



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2022-10**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"

hier: **Auslegungsbeschluss (Offenlage)**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-211 des Regionalvorstandes vom 05.03.2020  
Beschluss Nr. IV-203 der Verbandskammer vom 01.07.2020 zu DS IV-2020-17  
(Aufstellungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt Karben, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der 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 öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
2. Ort und Dauer der Auslegung 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 öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 31.08.2020 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 36/20 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.09.2020 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Karben hat eine Stellungnahme abgegeben.

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 Frankfurt, Stadtplanungsamt 61.31  
Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanung, Bauen, Verkehr  
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

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Aubach  
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen  
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Energieversorgung Offenbach EVO AG  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handelsverband Hessen e.V.  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessenenergie GmbH  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage

LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Wetteraukreises  
Netzdienste Rhein-Main GmbH, N2-WN3 Projektkoordination  
ovag Netz GmbH  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4  
Stadtwerke Karben, z. Hd. Herr Quentin  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
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  
Avacon Netz GmbH, Leitungsauskunft  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, TWR/BL  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Forstamt Nidda, Hessen-Forst  
HLB Basis AG  
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
TenneT TSO GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
Gemeinsame Stellungnahme der anerkannten Umwelt- und Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Kreisausschuss des Wetteraukreises  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

- 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.

**Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich öffentlich auszulegen:**

Bebauungsplan Nr. 203 der Stadt Karben "Brunnenquartier", Büro Planungsgruppe Darmstadt,

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 203 in Karben "Brunnenquartier" erstellt durch Herrchen & Schmitt, Stand Oktober 2021

Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 203 Karben "Brunnenquartier", Büro NaturProfil,

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 203 in Karben "Brunnenquartier" erstellt durch Herrchen & Schmitt, Stand Oktober 2021

Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, abgerufen am 27.1.2020

Luftbild 2017

Verkehrsuntersuchung zum geplanten Baugebiet "Brunnenquartier" in Karben, Erläuterungsbericht, Stand August 2020, erstellt durch Heinz + Feier

Mobilitätskonzept zum geplanten Baugebiet "Brunnenquartier" in Karben, Erläuterungsbericht, Stand April 2021, erstellt durch Heinz + Feier GmbH

Landschaftsplanerisches Gutachten der Stadt Karben

Geo- und abfalltechnischer Untersuchungsbericht, erstellt durch bgm Baugrundberatung, Stand Mai 2020

Energiekonzept - Bericht-, Stand April 2021, erstellt durch Infrastruktur & Umwelt, Prof. Böhn und Partner

Schalltechnische Untersuchung Gutachten Nr. I 2926 Rev. 1, erstellt vom TÜV Hessen, Stand Juni 2021

Stellungnahmen von:

DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt

Gemeinsame Stellungnahme der anerkannten Umwelt- und Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement

Kreisausschuss des Wetteraukreises

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE

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 öffentlich ausgelegt werden.

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



**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**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\_006\_B-02418**

**Dokument vom: 21.09.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06366**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der 6. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Karben für das Gebiet "Brunnenquartier" wird vom Grundsatz her zugestimmt.  
Wir gehen davon aus und werden dies ggfls. auch einfordern, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Feststellungen aus dem vorliegenden Umweltbericht beachtet und weiter entwickelt werden. Dies gilt im Besonderen für den Punkt B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands im Hinblick auf den Artenschutz, zu dem keine näheren Informationen vorliegen.  
Desweiteren legen wir Wert darauf, dass die unter Punkt B 2.3 aufgelisteten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich in der Bebauungsplanung aufgegriffen und weiter qualifiziert werden.  
Ganz konkret sehen wir zur Eingriffsvermeidung den Erhalt der Gehölze entlang des Weges am nördlichen Rand des Änderungsbereichs.  
Die Installierung von Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (hier Solarenergie) und/oder ein zentrales Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung sollten selbstverständlich sein.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen ausschließlich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden an die Stadt Karben weitergeleitet.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**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 Wetteraukreis Kreis- und  
Regionalentwicklung, Archäologische Denkmalpflege / Kultur  
Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-02459**

**Dokument vom: 05.10.2020  
Dokument-Nr.: S-06460**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen die vorgesehene Änderung des RegFNP der Stadt Karben werden aus Sicht des Schulträgers Bedenken geltend gemacht. Eine weitere Wohnbebauung im Ortsteil Kloppenheim kann zu räumlichen Engpässen an dem Standort der zuständigen Grundschule Kloppenheim führen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise des Stellungnehmers betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Stellungnahme wird daher an die Stadt Karben weitergeleitet.



**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**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\_006\_B-02521**

**Dokument vom: 07.10.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06444**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

gemäß §§ 1 Abs. 1 und 2 Abs. 2 HDSchG bitten wir um Aufnahme bzw. Ergänzung der aktuell vorliegenden Auflistung archäologischer Fundstellen in den Flächennutzungsplan. Die Fundstellen sind mit ihrem geschätzten Mittelpunkt als Liste beigefügt, die jeweiligen flächigen Ausdehnungen können bei den Siedlungsbefunden beträchtlich sein und sollten nicht unter einem Radius von 250 m angesetzt werden (noch größere Ausdehnungen sind möglich; Messwerte in Gauß/Krüger-System). Groß-Karben 7 Villa rustica (römisch) 3482700 5566980  
Kloppenheim 20 Fundstelle (römisch) 3483043 5566670

Es ist damit zu rechnen, dass durch eine geplante Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Wir weisen darauf hin, dass die Zerstörung von Bodendenkmälern gemäß § 18 HDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedarf. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessenArchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises abzustimmen. Vom Ergebnis der Untersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind. Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG in Abschnitt B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind korrekt. Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

In Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) werden die beiden aufgeführten großflächigen Fundstellen Groß-Karben 7 und Kloppenheim 20 aufgenommen. In Kapitel B 2.2 (Auswirkungen der Planänderung) wird ein entsprechender Hinweis auf mögliche Zerstörung von Bodendenkmälern eingefügt.

Das angesprochene archäologische Gutachten (vorbereitende Untersuchung) ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen. Sollten sich daraus Hinweise auf Bodenfunde im Änderungsgebiet ergeben, können diese im weiteren Verfahren noch in den Planunterlagen ergänzt werden.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**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\_006\_B-02522**

**Dokument vom: 07.10.2020  
Dokument-Nr.: S-06445**

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 Ausweisung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für eine ca. 8,8 ha große Wohn- und Mischgebietsfläche sowie ein Grünzug beabsichtigt. Die verkehrliche Erschließung soll gemäß den Planunterlagen über das bestehende überörtliche Straßennetz, hier die Landesstraße 3205, die Bundesstraße 3 sowie die Nordumgehung Karben (Landesstraße 3351) gesichert werden. Aus straßenrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Gebietsausweisung vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement keine grundsätzlichen Einwände. Für das Gebiet wurde durch die Stadt Karben bereits in 2014 ein 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 (L 3351) sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich abzusichern und durch die Stadt Karben zu planen und baulich umzusetzen. Zur freien Strecke der Landesstraße 3205 sind die fachgesetzlich geregelten Anbauverbote und -beschränkungen gemäß § 23 (1) und (2) HStrG sowie das Zufahrtsverbot in der weiteren Planung zu beachten und zwingend einzuhalten. Gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen (Landesstraße 3205, Bundesstraße 3 und die Nordumgehung Karben Landesstraße 3351) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Wie vom Stellungnehmer selbst dargelegt, betreffen die vorgebrachten Hinweise die verbindliche Bauleitplanung und nicht die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung. Die Einhaltung fachgesetzlicher Regelungen, Richtlinien und Vorschriften sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Dies betrifft ggf. auch Festsetzungen zum Lärm- und Emissionsschutz.

