



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. IV-2016-57**

---

**Dezernat III**

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteile Kloppenheim und Okarben  
Gebiet A: "Taunusbrunnen", Gebiet B: "Auf die alte Straße"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-350 des Regionalvorstandes vom 17.03.2016  
Beschluss Nr. III-290 der Verbandskammer vom 27.04.2016  
zu Drucksache III-2016-20 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. IV-383 des Regionalvorstandes vom 08.09.2016  
Beschluss Nr. IV-20 der Verbandskammer vom 12.10.2016  
zu Drucksache IV-2016-12 (Offenlegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Karben, Stadtteile Kloppenheim und Okarben, Gebiet A: "Taunusbrunnen", Gebiet B: "Auf die alte Straße" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwander sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 24.10.2016 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 43/16 bekannt gemacht. Sie fand vom 01.11.2016 bis 02.12.2016 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.10.2016 beteiligt.

- 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 Wöllstadt  
Magistrat der Stadt Bad Homburg  
Magistrat der Stadt Bad Vilbel  
Magistrat der Stadt Niddatal, Hauptverwaltung  
Magistrat der Stadt Rosbach vor der Höhe

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Schöneck, Fachbereich Stadtentwicklung  
Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt 61.G1

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Aubach  
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern  
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Deutscher Wetterdienst  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Energieversorgung Offenbach EVO AG  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessenenergie GmbH  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
Kreisausschuss des Wetteraukreises  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Wetteraukreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Staatlich technische Überwachung Hessen  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband Kinzig  
Wasserverband Nidda  
Wasserversorgungsverband Kaichen - Heldenbergen - Burg-Gräfenrode  
Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Wasserwerk Harb

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

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Deutsche Telekom Technik  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
hessenARCHÄOLOGIE  
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Netzdienste Rhein-Main GmbH, N1-NA4 Projektkoordination  
ovag Netz AG  
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
TenneT TSO GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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.

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

# Änderungsunterlagen

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteile Kloppenheim und Okarben  
Gebiet A: "Taurusbrunnen", Gebiet B: "Auf die alte Straße"

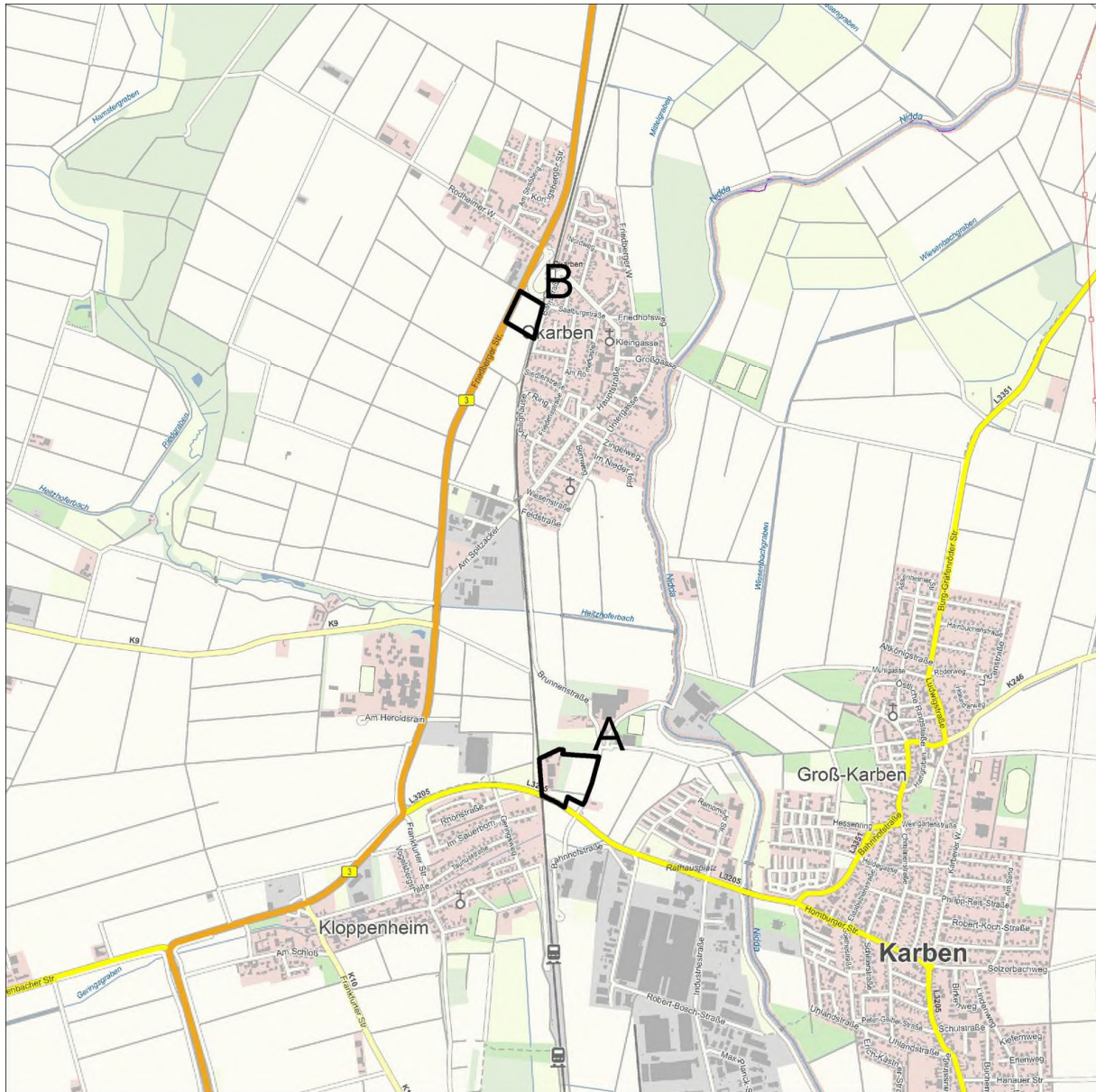


## INHALTSVERZEICHNIS

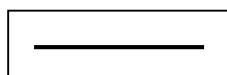
1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht



Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)

