



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. IV-2021-39

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-163 des Regionalvorstandes vom 15.08.2019
Beschluss Nr. IV-160 der Verbandskammer vom 18.09.2019
zu DS IV-2019-35 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. IV-262 des Regionalvorstandes vom 28.01.2021
Beschluss Nr. IV-249 der Verbandskammer vom 03.03.2021
zu DS IV-2021-4 (Auslegungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die **5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 15.03.2021 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11/21 bekannt gemacht. Sie fand vom 23.03.2021 bis 30.04.2021 statt. Nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) wurde die öffentliche Auslegung durch die Veröffentlichung im Internet ersetzt. Zusätzlich wurden gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG die genannten Entwürfe und Unterlagen in der Geschäftsstelle des Regionalverbandes öffentlich ausgelegt.

Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.03.2021 beteiligt.

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

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

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden
Gemeindevorstand der Gemeinde Schöneck, Fachbereich Stadtentwicklung
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

- 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
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Energieversorgung Offenbach EVO AG
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handelsverband Hessen e.V.
Handwerkskammer Wiesbaden
Hessenenergie GmbH
Hessenwasser GmbH & Co. KG

Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
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)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Wetteraukreises
NABU Landesverband Hessen
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
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Deutscher Wetterdienst
Fernstraßen-Bundesamt
Forstamt Nidda, Hessen-Forst
Hessische Landesbahn GmbH
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
TenneT TSO GmbH
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

BUND Landesverband Hessen e.V. im Namen aller anerkannten Naturschutzverbände
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst Kreis- und Regionalentwicklung
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Netzvertrieb
ovag Netz GmbH
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4
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.

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

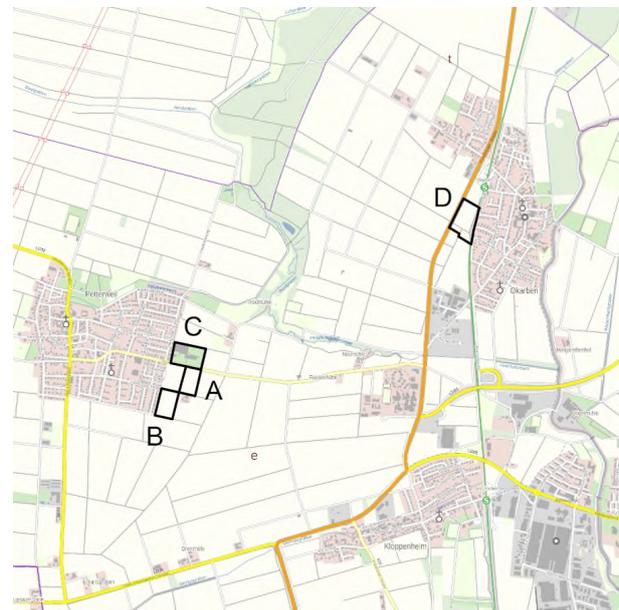
Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

5. Änderung Stadt Karben Stadtteil Petterweil Gebiet: Nördlich der Fuchslöcher Flächenausgleich

Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	18.09.2019
Frühzeitige Beteiligung:	08.10.2019 bis 06.11.2019
Auslegungsbeschluss:	03.03.2021
Öffentliche Auslegung:	23.03.2021 bis 30.04.2021
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung: Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes im Osten des Ortsteils Petterweil nördlich und südlich der Sauerbornstraße (K 9). Südlich der Sauerbornstraße wird es einen Flächentausch mit einer bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbaufläche geben, nördlich wird die aktuell als Reitanlage genutzte Fläche im Tausch mit einer gewerblichen Baufläche in OKarben ebenfalls als Wohnbaufläche entwickelt. Die beiden Gebiete werden durch einen Kreisverkehr erschlossen.

Flächenausgleich

erbracht

Gebietsgröße

insgesamt ca. 10,3 ha incl. der Rücknahmeflächen,
künftig bebaute Flächen ca. 4,8 ha

Zielabweichung

nicht erforderlich

Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung

04.04.2019
13.12.2019

Parallelverfahren

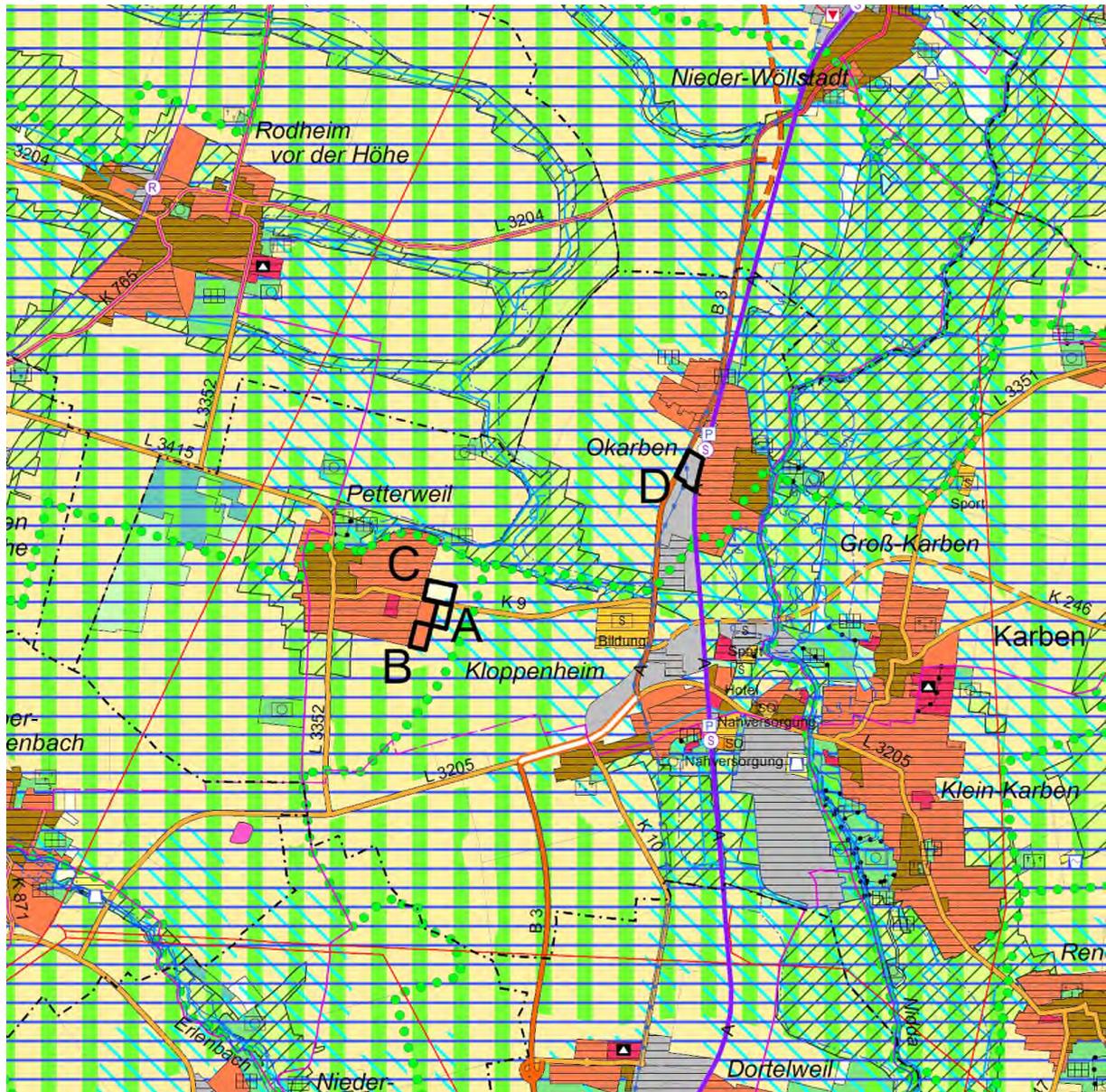
nein ja, Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“

FFH-Vorprüfung

Vorliegende Gutachten

zu Themen: Artenschutz
Verkehr

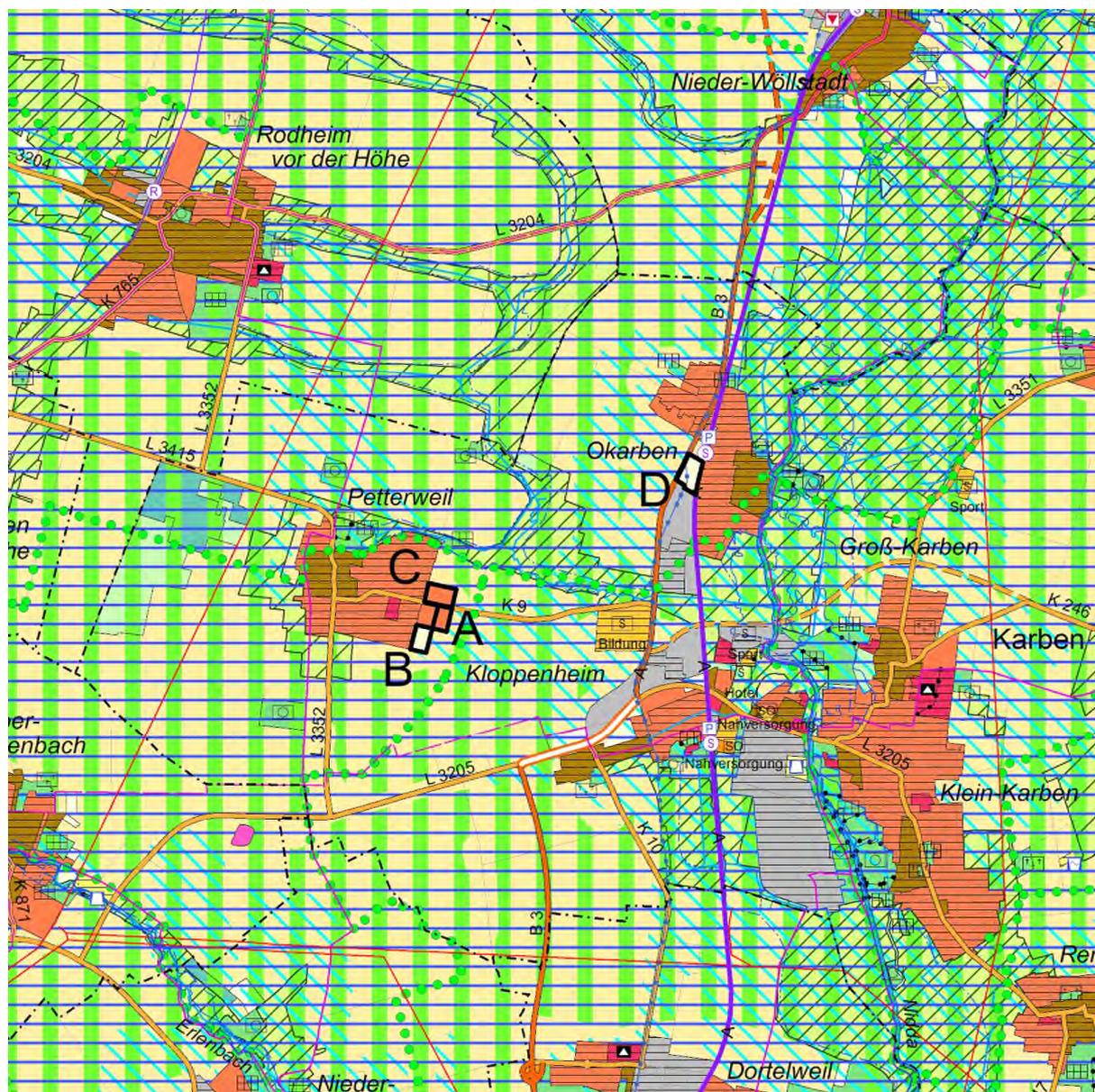
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Gebiet A:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,9, ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,9 ha)