Das Verkehrsgutachten ist Teil der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain offengelegten Unterlagen des RegFNP-Änderungsverfahrens.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**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: DB Immobilien Region Mitte**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-02523**

**Dokument vom: 07.10.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06446**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken. Immissionen: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden an die Stadt Karben weitergeleitet.

## 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



### 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\_006\_B-02524**

**Dokument vom: 08.10.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06459**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen folgendes mit: Für die 6. FNP Änderung des Gebietes Brunnenquartier bestehen von Seiten der Oberen Naturschutzbehörde Bedenken. Wie aus den Unterlagen zu entnehmen ist, handelt es sich um eine Fläche von 8.8 ha. In der derzeitigen RegFNP-Darstellung sind davon: 6.7 ha: "Ökologisch bedeutsame Flächennutzungen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft" 2.1 ha: „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ Die beabsichtigte RegFNP-Darstellung ist vorgesehen: 5.8 ha: „Wohnbaufläche“ 0.7 ha: Gemischte Baufläche 2.3 ha: Grünfläche, Park.  
Um die derzeitigen Ziele des RegFNP auch weiterhin zu berücksichtigen, ist es erforderlich, bereits auf der Ebene des FNP auf Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen einzugehen und sich mit den Klimafunktionen auseinander zu setzen. Unter Berücksichtigung der vorgelegten Planung erscheint es kaum möglich zu sein, all diese Funktionen auf 2.3 ha Grünfläche, Park umzusetzen. Es sollte über eine Vergrößerung der Grün-/Parkfläche nachgedacht werden. Es wird vorgeschlagen, effektive Ausgleichsmaßnahmen mit gleichzeitiger Klimafunktion bereits auf der FNP Ebene einzuplanen. Die Festlegung dieser Flächen sollte nur als Größenordnung sowohl in der Baufläche als auch in der Grünfläche/Parkfläche stattfinden und im späteren Bebauungsplanverfahren konkretisiert werden.

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### Begründung:

Zu dem Vorhaben „Brunnenquartier“ liegen auf Ebene des Bebauungsplanes neben anderen Unterlagen inzwischen auch ein Artengutachten, ein Grünordnungsplan, ein Mobilitäts- und ein Energiekonzept vor. Anhand dieser Unterlagen wurden die Aussagen des Umweltberichtes des vorliegenden Änderungsverfahrens zu Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen, Maßnahmen mit Klimafunktion sowie die geplante externe Kompensationsmaßnahme (Ökokonto) - Nutzungsverzicht im Karbener Stadtwald - in den Kapiteln B 2.1 (Bestandsaufnahme), B 2.2 (Auswirkungen der Planung) und B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes ergänzt.  
Unter anderem sind gemäß der Aussagen im Bebauungsplan im künftigen Baugebiet die Nutzung solarer Strahlungsenergie, die Wärmeversorgung über Eisspeichertechnologie, eine Reduzierung des Kfz-Verkehrs im Rahmen des Mobilitätskonzeptes, sowie Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen in Verbindung mit Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen. Der Grünordnungsplan sieht eine großzügige und klimawirksame Versorgung des Gebietes mit öffentlichen und privaten Grünflächen vor. Auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes sind diese Flächen jedoch nicht im Einzelnen darstellbar, da sie unterhalb der Darstellungsuntergrenze liegen. Aus diesem Grund kann die Gesamtfläche nur zu „Wohnbaufläche, geplant“ geändert werden. Die weiter reichenden detaillierten Festsetzungen bleiben dem Bebauungsplan vorbehalten.

**Änderungsbedarf:**  
Texte/Umweltbericht

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**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\_006\_B-02525**

**Dokument vom: 08.10.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06459**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

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

Grundwasser

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 und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich 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 darzulegen 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.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

zu 1. Wasserversorgung

Die Stadt Karben hat im Bebauungsplan dargelegt, dass das Gebiet an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden kann. Es sei davon auszugehen, dass die Wasser- und Löschwasserversorgung des Plangebiets gesichert ist. Ein entsprechender Absatz wird in Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes ergänzt.

Ggfs. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen oder Zulassungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beantragen.

Das Grundwasser darf durch das Vorhaben nicht qualitativ beeinträchtigt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes ergänzt.

Eine hydrogeologische Beurteilung erfolgte auf der Ebene des Bebauungsplanes im Rahmen eines geo- und abfalltechnischen Untersuchungsberichtes. Dort wird dargelegt, dass eine Versickerung des anfallenden

Niederschlagswassers nicht bzw. nur mit zusätzlichem Aufwand möglich ist. Ein entsprechender Absatz wird im Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) des Umweltberichtes ergänzt.  
Sollte eine Versickerung dennoch angestrebt werden, sind die dafür erforderlichen Gutachten und wasserrechtlichen Genehmigungen auf Ebene des Bebauungsplanes zu erstellen bzw. zu beantragen.  
Die Kennzeichnung vernässungsgefährdeter Gebiete ist, wie vom Stellungnehmer dargelegt, auf Ebene des Bebauungsplanes vorzunehmen. Dieser Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

**Änderungsbedarf:**  
Texte/Umweltbericht

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**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\_006\_B-02526**

**Dokument vom: 08.10.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06459**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Grundwasserschutz**

Im geltenden Regionalplan Südhessen ist das Gebiet des Brunnenquartiers als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen. Auf diese Festlegung ist weiterhin in Text und Karte hinzuweisen. 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 grds. die zuständige Untere Wasserbehörde.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Das Plangebiet liegt bisher u.a. im "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz". Darauf wird in Kapitel A4, Regionalplanerische Aspekte, eingegangen.

Mit dem vorliegenden Verfahren wird eine Änderung der RegFNP-Darstellung von "Vorranggebiet für Landwirtschaft" bzw. "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." zu "Wohnbaufläche, geplant" vorbereitet. In der Kartendarstellung ist eine Überlagerung von Siedlungsflächen durch das Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz nicht vorgesehen. Aus diesem Grund wird die künftige Kartendarstellung im Änderungsgebiet kein "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" mehr enthalten. Die Darstellung von festgesetzten Wasserschutzgebieten in der Beikarte 1 ist davon jedoch nicht betroffen.

