



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt
Herr Hennig
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu
BPlänen
Telefon: +49 69 2577-1541
Telefax: +49 69 2577-1547
bauer@region-frankfurt.de

09. November 2022

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 09. November 2022 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim
Gebiet: "Grundschule am Südring"
Beschluss Nr. V-72 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-47

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim
Gebiet: "Brunnenquartier"
Beschluss Nr. V-73 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-48

Wir bitten diese Beschlüsse dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen. Im Anschluss an die Kenntnisnahme werden diese Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Seite 2 zum Schreiben vom 09. November 2022
an das Regierungspräsidium Darmstadt



Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag
Dr. Arnd Bauer



Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

Beschluss Nr. V-72 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-47

Beschluss Nr. V-73 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-48



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Beschluss Nr. V-73

Verbandskammer

Sitzungsdatum: 10.11.2022

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

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-211 des Regionalvorstandes vom 05.03.2020
Beschluss Nr. IV-203 der Verbandskammer vom 01.07.2020 zu DS IV-2020-17
(Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. V-43 des Regionalvorstandes vom 24.03.2022
Beschluss Nr. V-48 der Verbandskammer vom 04.05.2022 zu DS V-2022-10
(Auslegungsbeschluss)
Vorlage des Regionalvorstandes vom 15.09.2022, Drucksache Nr. V-2022-48

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die **6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim
Gebiet: "Brunnenquartier" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die 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.

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann
Schriftführerin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2022-48

Dezernat I

Abteilung Planung

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

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-211 des Regionalvorstandes vom 05.03.2020
Beschluss Nr. IV-203 der Verbandskammer vom 01.07.2020
zu DS IV-2020-17
(Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. V-43 des Regionalvorstands vom 24.03.2022
Beschluss Nr. V-48 der Verbandskammer vom 04.05.2022
zu DS V-2022-10
(Auslegungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die **6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim Gebiet: "Brunnenquartier" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die 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 23.05.2022 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 21/22 bekannt gemacht. Sie fand vom 31.05.2022 bis 01.07.2022 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 27.05.2022 beteiligt.

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

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

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden
Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt
Magistrat der Stadt Bad Homburg
Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt 61.31
Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanung, Bauen, Verkehr
Magistrat der Stadt Niddatal, Hauptverwaltung
Magistrat der Stadt Rosbach vor der Höhe

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Schöneck, Fachbereich Stadtentwicklung

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

haben sich nicht geäußert:

Abwasserverband Aubach
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, TWR/BL
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Energieversorgung Offenbach EVO AG
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Forstamt Nidda, Hessen-Forst

Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handwerkskammer Wiesbaden
Hessenenergie GmbH
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Wetteraukreises
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4
Stadtwerke Karben, z. Hd. Herr Quentin
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wanderverband Hessen e.V.
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
Avacon Netz GmbH, Leitungsauskunft
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
Handelsverband Hessen e.V.
Hessische Landesbahn GmbH
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
ovag Netz GmbH
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
TenneT TSO GmbH
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

DB Immobilien, Region Mitte
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Gemeinsame Stellungnahme aller anerkannten Naturschutzverbände im Wetteraukreis
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst Kreis- und Regionalentwicklung
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Netzvertrieb
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.

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



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

Stellungnehmer: NABU Karben Dr. Karl Schneider
Gruppe: TöB

KARBE_006_B-03055

Dokument vom: 20.06.2022
Dokument-Nr.: S-07688

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der 6. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Karben für das Gebiet "Brunnenquartier" wird vom Grundsatz her zugestimmt. Wir gehen davon aus und werden dies auch einfordern, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die mehr allgemeinen Feststellungen aus dem vorliegenden Umweltbericht des RegFNP 2010 weiter qualifiziert werden. Dies gilt im Besonderen für den Punkt B 2.1 "Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands". Desweiteren legen wir Wert darauf, dass die unter Punkt B 2.3 aufgelisteten "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich"; in der Bebauungsplanung aufgegriffen und weiter qualifiziert werden. Ganz konkret sehen wir zur Eingriffsvermeidung den Erhalt der Gehölze entlang des Weges am nördlichen Rand des Änderungsbereichs. Zudem erwarten wir, dass die Stadt Karben die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nicht nur über ihr Ökokonto "abrechnet", sondern auch ganz konkrete zusätzliche Maßnahmen insbesondere zum Ausgleich der umfangreichen Bodenversiegelungen ergreift. Hier ist an erster Stelle an Flächenentsiegelungen zu denken. Dies sollte als Auflage in der Genehmigung des Änderungs- Antrags der Stadt durch den Regionalverband festgehalten werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Stellungnehmer wünscht eine weitere Konkretisierung und Qualifizierung der Umweltaspekte und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Ebenso fordert er die Stadt Karben dazu auf, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nicht nur über ihr Ökokonto abzurechnen. Die Stellungnahme wird an die Stadt Karben weitergeleitet.
Ob die Forderung auf Flächenentsiegelung als Auflage zur Genehmigung der Änderung festgehalten werden kann, obliegt der Genehmigungsbehörde.

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



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

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

KARBE_006_B-03065

**Dokument vom: 23.06.2022
Dokument-Nr.: S-07708**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan) Die im nördlichen Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Die im südlichen Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom liegt im öffentlichen Bereich und dürfte die Baumaßnahme nicht berühren. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Gegen die Änderung des Regionalplans gibt es keine Einwände.