Gebiet B:

"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,2 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,2 ha)

Gebiet C:

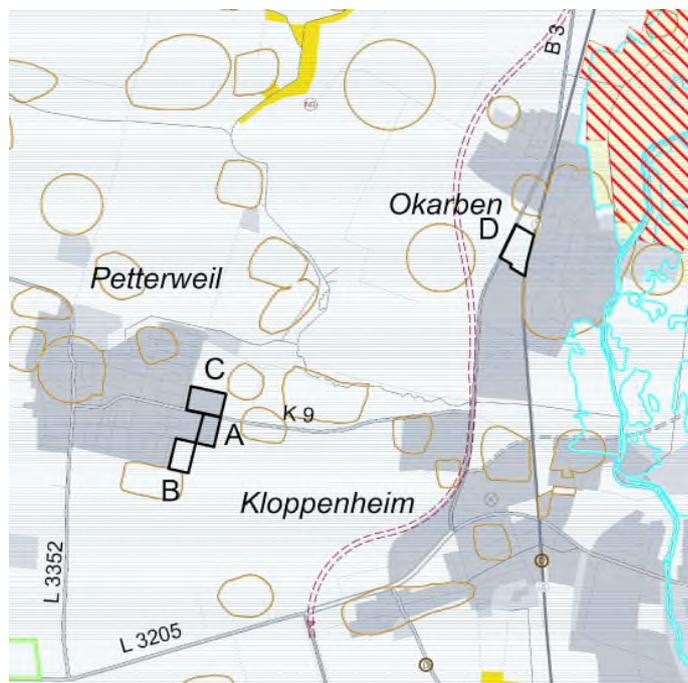
"Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,9 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,9 ha)

Abschließender Beschluss

Gebiet D:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca, 3,3 ha) in "Fläche für die Landwirtschaft" (ca, 3,3 ha)

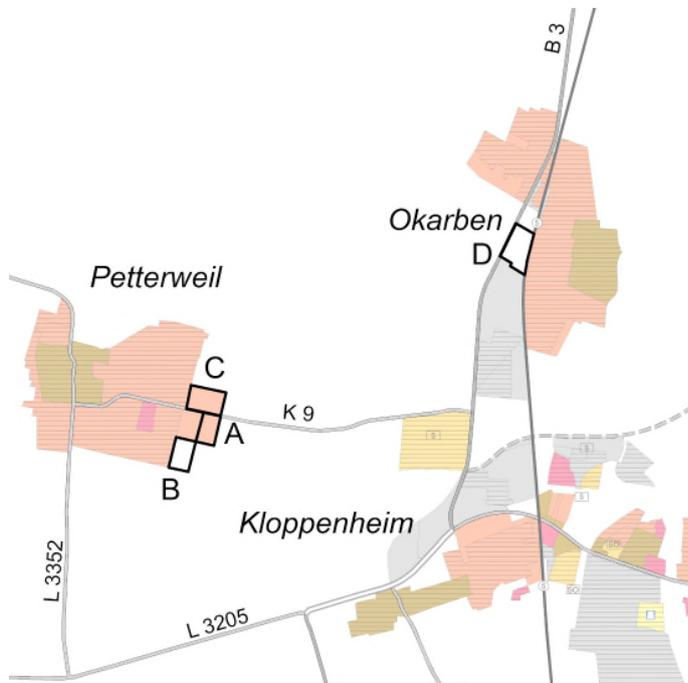
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

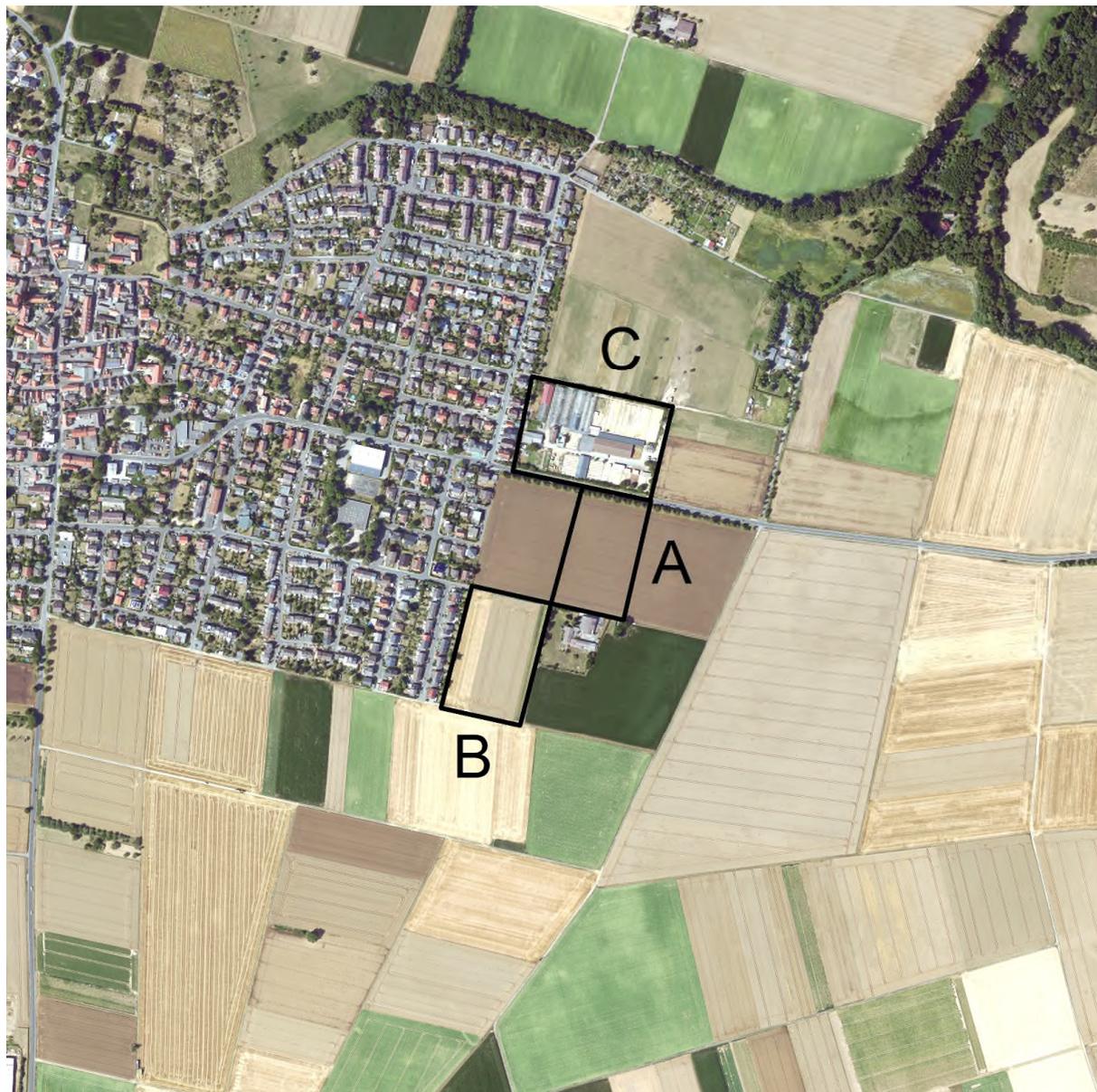
Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2017)



Digitale Orthophotos 2017: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Luftbild (Stand 2017) - Flächenausgleich