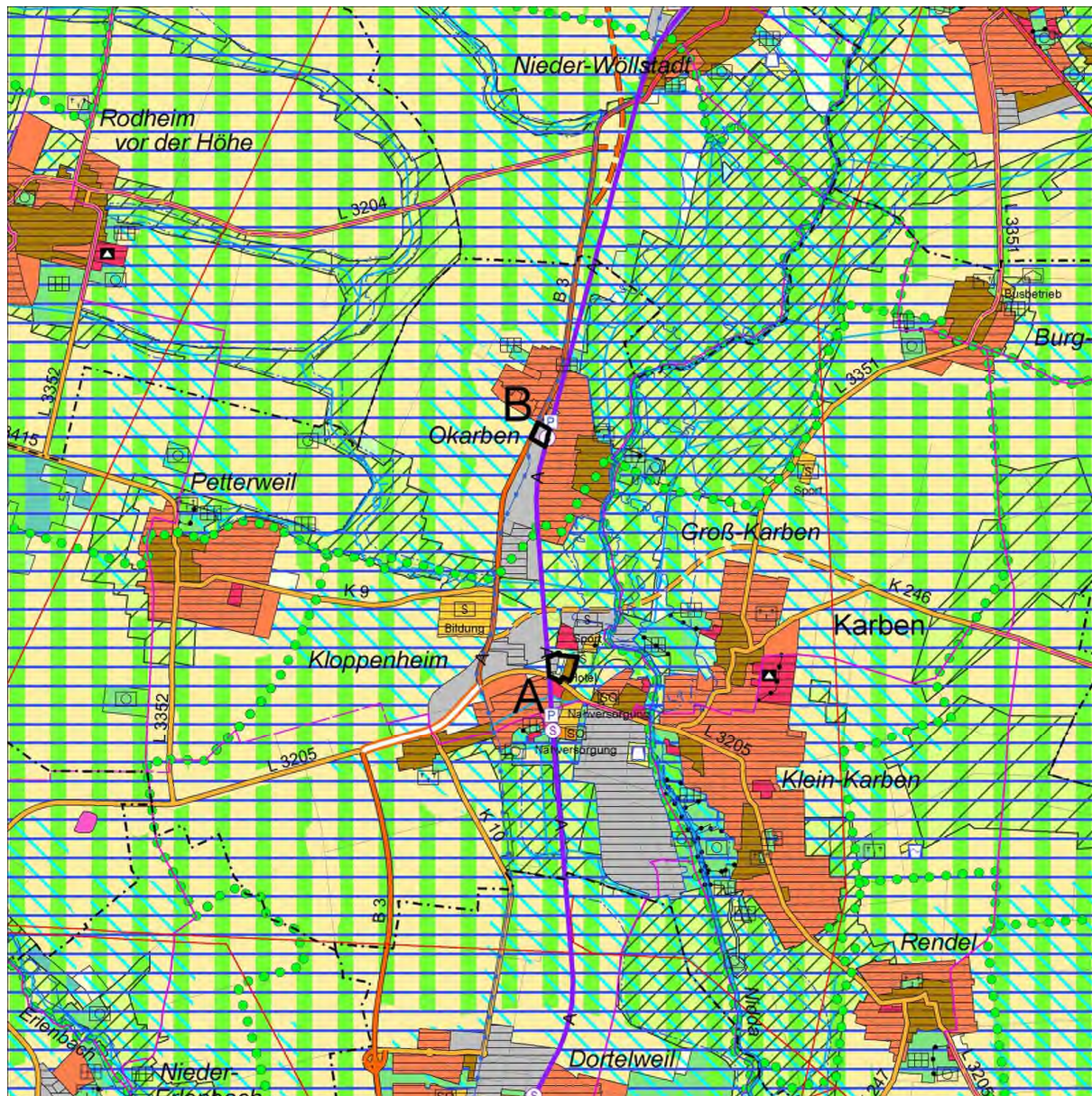


Ohne Maßstab

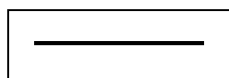


Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2014



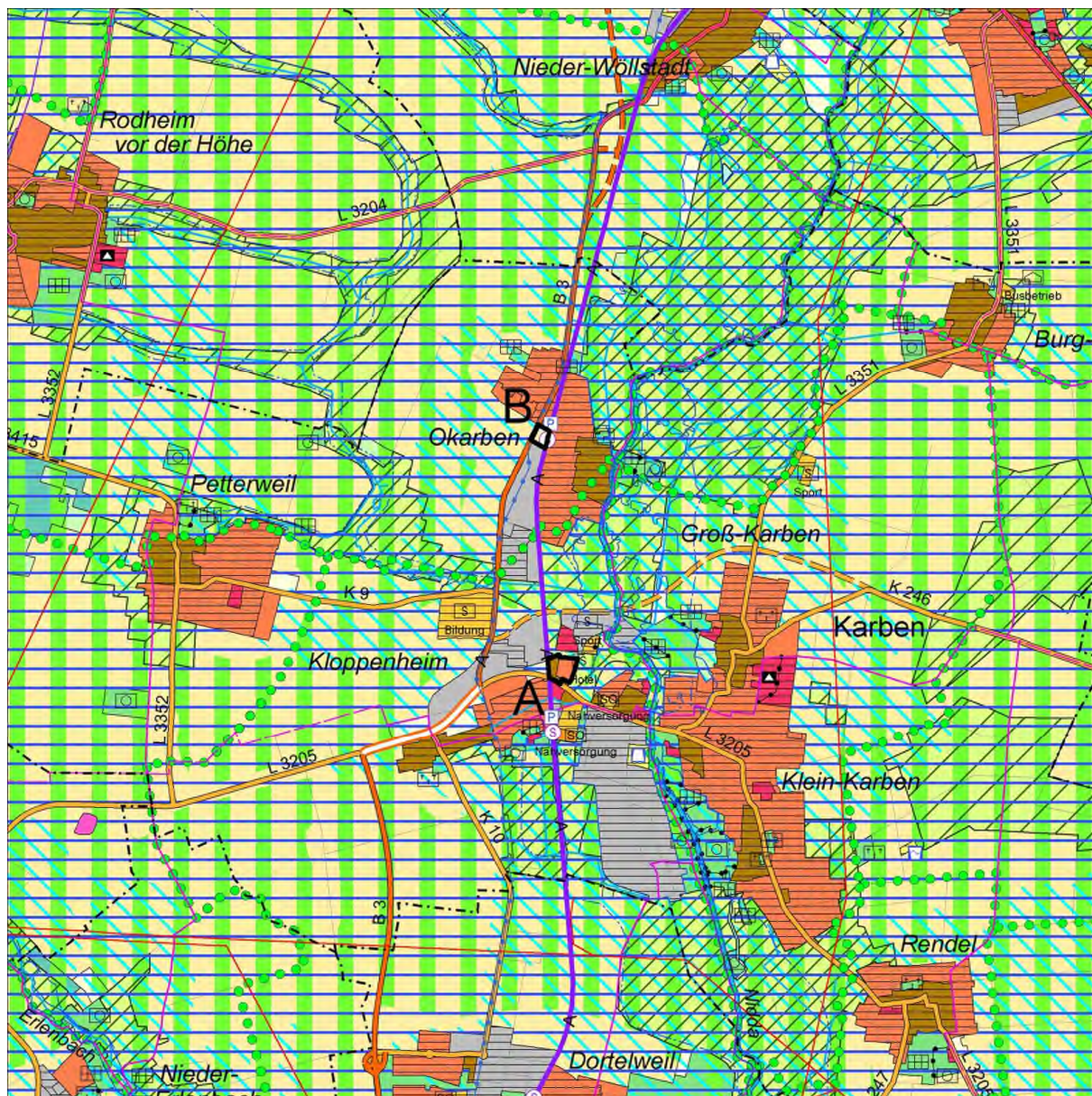
M. 1 : 50 000



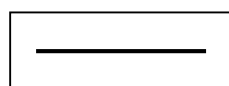
Grenze des Änderungsbereiches



## Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

### Gebiet A

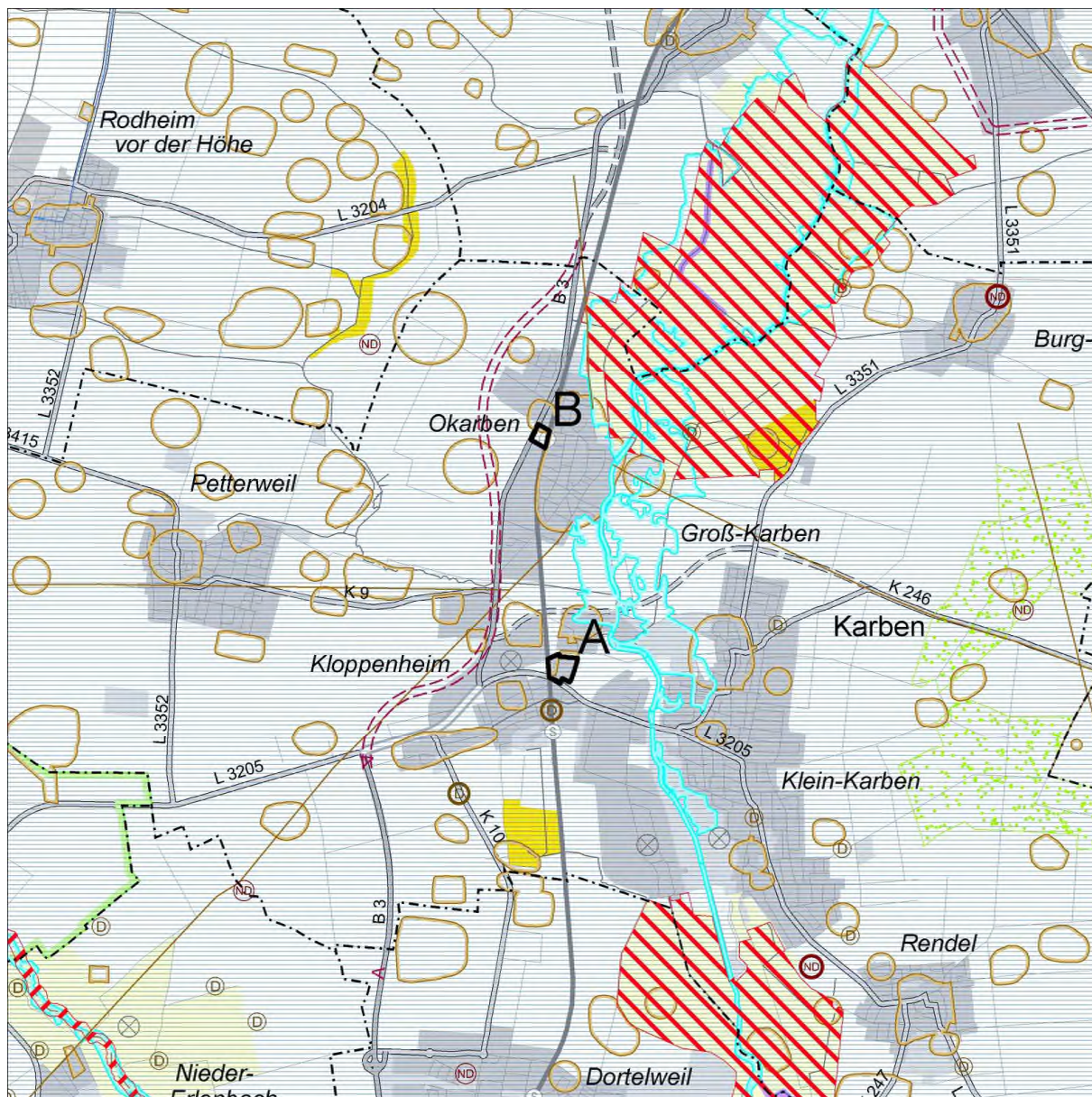
"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 0,9 ha), "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 0,1 ha) sowie "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,3 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,3 ha)

"Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 0,5 ha) sowie "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,3 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" sowie "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,0 ha)

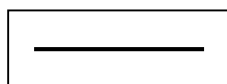
**Gebiet B**

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,4 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 1,4 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen



M. 1 : 50 000

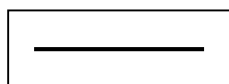


Grenze des Änderungsbereiches

### Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG
	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 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HPLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 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 HPLPG
	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 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	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 HPLPG
	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 HPLPG § 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 Produktenleitung (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