Erschließung: Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH schriftlich angezeigt werden. Wir machen darauf aufmerksam: -dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. -eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

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



Beschluss über die 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
Projektkoordination (N2-WN3)
Gruppe: TöB

KARBE_006_B-03066

Dokument vom: 23.06.2022
Dokument-Nr.: S-07711

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

vom 27.05.2022 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Änderungsverfahren, Gebiet: "Brunnenquartier" für die Stadt Karben grundsätzlich keine Einwände bestehen.
Die im Parallelverfahren BP Nr. 203 „Brunnenquartier“ der Stadt Karben geäußerten Anmerkungen/Hinweise/Auflagen sind jedoch auch in der 6. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Karben, Gebiet: „Brunnenquartier“ zu berücksichtigen, siehe Anlage.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

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



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

Stellungnehmer: DB Immobilien Region Mitte
Gruppe: TöB

KARBE_006_B-03069

Dokument vom: 22.06.2022
Dokument-Nr.: S-07701

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die o.g. Änderung des Regionalplans Südhessen bzw. zum Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bestehen aus Sicht der DB Netz AG keine Einwendungen. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen werden hierdurch nicht berührt. Wir erlauben uns den Hinweis, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Wir bitten um Beachtung und Übernahme unseres Hinweises in das Abwägungsergebnis. Darüber hinaus bitten wir um Beteiligung im späteren Bauleitverfahren.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

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



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

Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE
Gruppe: TöB

KARBE_006_B-03070

Dokument vom: 01.07.2022
Dokument-Nr.: S-07740

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Im Plangebiet wurde eine geophysikalische Prospektion durchgeführt, die keine eindeutigen Hinweise auf Bodendenkmäler liefern konnte. Zur Sicherung von Bodendenkmälern gemäß § 21 HDSchG gilt: Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“ Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise zum Schutz von Bodendenkmälern betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden an die Stadt Karben weitergeleitet.

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



Beschluss über die 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_006_B-03071

Dokument vom: 30.06.2022
Dokument-Nr.: S-07741

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zur vorliegenden 6. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächen-nutzungsplans 2010 für die Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim, Gebiet: "Brunnenquartier" bestehen im Rahmen der Offenlage über die Aussagen unserer Stellungnahme vom 07.10.2020, Az.: 34b3-20-019616-BE13.01.2, die weiterhin ihre volle Gültigkeit behalten, hinausgehend keine weiteren planrelevanten Einwände.
Im Rahmen der zwischenzeitlich stattgefundenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 203 "Brunnenquartier" der Stadt Karben haben wir ebenfalls Stellung genommen.
Zur Verkehrsuntersuchung des Büros Heinz+Feier GmbH vom 14.08.2020 bestehen vonseiten Hessen Mobil keine Einwände. Die Kosten der auf Seite 14 der Verkehrsuntersuchung genannten Grünzeitanpassungen, die mit Hessen Mobil und der Verkehrsbehörde des Wetteraukreises noch im Detail abzustimmen sind, sind von der Stadt Karben als Verursacher zu tragen. Hierüber ist zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen der Stadt Karben und Hessen Mobil eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die aufgeführten Hinweise in der Stellungnahme vom 07.10.2020 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. Ebenso sind die vertraglichen Regelungen, z.B. die Finanzierung der erschließungsbedingten Maßnahmen, zwischen den betroffenen Fachbehörden mit der Stadt Karben im Bebauungsplanverfahren zu klären.

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



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_006_B-03075

Dokument vom: 06.07.2022
Dokument-Nr.: S-07745

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus regionalplanerischer Sicht verweise ich auf die Ausführungen in meiner Stellungnahme vom 8. Oktober 2020. Die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges von ca. 2,1 ha muss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kompensiert werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Kompensation des Regionalen Grünzuges erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Karben und dem Regierungspräsidium Darmstadt.

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



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_006_B-03076

Dokument vom: 06.07.2022
Dokument-Nr.: S-07745

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde teile ich Ihnen folgendes mit: In der Stellungnahme zum RegFNP vom 8. Oktober 2020 wurde herausgehoben wie sich die Flächen im derzeitigen RegFNP darstellen. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben war es erforderlich, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf wesentliche Punkte einzugehen, die für beide Verfahren von Bedeutung sind. Die Maßnahmen im Bebauungsplan hinsichtlich der wasserdurchlässigen Wegebefestigungen, die Anlage von Gräben, Retentions- und Versickerungsmulden zur Grundwasseranreicherung, die Vorschriften zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Bepflanzungsmaßnahmen in dem im Bebauungsplan festgelegten Umfang sind tatsächlich umzusetzen und zu kontrollieren. Ich bitte dies als Hinweis in die Genehmigungsunterlagen zur Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen. Auf das Erfordernis zur Vorlage einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung mit dem entsprechenden Bodenschutzteil und eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Bebauungsplanverfahren wird hingewiesen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Zu dem Vorhaben „Brunnenquartier“ liegen auf Ebene des Bebauungsplanes neben anderen Unterlagen inzwischen auch ein Artengutachten, ein Grünordnungsplan, ein Mobilitäts- und ein Energiekonzept vor. Anhand dieser Unterlagen wurden die Aussagen im Umweltbericht des vorliegenden Änderungsverfahrens zu Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen, Maßnahmen mit Klimafunktion sowie die geplante externe Kompensationsmaßnahme (Ökokonto) - Nutzungsverzicht im Karbener Stadtwald - in den Kapiteln B 2.1 (Bestandsaufnahme), B 2.2 (Auswirkungen der Planung) und B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes ergänzt.

Unter anderem sind gemäß der Aussagen im Bebauungsplan im künftigen Baugebiet die Nutzung solarer Strahlungsenergie, die Wärmeversorgung über Eisspeichertechnologie, eine Reduzierung des Kfz-Verkehrs im Rahmen des Mobilitätskonzeptes sowie Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen in Verbindung mit Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen.