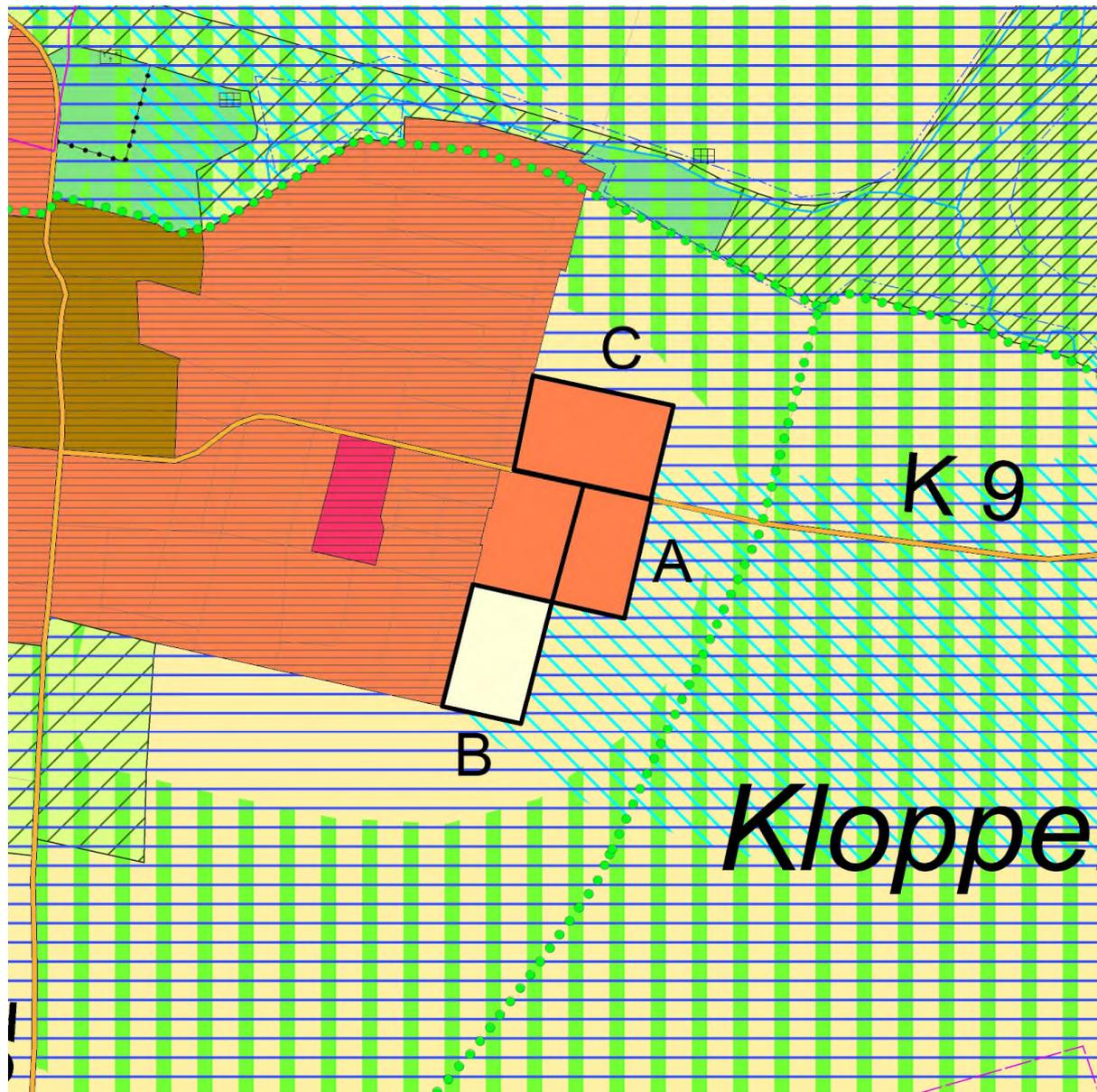
Digitale Orthophotos 2017: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

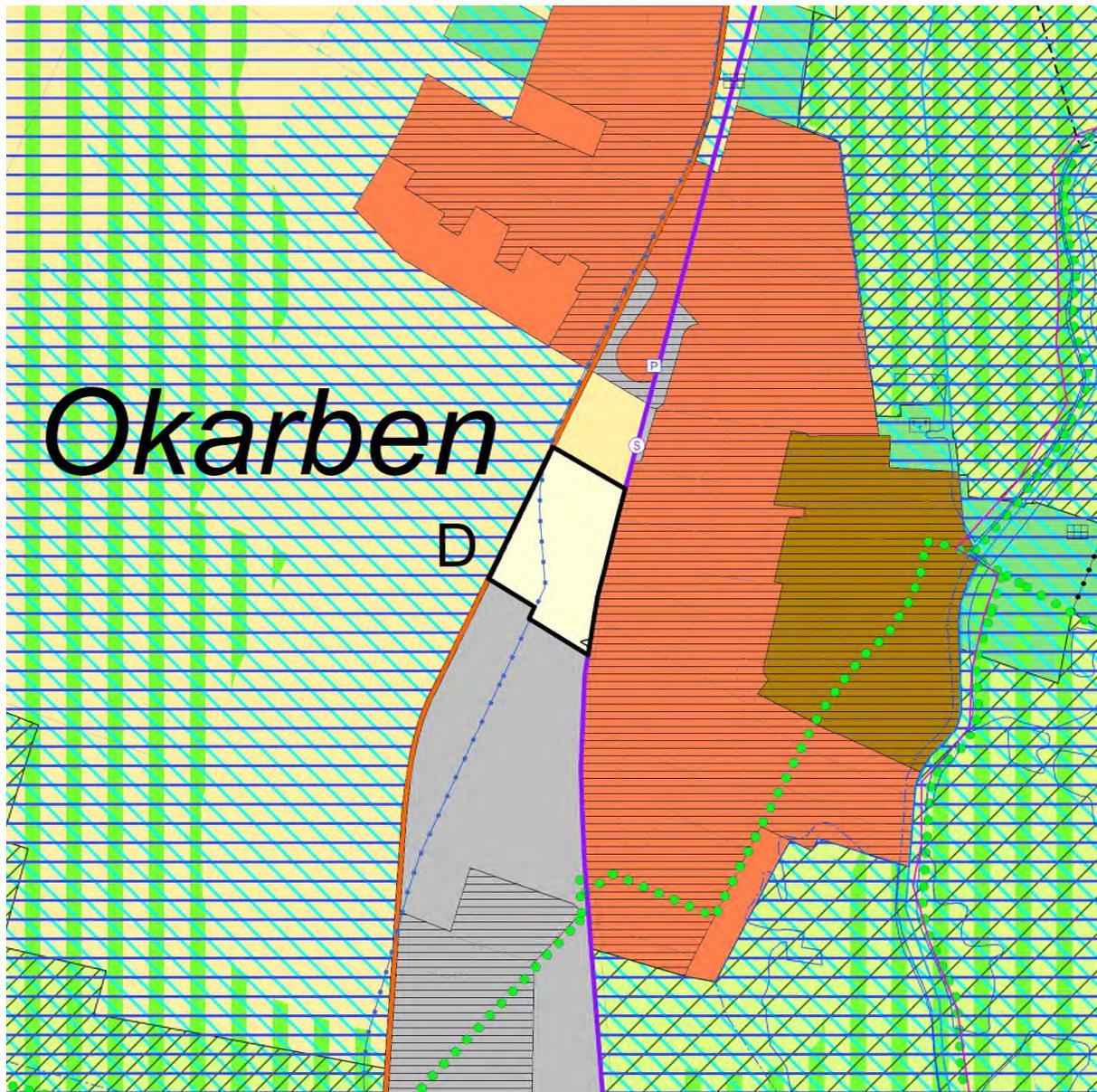
Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung - Flächenausgleich



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG

Rohstoffsicherung

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

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafenbahnverbindungsgleis 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 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG 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 besteht aus insgesamt 4 Teilflächen (A,B,C,D) mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 10,3 ha. Bebaut werden jedoch nur die Flächen A und C mit einer Flächengröße von zusammen 4,8 ha. Die Flächen B und D dienen als Rücknahmeflächen gemäß der Flächenausgleichsrichtlinie.

Die Flächen A, B und C befinden sich am östlichen Rand des Ortsteils Petterweil, nördlich und südlich der Sauerbornstraße (K 9). Die Fläche D liegt im Ortsteil Okarben.

Gebiet A-C: In Norden, Osten und Süden wird der Bereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorrang Landwirtschaft) umschlossen. Im Westen grenzt ein bereits bestehendes Wohngebiet an.

Gebiet D: Im Norden befindet sich eine kleine Fläche Vorrang Landwirtschaft, östlich verläuft die Schienentrasse der S 6 sowie der Regionalbahn, südlich schließt eine größere "Gewerbliche Baufläche, geplant" an und im Westen wird die Fläche von der B 3 begrenzt.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Stadt Karben möchte im Osten des Stadtteils Petterweil ein neues Wohnbaugebiet entwickeln. Die Fläche ist zum Teil bereits im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als "Wohnbaufläche, geplant", zum Teil noch als "Fläche für die Landbewirtschaftung" und "Vorranggebiet Landwirtschaft" dargestellt. Um das ursprünglich nur südlich der Sauerbornstraße geplante Gebiet sinnvoll erschließen zu können, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher" nach Abstimmung mit HessenMobil beschlossen, den Teilbereich nördlich der Sauerbornstraße hinzuzunehmen und beide Bereiche mit einem Kreisverkehr zu erschließen. Im südlichen Bereich wird im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr sowie für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Die Größe der Flächen mit jeweils ca. 0,3 ha liegen aber unterhalb der Darstellungsgrenze des RPS/RegFNP 2010 (0,5 ha) und werden daher im RPS/RegFNP künftig nicht dargestellt.

Der im nördlichen Teilbereich gelegene Reiterhof wird seinen Betrieb auf eine Fläche, nordöstlich angrenzend an das Plangebiet, verlagern.

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

Gebiet A:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,9, ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,9 ha)

Gebiet B:

"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,2 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,2 ha)

Gebiet C:

"Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,9 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,9 ha)

Gebiet D:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca, 3,3 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca, 3,3 ha)

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

Flächenausgleich:

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein Flächenausgleich für Gebiet A (ca. 1,9 ha) durch die Rücknahme einer Wohnbaufläche (Gebiet B) am Südostrand von Petterweil mit ca. 2,2 ha. Für Gebiet C (ca. 2,9, ha) wird eine "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,3 ha) im Stadtteil Okarben zurückgegeben (Gebiet D).

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Gebiet A liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,9, 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.

Somit weicht die Planung des Gebietes A "Wohnbaufläche, geplant" mit einer Größe von ca. 1,9 ha von den Zielen der Raumordnung ab.