Die Lage der Flächen im Oberhessischen Heilquellenschutzgebiet ist im Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) bereits enthalten. Auf die Notwendigkeit, die Ge- und Verbote der Verordnung einzuhalten, wird im Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) eingegangen. Sollten sich daraus für das Plangebiet wasserrechtliche Prüfungen und/oder Zulassungen ergeben, sind diese auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen bzw zu beantragen.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**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\_006\_B-02527**

**Dokument vom: 08.10.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06459**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Oberflächengewässer**

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 nehme ich zu der geplanten 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für das Gebiet „Brunnenquartier“ im Stadtteil Kloppenheim der Stadt Karben wie folgt Stellung: Die betroffene Fläche liegt in der Nähe des Gewässers „Nidda“ (etwa in Höhe Flusskilometer 32.1). Der Geltungsbereich befindet sich aufgrund der dort vorhandenen Deichstrecke nicht innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes nach § 76 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Nidda. Entsprechend der HWRMP-Gefahrenkarte Nidda-G\_07 (Link: [https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/nidda/g-karten/HVVGK\\_Nidda\\_G-07.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/nidda/g-karten/HVVGK_Nidda_G-07.pdf)) befindet sich der Geltungsbereich: 1. In einem potenziellen Überschwemmungsgebiet hinter einer qualifizierten Hochwasserschutzanlage. Wenn ein Versagen des Deiches Eintritt ist in diesem Bereich mit einem Wasserspiegel von 112,80 m ü. NN zu rechnen. 2. In einem Bereich, der bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQextrem) in der Nidda überflutet wird (Siehe rote Linie HWGK\_Nidda\_G-07). Die zu erwartende Wasserspiegelhöhe in diesem Bereich beträgt 112,99 m ü. NN. In diesen Risikogebieten sind gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder wesentlich zu erweitern, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Ein Hinweis auf die Lage des Plangebietes in einem auch nach Hochwasserrisikomanagementplan gefährdeten Bereich ist in Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) des Umweltberichtes enthalten. Dieser wird entsprechend der Angaben in der Stellungnahme differenziert und ergänzt.  
Im Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) wird ein Absatz zu hochwasserangepasster Bauweise ergänzt.  
Die Lage eines betroffenen Grundstücks und die mögliche Schadenshöhe kann erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung genauer ermittelt werden. Auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung ist dies nicht möglich.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht



**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**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\_006\_B-02528**

**Dokument vom: 08.10.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06459**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Bodenschutz Nachsorgender Bodenschutz Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Änderung unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird. Der Planungsträger hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden. In diesem Zusammenhang verweise ich zusätzlich auf den Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001, bekanntgegeben im StAnz.19/2002 S. 1753 ff.).

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Dem Regionalverband und der Kommune sind ebenfalls keine Altflächen im Plangebiet bekannt. Dies ist in Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) dargelegt. In Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) ist sicherheitshalber ein Hinweis auf den Umgang mit möglicherweise entdeckten Bodenkontaminationen enthalten.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**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\_006\_B-02529**

**Dokument vom: 08.10.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06459**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Vorsorgender Bodenschutz**

Im 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 19) wird eine Bodenkundliche Baubegleitung empfohlen. Es sollte eine Bodenkundlichen Baubegleitung zwingend stattfinden, da nur so auch die DIN 19639— Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben eingehalten und umgesetzt werden kann. 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. Die Bodenkundliche Baubegleitung sollte schon im Bebauungsplanverfahren mit eingebunden werden, da sonst ein Bodenmanagementkonzept/-plan nur schwer realisierbar ist. Das Baugesetzbuch fordert in § 1 a 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 die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten. In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Das Thema vorsorgender Bodenschutz ist in den Kapiteln B 2.1 (Bestandsaufnahme) und B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes berücksichtigt. Auch in Kapitel A7 der Begründung wird auf Flächen- und Funktionsverlust der Böden eingegangen  
Die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung kann auf RegFNP-Ebene nicht gefordert werden. Ein geeignetes Bodenmanagementkonzept ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Inanspruchnahme einer bodenkundlichen Baubegleitung enthalten. Die Formulierung in Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes wurde daraufhin angepasst.  
Im Abschnitt "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" des Kapitels B 2.2 (Prognose und Bewertung der Auswirkungen) des Umweltberichtes wurde eine Aussage zur Kompensation des Schutzgutes Boden ergänzt.

**Änderungsbedarf:**  
Texte/Umweltbericht

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**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\_006\_B-02530**

**Dokument vom: 08.10.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06459**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)**

Gegen die o.g. geplante 6. Änderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, es wird aber aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf Folgendes hingewiesen: Das Plangebiet liegt in der Mitte von Karben an das westlich und östlich bereits Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen anschließen. Das Plangebiet soll als Wohn- und Mischbaufläche mit einem größeren Grünbereich ausgewiesen werden. Ich weise darauf hin, dass nördlich und südlich an das Plangebiet Gewerbegebiete und des Weiteren die Landesstrasse L 3205 südlich angrenzen. Es ist zu berücksichtigen, dass es durch die vorbeiführende Landesstrasse und den Gewerbegebieten zu Lärmbelästigungen kommen kann.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise bezüglich des Schallschutzes müssen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden. Die Stellungnahme wird an die Stadt Karben weitergeleitet.

## 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



### 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 Wetteraukreis Kreis- und Regionalentwicklung, Archäologische Denkmalpflege / Kultur Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-02531**

**Dokument vom: 05.10.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06460**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege Ansprechpartner: Frau Sirkka Rausche Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen .

Gegen die vorgelegte 6. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans haben wir aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange keine grundlegenden Bedenken. Die im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen müssen eingehalten werden. Darüber hinaus sind bei Aufstellung des Bebauungsplans ein konkreter Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie ein Artenschutzgutachten einzureichen. Aufgrund der Beanspruchung von über 6 Hektar hochwertigen Ackerlands, ist im Bebauungsplanverfahren dem Umweltbericht ein Bodengutachten beizufügen. Bei Inanspruchnahme von Ökopunkten und somit bei einer Anwendung der Kompensationsverordnung, muss sich die Form des Bodengutachtens nach der § 2 der Kompensationsverordnung vom 9. November 2018 richten. Wir sehen die Ausweisung einer Wohnbaufläche im RegFNP im Bereich des nördlich angrenzenden Gewässerrandstreifens sehr kritisch. Dieser gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen sollte als ökologisch bedeutsame Flächennutzung und nicht auf Privatgrund ausgewiesen werden. Dieses würde zur Eingriffsminderung beitragen, welches vorrangig zu prüfen ist.

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. In Karben stehen nicht genügend geeignete Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung. Die Hinweise betreffen, wie in der Stellungnahme ausgeführt, überwiegend nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu konkretisieren und ggfs. weitergehend zu sichern. Auch das Bodengutachten ist auf dieser Ebene bereitzustellen. Die Ausführungen bezüglich des Gewässerrandstreifens sind unklar. Das Änderungsgebiet liegt in einem Abstand von ca. 60 m zum Niddaferweg, der gesetzlich geforderte Gewässerrandstreifen ist durch das Vorhaben nicht tangiert. Der Regionalplan/Regionale Flächennutzungsplan (2010) stellt den Bereich zwischen der Planfläche und der Nidda als "ökologisch bedeutsame Flächennutzung", überlagert mit "Regionalem Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" dar. Die diesbezüglich geäußerten Bedenken erscheinen unbegründet.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**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 Wetteraukreis Kreis- und Regionalentwicklung, Archäologische Denkmalpflege / Kultur Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-02532**

**Dokument vom: 05.10.2020  
Dokument-Nr.: S-06460**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz; Ansprechpartner: Herr Thomas Buch  
Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)  
Zu der vorliegenden Planung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:  
Überschwemmungsgebiet der Nidda: Das Plangebiet liegt nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Nidda. Auf Basis der vom Land Hessen erarbeiteten Hochwasserrisikomanagementpläne wurde jedoch festgestellt, dass das Plangebiet von Überschwemmungen betroffen sein kann. Beim hundertjährigen Hochwasser (HQ100) würde das Plangebiet bei Versagen der entlang der Nidda vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen zu weiten Teilen überschwemmt. Nach uns vorliegenden Informationen, liegt die Wasserspiegellage bei einem hundertjährigen Hochwasser in der Nidda über dem Geländeniveau des Plangebietes. Da diese Wasserstände bei einem Hochwasser über längere Zeiträume auftreten können, ist im Plangebiet bei solchen Ereignissen durchaus mit zu Tage tretendem Grundwasser zu rechnen. Bei einem Extremhochwasser (1,3 fach HQ100) wird das Plangebiet trotz vorhandener Hochwasserschutzeinrichtungen zu großen Teilen überflutet. In der vorliegenden Planung wird auf diese Situation nicht eingegangen. Diesbezüglich ist die Planung zu ergänzen.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

In Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) ist bereits ein Hinweis enthalten, dass für das Plangebiet gemäß Hochwasserrisikomanagementplan bzw. Hochwassergefahrenkarte die Gefahr einer Überflutung besteht. Diese Ausführungen werden um die in der Stellungnahme genannten Details erweitert.  
Das Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) wird um den Aspekt "hochwasserangepasste Bauweise" ergänzt. Dabei wird insbesondere auf "Vorkehrungen gegen hoch anstehendes Grundwasser (z.B. bei Kellerbauten)" hingewiesen.