Der Grünordnungsplan sieht eine großzügige und klimawirksame Versorgung des Gebietes mit öffentlichen und privaten Grünflächen vor. Auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes sind diese Flächen jedoch nicht im Einzelnen darstellbar, da sie unterhalb der Darstellungsuntergrenze liegen. Aus diesem Grund kann die Gesamtfläche nur zu „Wohnbaufläche, geplant“ geändert werden. Die weiter reichenden detaillierten Festsetzungen bleiben dem Bebauungsplan vorbehalten.

Die tatsächliche Umsetzung und Kontrolle der Maßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes. Im Umweltbericht der Änderung wird ein entsprechender Hinweis im Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes aufgenommen.

Laut Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises erfolgt die Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung gemäß Kompensationsverordnung von 2005. Daher ist kein Ausgleich für den Boden in Bodenwerteinheiten notwendig. Die Umsetzung bodenschonender und eingriffsmindernder Maßnahmen für den Boden ist dennoch sicherzustellen, siehe Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

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



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_006_B-03077

Dokument vom: 06.07.2022
Dokument-Nr.: S-07745

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

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

1. Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Die Flächennutzungsplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder ggf. erforderliche Wasserhaltungen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss. Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Flächennutzungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann. Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden. Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

2. Grundwasserschutz

Im geltenden Regionalplan Südhessen ist das Gebiet des Brunnenquartiers als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen. Auf diese Festlegung ist weiterhin in Text und Karte hinzuweisen. Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk (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 die zuständige Untere Wasserbehörde.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Nachweise über die Versorgungssicherheit für die Trink- und Löschwasserversorgung sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von der Kommune zu erbringen. Gemäß der Aussagen im Bebauungsplan ist die Sicherstellung der Versorgung durch die Stadtwerke Bad Vilbel möglich, siehe Kapitel B 2.3 (Maßnahmen).

Ggfs. erforderliche wasserrechtliche Zulassungen sind ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Seiten der Kommune zu beantragen. Eine baugrundtechnische und hydrogeologische Beurteilung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird dort als nicht bzw. nur stark eingeschränkt möglich beurteilt. Die Detailplanungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Zusammenarbeit mit der zuständigen Behörde zu regeln. Auch die zitierte Arbeitshilfe ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu beachten.

In Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes sind Hinweise zu einer Minimierung der Neuversiegelung, Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Verwendung wasserdurchlässiger Baustoffe etc. enthalten. Eine Kennzeichnung vernässungsgefährdeter Gebiete erfolgt, wie in der Stellungnahme aufgeführt, im Bebauungsplan. Dieser Hinweis betrifft somit nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die Darstellung von Überlagerern, hier „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“, entfallen bei Darstellung von Siedlungsflächen.

Die Lage des Plangebietes im Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk ist in den Unterlagen bereits enthalten (Kapitel B 2.1 und B 2.3 des Umweltberichtes), wobei das Verordnungsdatum ergänzt wurde.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

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



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_006_B-03078

Dokument vom: 06.07.2022
Dokument-Nr.: S-07745

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Oberflächengewässer

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 habe ich bereits mit Schreiben vom 8. Oktober 2020 zu der geplanten 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für das Gebiet „Brunnenquartier“ im Stadtteil Kloppenheim der Stadt Karben eine fachtechnische Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahme hat auch weiterhin Gültigkeit. Zusätzliche Auflagen oder Anmerkungen werden zu den nunmehr vorgelegten Planungsunterlagen nicht erhoben. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf meine Stellungnahme zu dem mir seinerzeit vorgelegten Bebauungsplan „Brunnenquartier“.

"Die betroffene Fläche liegt in der Nähe des Gewässers „Nidda“ (etwa in Höhe Flusskilometer 32.1). Der Geltungsbereich befindet sich aufgrund der dort vorhandenen Deichstrecke nicht innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes nach § 76 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Nidda. Entsprechend der HWRMP-Gefahrenkarte Nidda-G_07 (Link: https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/nidda/g-karten/HVVGK_Nidda_G-07.pdf) befindet sich der Geltungsbereich:
1. In einem potenziellen Überschwemmungsgebiet hinter einer qualifizierten Hochwasserschutzanlage. Wenn ein Versagen des Deiches Eintritt ist in diesem Bereich mit einem Wasserspiegel von 112,80 m ü. NN zu rechnen. 2. In einem Bereich, der bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQextrem) in der Nidda überflutet wird (Siehe rote Linie HWGK_Nidda_G-07). Die zu erwartende Wasserspiegelhöhe in diesem Bereich beträgt 112,99 m ü. NN. In diesen Risikogebieten sind gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder wesentlich zu erweitern, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden."

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet nicht im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet, aber in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet hinter einer Hochwasserschutzanlage liegt und bei einem Versagen des Deiches oder einem Extremereignis überflutet werden kann. In den Änderungsunterlagen sind entsprechende Hinweise in Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) enthalten. In Risikogebieten sind bauliche Anlagen nur in einer an das jeweilige Hochwasserrisiko angepassten Bauweise möglich. Das Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) enthält hierzu Aussagen. Die Lage eines betroffenen Grundstücks und die mögliche Schadenshöhe kann erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung genauer ermittelt werden. Auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung ist dies nicht möglich.

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



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_006_B-03079

Dokument vom: 06.07.2022
Dokument-Nr.: S-07745

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Abwasser, Gewässergüte
Aus Sicht des Dez. 41.3 bestehen keine Bedenken zu dem Vorhaben und meine Stellungnahme vom 8. Oktober 2020 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

In der zitierten Stellungnahme vom 8. Oktober 2020 wurden aus Sicht Abwasser, Gewässergüte keine Bedenken geäußert. Dass dies auch weiterhin Gültigkeit besitzt, wird zur Kenntnis genommen.