Gebiet B (ca. 2 ha) hingegen ist im Regionalplan Südhessen "Vorranggebiet Siedlung" und soll im Tausch mit dem Teilgebiet A zu "Fläche für die Landbewirtschaftung" geändert werden. Da es sich bei der Nutzungsänderung der Teilgebiete A (ca. 1,9 ha) und B (ca. 2 ha) faktisch um einen Flächentausch handelt und die gesamte Fläche mit ca. 3,9 ha unterhalb

der regionalen Bedeutsamkeit liegt, stehen die Ziele der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegen.

Gemäß dem landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004 wäre von der Bodengüte her hier auch die Festlegung eines "Vorranggebietes für Landwirtschaft" möglich. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine solche Festlegung jedoch nicht möglich, so dass das gesamte Gebiet B als "Fläche für die Landbewirtschaftung" und nicht als Vorranggebiet dargestellt bzw. festgelegt wird. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain sowie die Stadt Karben werden im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans die Festlegung eines „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ beantragen.

Gebiet C ist im Regionalplan Südhessen als "Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt. Diese Darstellung dient der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Hierzu zählen auch die Bereitstellung von Flächen zur Biomasseerzeugung für erneuerbare Energien und darüber hinaus zum Anbau nachwachsender Rohstoffe.

Somit weicht die Planung in Gebiet C "Wohnabfläche, geplant" von den Zielen der Raumordnung ab. Ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie für Flächenausgleich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird in diesem Fall erbracht durch das Gebiet D.

Gebiet D liegt im Ortsteil Okarben und ist im Regionalplan Südhessen als "Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung" dargestellt. Die Fläche wird zu Gunsten der geplanten Wohnbaufläche in Gebiet C zurück gegeben und künftig als "Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt.

Die Veränderung der Darstellungen und Nutzung der künftigen Bereiche liegen durch die Flächenrücknahme der Gebiete B und D unterhalb der 5 ha Grenze und sind daher aus regionalplanerischer Sicht nicht raumrelevant.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet befindet sich am Ostrand des Stadtteils Petterweil und wird über einen neuen Knotenpunkt an die Kreisstraße K 9/Petterweiler Straße angebunden. Für das gesamte Baugebiet „Nördlich der Fuchslöcher“ wurde im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt (Habermehl & Follmann, Entwicklung eines Wohngebiets im Bereich „Nördlich der Fuchslöcher“ in Karben-Petterweil, Stand: April 2020). Die Gebiete A und C dieses Änderungsverfahrens sind in diesem Gutachten berücksichtigt. In dem Verkehrsgutachten wurde der zu erwartende Neuverkehr entsprechend der zukünftigen Nutzungen ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft. Zudem wurde für alle relevanten Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis geführt. Als Ergebnis kann abgeleitet werden, dass unter Berücksichtigung der Neuverkehre, sowohl die vorhandenen Knotenpunkte als auch der neue Knotenpunkt ausreichende Kapazitäten aufweisen. Es ist angedacht, den neuen Verknüpfungspunkt mit der K 9 als Kreisverkehr auszubauen. Dies erfolgt derzeit in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden.

Das Baugebiet ist mit der Buslinie FB-73 (Karben - Petterweil - (Rosbach v.d.H.)) über die Haltestellen Riedmühle und Sporthalle erreichbar. Es besteht ein Grundangebot im Stundentakt. Die Buslinie ist mit dem S-Bahn-Haltepunkt Karben Groß-Karben der S-Bahn-Linie S 6 (Friedberg - Bad Vilbel - Frankfurt Süd) verknüpft und bieten daher die Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV.

Das geplante Wohngebiet wird an das kommunale Fuß- und Radwegenetz von Karben angebunden.

Aus dem Gebiet B und Gebiet D sind keine zusätzlichen verkehrlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Gebiet B wird ersatzlos aufgegeben und in nahezu gleichbleibender Flä-

chengröße von der südlichen auf die östliche Seite des geplanten Wohngebietes verlegt (Gebiet A). Gleiches gilt für das Gebiet D, das zu Gunsten der geplanten Wohnbaufläche Gebiet C zurückgenommen wird.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Der Änderungsbereich in Petterweil wird südlich der K 9 aktuell als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Nördlich der K 9 befindet sich aktuell eine Reiterhofanlage, die ca. zur Hälfte mit Gebäuden (Ställen, Reithallen) bebaut ist.

Der Landschaftsplan der Stadt Karben (1996) sieht in dem südlichen Bereich landwirtschaftliche Nutzung sowie Ortsrandbegrünung mit einer Mindestbreite von 40m (vorzugsweise als Streuobst) vor.

Der nördöstliche Bereich (aktuelle Nutzung Reiterhof) ist als "Fläche für Sonderkulturen - Gärtnerei" gekennzeichnet, der nördwestlichen Teil als "Wohn- und Mischgebiet mit geringer Verdichtung wie alter Ortskern". Auch hier schließt sich zum Freiraum hin Ortsrandbegrünung mit einer Mindestbreite von 40m (vorzugsweise als Streuobst) an.

Der Änderungsbereich in Okarben (Gebiet D) ist real überwiegend Ackerland und wird im Landschaftsplan der Stadt Karben als Fläche für Streuobst festgesetzt.

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

A 7. Planerische Abwägung

Aufgrund des faktischen Flächentausches werden die jetzt schon bestehenden potenziellen Auswirkungen durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung auf 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) auf weitgehend gleichen Standortverhältnissen verlagert. Zudem können zusätzlich, durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass voraussichtlich keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

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

Flächenausgleich:

Gemäß der von der Verbandsversammlung am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein Flächenausgleich für Gebiet A (ca. 1,9 ha) durch die Rücknahme einer Wohnbaufläche (Gebiet B) am Südostrand von Petterweil mit ca. 2,2 ha. Für Gebiet C (ca. 2,9 ha) wird eine "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,3 ha) im Stadtteil Okarben zurückgegeben (Gebiet D).

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Karben möchte im Osten des Ortsteils Petterweil ein neues Wohngebiet entwickeln. Die Fläche ist zum Teil bereits im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als "Wohnbaufläche, geplant" dargestellt. Um einen besseren städtebaulichen Zuschnitt sowie eine möglichst unkomplizierte Erschließung zu erzielen, wird die bisherige "Wohnbaufläche, geplant" im Osten erweitert (Gebiet A) und im Süden um etwa die gleiche Fläche reduziert (Gebiet B).

Darüber hinaus wird die bisher als Reiterhof genutzte landwirtschaftliche Fläche nördlich der Sauerbornstraße (K 9) dem geplanten Wohngebiet zugeschlagen (Gebiet C). Während es sich bei den Gebieten A und B faktisch um einen Flächentausch handelt, wird der Flächenausgleich für Gebiet C im nördlichen Teil der gewerblichen Baufläche im Ortsteil Okarben erbracht (Gebiet D).

Im Gebiet A wird "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,9, ha) geändert in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,9 ha).

Im Gebiet B wird "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,2 ha) geändert in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,2, ha)

Für Gebiet C wird "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,9 ha) geändert in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,9 ha)

Gebiet D wird von "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,3 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 3,3 ha) geändert.

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)

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

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

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

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

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

HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

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

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

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

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

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

BauGB - Baugesetzbuch

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

Landschaftsplan

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

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

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

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Die Gebiete A, B und D werden überwiegend als Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt. Gebiet D wird im Süden von einem landwirtschaftlichen Weg durchquert. Entlang der Bahnlinie im Osten befindet sich ein gehölzbestandener, evtl. gärtnerisch genutzter schmaler Streifen.

Gebiet C beinhaltet neben den Stallungen, Außenanlagen und Wirtschaftsgebäuden des Reiterhofes noch einige ehemalige Gewächshäuser.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:
Lage innerhalb der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks
Vogelschutzgebiet Wetterau

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- **Gebiete A, B und D**
- weitgehend unversiegelte, naturnahe, als Acker genutzte Flächen (Versiegelungsgrad unter 10%)
- **Gebiet C**
- Teilflächen versiegelt (Gebäude, Gewächshäuser), Versiegelungsgrad ca. 50%
- **Gebiete A bis D**
- Altlasten oder Altablagerungen sind in den Änderungsgebieten nicht bekannt.
- **Gebiet A**
- aussagefähige Luftbilder vorhanden, kein begründeter Verdacht auf Bombenblindgänger (Stellungnahme RP)
- **Gebiet B**
- nicht bewerteter Altstandort (ALTIS-Nr. 440.012.060-001.007) liegt unmittelbar westlich

Abschließender Beschluss

- **Gebiet A**
- Bodenart Löss-Formation, Löss - kalkhaltiger Schluff
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD 50) sehr hoch: sehr hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktboden), sehr hohes Ertragspotenzial
- Böden mit hoher Produktionsfunktion (hohes bis sehr hohes natürliches Ertragspotenzial und hohes bis sehr hohes Nitratfiltervermögen)
- sehr hohe Archivfunktion (Schwarzerde-Reliktboden)
- hohes Wasserspeichervermögen (Feldkapazität)
- Ackerzahlen 75-80
- Erosionsgefährdung durch Wasser bei Ackernutzung: hoch
- **Gebiet B**
- Bodenarten: nördlicher Teil: Löss-Formation, Löss - kalkhaltiger Schluff; südlicher Teil: Löss-Formation, Lösslehm - entkalkter Schluff über kalkhaltigem Schluff
- Parabraunerde-Tschernoseme und Tschernosem-Parabraunerden mit Tschernosemen
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD 50) sehr hoch: sehr hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktboden), sehr hohes Ertragspotenzial
- Böden mit hoher Produktionsfunktion (hohes bis sehr hohes natürliches Ertragspotenzial und hohes bis sehr hohes Nitratfiltervermögen)
- hohes Wasserspeichervermögen (Feldkapazität)
- Ackerzahlen 80-85
- Erosionsgefährdung durch Wasser bei Ackernutzung: nördlicher Teil hoch, südlicher Teil mittel
- **Gebiet C**
- Bodenarten: westliche Hälfte Hortisol aus durchmischem Lösslehm und Löss, östliche Hälfte Parabraunerde-Tschernoseme und Tschernosem-Parabraunerden aus mächtigem Löss
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD 50) nicht bewertet
- Erosionsgefährdung nicht bewertet
- **Gebiet D**
- Bodenart Kolluvisole aus lössbürtigen Abschwemmmassen
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD 50) sehr hoch
- sehr hohes Ertragspotenzial
- hohes Nitratfiltervermögen
- hohes Wasserspeichervermögen (Feldkapazität)
- Ackerzahlen 75-85
- sehr geringe Erosionsgefährdung
-
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.