**Änderungsbedarf:**  
Texte/Umweltbericht

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**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 Wetteraukreis Kreis- und Regionalentwicklung, Archäologische Denkmalpflege / Kultur Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-02533**

**Dokument vom: 05.10.2020  
Dokument-Nr.: S-06460**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Gewässerrandstreifen**

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Gewässerparzelle. Hier ist im weiteren Planungsprozess der wasserrechtlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen zu beachten. Eine Ausweisung als private Grünfläche ist aus unserer Sicht nicht akzeptabel.

**Niederschlagswasserableitung, -behandlung**

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung fehlt aus unserer Sicht die durch die Maßnahmen verursachte Abflussverschärfung. Durch die weitgehende Versiegelung der Flächen wird es zu einer Konzentrierung des Niederschlagswassers kommen. Es bleibt unklar, wie mit dem anfallenden Wasser umgegangen werden soll. Insbesondere aufgrund der sich ändernden Witterungsverhältnisse halten wir es für dringend geboten, das Entwässerungssystem und die Behandlung/Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswasser rechtzeitig vorher mit den zuständigen Wasserbehörden abzustimmen. Da die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer erlaubnispflichtig ist, sind diese Belange mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen und festzulegen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

**zu Gewässerrandstreifen:**

Der Hinweis betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Dort ist die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifens in geeigneter Weise zu regeln und die entsprechende Festsetzung mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

**zu Niederschlagswasserableitung und -behandlung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes ist auf der Ebene des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde und Einholung ggfs. erforderlicher wasserrechtlicher Genehmigungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Baugenehmigung zu beachten.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**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 Wetteraukreis Kreis- und Regionalentwicklung, Archäologische Denkmalpflege / Kultur Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-02534**

**Dokument vom: 05.10.2020  
Dokument-Nr.: S-06460**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Bodenschutz**

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden mehrere Hektar hochwertige, weitgehend unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Im Rahmen der Planung kommt es zu umfangreichen Versiegelungen und damit in diesen Bereichen zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. In diesem Zusammenhang verweisen wir ausdrücklich auf die Regelungen des BauGB sowie insbesondere § 3 (2) des Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Danach soll der Flächenverbrauch für die genannten Zwecke vermieden und es soll geprüft werden, ob nicht anderweitige, bereits versiegelte Flächen für die vorgesehenen Zwecke in Anspruch genommen werden können.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar.

Die Stadt Karben betreibt bereits Nachverdichtung im Stadtgebiet. Die hierfür geeigneten Flächen sind jedoch meist kleinteilig und stehen erst längerfristig für eine Innenentwicklung zur Verfügung. Zusammenhängende brachgefallene Flächen, die sich für eine Entwicklung in der vorgesehenen Größenordnung eignen, sind derzeit nicht verfügbar.

Die Stadt Karben plant, im Bereich um den S-Bahnhof in Groß-Karben einen neuen Ortsmittelpunkt zu entwickeln. Im Änderungsgebiet soll dringend benötigter Wohnraum entstehen. Eine hohe Durchgrünung der Bauflächen ist dabei vorgesehen.



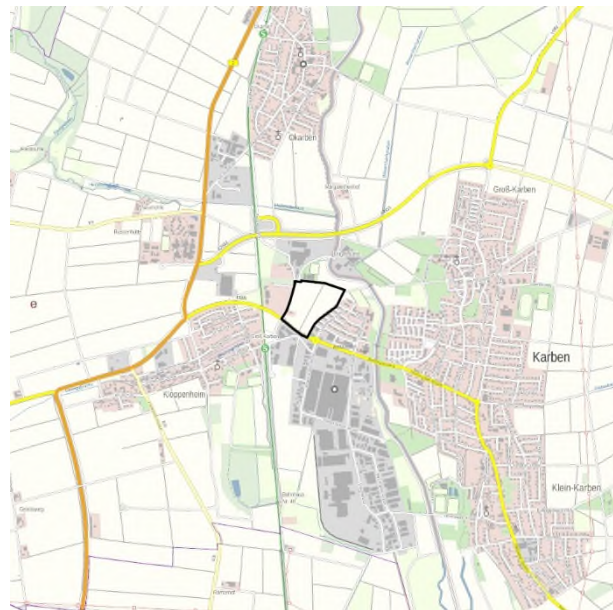


# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 6. Änderung Stadt Karben Stadtteil Kloppenheim Gebiet: Brunnenquartier

### Offenlage

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

01.07.2020

Frühzeitige Beteiligung:

08.09.2020 bis 07.10.2020

Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

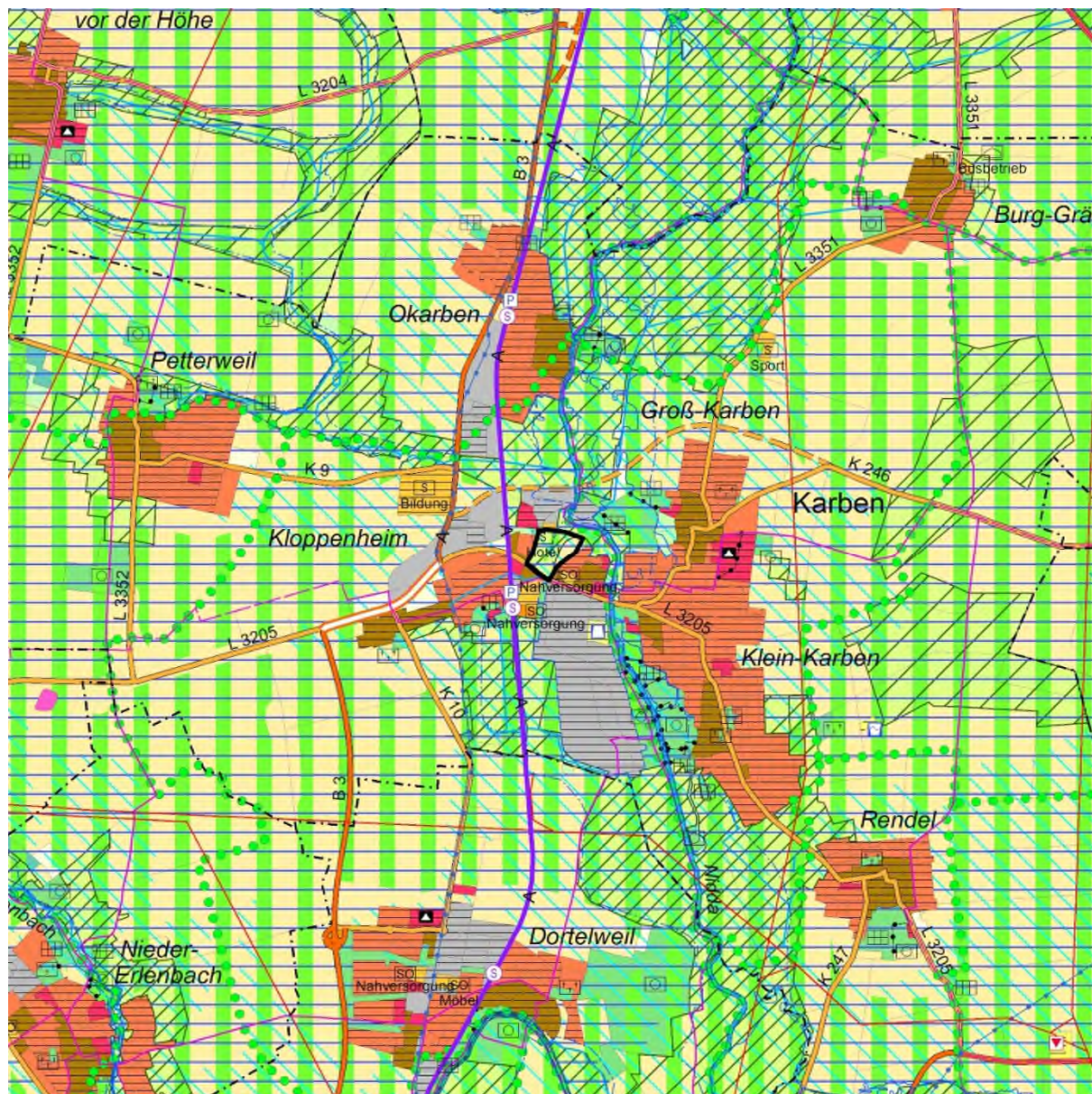


## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	Die Stadt Karben möchte die letzte innenstädtische Lücke schließen und die Entwicklung des Brunnenquartiers als zentrales Projekt der Karbener Stadtentwicklung vorantreiben. Entstehen sollen Wohn- und Mischbauflächen sowie ein größerer Grünbereich.
<b>Flächenausgleich</b>	nicht erforderlich
<b>Gebietsgröße</b>	8,8 ha
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	24.10.2019
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan der Stadt Karben Nr. 203 „Brunnenquartier“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Artenschutz Verkehr Geotechnik Emissionen/Immissionen

---

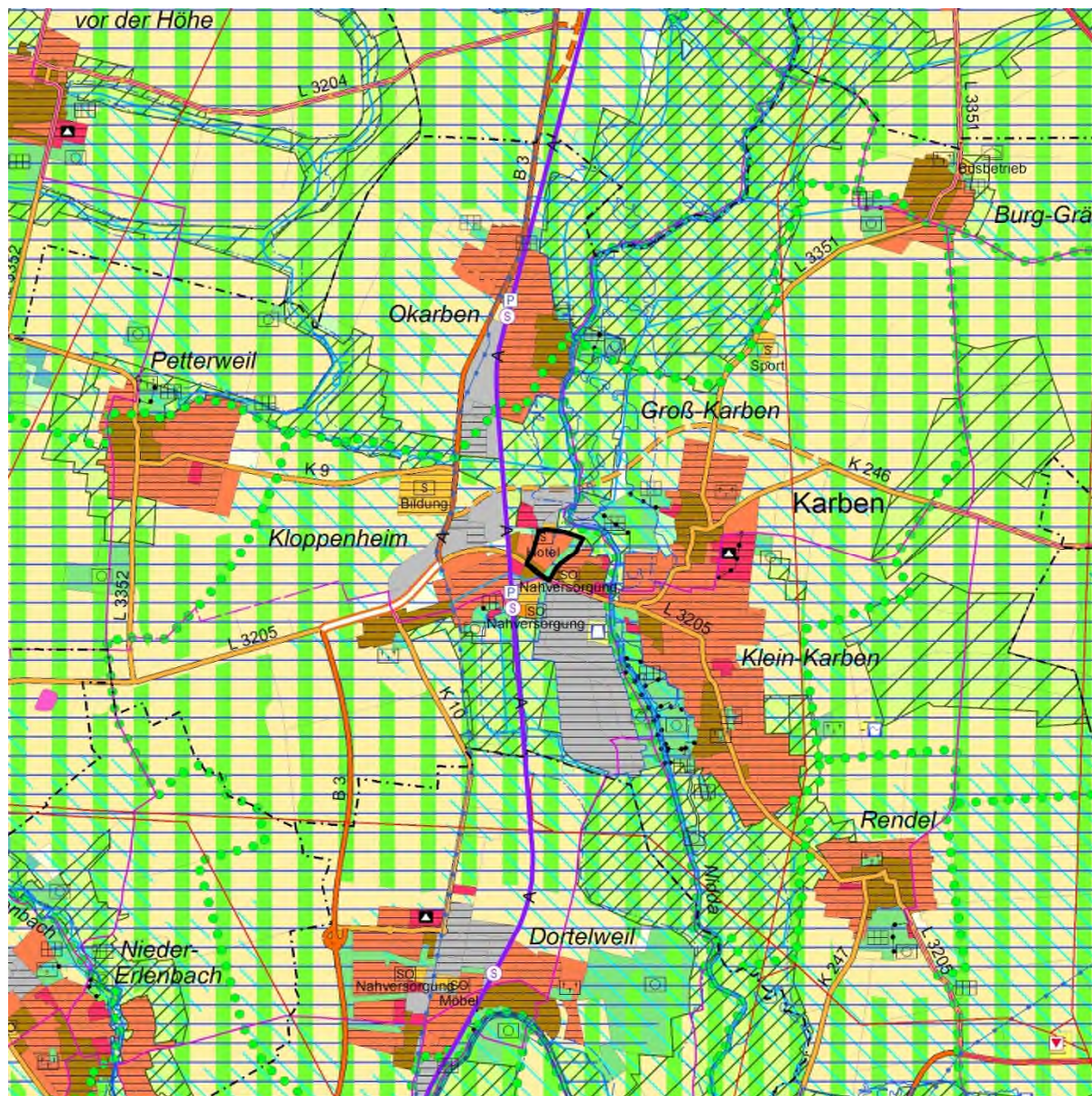
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung




 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft" (ca. 6,7 ha), "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,1 ha), mit den Überlagerern "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 5,8 ha), "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,7 ha) sowie in "Grünfläche, Park" (ca. 2,3 ha)

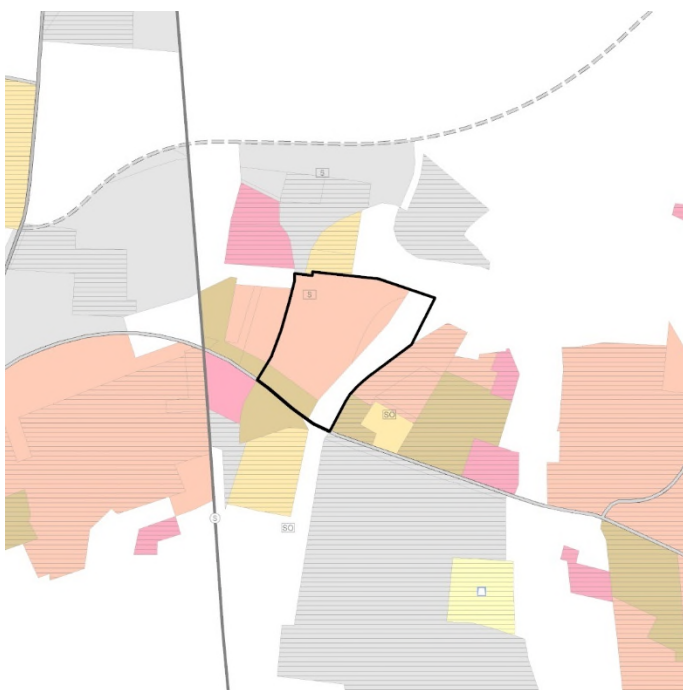
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