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



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_006_B-03080

Dokument vom: 06.07.2022
Dokument-Nr.: S-07745

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

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

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Altflächen im Plangebiet bekannt sind. Entsprechende Angaben sind im Umweltbericht (Kapitel B 2.1, Bestandsaufnahme, und B 2.3, Maßnahmen) enthalten.
Die weiteren Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

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



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_006_B-03081

Dokument vom: 06.07.2022
Dokument-Nr.: S-07745

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Vorsorgender Bodenschutz

In der Begründung und dem Umweltbericht sind viele Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden jedoch nicht vollumfänglich berücksichtigt und stattdessen wird auf das Bebauungsplan-Verfahren verwiesen. Unter „B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ (Seite 22) werden Maßnahmen aufgeführt, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden sollen. Es wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach dem Leitfaden von 2013 aufgeführt. Es fehlt ein Verweis auf die DIN 19639 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben (2019). Baufirmen, die nach dem Stand der Technik arbeiten, haben die DIN 19639 einzuhalten und umzusetzen. Die bodenkundliche Baubegleitung sollte schon bei der Erschließung des Plangebiets durch die Kommune eingebunden werden, da sonst ein Bodenmanagementkonzept/-plan im Rahmen des Bebauungsplans nur schwer realisierbar ist. Dies sollte insbesondere von der Kommune bei der Erschließung des Plangebiets berücksichtigt werden, da die Kommune eine Vorbildfunktion besitzt. Ein Ausgleich oder eine Kompensation sollte nicht nur nach naturschutzrechtlichen Maßgaben, sondern speziell auch nach bodenschutzrechtlichen Kriterien erfolgen. Dazu verweise ich auf die Möglichkeit der Anwendung der Arbeitshilfe zur Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB. Das Baugesetzbuch fordert in § 1a Abs.2, mit Boden schonend und sparsam umzugehen. Es verlangt ferner, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB.) Dies gilt auch für Eingriffe in den Boden. Hierfür wird die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Schriftenreihe Böden und Bodenschutz in Hessen Heft 14, 2018) empfohlen. Ich bitte aus den genannten Gründen die Planunterlagen zu überarbeiten bzw. die entsprechenden Hinweise an die Kommune weiterzugeben. In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Aufgrund der Vorhabensgröße ist die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung angebracht. Auf Ebene des RegFNP kann diese jedoch nur empfohlen werden. Die konkrete Durchführung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung / des Bebauungsplanes möglichst frühzeitig zu veranlassen. Der Hinweis auf DIN 19639 wird in Kapitel B 2.3 ergänzt.
Laut Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises erfolgt die Eingriffs/Ausgleichs-Bilanzierung gemäß Kompensationsverordnung von 2005. Daher ist kein Ausgleich für den Boden in Bodenwerteinheiten notwendig. Die Umsetzung bodenschonender und eingriffsmindernder Maßnahmen für den Boden ist dennoch sicherzustellen, siehe Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes.
Die darüber hinausgehenden Hinweise, u.a. auf die Arbeitshilfe, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Die Stellungnahme wurde an die zuständige Kommune weitergeleitet.
In den Kapiteln B 2.1 (Bestandsaufnahme) und B 2.3 (Maßnahmen) wird auch der vorsorgende Bodenschutz thematisiert. Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen im Plangebiet vor.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

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



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_006_B-03082

Dokument vom: 06.07.2022
Dokument-Nr.: S-07745

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)
Gegen die beschriebene Änderung bestehen von Seiten des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Die Unterlagen zum Entwurf des nachgeordneten Bebauungsplanes, die beigefügt wurden, zeigen, dass das Konfliktpotential, das durch den auf das Plangebiet einwirkenden Lärm entsteht, im Rahmen der nachgeordneten Verfahren abgearbeitet werden kann.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht werden.
Die Änderungsunterlagen enthalten in den Kapiteln B 2.1 (Bestandsaufnahme), B 2.2 (Auswirkungen der Planänderung) und B 2.3 (Maßnahmen) Angaben zur potenziellen Lärmbelastung bzw. aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entnommene Maßnahmenvorschläge zum passiven Lärmschutz.

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



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_006_B-03083

Dokument vom: 06.07.2022
Dokument-Nr.: S-07745

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis wird an die Stadt Karben weiter geleitet.

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



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_006_B-03084

**Dokument vom: 28.06.2022
Dokument-Nr.: S-07729**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen grundsätzlich für meinen Zuständigkeitsbereich keine Bedenken. Trotzdem sollte der Bereich in dem das Erschließungsgebiet auf die L 3205 trifft und diese dann auch auf die B 3 mündet hinsichtlich des Verkehrsaufkommens genau betrachtet werden und mit Blick auf die Zukunft, sollten diese Knotenpunkte mehr als nur ausreichend leistungsfähig sein. Die L 3205 nur für sich zu sehen, ohne jeglichen Bezug zur B 3, ist hier sehr kurzsichtig gedacht, da ein Großteil der Verkehre welche von und zum Gebiet „Brunnenquartier“ bewegen werden, sich auch über die B 3 abspielen werden.

Anregungen:

Da zum Zeitpunkt der Verkehrszählung auf Grund der Corona Pandemie wenig Verkehr auf den Straßen herrschte sollten hier aktuellere Zahlen zur Berechnung des Verkehrs genutzt werden. Auch sollte hier die B 3 in die Betrachtungen miteinbezogen werden und eine Überarbeitung der gesamten Verkehrssituation in Betracht gezogen werden

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die vorgebrachten Hinweise betreffen im Wesentlichen die verbindliche Bauleitplanung und nicht die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung. Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.- 1:50.000). Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit der Baufläche und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur betrachtet. Eine genaue Erfassung und Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufs für die maßgeblichen Strecken und Knotenpunkte erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Von Seiten des zuständigen Straßenbaulastträgers der B 3 bzw. L 3205, Hessen Mobil Gelnhausen, wurden zu dem Änderungsverfahren keine Hinweise gegeben, die der Planung entgegenstehen.

