht wurden neben den Biotoptypen die als potentiell betroffene Artgruppen identifizierten Vögel, Reptilien, Fledermäuse und sonstigen Säugetiere (Feldhamster, Haselmaus). Erfasst wurden im Untersuchungsraum des Bebauungsplanes 29 Vogelarten (unterschieden nach Reviervögeln und Nahrungsgästen), die Zauneidechse sowie 5 Fledermausarten (Großer und Kleiner Abendsegler, Langohr, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus). Ein Vorkommen von Haselmaus oder anderen Bilchen wurde nicht nachgewiesen.
- Erfasst wurden insgesamt 17 Brutvogelarten, davon mit ungünstigem bzw. unzureichenden Erhaltungszustand: Feldlerche, Haussperling und Stieglitz; mit unzureichendem bis schlechtem Erhaltungszustand: Rebhuhn
- Vorkommen weiterer streng geschützter Arten: Rotmilan, Turmfalke (Nahrungsgäste)
- Die Planfläche liegt zwar im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen (edaphisches Feldhamsterhabitat gem. Bodenvierer), ein Vorkommen konnte jedoch nicht nachgewiesen werden.

#### Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Zentrale Wetterau
- geringer Erholungswert aufgrund des Mangels an öffentlich zugänglichen Grünflächen oder attraktiven Freiflächen

#### Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Straßenverkehrslärm von LDEN (0-24 Uhr): 60-74, in Teilbereichen  $\geq 75$  dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 55-69 dB(A)

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmäler im Umfeld des Plangebietes (Vorgeschichtliche Siedlung (Rössener Kultur), Römische Siedlung, Mittelalterliches/neuzeitliches Grab/Gräberfeld, neuzeitliche Siedlung)
- Im Rahmen der geomagnetischen Prospektion wurden mehrere Gräben bzw. Gruben im Plangebiet erfasst, die auf eine frühere Besiedelung hinweisen.
- Baudenkmal Selzer- und Taunusbrunnen südöstlich des Plangebietes und jenseits der Bahnlinie

## **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Die bisherige Planung "gewerbliche Baufläche" wurde für das Plangebiet nicht umgesetzt. Es sind durch Versiegelung und Überbauung einer Ackerfläche im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Bauflächen folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Vegetationsänderung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- mögliche Grundwasserverschmutzung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Einschränkung von Kalt- und Frischluftabflussbahnen, dadurch Verringerung der Durchlüftung der südlich angrenzenden Siedlungsgebiete
- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas
- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Erhöhung der Belastung der Nutzer durch Straßenverkehrslärm sowie sonstige Emissionen eines Gewerbegebietes (Luftverschmutzung, Staub, Erschütterungen etc.)
- Beeinträchtigung bzw. Verlust von Bodendenkmälern

### **Auswirkungen der Planänderung**

Die Planänderung von gewerblicher Baufläche zu Flächeninanspruchnahme durch einen Supermarkt mit Parkplatzflächen führt durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächen-gestaltung zu ähnlichen Auswirkungen. Im Einzelnen sind zu erwarten:

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Vegetationsänderung
- Verlust von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung
- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren getroffen.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, KSG, BNatSchG, HAItlBodSchG und BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung wird seitens der Kommune nachgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde hierzu ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt.
- Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über ein Regenrückhaltebecken im Norden des Gebietes zum Heitzhöfer Bach

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, WHG und BauGB dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Kloppenheim voraussichtlich nicht relevant sind

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, KSG und BauGB dar.

- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
  - Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten (u.a. Fledermäuse, Feldlerche, Zauneidechse, evtl. Rebhuhn), Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- Veränderung des Landschaftsbildes

- Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten.  
- Durch die vorgesehenen Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen ist die Veränderung des Landschaftsbildes insgesamt nicht als negativ zu bewerten.  
Diese Auswirkungen stellen voraussichtlich keinen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm belastet.  
- Eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes südlich der Bahnhofstraße durch die geänderte Planung kann durch den Betrieb des verlagerten Einkaufsmarktes entstehen. Ein Schallgutachten zum Bebauungsplan liegt vor.  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

- mögliche Beeinträchtigung bzw. Verlust eines oder mehrerer Bodendenkmäler  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, HDSchG und BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.  
Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten: Bodenversiegelung, Lebensraumverlust, verminderte Grundwasserneubildung, verändertes Landschaftsbild.

Die für die Kompensation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Bebauungsplan durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie über eine Verrechnung mit Ökotoptopunkten vorgesehen.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte

Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Der Bebauungsplan trifft Aussagen zur naturschutzrechtlichen und zur Kompensation der Bodenfunktionen. Der Biotopwertverlust sowie das Defizit an Bodenwertpunkten werden für dessen Geltungsbereich beziffert. Das Änderungsgebiet stellt dabei nur einen Teilbereich dieses Geltungsbereiches dar.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): "Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde das Defizit an Bodenwertpunkten in Biotopwertpunkte umgerechnet und in die Bilanzierung eingerechnet. Neben den Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen ist eine Abgeltung über Ökopunkte vorgesehen.