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### 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.
	Schienenstrecke (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**

zur **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteile Kloppenheim und Okarben  
Gebiet A: "Tanusbrunnen", Gebiet B: "Auf die alte Straße"

### **A: Erläuterung der Planung**

#### **A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens**

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 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen in den Gebieten "Tanusbrunnen" und "Auf die alte Straße" in der Stadt Karben, Stadtteile Kloppenheim und Okarben zu überarbeiten.

#### **A 2. Geltungsbereich der Änderung**

Die Änderung umfasst zwei Gebiete mit einer Gesamtgröße von ca. 4,7 ha. Zum einen Gebiet A "Tanusbrunnen" (ca. 3,3 ha), bestehend aus zwei Teilflächen und zum anderen Gebiet B "Auf die alte Straße" (ca. 1,4 ha).

**Gebiet A** liegt im Nordosten des Stadtteils Kloppenheim der Stadt Karben, zwischen der Eisenbahntrasse im Westen, dem Gelände des Rapps Erlebnisgartens und des Selzerbrunnenhofs/Jugendkulturzentrum im Norden, der Brunnenstraße im Osten sowie der Landesstraße L 3205 (Bahnhofstraße) im Süden.

**Gebiet B** liegt im Stadtteil Okarben der Stadt Karben, zwischen der Bundesstraße B 3 (Friedberger Straße) im Westen, dem P+R-Platz des S-Bahn Haltepunkts Okarben im Norden, der Eisenbahntrasse im Osten und landwirtschaftlichen Flächen im Süden.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass und Inhalt der Änderung**

##### **Gebiet A**

Die Stadt Karben beabsichtigt das Gelände des ehemaligen "Tanusbrunnens" und die angrenzenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen bis hin zur Brunnenstraße einer Misch- und Wohnnutzung zuzuführen.