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



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_006_B-03085

**Dokument vom: 28.06.2022
Dokument-Nr.: S-07729**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die vorgesehene Änderung werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Im Plangebiet wurde eine geophysikalische Prospektion durchgeführt, die keine eindeutigen Hinweise auf Bodendenkmäler liefern konnte. Wir weisen jedoch darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

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



Beschluss über die 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_006_B-03086

**Dokument vom: 28.06.2022
Dokument-Nr.: S-07729**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Naturschutz und Landschaftspflege

Hinsichtlich der 6. Änderung des Reg. FNP 2010 Gebiet „Brunnenquartier“ inkl. Bebauungsplan bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die folgenden Anmerkungen berücksichtigt werden.

Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung und im Umweltbericht genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind unbedingt einzuhalten; dies umfasst auch die Maßnahmen, die sich auf das Schutzgut Boden beziehen. Die Vorgaben zur Außenbeleuchtung sind mindestens so anzupassen, dass die Farbtemperatur auf max. 3000 Kelvin beschränkt wird, um ein für die meisten Arten wirkungsarmes Farbspektrum einzuhalten. Nördlich des Geltungsbereichs liegt unseren Unterlagen zufolge das Biotop Nr. 887 „Streuobst westl. Groß-Karben“. Als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG ist unbedingt darauf zu achten, dass der Streuobstbestand nicht beeinträchtigt wird.

Rechtsgrundlage:

§ 44 BNatSchG

§ 30 BNatSchG

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Zum Ausgleich des verbleibenden Biotopwertdefizites soll das Ökokonto der Stadt/Gemeinde Karben, Maßnahme Az. 4.1.2/012.2-1208-12219/15, herangezogen werden. Ein entsprechender Ausbuchungsantrag ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes unter Angabe der zu belastenden Fläche innerhalb der beanspruchten vorlaufenden Ersatzmaßnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises zu stellen.

Zudem wird der entstehende Kompensationsbedarf durch das heranzuziehende Ökokonto nicht vollständig ausgeglichen, es verbleibt ein Defizit von 20.116 BWP (siehe Bilanzierung). Der Unteren Naturschutzbehörde ist dringend mitzuteilen, in welcher Form dieses Ausgleichsdefizit beglichen werden soll (weitere Ökokontomaßnahme oder Ersatzgeld). Wenn keine weitere Information bei uns eingeht, ist ebenfalls spätestens mit Rechtskraft des Bebauungsplans ein Ausbuchungsantrag vom Ökokonto unter Angabe einer entsprechenden Maßnahme zu stellen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt gemäß Absprache nach der Kompensationsverordnung von 2005. Daher ist kein Ausgleich für das Schutzgut Boden in Bodenwerteinheiten (mit Umrechnung in Biotopwertpunkte) notwendig.

Unter Berufung auf den Beschluss Nr. 182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 (Drucksache Nr. IV-2019-70) soll im Zuge der Anpassung des Regionalen Flächennutzungsplans auf einen Flächenausgleich gemäß der Flächenausgleichsrichtlinie verzichtet werden, da sich der Änderungsbereich mit überwiegender Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienenhaltepunkt (hier Bahnhof Groß-Karben) befindet. Die Ausweisung von Wohngebieten mit Anschluss an den ÖPNV ist grundsätzlich zu begrüßen. Der Verzicht auf einen Flächenausgleich ist jedoch höchst kritisch zu sehen. Erfolgt weder inner- noch interkommunal ein Flächenausgleich, so steht dies einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden entgegen. Unserer Auffassung nach ist es die Aufgabe des Regionalplans und insbesondere des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. der verantwortlichen Gremien, die Flächenentwicklung übergeordnet und nachhaltig zu steuern.

Zur Verringerung der Umweltbelastung für Mensch und Tier, zum Artenschutz (insb. nachtaktive Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und aus Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß §§ 3, 5 Abs. 1 und 22 BImSchG und § 39 und kommandem § 41a BNatSchG sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB folgende technische Vorkehrungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.

- Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.

- Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.
- Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
- Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.
- In Wohn- und Mischgebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m². Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m².
- In Gewerbe- und Industriegebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² eine maximale Leuchtdichte von 100 cd/m². Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² gilt eine maximale Leuchtdichte von 5 cd/m².
- Bevorzugt sind helle Straßenbeläge (mit reflektierenden Elementen) zu wählen, um die natürliche Reflektion des Mondlichts zu verbessern und damit eine geringere künstliche Belichtung zu benötigen. Dunkelräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten.

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z. B. Wand ohne Logo), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen. Nicht gestattet sind darüber hinaus Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z. B. Videowände, Skybeamer etc.). Nicht erlaubt ist zudem das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation. Bei flächiger Anstrahlung ist die Beleuchtung stets so anzubringen, dass das Licht von oben nach unten abstrahlt, um unnötige Lichtstreuung zu verhindern.

Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen. Die dabei gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbeleuchtungen sollten nicht maßgeblich überschritten werden.

Es wird dringend empfohlen, die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen; im Falle gewerblicher Nutzung dient die genehmigte Betriebszeit als Orientierung.