### **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

### **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Entsiegelung bereits versiegelter Flächen
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)



- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren; Verwendung wasserdichter oder nicht durchwurzelbarer Materialien zur Freiflächengestaltung ist unzulässig
- Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Schutz des Mutterbodens
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Vermeidung von Fremdzufuss, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen sowie technische Maßnahmen zum Erosionsschutz
- Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien
- Beseitigung von Verdichtung im Unterboden
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden; bodenschonende Einrichtung und Rückbau
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen, Löschwasserteich o.ä.
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist.
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über ein Regenrückhaltebecken im Norden des Gebietes in den Heitzhöfer Bach
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- ökologische Baubegleitung
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- ggfs. Kontrolle von Höhlenbäumen vor der Rodung (ganzjährig, Fachgutachter) auf mögliches Vorhandensein geschützter Tierarten
- jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen

- Bei Baubeginn zwischen 1. März und 30. September ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende Februar regelmäßig umzubereiten oder zu mulchen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen einstellen können
- Umsiedlung der Zauneidechsen in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat
- Sicherung des Baufensters gegen Einwanderung von Zauneidechsen (Reptilienzaun)
- Sicherung, Aufwertung und Pflege des bestehenden Reptilienhabitates als CEF-Maßnahme für die Zauneidechse
- Herstellung von mehrjährigen Blühstreifen/-flächen auf einer Gesamtfläche von mindestens 1 ha als CEF-Maßnahme für Feldlerche und Rebhuhn
- Anbringen von Nistmöglichkeiten für den Haussperling als CEF-Maßnahme möglichst auf städtischen Flächen
- Anbringen von geeigneten Fledermauskästen als CEF-Maßnahme für Kleinen Abendsegler und Zwergfledermaus
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Verwendung wechselnder oder bewegter Lichtquellen ist unzulässig
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung, z.B. zurückhaltende helle Farbgebung für Gebäude und Oberflächenbefestigung, abgestufte Gebäudehöhen
- Maßnahmen zum passiven Schallschutz im Gebiet bzw. für die angrenzenden Wohngebiete (Lärmkontingentierung, Gebäudestellung) gemäß der Aussagen im Schallgutachten zum Bebauungsplan
- Bereitstellung von Ersatzflächen für den betriebsgefährdend vom Verlust des Ackerlandes betroffenen Pächter, sofern Grundstücke im Änderungsgebiet zu seinen Pachtflächen gehören (verantwortlich: Stadt Karben bzw. Hess. Landgesellschaft)
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der bereits vorhandene Einkaufsmarkt wird in gleicher Größenordnung neu errichtet. Durch die Planänderung wird die Ausnutzung der bereits als "gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant" dargestellten Flächen verbessert. Die Erschließung wird neu geordnet und durch die Verlagerung Erweiterungsflächen u.a. für ortsansässige Betriebe gewonnen. Da es sich um eine Verlagerung bzw. Umnutzung innerhalb einer bestehenden Planfläche handelt, wurden keine weiteren Alternativen in Betracht gezogen.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen

(Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Karben können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 bis 13 herangezogen.

## Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain  
abgerufen am 11.10.2023
- [2] Luftbild  
Stand 2021
- [3] Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg" der Stadt Karben mit Umweltbericht  
Entwurf  
Planungsbüro Fischer, Wettenberg  
Stand: August 2023
- [4] Bodenkundliches Gutachten  
Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg", Stadt Karben, Stadtteil Okarben  
Vorentwurf  
Planungsbüro Fischer, Wettenberg  
Stand: April 2021
- [5] Geotechnisches Gutachten / Geotechnischer Bericht nach DIN 4020  
zur Erschließung von vier Erweiterungsgebieten der Stadt Karben  
ETN Erdbaulaboratorium Tropp - Neff u. Partner, Hungen  
Stand: Februar 2012
- [6] Karben - Stadtteil Kloppenheim - Baugebiet "Am Warthweg"  
Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen  
Bodendenkmälern  
Geophysik Rhein-Main GmbH, Frankfurt am Main  
Stand: März 2021
- [7] Landschaftsplan der Stadt Karben
- [8] Schalltechnische Stellungnahme  
Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg", Stadt Karben, Stadtteil Okarben  
GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein  
Stand: August 2023
- [9] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg", Stadt Karben, Stadtteil Okarben  
Plan Ö GmbH, Biebertal  
Stand: August 2023
- [10] Masterplan Entwässerung

Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg", Stadt Karben, Stadtteil Okarben  
Golükes Ingenieure GmbH & Co. KG, Mühlthal  
Stand: September 2022

[11] Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange  
Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg", Stadt Karben, Stadtteil Okarben  
Golükes Ingenieure GmbH & Co. KG, Mühlthal  
Stand: November 2021

[12] Verkehrsuntersuchung  
Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg", Stadt Karben, Stadtteil Okarben  
Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft  
Stand: Mai 2023

[13] Gutachten zur Untersuchung der Erschütterungsimmissionen durch den  
Schienenverkehr  
Bebauungsplan Nr. 236 „Am Warthweg“, Stadt Karben, Stadtteil Okarben  
TÜV Hessen, Frankfurt  
Stand: Juli 2023