Entlang der im Westen verlaufenden Bahntrasse sowie entlang der im Süden verlaufenden Landesstraße L 3205 (Bahnhofstraße) ist ein ca. 1,3 ha großer Streifen gemischte Baufläche vorgesehen. Hier sollen die denkmalgeschützten Gebäude umgenutzt werden und eine Durchmischung von Wohnen und nicht-störendem Gewerbe erreicht werden. Angrenzend an diese gemischte Baufläche soll zwischen dem Waldstück im Norden und der Brunnenstraße im Osten eine ca. 2 ha große Wohnbaufläche entwickelt werden. Auf dieser soll eine aufgelockerte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

Diese Planung ist Teil der vorgesehenen Entwicklung einer neuen Stadtmitte der Stadt Karben. Mittelfristig soll östlich angrenzend an die Brunnenstraße ein neues Wohngebiet entstehen, welches die Verbindung zwischen dem bereits realisierten Teil der neuen Stadtmitte und dem nun in Planung befindlichem Gebiet "Taunusbrunnen" schafft. Dadurch sollen die Stadtteile Groß-Karben und Kloppenheim über eine neue Mitte verbunden werden.

### **Gebiet B**

Als Flächenausgleich für die Flächenneuanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen in Gebiet A wird die geplante gewerbliche Baufläche in Okarben am nördlichen Rand zugunsten von „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ um ca. 1,4 ha reduziert.

Die Stadt Karben hat am 18.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 206 "Taunusbrunnen" beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren soll parallel zum Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 durchgeführt werden.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann und um einen Flächenausgleich für die Flächenneuanspruchnahme in Gebiet A in Gebiet B zu realisieren, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt zu ändern:

### **Gebiet A**

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 0,9 ha), "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,1 ha) sowie "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,3 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,3 ha)

"Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,5 ha) sowie "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,3 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" sowie "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,0 ha)

### **Gebiet B**

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,4 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 1,4 ha)

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

## **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

**Gebiet A** liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen: "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung", "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" sowie "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Fläche für die Landbewirtschaftung" überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz". Damit sind folgende regionalplanerische Zielsetzungen verbunden:

Der ca. 0,9 ha große Bereich des ehemaligen "Taunusbrunnen" ist als "Gewerbliche Baufläche, Bestand" dargestellt. Diese Darstellung stellt zugleich die Festlegung des "Vorranggebietes Industrie und Gewerbe" des Regionalplans Südhessen dar. Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Der als "Gemischte Baufläche, geplant" dargestellte Bereich (ca. 1,2 ha) entlang der Brunnenstraße, liegt innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebietes Siedlung, das gemäß



Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

Der Bereich zwischen diesen Bauflächen liegt im regionalplanerischen "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,6 ha) sowie der Festlegung "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,6 ha). In „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche sind Flächen ausgewiesen, die für landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Entsprechend des regionalplanerischen Grundsatzes des Kapitels 10.1 "Landwirtschaft" dienen die „Flächen für die Landbewirtschaftung“ der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

Mit der regionalplanerischen Festlegung von „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen, aber auch die Aufforstung sowie die Anlage von Dämmen in Tälern.

Gemäß Grundsatz G6.1.7 sind zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen "Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz" ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber anderen Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I-III/IIIa) sind dies geplante Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

**Gebiet B** (ca. 1,4 ha) liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung". Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt löst die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 kein Abweichungserfordernis von regionalplanerischen Zielausweisungen aus.

Die Änderung der landwirtschaftlichen Flächen sowie der gewerblichen Baufläche ("Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung") in Gebiet A hinzu "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" findet in einer nicht raumbedeutsamen Größenordnung statt. Der bisher als "Gemischte Baufläche, geplant" dargestellte Bereich befindet sich bereits im "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung". Im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß Z3.4.1-9 jedoch die nachfolgende Dichtevorgabe, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten: im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha.

Die Rücknahme von ca. 1,4 ha "Gewerblicher Baufläche, geplant" zugunsten von "Vorranggebiet für Landwirtschaft" in Gebiet B ist aufgrund der geringen Flächengröße ebenfalls regionalplanerisch nicht von Belang. Die neue Darstellung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" entspricht dem dieser Kategorie zugrunde liegenden Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004.

In Bezug auf die noch nicht weiter konkretisierte Planung für die ca. 6 ha große Fläche östlich der Brunnenstraße (Mittelfristplanung neue Stadtmitte), kann zum gegenwärtigen Zeit-

punkt noch keine Einschätzung vorgenommen werden, ob regionalplanerische Zielvorgaben tangiert werden.

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

Das Änderungsgebiet A wird von der Brunnenstraße aus erschlossen und über diese an das überörtliche Straßennetz, der derzeit in der Fertigstellung befindlichen Nordumgehung Groß-Karben (L 3351/K 246) bzw. der südlich verlaufenden Bahnhofstraße (L 3205), angebunden.

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Haltestelle „Karben-Groß-Karben Bahnhof“ mit der Buslinie FB-07 (Karben - Nidda-tal - Friedberg). Das Änderungsgebiet liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes „Karben-Groß-Karben Bahnhof“ der S-Bahn-Linie 6 (Friedberg - Frankfurt-Süd).

Eine detaillierte Ausarbeitung des Erschließungskonzeptes, die Ermittlung der zusätzlichen Neuverkehre aus dem Änderungsgebiet sowie die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz werden ergänzend im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens erbracht.

### **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

#### **Gebiet A**

Der Landschaftsplan der Stadt Karben aus dem Jahr 1996 stellt den Bereich des ehemaligen "Tanusbrunnen" als Gewerbegebiet dar. Die übrigen Bereiche sind als Streuobstwiese dargestellt sowie als Zuwachsfläche für Streuobst vorgesehen.

#### **Gebiet B**

Der Landschaftsplan der Stadt Karben aus dem Jahr 1996 sieht für das Änderungsgebiet die Anlage einer Streuobstwiese vor.

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.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

## **A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei Änderungen des RPS/RegFNP 2010 ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Der Umweltbericht ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass durch die Planänderung insgesamt voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen negativen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden.