Pflanzflächen und Ortsrandeingrünungen sollten nach Möglichkeit auf öffentlichem Grundeigentum festgesetzt werden. Es sind zurzeit jedoch auch Pflanzgebote innerhalb der Baugrundstücke geplant. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N, hin, wonach die vertraglichen Regelungen über Ausgleichsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses den Gremien vorliegen müssen. Weiterhin sind Festsetzungen von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken nur möglich, wenn diese dinglich gesichert sind. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf § 2 Abs. 1 Kompensationsverordnung in der Fassung vom 26.10.2018: Die Verfügbarkeit der Kompensationsflächen sowie deren Sicherung in funktionaler und rechtlicher Hinsicht ist (im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB) nachzuweisen.

Hinsichtlich der geplanten Pflanzungen ist der hohe Anteil an heimischen Arten in den Pflanzlisten zu begrüßen. Nach Möglichkeit sollte verstärkt auf den Einsatz heimischer Arten bei der Anlage von Laubhecken zur Einfriedung sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen hingewirkt werden. Auch im Grünzug „I“ sowie im „Quartierspark“ sollten schwerpunktmäßig heimische Arten eingesetzt werden.

Die Festsetzung 10.5 sieht vor, dass in der „Grünachse Nord“ die Anlage kombinierter Geh- und Radwege inkl. notwendiger Brückenbauwerke sowie Anlagen zur Niederschlagsbewirtschaftung zulässig sind. Dabei ist die Feststellung in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu beachten, dass die vorhandenen Biotopstrukturen als wichtiges Brutvogelhabitat zu erhalten sind; der Erhalt der vorhandenen Vegetation am Graben ist daher auch textlich festgesetzt. Sollen im späteren Verlauf die genannten Maßnahmen umgesetzt werden, sind diese so zu gestalten, dass sie dem Erhalt der genannten Vegetation nicht entgegenstehen.

Wir begrüßen die Festsetzung, dass Einfriedungen durchlässig für Kleintiere zu gestalten sind. Im Sinne der Durchgängigkeit empfiehlt es sich ebenfalls, auf Stützmauern zu verzichten und die Festsetzungen unter „20. Aufschüttungen und Geländeangleichungen – Sonstige Geländeangleichungen“ entsprechend anzupassen. Die Anlage eines Grünzugs zum Erhalt des Kaltluftstroms entsprechend dem vorgelegten Klimagutachten wird ebenfalls ausdrücklich begrüßt und ist mindestens in der vorgesehenen Ausprägung zu realisieren.

Wir regen an, die zu errichtenden Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten. Diese Arten leiden in Folge von Gebäudesanierungen zunehmend unter dem Verlust von Nistgelegenheiten. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können diese optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassaden integriert werden. Sofern Nisthilfen verbindlich festgesetzt werden, können diese auch als Kompensationsleistung angerechnet werden.

Wir bitten um Zusendung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu der Änderung des RegFNP 2010 keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und dass kein Ausgleich für das Schutzgut Boden in Form von Bodenwerteinheiten erforderlich ist.

Die Hinweise zu

- Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aus den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag
- Außenbeleuchtung und Erhalt des nächtlichen Ortsbildes
- Ökokonto und Ausgleichsdefizit
- Pflanzgebote auf Privatgrundstücken und deren dingliche Sicherung
- Einsatz heimischer Arten (Pflanzlisten)
- Einfriedungen und Stützmauern
- Festsetzung 10.5, Erhalt der Biotopstrukturen am Graben, Anlage eines Grünzugs

betreffen nicht die Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Das Biotop Nr. 887 "Streuobst westlich Groß-Karben" wird in den Kapiteln B 2.1, B 2.2 und B 2.3 ergänzt, ebenso ein Hinweis zu Nisthilfen für gebäudebewohnende Tiere und allgemeine Aussagen zur Beleuchtung in Kapitel B 2.3.

Die Details sind über die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu regeln bzw. bei der Bauausführung zu beachten.

Kapitel B 2.2 enthält eine Aussage zur Inanspruchnahme des Ökokontos im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs.

Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Die Stadt Karben hat ausführlich und nachvollziehbar dargelegt, dass die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Potenzialflächen für das o.g. Vorhaben nicht geeignet sind.

Die Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurde am 29.04.2015 von der Verbandskammer des Regionalverbandes beschlossen. Hierbei wurde auch die Ausnahmeregelung beschlossen, auf die sich die Stadt jetzt bezieht.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

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



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_006_B-03087

**Dokument vom: 28.06.2022
Dokument-Nr.: S-07729**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wasser und Bodenschutz Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)
Die im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf im Februar 2022 vorgebrachten Anregungen und Ergänzungswünsche unserer Fachstelle, wurden im Rahmen der vorliegenden 6. Änderung berücksichtigt. Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass sich das Plangebiet wenngleich nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Nidda, so doch in einem Risikogebiet außerhalb dieses Überschwemmungsgebietes befindet. Im Rahmen der im Auftrag des Landes Hessen erarbeiteten Hochwasserrisikomanagementpläne wurde auf Basis aktueller Geländeaufnahmen mit hoher Genauigkeit und Neuberechnungen der Hochwasserabflüsse und -wasserspiegellagen festgestellt, dass das Plangebiet bei HQExtrem (1,3 fach HQ100) in weiten Teilen von Überschwemmungen betroffen ist. Bei einem HQ 100 ist eine Betroffenheit nur bei versagen der bestehenden Schutzeinrichtung gegeben. Entsprechende Darstellungen sind über einen Viewer unter der Adresse <http://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de> abrufbar.
In diesen Bereichen sind die Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere § 78b (Berücksichtigung des Schutzes von Leib und Leben und der Vermeidung erheblicher Sachschäden bei der Abwägung) zu berücksichtigen.
In § 9 Baugesetzbuch (BauGB) ist geregelt, dass Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich übernommen werden sollen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Lage des Plangebietes im HQ 100 bzw. HQ extrem ist in den Unterlagen (Kapitel B 2.1) enthalten. In Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) sind die Notwendigkeit der hochwasserangepassten Bauweise und Berücksichtigung hoher bzw. schwankender Grundwasserstände aufgeführt. Die Detailregelungen und evtl. erforderlichen Genehmigungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Baugenehmigung zu beachten.
Eine nachrichtliche Übernahme der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