Wasser

- **Gebiete A bis D**
- keine Oberflächengewässer vorhanden
- kein Hinweis auf Hochwassergefährdung
- Plangebiete sind nicht grundnaß (G0)
- Lage in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes
- sehr geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Geringleiter unter Löß)

Luft und Klima

Abschließender Beschluss

- **Gebiete A und B**
- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung)
- **Gebiet C**
- keine besondere Relevanz für den Klimahaushalt
- hohe Wärmebelastung
- **Gebiet D**
- hohe bis sehr hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (Klimawirksame Fläche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung)
- hohe bis sehr hohe Wärmebelastung

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- **Gebiete A und C**
- moderates Störungslevel im gesamten Untersuchungsbereich (Lärm- und Lichtemissionen, Bewegungen), wobei Gewöhnungseffekte anzunehmen sind
- Feldhamster, Reptilien und Haselmaus nicht nachgewiesen
- Insgesamt 17 Brutvogelarten und 10 Nahrungsgäste nachgewiesen, davon gelten als artenschutzrechtlich relevante Arten Feldlerche, Haussperling, Rauchschwalbe, Rebhuhn und Turmfalke
- Vorkommen von Feldlerche und Turmfalke im Umfeld der Plangebiete, keine direkte Betroffenheit
- **Gebiet A**
- intensive landwirtschaftliche Nutzung mit nördlich angrenzender Baumreihe (Habitatpotenzial für Vögel (insb. Offenlandarten), Fledermäuse, Reptilien, Feldhamster und Haselmaus)
- Feldlerche, Turmfalke und Rebhuhn werden als Reviervogelarten angegeben, davon das Rebhuhn mit ungünstigem bis ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand
- Feldsperling, Stieglitz und Rauchschwalbe sind Nahrungsgäste
- **Gebiet C**
- Bestandsgebäude, Gehölze und Koppeln des Reiterhofes (Spalten- oder Höhlenquartiere in Gebäuden oder an Bäumen für Fledermäuse, Habitatpotenzial für Vögel (insb. Gebäudebrüter), Reptilien, Haselmaus, Tagfalter)
- 6 Fledermausarten nachgewiesen aber nur Quartiere der Zwergfledermaus möglich
- Haussperling und Rauchschwalbe (Erhaltungszustand jeweils ungünstig-unzureichend) mit acht bzw. 64 Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen
- **Gebiete B und D**
- Die Plangebiete besitzen potenzielle Habitateigenschaften für den Feldhamster
- Die offene Feldflur bietet jeweils Lebensräume für Offenland-Vogelarten wie z.B. Feldlurche, Jagdgebiet für Fledermäuse und evtl. Habitate für Reptilien, Schmetterlinge und Käfer
- Gebiet D liegt in der Wirkzone des Vogelschutzgebietes Wetterau

Landschaft

- **Gebiete A bis D**
- Lage im Landschaftsraum Zentrale Wetterau
- durchschnittliches Landschaftsbild
- überwiegend geringe Einsehbarkeit des Geländes
- geringer Erholungswert aufgrund des Mangels an attraktiven Freiflächen

Mensch und seine Gesundheit

- **Gebiet A**
- Straßenverkehrslärm tags 55-65 dB

Abschließender Beschluss

- mögliche Emissionen ausgehend von dem nördlich der Sauerbornstraße gelegenen Reitbetrieb „Pferdefreunde am Riedbach Petterweil“
- **Gebiete A und B**
- mögliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) ausgehend von der landwirtschaftlichen Hofstelle südlich von Gebiet A
- **Gebiet C**
- Straßenverkehrslärm tags 55-65 dB
- **Gebiet D**
- Straßen- und Schienenverkehrslärm ausgehend von Bundesstraße B 3 und Main-Weser-Bahn

Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Gebiet A**
- Vorhandensein archäologisch relevanter Strukturen (vermutlich Jungsteinzeit), die sich ggfs. bis ins Gebiet C fortsetzen
- **Gebiet B**
- Bodendenkmal Petterweil 27 (Siedlungsspuren Frühmittelalter) südlich des Gebietes
- **Gebiet C**
- Bodendenkmal Karben 69 (Verkehrswege) durchquert von Ost nach West
- Bodendenkmal Petterweil 11 (Villa rustica, römische Kaiserzeit) nordöstlich des Gebietes
- **Gebiet D**
- Bodendenkmäler KAR2, Okarben 15 (Siedlungsfunde, Neolithikum) westlich des Gebietes, weitere Bodendenkmäler östlich der vorbeiführenden Bahntrasse (Siedlung/Gräber verschiedener Zeitstellungen)
- Verlauf einer Fernwasserleitung in nord-südlicher Richtung

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Gebiete A und C

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

Gebiete B und D

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Wohnbauflächen (Gebiet B) bzw. gewerbliche Baufläche (Gebiet D) folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- möglicher Verlust von Bodendenkmälern

Auswirkungen der Planänderung

Gebiet A

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Wohnbauflächen folgende Auswirkungen zu erwarten:

Abschließender Beschluss

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung.

- Verlust von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

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

- Verlust, Veränderung, Beeinträchtigung und Verbesserung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

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

- Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für Vogelarten des Offenlandes

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

- Beeinträchtigung bzw. Verlust eines Bodendenkmals

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

Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können.

Gebiet C:

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Wohnbauflächen folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung.

- Verlust von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

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

- Verlust, Veränderung, Beeinträchtigung und Verbesserung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten
 - Das Störungslevel (Licht, Lärm, Bewegung) wird durch die Planungen erheblich verstärkt
 - Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für Vogelarten des Offenlandes
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, BNatSchG und BauGB dar.
- Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können.

Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Boden, Tiere und Pflanzen erfolgen im weiteren Verfahren, wenn ein entsprechendes Gutachten im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vorliegt.

Detailliertere Aussagen zum möglichen Ausgleich können für die Gebiete A und C erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand konkreter Festsetzungen getroffen werden.

Gebiete B und D:

Durch die Planänderung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der beiden Gebiete. Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet Wetterau sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen liegen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vor. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Deren Art und Menge sowie der ordnungsgemäße Umgang mit diesen Stoffen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Aussagefähige Regelungen hierzu sowie ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Die für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Artengutachten zum Bebauungsplan innerhalb der zukünftigen Bauflächen in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc. sowie im Rahmen von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Umfeld der Änderungsgebiete vorgesehen.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich.

Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

FFH-Verträglichkeit

Gebiete A bis C

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.

Gebiet D

Die vorliegende Planung liegt innerhalb des 1000 m-Radius um das Vogelschutzgebiet Wetterau. Da durch die geänderten Planungsabsichten keine Änderung an der bestehenden Nutzung erfolgen wird, ist eine Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile von Natura 2000-Gebieten ausgeschlossen.

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:

- **Gebiete A und C**
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung sollten Maßnahmen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken, vorgesehen werden wie:
 - 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, Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung" sowie DIN 19639*)

- 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)
- 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
- Bei Auffinden evtl. kampfmittelverdächtiger Gegenstände ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. (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
- Verwertung von Niederschlagswasser (z.B. über Zisternen), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen und Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trinkwasser durch die Kommune
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- 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 sowie Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Herstellung von einer Kombination aus ein- und zweijährigen Blühstreifen mit angrenzender Schwarzbrache in einer jährlich rotierenden Nutzung als CEF-Maßnahme für das Rebhuhn
- Schaffung von Alternativstallungen im Nordosten des Plangebiets und/oder der Bau neuer Stallungen nordöstlich des Plangebiets, Anbringen von mind. 30 geeigneten Kunstnestern an diesen Gebäuden, Schaffung von 2 Lehmkuhlen im Nordosten des

Geltungsbereichs, Verlagerung kleinerer Stallungen (11 Brutpaare) in den Nordosten des Geltungsbereichs als CEF-Maßnahmen für die Rauchschwalbe

- Es ist durch ein Monitoring nachzuweisen, dass die verlagerten Stallungen sowie die neu gebaute Stallung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten angenommen werden. Sofern eine ausreichende Etablierung sichergestellt ist, kann über eine weiterführende Entwicklung entschieden werden.
- Anbringen von mind. 8 geeigneten Kolonienistkästen im Bereich der Alternativstallungen im Nordosten des Plangebiets und/oder den neuen Stallungen nordöstlich des Plangebiets als CEF-Maßnahmen für den Feldsperling
- Anbringen und die regelmäßige Pflege von zwei geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen für die Zwergfledermaus
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung, im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich
- ökologische (Umwelt-)Baubegleitung
- 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.
- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ggfs. schalltechnische Untersuchungen erforderlich
- 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. Für Gebiet A wurde bereits eine geomagnetische Prospektion durchgeführt. Es ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erwirken, verbunden mit einer Grabung und Dokumentation der Funde. Das weitere Vorgehen ist mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Grundwasser, Kleinklima, Flora und Fauna und Kultur-/Sachgüter 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.
- **Gebiete B und D**
- Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da die bisherige Flächennutzung unverändert weitergeführt wird.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine den Standortanforderungen genügenden Alternativflächen zur Verfügung standen.

Durch die Verlagerung geplanter Wohnbauflächen von Gebiet B nach Gebiet A werden gleichwertige landwirtschaftliche Flächen von einer Bebauung freigehalten. Für die Inanspruchnahme von Gebiet C erfolgt ein Flächentausch mit Gebiet D.

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, verbalargumentative 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 Umweltberichtes

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.

Aufgrund des faktischen Flächentausches werden diese Auswirkungen auf weitgehend gleichen Standortverhältnissen verlagert.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Auswirkungen zusätzlich minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass voraussichtlich keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen Nr.1 bis 10 verwendet (siehe Quellenverzeichnis).