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



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Offenlage

## Luftbild (Stand 2019)



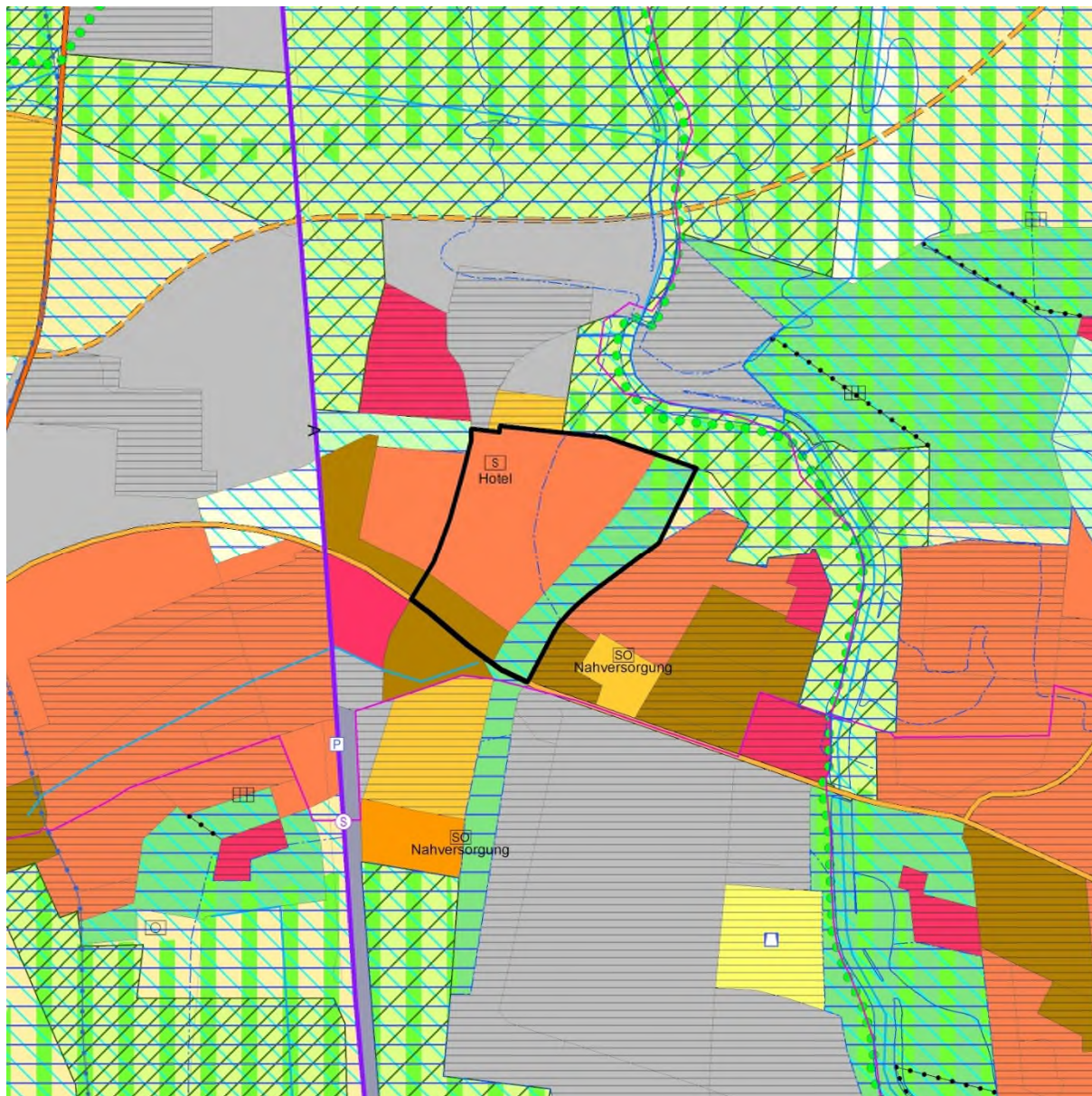
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



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 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.

### Rechtsgrundlage

	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	s.o.

	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
--	--

	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
--	----------------------

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
--	---

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
--	--










	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
--	---

Nr. 15.14 PlanzV

Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

# 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

Der Änderungsbereich ist ca. 8,8 ha groß. Er liegt zentral im Karbener Stadtteil Kloppenheim. Im Norden grenzt ein Hotel, die gewerbliche Nutzung des Quellenhofes sowie ein Grünzug an. Im Osten grenzt die bereits erstellte "Neue Mitte" an der Luisenthaler Straße mit Wohn- und Mischnutzung an. Südlich wird der Änderungsbereich durch die L 3205 (Bahnhofstraße) begrenzt und im Westen durch die Brunnenstraße.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Die Stadt Karben möchte durch diese Änderung die letzte innenstädtische Lücke schließen und damit zentral gelegenen Wohnraum in S-Bahn Nähe schaffen. Die Entwicklung des Brunnenquartiers ist als zentrales Projekt der Karbener Stadtentwicklung schon lange vorgesehen gewesen und soll nun vorangetrieben werden. Entstehen sollen Wohn- und Mischbauflächen sowie ein größerer Grünbereich, der den nördlich angrenzenden Grünbereich mit dem im Südosten des Änderungsbereiches auf der anderen Seite der L3205 liegenden Grünzug verbinden soll. Die Stadt hat zusammen mit einem Planungsbüro und den Bürgern einen Workshop veranstaltet, in dem die Ideen und Wünsche der Bürger zusammen getragen wurden. Diese sollen dann zum Teil in die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 203 "Brunnenquartier") mit einfließen.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan, wie folgt zu ändern:

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft" (ca. 6,7 ha), "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,1 ha), mit den Überlagerern "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 5,8 ha), "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,7 ha) sowie in "Grünfläche, Park" (ca. 2,3 ha)

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

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

Der Änderungsbereich liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" sowie „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ (ca. 2,1 ha).

Im "Vorranggebiet für Landwirtschaft" hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

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

In den „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ ist der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern. Sie dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushaltes, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse. Den Belangen der Landwirtschaft einschließlich des Erwerbsgartenbaus sowie der Forstwirtschaft soll Rechnung getragen werden.

Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Die Planung des Änderungsbereiches „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 5,8 ha), „Mischbaufläche, geplant“ (ca. 0,7 ha) und „Grünfläche Parkanlage“ (ca. 2,3 ha) weicht von den Zielen der Raumordnung ab. Nach Prüfung durch das Regierungspräsidium Darmstadt beträgt die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges durch die künftigen Bauflächen jedoch nur ca. 2,1 ha. Die Beanspruchung liegt damit unterhalb der regionalen Bedeutsamkeit, somit stehen die Ziele der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegen. Ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen ist hierfür nicht notwendig. (E-mail vom 4.11.2019)

Die Inanspruchnahme des Grünzuges muss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kompensiert werden.