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



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_006_B-03088

**Dokument vom: 28.06.2022
Dokument-Nr.: S-07729**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Agrarfachaufgaben Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)
Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine weiteren Bedenken zu der o.g. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans.
Anregung
Da insgesamt ca. 7,4 ha sehr gute Ackerflächen (AZ > 70) verloren gehen, sollten für ggf. geplante Ausgleichsmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Flächen (Acker oder Grünland) in Anspruch genommen werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Bedenken vorgebracht werden. Nach derzeitigem Verfahrensstand ist der Ausgleich überwiegend in Form von Ökopunkten vorgesehen. Die Details der Kompensation sind auf Bplan-Ebene zu regeln. Die Anregung betrifft somit nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

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



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_006_B-03089

**Dokument vom: 28.06.2022
Dokument-Nr.: S-07729**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Besondere Schulträgeraufgaben
Gegen die 6. Änderung des Reg. FNP 2010 Gebiet „Brunnenquartier“ in Karben, Kloppenheim werden aus Sicht des Schulträgers Bedenken geltend gemacht. An der zuständigen Grundschule Kloppenheim bestehen schon jetzt räumliche Engpässe. Durch die weitere Wohnbebauung im Zuständigkeitsbereich der Grundschule Kloppenheim wird diese Situation zunehmend verschärft.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

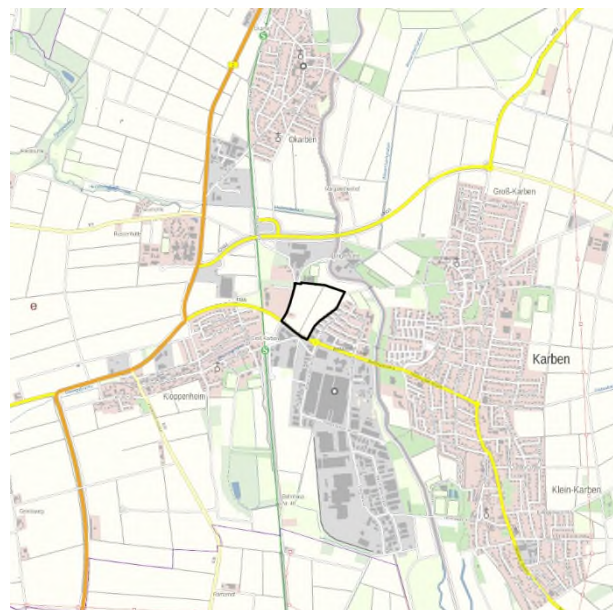
Der Stadt Karben ist sich der Dringlichkeit einer Lösung bewusst. Mit dem Bebauungsplan Nr. 231 "Am Hang" ist ein neuer Schulstandort in Karben - Kloppenheim geplant. Das Brunnenquartier liegt in diesem Einzugsgebiet.

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

6. Änderung Stadt Karben Stadtteil Kloppenheim Gebiet: Brunnenquartier

Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

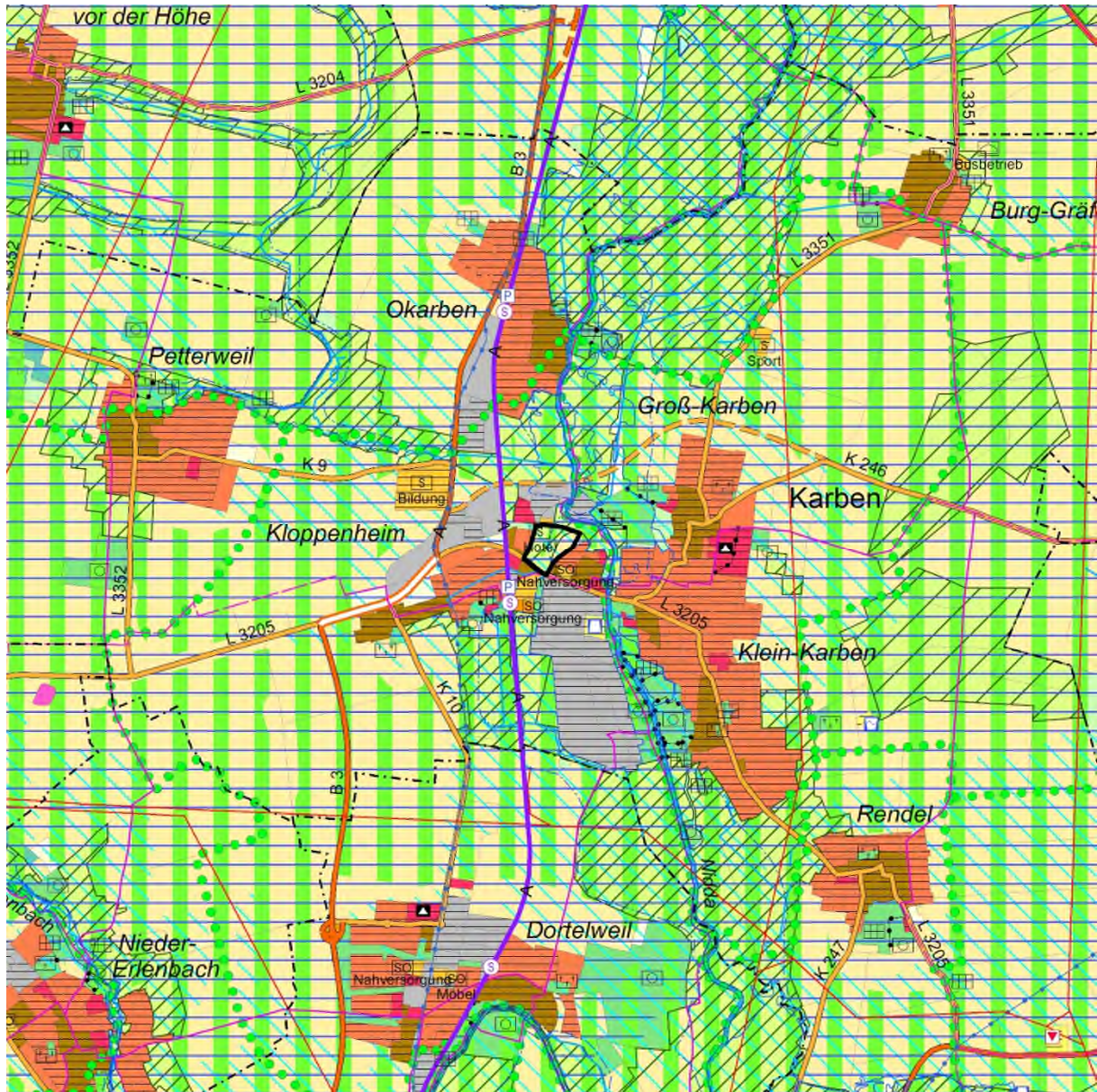
Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	01.07.2020
Frühzeitige Beteiligung:	08.09.2020 bis 07.10.2020
Auslegungsbeschluss:	04.05.2022
Öffentliche Auslegung:	31.05.2022 bis 01.07.2022
Abschließender Beschluss:	10.11.2022
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Fakten im Überblick