Quellenverzeichnis

- [1] Antrag der Stadt Karben vom 14.05.2019 auf Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für den Bereich „Nördlich der Fuchslöcher“
- [2] Landschaftsplan der Stadt Karben (1996)
- [3] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung
Regionalverband FrankfurtRheinMain
abgerufen am 03.06.2019
- [4] Bodenvierer Hessen der Hessischen Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- [5] Luftbild 2017
- [6] Bebauungsplan Nr. 235 der Stadt Karben "Nördlich der Fuchslöcher"
Erstellt durch Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seiffert, Linden
Stand Februar/März und Mai 2020
- [7] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 235 der Stadt Karben "Nördlich der Fuchslöcher", 1. und 2. Bauabschnitt,
erstellt durch PlanÖ, Dr. René Kristen, Biebental-Fellingshausen
Stand November 2020
- [8] Biotop-/ Nutzungstypen zum Bebauungsplan Nr. 235 der Stadt Karben "Nördlich der Fuchslöcher"
erstellt durch PlanÖ, Dr. René Kristen, Biebental-Fellingshausen
Stand Mai 2020
- [9] Bericht zur Verkehrsuntersuchung "Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich Nördlich der Fuchslöcher" in Karben Petterweil
ersellt durch Habermehl & Follmann
Stand April 2020
- [10] Magnetische Prospektion - Bericht 1939/2019
erstellt durch EasternAtlas GmbH, Berlin
Stand Oktober 2019

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

Stellungnehmer: PLEDOC
Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung
Gruppe: TöB

KARBE_005_B-02668

Dokument vom: 25.03.2021
Dokument-Nr.: S-06751

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.
Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen das noch laufende Bebauungsplanverfahren und nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Stellungnahme wird der Stadt Karben weitergeleitet.

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

Stellungnehmer: BUND Ortsverband Karben Herr Nölle
Gruppe: TöB

KARBE_005_B-02689

Dokument vom: 21.04.2021
Dokument-Nr.: S-06821

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der Umwandlung der Fläche „B“ von „geplanter Wohnbaufläche“ in „Vorrangfläche für Landwirtschaft“ stimmen wir zu. Wie lange diese Einstufung als landwirtschaftliche Vorrangfläche bei der leider weiterhin von den Kommunen betriebenen Politik des „Flächenfraßes“ allerdings Bestand haben wird, ist unsicher.
Die Umwandlung der Fläche „D“ von „geplanter Gewerbefläche“ in „Vorrangfläche für Landwirtschaftliche Nutzung“ als Ausgleich für die jetzt in Petterweil geplante Wohnbebauung einer landwirtschaftlichen Fläche ist wohl ebenso von der ständigen Ausweitung des Gewerbegebietes „Am Spitzacker“ bedroht und wird wohl kaum lange Bestand haben.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Flächenrücknahmen der Flächen B und D erfolgt gemäß den Vorgaben der Richtlinie zum Flächenausgleich und entspricht daher den aktuellen den Vorgaben des RPS/RegFNP 2010.

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

**Stellungnehmer: Polizeipräsidium Mittelhessen Abt. Einsatz - E4
Gruppe: TöB**

KARBE_005_B-02694

**Dokument vom: 28.04.2021
Dokument-Nr.: S-06848**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung (Ausführung) ist es empfehlenswert kriminalpräventive Aspekte zu berücksichtigen. Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Die Gestaltung des baulichen und infrastrukturellen Lebensumfeldes des Menschen kann erheblichen Einfluss auf dessen subjektives Sicherheitsempfinden und die tatsächliche Kriminalitätslage vor Ort haben. Umfangreiche Informationen zur Städtebaulichen Kriminalprävention erhalten Sie unter folgendem Link: www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau Ziel ist die Schaffung sicherer Lebensräume für alle Nutzergruppen. Die Einbeziehung der polizeilichen Beratungsstelle zur Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten ist von Vorteil. Die Beratungen sind kostenlos, produktneutral und ohne gewerbliche Interessen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird an die Stadt Karben zur Kenntnis weitergeleitet.

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

**Stellungnehmer: NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Netzvertrieb
Gruppe: TöB**

KARBE_005_B-02698

**Dokument vom: 29.04.2021
Dokument-Nr.: S-06852**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die Änderung hat die NRM im Bauleitverfahren zum BP Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ der Stadt Karben Einwände (Stellungnahme NRM v.02.06.2020) erhoben. Östlich der Flächen A und C befindet sich unsere Hochdruckleitung HD-0104, DN200, PN 67,5. Diese ist von regionaler Bedeutung. Wir bitten um Eintragung der Leitung nebst Schutzstreifen und Berücksichtigung des Bestandes. Gemäß dem geltenden Regelwerk des DVGW sind bei heranrückender Bebauung kleiner 20m an die Gas- Hochdruckleitung Sicherungsarbeiten an der Leitung erforderlich. Ggf. ist eine umfangreiche Umlegung erforderlich. Die Leitung befindet sich in einem Schutzstreifen jeweils 3,0 m links und rechts der Rohrachse. Dieser Sachverhalt ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Derzeit konnte die im B-Planverfahren dargestellte Bebauung des Gebietes mit dem vorhandenen Leitungsbestand in Einklang gebracht werden. In den ausgewiesenen Bereichen sind von unserem Haus derzeit keine Erschließungsmaßnahmen geplant, Anfragen zur Erschließung liegen nicht vor. Wenn die Gebiete mit Erdgas erschlossen werden soll, wird die Verlegung von Versorgungsleitungen notwendig. Ich bitte daher um Kontaktaufnahme durch die Gemeinde bzw. das entsprechende Planungsbüro, um in die Planungen einbezogen zu werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise des Stellungnehmers beziehen sich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden daher an die Stadt Karben weitergeleitet.

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

Stellungnehmer: ovag Netz GmbH
Gruppe: TöB

KARBE_005_B-02701

Dokument vom: 29.04.2021
Dokument-Nr.: S-06854

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Belange für die Wasserversorgungsanlagen der OVAG sind in dieser Stellungnahme nicht mitberücksichtigt worden. Eine separate Auskunft können Sie über die Fachabteilung in Inheiden – Tel. 06402 511-0 – einholen. Angrenzend zu dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 0,4-kV-Kabel gelegt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern. Unsere Planung für die Versorgung mit elektrischer Energie richtet sich nach den uns vorgetragenen Gegebenheiten. So können wir bei der Erschließung von Neubaugebieten, Gewerbegebieten oder auch anderen Baumaßnahmen, die eine elektrische Versorgung benötigen, erst nach Bekanntgabe der Projekte unsere Planung darauf abstimmen. Wir bitten deshalb um Vorlage der aufzustellenden Bebauungspläne mit Informationen zu eventuell notwendigen externen Ausgleichsflächen. Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Flächennutzungsplan.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die in der Stellungnahme genannten Belange und Hinweise betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden daher an die Stadt Karben weitergeleitet.

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

**Stellungnehmer: DB Services Immobilien GmbH Niederlassung
Frankfurt
Gruppe: TöB**

KARBE_005_B-02703

**Dokument vom: 30.04.2021
Dokument-Nr.: S-06857**

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.

Gebiet D

Dem geplanten Vorhaben wird nicht zugestimmt. Im Gebiet D sind Grundstücke der DB Netz AG einbezogen worden. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 236/2, 236/3 der Flur 1 und Flurstück 28 der Flur 7 in der Gemarkung Petterweil. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnflächen durch das EBA unzulässig (BVerwG, Urteil vom 12.03.2008, Az. 9 A 3.06). Außerdem wurden hier die Planung zur S6 2. Baustufe nicht berücksichtigt. Für den Ausbau der S6 ist in diesem Bereich Grunderwerb für die Erweiterung des Bahnkörpers und für Umweltmaßnahmen geplant. Die Planungen für die Fläche D sind zwingend mit dem Projekt S6 2. Baustufe abzustimmen. Bitte wenden Sie sich an den zuständigen Fachdienst.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die genannten Flurstücke im RegFNP-Änderungsgebiet D befinden sich in der Gemarkung Okarben, Flur 5 und Flur 7. Grunderwerb für die Erweiterung des Bahnkörpers soll gemäß dem laufenden Planfeststellungsverfahren zur S 6 im Gebiet D in geringem Umfang bahnp parallel erfolgen. Der Regionale Flächennutzungsplan als ein vorbereitender Bauleitplan, in dem die Grundzüge der Planung dargestellt sind, enthält auch aufgrund des Maßstabes (1 : 50.000) keine parzellenscharfen Darstellungen. Eine parzellenscharfe Berücksichtigung der Bahnanlagen kann daher erst im Baurecht schaffenden Verfahren erfolgen. Der viergleisige Ausbau der S 6 im Abschnitt Frankfurt West - Bad Vilbel - Friedberg - (Region Mittelhessen) ist als regionalplanerisches Ziel nach § 5 Abs. 4 Nr. 3 HLPG im Textteil (Z5.1-9) sowie in der Hauptkarte des rechtskräftigen Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 enthalten. Gemäß Ziel Z5.1-10 sind im räumlich eng begrenzten Bereich der Trassenkorridore entgegenstehende Raum- und Nutzungsansprüche ausgeschlossen.

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

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

KARBE_005_B-02704

**Dokument vom: 30.04.2021
Dokument-Nr.: S-06861**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Aussagen unserer Stellungnahme vom 05.11.2019, Az.: 34b3-19-014929-BE13.01.2 die Einhaltung der geltenden anbaurechtlichen Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes betreffend sowie dass gegen den Straßenbaulastträger der übergeordneten Straße (Kreisstraße 9) keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen bestehen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt, behalten weiterhin ihre volle Gültigkeit. Über unsere Stellungnahme vom 05.11.2019 hinausgehend bestehen seitens Hessen Mobil im Rahmen des Offenlegungsverfahrens keine weiteren Anregungen zum Plan. Dies schließt die jetzt hinsichtlich des Flächenausgleichs hinzugekommenen Flächen mit ein. Die konkrete richtlinienkonforme verkehrliche Gebietserschließung des befindet sich derzeit in der Abstimmung.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die aufgeführten Hinweise in der Stellungnahme vom 05.11.2019 sind im Rahmen dieses RegFNP-Änderungsverfahrens zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung bereits entsprechend gewürdigt worden. Die Hinweise betreffen die verbindliche Bauleitplanung und nicht die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung.
Wie vom Stellungnehmer selbst dargelegt, erfolgt die detaillierte Ausarbeitung der Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße K 9 im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes. Hierzu finden derzeit Abstimmungsgespräche zwischen den beteiligten Institutionen (Wetteraukreis/Stadt Karben/Hessen Mobil) statt.
Zudem sind die vertraglichen Regelungen, die Einhaltung fachgesetzlicher Regelungen, Richtlinien und Vorschriften sowie der Bauverbots- und Baubeschränkungszone im Verlauf der Kreisstraße ebenfalls Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Dies betrifft ggf. auch Festsetzungen zum Lärm- und Emissionsschutz.