Durch die zusätzliche ca. 1,1 ha große Flächeninanspruchnahme in Gebiet A für Wohn- und Mischbaunutzung sind zwar voraussichtlich erhebliche negative Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Kleinklima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaft zu erwarten. Die negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Kleinklima sowie Mensch und seine Gesundheit können jedoch durch die Rücknahme der geplanten Gewerbefläche in Gebiet B ausgeglichen werden. Die erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter und Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaft können durch geeignete Maßnahmen vermieden, verringert oder ausgeglichen werden. Möglicherweise auftretende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch geeignete Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

## **A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen**

Die Stadt Karben plant das Gelände des ehemaligen "Tanusbrunnen" und die angrenzenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen bis hin zur Brunnenstraße einer Misch- und Wohnnutzung zuzuführen. Ziel ist es mit den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden des "Tanusbrunnens" und neuen Gebäuden, in Nähe des S-Bahnhofs Groß-Karben, ein attraktives Gebiet für Wohnen und nicht-störendes Gewerbe zu entwickeln.

Entlang der im Westen verlaufenden Bahntrasse sowie entlang der im Süden verlaufenden Landesstraße L 3205 (Bahnhofstraße) ist ein ca. 1,3 ha großer Streifen gemischte Baufläche vorgesehen. Hier soll eine Durchmischung von Wohnen und nicht-störendem Gewerbe erreicht werden. Die denkmalgeschützten Gebäude des „Tanusbrunnens“ bieten sich für eine Umnutzung mit nicht-störendem Gewerbe an. Des Weiteren sieht die städtebauliche Konzeption einen Gebäuderiegel entlang der L 3205 (Bahnhofstraße) vor, um die vorgesehene Wohnbaufläche vor auftretenden Lärmimmissionen zu schützen.

Die Wohnbaufläche soll angrenzend an die gemischte Baufläche zwischen dem Waldstück im Norden und der Brunnenstraße im Osten entwickelt werden. Auf dieser ca. 2 ha großen Fläche soll eine aufgelockerte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern realisiert werden und mittels Plätzen und Durchwegungen ein attraktives Wohngebiet gestaltet werden.

Das nördlich des Änderungsgebiets befindliche und unter Denkmalschutz stehende Waldstück wird erhalten und in die weitere Planung integriert.

Die Planung steht im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung einer neuen Stadtmitte Karbens. Hierzu ist geplant die Stadtteile Groß-Karben und Kloppenheim zukünftig miteinander zu verbinden, um eine neue Stadtmitte im geographischen Zentrum der Stadt zu schaffen. Mittelfristig soll östlich angrenzend an die Brunnenstraße ein neues Wohngebiet entstehen, welches die Verbindung zwischen dem bereits realisierten Teil der neuen Stadtmitte mit

Rathaus, Handel und Wohnbebauung westlich der Nidda und dem diese Änderung betreffenden Gebiet "Taunusbrunnen" schafft.

**Flächenausgleich:**

Die Flächenneuanspruchnahme von 1,1 ha in Gebiet A erfolgt im Tausch mit einem Teil der bisher geplanten gewerblichen Baufläche in Okarben (Gebiet B), die nun zurückgewidmet wird, so dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt werden kann. Trotz dieser Rücknahme verfügt die Stadt Karben noch über ein Gewerbeflächenpotenzial von ca. 40 ha. Die neue Darstellung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" entspricht dem dieser Kategorie zugrunde liegenden Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004.

Die Kompensationsfläche von ca. 1,4 ha beinhaltet aufgrund der Darstellungssystematik des RPS/RegFNP 2010 einen geringfügigen Flächenüberschuss, da die angrenzenden Straßenflächen bis zur Mittellinie mitgerechnet werden.

**A 9. Gesetzliche Grundlagen**

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.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Die Stadt Karben beabsichtigt das ehemalige Gelände des "Taunusbrunnens" und die angrenzenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordosten des Stadtteils Kloppenheim, einer Misch- und Wohnnutzung zuzuführen. Ziel ist es mit den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden des "Taunusbrunnens" und neuen Gebäuden ein attraktives Gebiet mit Wohnen und nicht-störendem Gewerbe zu entwickeln (Gebiet A).

Als Flächenausgleich für die Flächenneuanspruchnahme wird ein Teil der geplanten gewerblichen Baufläche in Okarben, zwischen der Bundesstraße B 3 (Friedbergerstraße) und der Eisenbahntrasse, am nördlichen Rand zurückgegeben (Gebiet B).

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

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

**BauGB § 1 Abs. 5, BauGB § 1 Abs. 6, BauGB § 1a, BImSchG § 1, BBodSchG § 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6, HDSchG § 1, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5**

Sie lauten:

**BauGB:** Baugesetzbuch

##### **§ 1 Abs. 5**

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 und 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.

**BauGB:** Baugesetzbuch

##### **§ 1 Abs. 6**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ...
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ...
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

**BauGB:** Baugesetzbuch

**§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

**BImSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge  
(Bundes- Immissionsschutzgesetz)

**§ 1 Zweck des Gesetzes**

(1) 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.

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

**§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

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.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 1: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 4: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

#### **§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 6: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

**HDSchG:** Hessisches Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

#### **§ 1 Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

(1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) Natur und Landschaft sind 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 Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
  2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  3. 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 (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

## **B 2. Umweltauswirkungen der Änderung**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

**Gebiet A** ist im westlichen Bereich durch das ehemalige Betriebsgelände des "Tanusbrunnens" geprägt, welches aus Gewerbebrachen und asphaltierten Flächen besteht. Daran schließen sich im Osten verbrachte Bereiche und Gehölzsukzessionen an. Auf den im Osten an die Brunnenstraße und im Süden an die Landesstraße L 3205 (Bahnhofstraße) angrenzenden Flächen wird genauso wie in **Gebiet B** intensiver Ackerbau betrieben.

Folgende schutzgutbezogenen Umweltfaktoren sind relevant:

### Boden und Fläche

- Die bereits versiegelten Böden, im Bereich des ehemaligen "Tanusbrunnens" in Gebiet A, sind ein Phytosol aus umgelagertem Lösslehm, Löss und technogenem Material sowie Phytosol aus umgelagerten Terrassensedimenten der Nebentäler und technogenem Material, die Böden der übrigen Bereiche sind geprägt durch Humusparabraunerden aus mächtigem Löss sowie Vega aus kalkfreien Auenlehmen.
- Die naturnahen, unversiegelten Böden in Gebiet A haben eine hohe Seltenheit (Auenböden und Altläufe) und verfügen über sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeicher- und Nitratrückhaltevermögen sowie ein sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial (Standort mit pot. Auendynamik).
- Gemäß der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung ist Gebiet A mit 5 (sehr hoch) eingestuft.
- Die Böden in Gebiet B sind Kolluvisole aus lössbürtigen Abschwemmmassen.
- Die naturnahen, unversiegelten Böden in Gebiet B verfügen über ein sehr hohes Ertragspotenzial sowie ein hohes Wasserspeicher- und Nitratrückhaltevermögen.
- Gemäß der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung ist Gebiet B mit 5 (sehr hoch) eingestuft.
- Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen liegen für beide Gebiete nicht vor.