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

Das Änderungsgebiet liegt zentral innerhalb des Stadtteils Kloppenheim. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich verlaufende Brunnenstraße, die südlich an die Landesstraße L3205 anbindet. Für das Baugebiet wurde im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten (HEINZ + FEIER GmbH, Stand:

August 2020) erstellt. In der Verkehrsuntersuchung sind die zu erwartenden Neuverkehre entsprechend der zukünftigen Nutzungen ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft worden. Zudem wurde für den relevanten Knotenpunkt L3205/Brunnenstraße ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis geführt. Als Ergebnis lässt sich aus dem Gutachten ableiten, dass der Knotenpunkt mit den prognostizierten Belastungen noch als leistungsfähig einzustufen ist.

Das geplante Baugebiet liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes „Karben-Groß-Karben Bahnhof“ der S-Bahn-Linie 6 (Friedberg - Frankfurt-Süd). Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Bushaltestelle „Karben-Groß-Karben Bahnhof“ mit den Buslinien X27 (Königstein - Oberursel - Nidderau), FB-72 (Karben - Niddatal - Friedberg) und den Linien FB-73, FB-74 (Petterweil bzw. Rendel - Karben), die die Stadtteile Karben mit dem S-Bahn-Haltepunkt verbinden.

Entlang der südlich des Plangebietes verlaufenden Bahnhofstraße verläuft eine „Überörtliche Fahrradrouten“, die die Innenstadt mit den Stadtteilen verbindet.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Derzeit wird der Änderungsbereich in weiten Teilen als Ackerland genutzt. Im südwestlichen Bereich ist eine Bebauung vorhanden. Mittig verläuft ein unbefestigter Weg von Norden nach Süden. Südlich und teilweise im Westen wird der Änderungsbereich mit Bäumen und Sträuchern begrenzt, ebenso im Norden zur Abgrenzung des Hotels und der ehemaligen Tennis-halle.

Aus dem Landschaftsplan der Stadt Karben (Änderung 1996) ist zu entnehmen, dass der Änderungsbereich als Dauergrünland, extensiv entwickelt werden sollte. Der westliche Teil wurde bereits damals mit Flächen für Siedlungsvorhaben der Stadt Karben gekennzeichnet, nachrichtlich übernommen aus dem Regionalen Raumordnungsplan 1995. Südlich, westlich und nördlich verlaufen entlang der überörtlichen Straßen Baumreihen mit Immissionsschutz-pflanzungen. Der dargestellte Weg ist im Landschaftsplan als "Fortfallender Weg" gekennzeichnet.

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

Durch die Bebauung der zentral in Karben liegende Fläche (Gebiet A), wird dem Wohnungsbaudruck der Region Rechnung getragen. Die Fläche ist bereits allseitig umbaut mit Wohnungs- und Mischbaunutzung und liegt zum einen an der Durchfahrtsstraße L 3205 und zum anderen ist der S-Bahnhof Karben in ca. 10 Minuten fußläufiger Entfernung gut zu erreichen. Aus diesem Grund ist die Fläche auch Teil des Planungskonzeptes "Vorzugsräume Wohnen" des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain.

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 ist zu erwarten, dass die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden können, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

**Flächenausgleich:**

Gemäß des Beschlusses Nr. 182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 (Drucksache Nr. IV-2019-70, unter Punkt 6.1.) kann auf einen Flächenausgleich gemäß der Flächenausgleichsrichtlinie (Drucksache Nr. III-2015-26) verzichtet werden, da sich der Änderungsbe- reich mit überwiegender Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienen- haltepunkt befindet.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Die Stadt Karben möchte durch diese Änderung die letzte innenstädtische Lücke schließen und damit zentral gelegenen Wohnraum in S-Bahn Nähe schaffen. Die Entwicklung des Brunnenquartiers ist seit langer Zeit als zentrales Projekt der Karbener Stadtentwicklung vorgesehen und soll nun vorangetrieben werden. Entstehen sollen Wohn- und Mischbauflächen sowie ein größerer Grünbereich, der den nördlich angrenzenden Grünbereich mit dem, im Südosten des Änderungsbereiches auf der anderen Seite der L3205 liegenden Grünzug, verbinden soll.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft" (ca. 6,7 ha), "Vorrang Landwirtschaft" (ca. 2,1 ha), mit den Überlagerern "Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 5,8 ha) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,7 ha) sowie in "Grünfläche, Park" (ca. 2,3 ha)

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)

### **BlmSchG - 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)

### **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)

### **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).

### B 2. Umweltauswirkungen

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

Acker- und Grünlandflächen zwischen Brunnenstraße, Bahnhofstraße (L 3205) und Bebauung entlang der Luisenthaler Straße im Norden des Karbener Stadtteils Kloppenheim. An den Straßenrändern sind Gehölz- und Baumbestände vorhanden. Ein von einem Garten umgebenes Gebäude mit befestigter Zufahrt befindet sich an der westlichen Grenze. Das Grundstück enthält mehrere großkronige Bäume.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:  
Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Altlasten oder Altablagerungen sind in den Änderungsgebieten nicht bekannt.
- überwiegend unversiegelte Ackerflächen mit naturnahe Böden
- Bodenarten Vega aus kalkfreien Auenlehmen, Auengleye aus kalkfreien Auenlehmen
- Phytosol und technogenes Material im bebauten Areal im Südwesten
- Bewertung der Bodenfunktionen (BFD 50) im Norden mittel, im Süden sehr hoch
- Lebensraumfunktion, Nitratrückhaltevermögen und Feldkapazität im Norden mittel, im Süden hoch
- Erosionsgefährdung im Westen gering, im Osten sehr gering
- Hangrutschungsgefährdung sehr gering bis gering
- Ackerzahlen >70 bis 80

#### Wasser

- Lage in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes
- gefasste Quelle "Taunusbrunnen" westlich des Plangebietes
- potenziell überschwemmungsgefährdete Flächen gemäß Bodenkarte, im Nordosten auch gemäß Gefahrenkarte des Hochwasserrisikomanagementplanes
- mögliche Überflutung von Teilen des Plangebietes bei Versagen der Schutzeinrichtung (Deich) bzw. Auftreten eines Extremhochwassers (1,3 faches des 100-jährigen Hochwassers)
- Lage innerhalb eines Gebietes mit sehr hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- Die vorhandenen Bodenschichten sind gemäß der Ausführungen im Bebauungsplan nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

#### Luft und Klima

- klimawirksame Fläche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Anhand von Begehungen in 2020 Nachweis von 28 Vogelarten, davon 19 als Brutvögel bzw. mit Brutverdacht und 9 Arten als Teilsiedler

#### Offenlage

---

- keine Bodenbrüter in der zentralen Ackerfläche
- Hecken- und Gebüschbrüter mit günstigem Erhaltungszustand
- kaum Höhlenbrüter vertreten
- Haussperling, Stieglitz und Bluthänfling in nordöstlich und östlich angrenzenden Bereichen
- hohe Wahrscheinlichkeit für das Vorkommen von Fledermäusen (Zwergfledermaus)
- keine Hinweise auf Vorkommen von Zauneidechsen, Feldhamstern oder Amphibien

#### Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Wetterau
- sehr geringe Einsehbarkeit
- durchschnittliches Landschaftsbild
- Eignung zur wohnortnahen Erholung, jedoch beeinträchtigt durch Lage an Straßen bzw. Eisenbahnlinie
- Regionalschleife Wetterau der Apfelwein- und Obstwiesenroute verläuft von der Nidda aus an der nördlichen Plangebietsgrenze zur nahegelegenen Kelterei.
- nördlich des Gebietes liegt das landschaftlich attraktive Niddaknie

#### Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Straßenverkehrslärm von dB(A) > 55 bis 70 (0-24 Uhr)
- Belastung durch Schienenverkehrslärm von dB (A) > 55 bis 65 (0-24 Uhr); dB(A) > 55 bis 65 (22-6 Uhr)
- 

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmäler Groß-Karben 7 (Villa rustica (römisch)) und Kloppenheim 20 (Fundstelle (römisch))

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

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Planfläche.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Wohn- bzw. Mischbauflächen 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.
- Verlust von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BImSchG, BNatSchG sowie BauGB dar.

- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, WHG sowie BauGB dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Änderung im Kaltluftstrom Richtung Süden (<10 %)

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, BNatSchG sowie BauGB dar.

- Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- ggfs. Störwirkung für angrenzend vorkommende Vogelarten (Haussperling, Stieglitz und Bluthänfling)

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- Die Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird nicht erforderlich

- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- Belastung der Bewohner durch Straßen- und Schienenverkehrslärm

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

- Beeinträchtigung bzw. Verlust von Bodendenkmälern

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des HDSchG und BauGB dar.

Die Planänderung durch Flächeninanspruchnahme für "Grünfläche, Parkanlage" führt zu Auswirkungen wie:

- Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch teilweise Versiegelung, Umlagerung sowie Vegetationsänderung.

- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.

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

- Durch die vorgesehenen Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen ist die Veränderung des Landschaftsbildes insgesamt nicht als negativ zu bewerten.

- Die Planung bedingt als parkartig gestaltete Grünfläche eine zusätzliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung und soll auch als Korridor des Kaltluftabflusses dienen.

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**

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.

Teilweise erfolgt die externe Kompensation über eine Ökokontofläche (Wald östlich von Klein-Karben)

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").

### **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 sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche

- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung 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. 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. (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*)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Aufschüttungen zur Geländemodellierung bis max. 1,5 m im Bereich der Grünflächen außer "Grünachse Nord"
- Aufschüttung von Baugrundstücken entsprechend der festgesetzten Geländeoberfläche
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- 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.
- Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen (bspw. durch Errichtung einer integrierten Retentionsschicht innerhalb der Dachbegrünung, Zisternen oder Retentionsbecken, Anlagen zur Versickerung) auf dem Baugrundstück sowie eine gedrosselte Einleitung in die weiterführenden oberflächennahen Entwässerungsmulden /-rinnen innerhalb des Baugebietes

- Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser
- Anlage von offenen Gräben, Retentions- oder Versickerungsmulden zur Niederschlagswasserbewirtschaftung
- hochwasserangepasste Bauweise in den von Überflutungen potenziell bedrohten Teilen des Plangebietes
- Berücksichtigung hoher bzw. schwankender Grundwasserstände bei der Bauausführung
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Die Stadt Karben hat im Bebauungsplan dargelegt, dass das Gebiet an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden kann. Es sei davon auszugehen, dass die Wasser- und Löschwasserversorgung des Plangebiets gesichert ist.
- Das Grundwasser darf durch das Vorhaben nicht qualitativ beeinträchtigt werden.
- Errichtung von Erdwärmesonden bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Behörde
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Offenhalten des Grünzuges von der Nidda Richtung Süden durch Anlegen einer Parkanlage
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Teilweise externe Kompensation über Ökokontofläche (Wald östlich von Klein-Karben)
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- Kontrolle von Gebäuden oder Gebäudeteilen vor Abriss auf mögliche Niststätten von Vögeln oder Fledermausquartieren, ggfs. Abstimmung mit Naturschutzbehörde über Einleiten geeigneter Maßnahmen
- Schutzmaßnahmen für angrenzende Bäume, Gehölze oder sonstige wertgebende Biotopstrukturen wie Baumaßnahmen
- 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.
- 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.
- ökologische Baubegleitung
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- Ergänzung bzw. Verbesserung des Wegenetzes
- Anlage unterirdischer Eisspeicher zur Wärmeversorgung der Baugebiete
- Reduzierung des Kfz-Verkehrs im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes
- Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan, u.a. Schalldämmung von Außenbauteilen, Anbringen von Wand- bzw. Glasscheiben vor Terrassen und Balkonen.

- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, 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.
- Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Grundwasser, Kleinklima, Flora und Fauna, Landschaftsbild und Erholung sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt. Andere geeignete, in Bahnhofsnähe gelegene potenzielle Wohnbauflächen stehen nicht zur Verfügung. Die Stadt Karben beabsichtigt bereits seit längerer Zeit, einen neuen Ortsmittelpunkt im Bereich der nun überplanten Flächen zu schaffen.

## **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**

Die Stadt Karben möchte zentral gelegenen Wohnraum in der Nähe des S-Bahn-Haltespunktes Groß-Karben schaffen. Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren sollen die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung des Brunnenquartiers als zentrales Projekt der Karbener Stadtentwicklung geschaffen werden. Es enthält neben Wohn- und Mischbauflächen einen größeren Grünbereich, der die Verbindung zwischen dem Grünbereich an der Nidda mit dem südlich der L3205 liegenden Grünzug herstellen soll.

Die Änderung umfasst:

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft" (ca. 6,7 ha), "Vorrang Landwirtschaft" (ca. 2,1 ha), mit den Überlagerern "Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 5,8 ha) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,7 ha) sowie in "Grünfläche, Park" (ca. 2,3 ha)

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 ist zu erwarten, dass die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden können, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

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

- Zur Bearbeitung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1- 12 herangezogen.

## Verzeichnis der verwendeten Unterlagen

- [1] Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain
- [1] Bebauungsplan Nr. 203 „Brunnenquartier“, Stadt Karben, erstellt durch die Planungsgruppe Darmstadt, Stand 25.6.2021
- [2] Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 203 in Karben „Brunnenquartier“ erstellt durch Herrchen & Schmitt, Stand Oktober 2021
- [3] Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 203 in Karben „Brunnenquartier“ erstellt durch Herrchen & Schmitt, Stand Oktober 2021
- [4] Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 203 Karben „Brunnenquartier“, erstellt durch Natur Profil, Stand April 2021
- [5] Landschaftsplanerisches Gutachten der Stadt Karben
- [6] Strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes FankfurtRheinMain, abgerufen am 27.1.2020
- [7] Luftbild 2017
- [8] Verkehrsuntersuchung zum geplanten Baugebiet „Brunnenquartier“ in Karben, Erläuterungsbericht, Stand August 2020, erstellt durch Heinz + Feier GmbH
- [9] Mobilitätskonzept zum geplanten Baugebiet „Brunnenquartier“ in KArben, Erläuterungsbericht, Stand April 2021, erstellt durch Heinz + Feier GmbH
- [10] Geo- und abfalltechnischer Untersuchungsbericht, erstellt durch bgm Baugrundberatung, Stand Mai 2020
- [11] Schalltechnische Untersuchung Gutachten Nr. I 2926 Rev. 1, erstellt vom TÜV Hessen, Stand Juni 2021
- [12] Energiekonzept - Bericht- , Stand April 2021, erstellt durch Infrastruktur & Umwelt, Prof. Böhn und Partner