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

KARBE_005_B-02709

Dokument vom: 03.05.2021
Dokument-Nr.: S-06866

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur nehme ich zu dem oben genannten Verfahren wie folgt Stellung:

Gegen die Beanspruchung der Planfläche A und deren Ausweisung als „Wohnbaufläche, geplant“ bestehen aufgrund der regionalplanerischen Darstellung aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzliche Bedenken. Zudem handelt es sich um eine hochwertige landwirtschaftliche Fläche, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt und Teil einer großen Bewirtschaftungseinheit ist.

Bezüglich der Planfläche C, die gegenwärtig bereits zu ca. 50 % einen Versiegelungsgrad durch Gebäude und Gewächshäuser aufweist und im Übrigen als Reiterhof genutzt wird, bestehen keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Umwidmung in „Wohnbaufläche, geplant“.

Zwar wird die Rücknahme der beiden Plangebiete B „Wohnbaufläche, geplant“ und D „Gewerbliche Baufläche, geplant“ – in „Fläche für die Landbewirtschaftung“ grundsätzlich begrüßt, jedoch sollten auch Bodenwertigkeit und insbesondere der Zuschnitt der Flächen Berücksichtigung finden. Die Planfläche B scheint diesbezüglich geeignet. Die Planfläche D weist jedoch aus landwirtschaftlicher Sicht einen ausgesprochen ungeeigneten Zuschnitt auf. Diese erstreckt sich über einen Wirtschaftsweg, wobei auf dessen südlicher Seite zwei unwirtschaftliche Teilflächen unter Zerschneidung von zwei größeren Ackerflächen verbleiben. Zudem verläuft eine Fernwasserleitung durch das Plangebiet D.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird für erforderlich erachtet, den Zuschnitt der Rücknahmefläche D zu überprüfen und zu ändern bzw. statt der beiden Teilflächen südlich des Wirtschaftsweges andernorts eine zusammenhängende, gut bewirtschaftbare Fläche als zusätzliche Rücknahmefläche vorzusehen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regional Flächennutzungsplans sind alle Rücknahmeflächen als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festzusetzen, um diese dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung zu sichern.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Flächentausch soll eine sinnvolle Erschließung der geplanten Wohnbauflächen (Gebiete A und C) beidseits der Kreisstraße K9 ermöglichen. 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 jedoch nicht vermeidbar. Durch die geplante Wohnbauflächennutzung ist nicht mit einem Vollverlust der Bodenfunktionen zu rechnen, da nur ein Teil der Fläche überbaut und versiegelt wird und andere Teile gärtnerisch genutzt werden.

Die Rücknahme des Gebietes D ist im Zusammenhang mit dem südlich davon gelegenen, im RegFNP bereits als geplante gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich zu sehen. Dessen Entwicklung liegt jedoch in der Zuständigkeit der Kommune Karben und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens.

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

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

KARBE_005_B-02710

**Dokument vom: 03.05.2021
Dokument-Nr.: S-06866**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass der im östlichen Teil des Plangebiets C befindliche Reiterhof seinen Betrieb auf eine Fläche nordöstlich angrenzend an das Plangebiet verlagern wird. Diese Verlagerung wird zu einer erheblichen indirekten Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange führen, da nach Lagebeschreibung eine landwirtschaftliche Fläche betroffen sein wird, die im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt ist. Der für den Reiterhof erforderliche Flächenbedarf ist in den Unterlagen nicht angegeben. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass bei Umsetzung der Planung artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen (Stichwort Feldlerche) teilweise ausschließlich auf landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden können (beispielsweise Blühstreifen, Lerchenfenster). Eine Darstellung der eventuell erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt erst im weiteren Verfahren. Sollte die Planung realisiert werden, wird aus landwirtschaftlicher Sicht gefordert, den naturschutzfachlichen Ausgleich möglichst ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umzusetzen. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt. Aus den vorgenannten Gründen bestehen aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/ Feldflur Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die vorgesehene Verlagerung des bestehenden Reiterhofes ist nicht Bestandteil des vorliegenden Änderungsverfahrens. Ein Reiterhof steht nicht im Widerspruch zur Darstellung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" des RegFNP.
Zum naturschutzfachlichen Ausgleich erfolgt die Abstimmung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). Die ggfs. erforderliche Flächenverfügbarkeit kann nicht auf Ebene des RegFNP nachgewiesen werden.
Die Feldlerche ist nur eine der im Rahmen der Planung betroffenen Arten. Als Offenlandart ist sie auf eine Bereitstellung geeigneter Habitats im Umfeld, evtl. auch in Form der erwähnten Blühstreifen, angewiesen. Solche Maßnahmen kommen darüber hinaus generell der Artenvielfalt zugute, von der letztlich auch die Landwirtschaft profitieren kann.

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

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

KARBE_005_B-02711

**Dokument vom: 03.05.2021
Dokument-Nr.: S-06866**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

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

Grundwasser:

Meine Stellungnahme vom 1. Juli 2020 zum Bebauungsplanentwurf ist weiterhin gültig.

Diese lautet:

"Grundwasser: Die Bauleitplanung 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. Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann. Die Bauleitplanung 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 Bauleitplanung 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. 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. Die relevanten Inhalte und Vorgaben des Baugrundgutachtens des Büros Streim vom 05.09.2019 sind in die Begründung des B-Plans mit aufzunehmen und soweit erforderlich als Festsetzungen zu regeln.

2. Grundwasserschutz Wie in der Begründung des B-Plans ausgeführt, liegt das Plangebiet 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."

Abwasser, Gewässergüte:

Gegen die o.a. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans bestehen keine grundlegenden Bedenken. Die Randbedingungen der abwassertechnischen Baugebieterschließung sind bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgeklärt worden. Hinweis: Die Schmutzfrachtsimulationsberechnung - SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben ist bei der nächsten Fortschreibung entsprechend der Änderung zu aktualisieren.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die zitierte Stellungnahme zum Thema Grundwasser wurde zum Bebauungsplan "Nördlich der Fuchslöcher"

abgegeben. Diese betreffen somit nicht unmittelbar die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die Wasserversorgung ist, wie in der Stellungnahme dargelegt, über die planaufstellende Kommune sicherzustellen. Auf Ebene des RegFNP können hierzu nur allgemeine Aussagen getroffen werden. Die detaillierten Regelungen und hierfür ggfs. erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen sowie die erwähnten Festsetzungen anhand des Bodengutachtens sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.

Im Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes der vorliegenden Änderung sind Maßnahmenvorschläge zu Regenwassernutzung, Versickerung und Grundwasserschutz enthalten.

Die Aspekte Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen und Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trinkwasser durch die Kommune werden, dem Hinweis folgend, in den Unterlagen (Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes) ergänzt.

Vernässungsgefährdete Gebiete sind, wie in der Stellungnahme dargelegt, im Bebauungsplan zu kennzeichnen, nicht jedoch im RegFNP.

Auf die Lage der Plangebiete in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes wird in Kapitel B 2.1 des Umweltberichtes (Bestandsaufnahme) hingewiesen. Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) enthält einen Absatz zu den einzuhaltenden Ge- und Verboten der Verordnung.

Abwasser, Gewässergüte:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

KARBE_005_B-02712

Dokument vom: 03.05.2021
Dokument-Nr.: S-06866

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Bodenschutz West

Im Umweltbericht sind viele Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. Es wird auf das Bebauungsplan-Verfahren für detaillierte Aussagen und konkrete Feststellungen verwiesen. Ich gehe davon aus, dass die unter B 2.3 genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eingearbeitet werden. Bei der Flächeninanspruchnahme der geplanten Maßnahme und den besonderen Bodentypen (Schwarzerde-Reliktboden und Parabraunerde-Tschernoseme) sollte ein Bodenschutzkonzept mit anschließender Bodenkundliche Baubegleitung in der Planungs- und Durchführungsphase nicht nur empfohlen, sondern gefordert werden. Das Bodenschutzkonzept sollte im frühen Stadium des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet werden, da sonst eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 in der Planungs- und Durchführungsphase kaum oder nicht realisierbar ist. 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:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im vorliegenden Änderungsverfahren für den RegFNP kann die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung nur empfohlen, nicht gefordert werden. Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden und seine Funktionen sowie zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation von Beeinträchtigungen sind erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich, da sie auf dieser Ebene anhand der vorgesehenen Festsetzungen konkreter abzuschätzen sind.
Die Unterlagen enthalten im Kapitel A 7 der Begründung (Planerische Abwägung) bereits Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz (Funktionsverlust natürlicher Böden).

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst
Kreis- und Regionalentwicklung
Gruppe: TöB**

KARBE_005_B-02715

**Dokument vom: 07.05.2021
Dokument-Nr.: S-06870**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FB 4 Archäologische Denkmalpflege Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal Eine früh eingeleitete geophysikalische Prospektion und die daran anschließenden archäologischen Testgrabungen haben neben erwarteten auch unerwartete Befundstrukturen hervorgebracht, die aufgrund ihrer tiefen Lage nicht vorher zu prospektieren waren. Neben keltischen Siedlungsresten wurde ein steingesetztes Wasserleitungssystem, aus römischer Zeit mit einem darüber verlaufenden begehbaren Stollen in 2-4 Metern Tiefe aufgedeckt. Eine solche Anlage zur Frischwasserleitung ist ein einziges Mal in Polch (Rheinland-Pfalz) aus römischer Zeit bekannt. Die Flächenöffnungen im Gebiet A sind abgeschlossen. Die flächig auftretenden früheisenzeitlichen Befunde wurden hingegen nicht mehr archäologisch untersucht.