### Wasser

- Die bislang unversiegelten Bereiche des Änderungsgebiets A liegen zum Teil in einem Gebiet mit großer Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Grundwasserflurabstand  $\leq 2\text{m}$ , offene Wasserfläche) und stellen eine potenzielle Überschwemmungsfläche (Holozäne Abschwemmmassen, Auenböden mit rezenter Auendynamik) dar. Das Änderungsgebiet A liegt zudem in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks Nr. 440-088.
- Gebiet B stellt eine potenzielle Überschwemmungsfläche (Kolluvien/Abschwemmmassen, Holozäne Abschwemmmassen) dar und liegt ebenfalls in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks Nr. 440-088.

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde in Gebiet A im Jahr 2015 eine flächendeckende Biotop- und Nutzungstypenkartierung, eine Bestandserfassung der Tierartengruppen der Vögel und Reptilien sowie eine Kartierung möglicher Habitatstrukturen, die sich als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlenbewohnende Vögel und Fledermäuse eignen, vorgenommen.

Hinsichtlich der Biotopausstattung ist Gebiet A im südöstlichen Teil geprägt durch intensive Ackernutzung. Der westliche Teil ist durch vorhandene Gebäude sowie Asphalt- und Pflasterflächen weitgehend versiegelt. Im mittleren Teil des Gebietes befinden sich mit einer ausdauernden Ruderalflur, einem Vorwald und einer stark verbuschten Streuobstwiesenbrache naturschutzfachlich vergleichsweise bedeutendere Biotoptypen (geringe bis mittlere Wertigkeit). Ferner befinden sich auf dem Gelände mehrere markante Einzelbäume. Bezüglich der Streuobstwiesenbrache besteht nach Hessischer Biotopkartierung kein Hinweis auf ein potenziell gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne von § 13 (1) HAGBNatSchG. Unter anderem auf Grund der langjährigen Nichtnutzung erfüllt die Brache auch nicht die Kriterien eines gesetzlich geschützten Streuobstbestandes.

In dem Gebiet kommen 14 überwiegend allgemein häufige Brutvogelarten vor. Hervorzuheben sind der Haussperling und die Klappergrasmücke, deren Erhaltungszustände in Hessen ungünstig-unzureichend sind. Daneben treten Grünspecht und Kuckuck als Nahrungsgäste auf. Vorkommen von Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden. Bei der Habitatstrukturkartierung wurden keine Arten nachgewiesen. Allerdings weisen die erfassten Habitate Potenziale für Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf.

- Bei Gebiet B handelt es sich um einen strukturarmen Intensivacker. Potenziell ist mit Brutrevieren von Feldlerche und Rebhuhn zu rechnen. Von einem Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht auszugehen.



### Landschaft

- Gebiet A weist ein durchschnittliches bis hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild auf. Die bislang unversiegelten Bereiche des Plangebiets A sind zudem Teil eines bedeutenden unzerschnittenen Raums mit einer Größe von 10,5 km<sup>2</sup>.
- Gebiet B weist ein überwiegend durchschnittliches sowie zum Teil städtisch beeinflusstes bis wenig vielfältiges Landschaftsbild auf.

### Luft und Klima

- Änderungsgebiet A liegt in einem Gebiet mit hoher Wärmebelastung und hat eine hohe bis sehr hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt.
- Gebiet B liegt in einem Gebiet mit hoher bis sehr hoher Wärmebelastung und hat eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt.

### Mensch und seine Gesundheit

- Gebiet A ist durch Straßenverkehrslärm bis zu einer Höhe von 65-70 dB und Schienenverkehrslärm bis zu einer Höhe von 70-75 dB beeinträchtigt.
- Gebiet B ist durch Straßenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm bis zu einer Höhe von 70-75 dB beeinträchtigt.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Der Bereich des ehemaligen "Tanusbrunnen" in Gebiet A ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Selzer- und Tanusbrunnen". Einzelne Gebäude sind darüber hinaus als Kulturdenkmal geschützt.
- Im nördlichen Bereich von Gebiet B gibt es Hinweise auf Siedlungen/Gräber verschiedener Zeitstellungen (Bodendenkmäler).

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung würden sich in **Gebiet A** auf Grund der geplanten Mischbaunutzung voraussichtlich erhebliche negative Umweltauswirkungen durch die dauerhafte Versiegelung und Bebauung einer bislang unversiegelten, ackerbaulich genutzten, rd. 1,2 ha großen Fläche mit sehr hohem Ertragspotenzial bezogen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser (Einschränkung der Grundwasserneubildung in einem Heilquellenschutzgebiet) und Kleinklima (Einschränkung der Kaltluftbildung) ergeben.

Auch in **Gebiet B** würden sich durch die geplante gewerbliche Baufläche voraussichtlich erhebliche negative Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser (Einschränkung der Grundwasserneubildung in einem Heilquellenschutzgebiet) und Kleinklima (Einschränkung der Kaltluftbildung) durch die dauerhafte Versiegelung und Bebauung einer unversiegelten intensiv genutzten Ackerfläche mit hohem Ertragspotenzial ergeben. Darüber hinaus könnte die bisherige Planung durch den dauerhaften Lebensraumverlust ggf. zu erheblichen Beeinträchtigungen von offenlandgebundenen Tierarten führen.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung werden in **Gebiet A** im Vergleich zur bisherigen Planung zusätzlich ca. 1,1 ha an Ruderal- und Sukzessionsflächen für Wohn- bzw. Mischbauzwecke in Anspruch genommen, auf denen sich voraussichtlich erhebliche negative Umweltauswirkungen durch die dauerhafte Versiegelung und Bebauung von bislang unversiegelten Flächen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser (Einschränkung der Grundwasserneubildung in einem Heilquellenschutzgebiet) und Kleinklima (Einschränkung der Kaltluftbildung) sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust für hecken- und gehölzwohnende Arten) und Landschaft (Verlust von prägenden Gehölzstrukturen) ergeben.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind negative Umweltauswirkungen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm zu erwarten.

In **Gebiet B** entspricht die Planänderung der tatsächlichen Nutzung, so dass keine Umweltauswirkungen entstehen. Gegenüber der bisherigen Planung stellt die Planänderung hingegen eine Umweltverbesserung vor allem in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser und Klima sowie bedingt auf das Schutzgut Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt dar.

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

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. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-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**

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend zu minimieren bzw. auszugleichen, so dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. verringert werden.

Der Bebauungsplanentwurf sieht folgende naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen vor:

- Erhalt von Vegetations- bzw. Gehölzstrukturen,
- Versickerung, Rückhalt und/oder Nutzung des Oberflächenabflusses von Dachflächen,
- Schutz potenzieller besonderer Lebensstätten geschützter Arten,
- Vermeidung von Irritationen der Fauna durch Beleuchtung,
- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes,
- Anbringung von Nisthilfen und künstlichen Quartieren,
- Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß,
- Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens,
- Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen für Wege- und Zufahrtsflächen sowie Stellplätze,
- Bauzeitenregelung bzw. Baufeldkontrolle,
- Schutz von Biotopstrukturen.