Der vorliegenden Planung wird von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege Wetteraukreis nur zugestimmt wenn sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege hinreichend berücksichtigt werden.

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie bzw. die Kreisarchäologie des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Planbereich A mit dem Auftreten weiterer Hinweise zum Kanalsystem zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen wie bspw. einer möglichen Alemannische Siedlung im nördlich der Straße liegenden Teilgebiet C auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern sind die Hinweise 1 bis 3 auf § 21 HDSchG in die nachfolgenden Planungen aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen die vorliegenden Änderungen seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Hinweis auf die archäologischen Befunde in Gebiet A (keltische Siedlungsreste, steingesetztes Wasserleitungssystem aus römischer Zeit mit begehbarem Stollen) wird in den Unterlagen (Umweltbericht B 2.1,

Bestandsaufnahme) ergänzt.

Ein Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern entsprechend Punkt 1 ist im Umweltbericht (B 2.3, Maßnahmen) enthalten. Die Hinweise aus den Punkten 2. und 3. betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst
Kreis- und Regionalentwicklung
Gruppe: TöB**

KARBE_005_B-02716

**Dokument vom: 07.05.2021
Dokument-Nr.: S-06870**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
BNatSchG: Von der 5. Änderung des Reg. FNP "Nördlich der Fuchslöcher" sind diverse Offenlandarten betroffen. Hierbei fallen besonders Arten wie Rauchschnalbe, Feldlerche, Rebhuhn und auch 6 Fledermausarten in die intensivere Betrachtung. Bei dem Abriss des Reiterhofes wird es zu extremen Eingriffen in die Rauchschnalbenpopulation kommen. Auch Kunstnester können hier nicht den Lebensraum ersetzen. Durch Habitatzerstörung und Versiegelung von Flächen wird sich für die Schnalbenpopulation der Nahrungsraum erheblich verkleinern.
Zudem ist aus früheren Vorhaben zu erkennen, dass die Kunstnester oftmals nicht angenommen werden. Somit kann ein Verstoß gegen den Artenschutz nach §44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Die Eingriffsregelung nach §15 BNatSchG wird in der detaillierten Aufstellung des Bebauungsplans geregelt.
BBodSchG: Auch die Böden werden hier stark in Anspruch genommen. Nach Bestandsaufnahme handelt es sich bei den Flächen A und C um sehr seltene Parabraunerden mit sehr hohem Ertrag.
Diese Flächen sollen bebaut werden und werden im Reg. FNP durch Flächen minderer Qualität (Fläche D) ersetzt. Landwirtschaftliche Fläche dieser Güte sollten erhalten werden, da sie durch Eingriffe unwiederbringlich zerstört werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes (Maßnahmen) enthält für die in der Stellungnahme erwähnten betroffenen Offenland- und Fledermausarten geeignete Maßnahmenvorschläge. Die konkreten Hinweise zur Betroffenheit der Schnalbenpopulation betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.
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.
Durch die geplante Wohnbauflächennutzung ist nicht mit einem Vollverlust der Bodenfunktionen zu rechnen, da nur ein Teil der Fläche überbaut und versiegelt wird und andere Teile gärtnerisch genutzt werden.

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst
Kreis- und Regionalentwicklung
Gruppe: TöB**

KARBE_005_B-02717

**Dokument vom: 07.05.2021
Dokument-Nr.: S-06870**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Bodenschutz

Gleichbleibend zu den bisherigen regionalplanerischen Festlegungen führt auch der Flächentausch zur Inanspruchnahme mehrerer ha weitgehend unversiegelter, landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Gemarkung Petterweil ist umgeben von hochwertigen Böden mit sehr hohem Funktionserfüllungsgrad (BFD5L). Die Ausweisung der Flächen A und C zur Bebauung führen unweigerlich zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des Bodens und seiner Funktionen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden sowie Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß begrenzt werden. In diesem Zusammenhang verweisen wir ausdrücklich auf die Regelungen des BauGB sowie insbesondere § 3 (2) des Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Es wird angemerkt, dass es sich bei dem Flächenausgleich in Gebiet D teilweise um Kolluvisole mit Gley-Kolluvisolen handelt, welche ackerbaulich schlechter zu bewirtschaften sind als die Parabraunerden der Gebiete A und C.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Flächentausch soll eine sinnvolle Erschließung der geplanten Wohnbauflächen (Gebiete A und C) beidseits der Kreisstraße K9 ermöglichen.
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 jedoch nicht vermeidbar.
Durch die geplante Wohnbauflächennutzung ist nicht mit einem Vollverlust der Bodenfunktionen zu rechnen, da nur ein Teil der Fläche überbaut und versiegelt wird und andere Teile gärtnerisch genutzt werden.

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst
Kreis- und Regionalentwicklung
Gruppe: TöB**

KARBE_005_B-02718

**Dokument vom: 07.05.2021
Dokument-Nr.: S-06870**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Heilquellenschutzgebiet
Die Flächen des Bebauungsplans liegen in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Hier sind Bohrungen und Abgrabungen über 5m Tiefe durch die Wasserbehörde genehmigungspflichtig (§ 123 HWG).

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Lage der Änderungsgebiete im Schutzgebiet "Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk" ist in Kapitel B 2.1 des Umweltberichtes (Bestandsaufnahme) enthalten.
Auf die Verpflichtung, die Ge- und Verbote der Verordnung zu beachten, wird in Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes (Maßnahmen) hingewiesen.

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst
Kreis- und Regionalentwicklung
Gruppe: TöB**

KARBE_005_B-02719

**Dokument vom: 07.05.2021
Dokument-Nr.: S-06870**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Bedenken zum Gebiet A und B

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir weiterhin Bedenken zum Gebiet A und den Wegfall des Gebietes B. Bei der beabsichtigten Umwidmung von 1,9 ha "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (Gebiet A) handelt es sich um einen derzeit 6,1 ha großen Ackerschlag mit einer hervorragenden Nutzungseignung (AZ 79). Bei der Ausweisung im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als "Wohnbaufläche, geplant" würde der bestehende Ackerschlag auf rund 2 ha verkleinert werden. Die Ackerfläche, die als Tauschfläche von einer "Wohnbaufläche, geplant" (Gebiet B) wieder zu einer "Fläche für die Landbewirtschaftung" umgewidmet werden soll, ist ohnehin nur 2 ha groß. Aus landwirtschaftlicher Sicht sollte die bisherige im RegFNP ausgewiesene "Wohnbaufläche geplant (Gebiet B, Fl. 2, Flst. 15-19/1) für die geplante Wohnbebauung in Anspruch genommen werden.

Anregung zu Gebiet C

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken, wenn dem Betriebsinhaber des jetzigen Reiterbetriebes die Errichtung einer neuen Hofstelle ermöglicht wird. Der Betriebsleiter hat diesbezüglich konkrete Standortüberlegungen angestellt, die der Stadt Karben und dem Fachdienst Landwirtschaft bekannt sind. Baurecht könnte über eine Außenbereichsbebauung oder ggf. Bauleitplanung geschaffen werden.

Bedenken zu Gebiet D

Die Rücknahme der "Gewerblichen Baufläche, geplant" in eine "Fläche für die Landbewirtschaftung" sollte sich auf den bestehenden Acker bis zum südlichen Feldweg beschränken (Fl. 5, Flst. 77/1-82), damit nicht bei Bebauung der angrenzenden "Gewerblichen Baufläche, geplant" unwirtschaftliche Restackerflächen (Fl. 5, Flst. 84/7 u. 84/8, Fl. 7, Flst. 28, 29/2 etc.) entstehen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Hinweis zu den Gebieten A und B:

Der Flächentausch soll eine sinnvolle Erschließung der geplanten Wohnbauflächen beidseits der Kreisstraße K9 ermöglichen.

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.

Hinweis zu Gebiet C:

Der Hinweis zur Schaffung von Baurecht für die Verlagerung des Reiterhofes betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die anstehende Verlagerung des Betriebes ist nicht Bestandteil des vorliegenden Änderungsverfahrens. Die erforderliche Abstimmung erfolgt zwischen dem Betreiber und der Stadt Karben.

Hinweis zu Gebiet D:

Zuschnitt und vorgesehene Bebauung der südlich des Gebietes D gelegenen, im RegFNP bereits als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche liegen in der Zuständigkeit der Kommune Karben. Diese Aspekte

sind nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens.

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst
Kreis- und Regionalentwicklung
Gruppe: TöB**

KARBE_005_B-02720

**Dokument vom: 07.05.2021
Dokument-Nr.: S-06870**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Ein im Plangebiet C bestehender Reiterhof soll verlegt werden auf eine Fläche angrenzend an das Plangebiet. Wir gehen davon aus, dass der neue Standort bzgl. eventueller Auswirkungen auf das Plangebiet (Emissionen) geprüft wurde.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die Verlegung des Reiterhofes ist nicht Bestandteil des vorliegenden Änderungsverfahrens. Der Betrieb soll voraussichtlich auf eine im RegFNP als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" dargestellten Fläche verlegt werden. Die entsprechende Abstimmung erfolgt zwischen Stadt und Betreiber. Die ggfs. vom neuen Standort ausgehenden Emissionen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst
Kreis- und Regionalentwicklung
Gruppe: TöB**

KARBE_005_B-02721

**Dokument vom: 07.05.2021
Dokument-Nr.: S-06870**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die 5. Änderung des reg. FNP „Nördlich der Fuchslöcher“ in Karben werden aus Sicht des Schulträgers Bedenken geltend gemacht, sofern diese auch zu einer Erhöhung der Wohneinheiten führt. An der zuständigen Lilienwaldschule Petterweil bestehen schon jetzt räumliche Engpässe. Durch die weitere Wohnbebauung im Zuständigkeitsbereich der Lilienwaldschule wird diese Situation zunehmend verschärft.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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