Darüber hinaus sollen folgende Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen erfolgen:

- Maßnahmen des aktiven oder passiven Lärmschutzes,
- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen,
- möglichst weitgehende Erhaltung der vorhandenen Laubeinzelbäume,
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen,
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen,
- Sicherung und Integration der denkmalgeschützten Gesamtanlage und der Kulturdenkmale im Rahmen der weiteren Planung.
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit gerin-

gem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. 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. (siehe 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*).

- Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden in Gebiet A Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

- Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

- Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind ggf. artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.

- Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bevorzugt entweder auf der Baufläche selbst oder auf den nahgelegenen Flächen des regionalen Biotopverbundsystems (ökologisch bedeutsame Flächennutzung) festzusetzen.

- Aufgrund der Lage des Vorhabens in der qualitativen Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes sind die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnungen einzuhalten.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da die brachliegende Fläche und die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des ehemaligen "Taunusbrunnens" einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen und durch die Verbindung der Stadtteile Kloppenheim und Groß-Karben eine neue Stadtmitte geschaffen werden soll, stehen keine Standortalternativen zur Verfügung. Daher wurde eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten nicht durchgeführt.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Was-

ser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

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

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

### **B 3.3 Zusammenfassung**

Im Rahmen der Planänderung soll in **Gebiet A** eine Änderung der bislang im Bereich der unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden des "Taunusbrunnens" vorgesehene Gewerbenutzung in gemischte Baufläche sowie eine Änderung der bisher auf einer bestehenden Ackerfläche geplanten gemischten Baufläche in Wohnbaufläche erfolgen. Zusätzlich soll ein ca. 1,1 ha großer Brache- und Gehölzsukzessionsbereich, für den bislang im RegFNP landwirtschaftliche Nutzung dargestellt war, ebenfalls in Wohn- und gemischte Baufläche geändert werden.

In **Gebiet B** soll die bisher geplante Gewerbefläche in Vorranggebiet für Landwirtschaft geändert werden, welches der Realnutzung entspricht.

Durch die zusätzliche ca. 1,1 ha große Flächeninanspruchnahme in Gebiet A für Wohn- und gemischte Baufläche sind voraussichtliche erhebliche negative Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Kleinklima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaft zu erwarten.

Die negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Kleinklima und Mensch und seine Gesundheit können durch die Rücknahme der geplanten Gewerbefläche in Gebiet B ausgeglichen werden. Die erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter und Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaft können durch geeignete Maßnahmen vermieden, verringert oder ausgeglichen werden.

Möglicherweise auftretende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch geeignete Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend betrachtet ist daher davon auszugehen, dass durch die Planänderung insgesamt voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen negativen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteile Kloppenheim und Okarben Gebiet A: "Taunusbrunnen", Gebiet B: "Auf die alte Straße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Forstamt Nidda Hessen-Forst  
Gruppe: TöB**

**KARB\_002\_B-01561**

**Dokument vom: 03.11.2016  
Dokument-Nr.: S-03628**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### **Stellungnahme:**

Zu o.g. Vorgang nehmen wir als Untere Forstbehörde beim Hessischen Forstamt Nidda gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung: Grundsätzlich stimme ich aus forstrechtlicher Sicht der Änderung des Regionalplanes zu. Ich verweise aber an dieser Stelle auf meine Stellungnahme vom 25.05.2016, die nachstehend nochmals eingefügt ist:

Eigene Planungen liegen im Planungsbereich nicht vor.

Voraussetzung und Annahme: Das nördlich und außerhalb des Planungsbereichs liegende Schutzgehölz der Stadt Karben (Waldabteilung 62 a 1; Gemarkung. Okarben, Flur 10, Flurstück 124/1) bleibt unberührt!? Leider ist das aus dem Kartenmaterial nicht klar ersichtlich! Aus Gründen der Verkehrssicherung sollte ein ausreichender Abstand der Bebauung zu diesem Schutzgehölz eingeplant werden. Die ca. 1,1 ha große Sukzessionsfläche ist rechtlich als Wald zu werten. § 2 BWaldG und § 2 HWaldG definieren Wald als jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Das heißt, dass ungeachtet der Art und des Alters des Bewuchses jede mit Forstpflanzen bestockte Fläche Wald im Sinne des Gesetzes ist. Hierfür ist aus unserer Sicht eine flächengleiche Ersatzaufforstung zu fordern.

Anmerkung: Eine genaue Bezeichnung der Planflächen z.B. mit Gemarkung, Flur und Flurstück wäre hilfreich gewesen.

### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung:**

Die Hinweise sind für das laufende Änderungsverfahren nicht von Belang. Das in der Stellungnahme genannte Flurstück befindet sich ca. 4 Meter nördlich des Änderungsgebiets. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 206 "Am Taunusbrunnen" der Stadt Karben sieht für den südlich des genannten Flurstücks gelegenen Bereich den Erhalt der vorhanden und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude vor. Neue Bebauung ist in unmittelbarer Nähe zu dem Schutzgehölz somit nicht vorgesehen.

Darüber hinaus wird angemerkt, dass eine Kennzeichnung der Planflächen mit Flur und Flurstücksnummern hilfreich sei. Dieser Hinweis kann nicht umgesetzt werden, da der Maßstab des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (M 1:50.000) eine parzellenscharfe Darstellung nicht zulässt und diese auch gesetzlich nicht vorgegeben ist, da der Flächennutzungsplan keine unmittelbare (bodenrechtliche) Rechtswirkung gegenüber privaten Dritten äußert.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteile Kloppenheim und Okarben  
Gebiet A: "Tanusbrunnen", Gebiet B: "Auf die alte Straße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Stadtwerke Karben z. Hd. Herr Quentin  
Gruppe: TöB**

**KARB\_002\_B-01577**

**Dokument vom: 02.12.2016  
Dokument-Nr.: S-03713**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen die 2. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bestehen von Seiten der Stadtwerke Karben keine Bedenken. Im Zusammenhang mit zu erwartender Wohnbebauung und damit verbundenem weiter steigendem häuslichem Schmutzwasseranfall, müssen die Stadtwerke Karben aber darauf hinweisen, dass sich die Kläranlage Karben ihrer Auslastungsgrenze nähert.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis ist für das laufende Änderungsverfahren nicht von Belang. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei weiteren Planungen der Stadt Karben zu beachten.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteile Kloppenheim und Okarben  
Gebiet A: "Tanusbrunnen", Gebiet B: "Auf die alte Straße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

**KARB\_002\_B-01578**

**Dokument vom: 02.12.2016  
Dokument-Nr.: S-03714**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die Aussagen unserer Stellungnahme vom 17.06.2016, Az.: 34b1-B3/L3205- W012-BE13.01.2 behalten weiterhin ihre volle Gültigkeit.

Stellungnahme vom 17.06.2016:

Die verkehrliche Erschließung der Teilfläche A soll gemäß den Planunterlagen über die bestehende Anbindung der Brunnenstraße an die Landesstraße 3205 (Bahnhofstraße) sowie zukünftig auch über die Anbindung der Brunnenstraße an die Nordumgehung Karben, die sich derzeit im Bau befindet, gesichert werden.

Aus straßenrechtlicher Sicht bestehen somit gegen die geplante Ausweisung der beiden Gebiete vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement keine Einwände.

Für das Teilgebiet A wurde durch die Stadt Karben bereits der Scopingtermin durchgeführt. Die gesicherte verkehrliche Erschließung ist durch ein entsprechendes Verkehrsgutachten nachzuweisen und Hessen Mobil zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen. Alle daraus resultierenden erschließungsbedingt erforderlichen Maßnahmen im Bereich des Verknüpfungspunktes mit der Landesstraße 3205 (Bahnhofstraße) sowie auch ggf. mit dem Verknüpfungspunkt mit der Nordumgehung Karben sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich abzusichern und durch die Stadt Karben zu planen und baulich umzusetzen.

**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.



## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteile Kloppenheim und Okarben Gebiet A: "Taunusbrunnen", Gebiet B: "Auf die alte Straße"

### **Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: NABU Karben Olaf Eulitz**  
**Gruppe: TöB**

**KARB\_002\_B-01579**

**Dokument vom: 01.12.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03705**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

Leider ergeben sich durch die neue Planung im Gebiet A auch erhebliche Nachteile für Natur und Umwelt.

- Inanspruchnahme von Boden mit hohem Ertragspotential und Biotopentwicklungspotential
- Zerstörung eines gut strukturierten Biotopkomplexes (s.u.)
- Frischluftabfluss und Frischluftbildung werden behindert
- weil nicht nur das jetzige Plangebiet (sondern die gesamten Planungen zur neuen Stadtmitte Karben) im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz liegt, sind auch beim Grundwasser negative Auswirkungen zu erwarten.

Unter 2. Begründung / A.7 Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelangen - schreiben Sie: "Die Umweltprüfung hat ergeben, dass durch die Planänderung insgesamt voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden." Dieser Aussage kann von uns nur zugestimmt werden, wenn dies im anstehenden Bebauungsplan auch nachgewiesen wird. Wir denken dabei nicht in erster Linie an den rein rechnerischen Ausgleich gemäß Kompensationsverordnung Hessen, sondern auch an den funktionalen Ausgleich.

Das Gelände Taunusbrunnen ist reich strukturiert und bietet durch die hohe Grenzliniendichte einen komplexen Lebensraum für Tiere: Neben waldähnlichen Strukturen gibt es Gehölzsäume, Streuobstbrachen, Ruderalfluren und Ackerflächen. Die lange Zeit leerstehenden Gebäude des Taunusbrunnens bieten sich als Fledermausquartiere geradezu an. Es stellt sich die Frage, ob bei der bereits laufenden Sanierung der Gebäude dem gesetzlichen Artenschutz ausreichend Rechnung getragen wurde.

Für den Verlust dieser reichhaltigen Biotopstrukturen im Umfeld des Taunusbrunnens sind bezüglich Eingriffskompensation aller Voraussicht nach besondere Maßnahmen erforderlich, insbesondere bezüglich des Artenschutzes.

zu B 2.1 Bestandsaufnahme: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Wir bezweifeln, dass bei den angegebenen zwei Begehungen im Jahre 2015 in diesem vielfältig strukturierten Gelände alle möglichen dort lebenden Tierarten erfasst werden konnten. Vögel, Reptilien, Kleinsäuger und Fledermäuse sind von der Biotopausstattung her in jedem Fall zu erwarten. Spätestens im Rahmen der Bebauungsplanung muss ein Artenschutzbeitrag darlegen, wie den Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes Rechnung getragen wird. Dabei muss die Bestandsaufnahme über die Grenzen des Plangebiets hinausgehen, weil jederzeit auch mit Wechselbeziehungen zwischen Plangebiet und angrenzenden Gebieten zu rechnen ist.

Wir bezweifeln außerdem, dass die Umwidmung im Gebiet B, die als Ausgleich gedacht ist wirklich dauerhaft ist. 1,4 ha Acker - eingeklemmt zwischen Ortsrand, Bundesstraße und geplantem Gewerbegebiet werden doch als erstes umgewidmet, wenn der Stadt Karben die Gewerbeflächen ausgehen.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Im vorliegenden Änderungsverfahren wird in Gebiet A in geringem Umfang eine neue Baufläche ausgewiesen. Hierfür wird in Gebiet B ein Flächenausgleich erbracht. Sämtliche seit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des

Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelten Bauflächen der Stadt Karben waren als solche bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellt. Im Aufstellungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 wurden alle Umweltbelange betrachtet und abgewogen. Hierzu gehörten auch die Schutzgüter Klima, Wasser und Boden, welche auf Ebene des RPS/RegFNP 2010 für die in den letzten Jahren entwickelten Bauflächen bereits abgewogen sind.

Aufgrund der Lage zwischen zwei Bauflächen und der L 3205 und der geringen Größe der verlorengehenden klimawirksamen Fläche wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die Ortslage von Karben gerechnet, so dass eine Inanspruchnahme als Baufläche für vertretbar gehalten wird. Gleiches gilt für die negativen Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. den Boden, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen vermieden bzw. verringert werden können. Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen sowie zu konkreten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation von Beeinträchtigungen sind erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich, da sie erst anhand der vorgesehenen Festsetzungen konkreter abzuschätzen sind.

Die Hinweise zum Artenschutz und dem erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten. 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.

Durch den Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des RPS/RegFNP 2010 soll ein nachhaltiger Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleistet und die Flächeninanspruchnahme im Gebiet des Regionalverbandes angemessen gesteuert werden. Dadurch wird ein Überschreiten der im Allgemeinen Teil des Regionalen Flächennutzungsplans festgelegten Obergrenzen neuer geplanter Bauflächen pro Kommune verhindert. Durch die neue Darstellung eines "Vorranggebietes für Landwirtschaft" in Gebiet B wird somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Inanspruchnahme des Gebietes als Baufläche verhindert und der Flächenausgleich erbracht. Die Ausgleichsfläche wurde mit der Stadt Karben im Hinblick auf die weitere gewerbliche Entwicklung der Stadt ausgewählt und abgewogen.