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

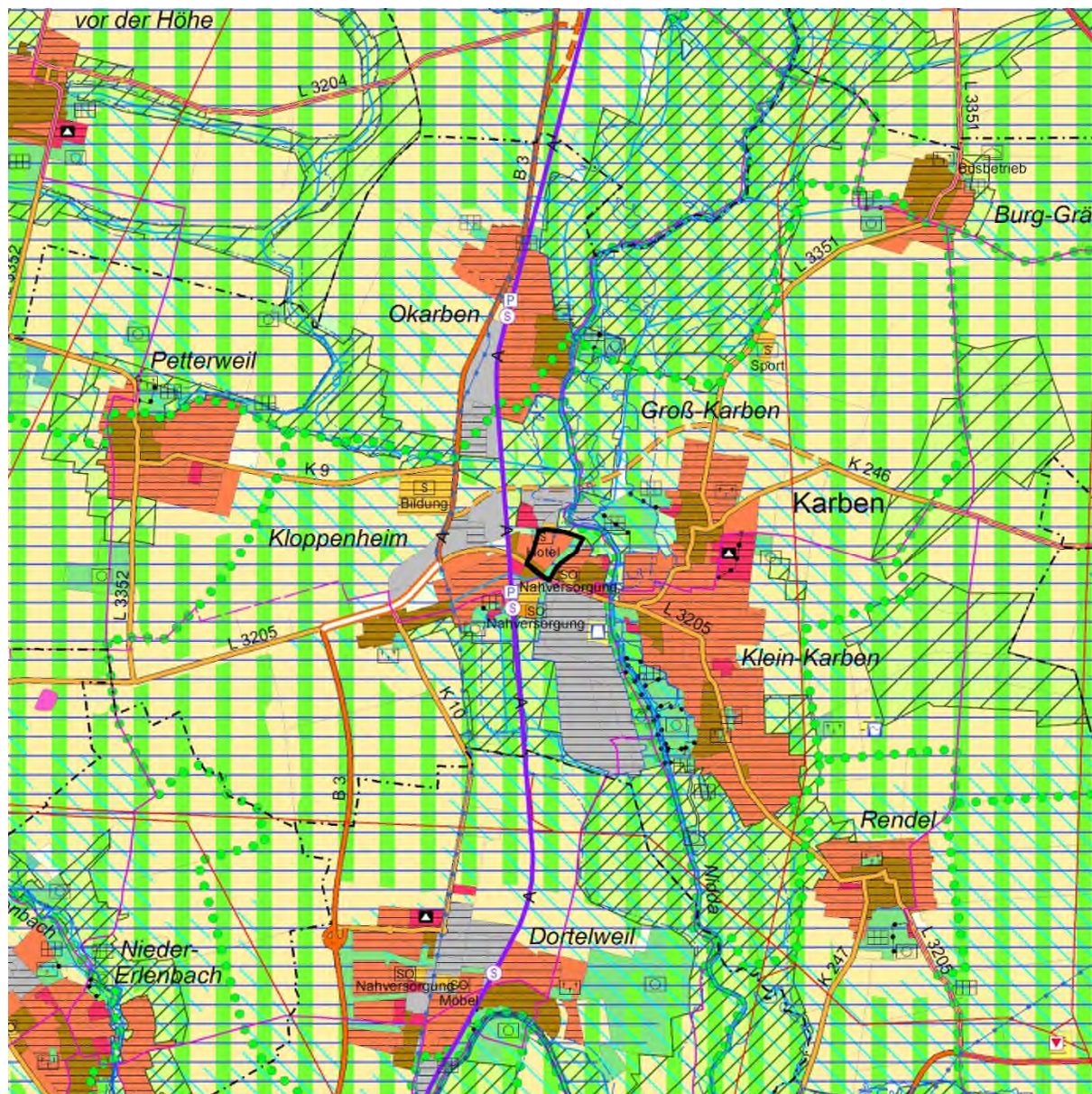
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

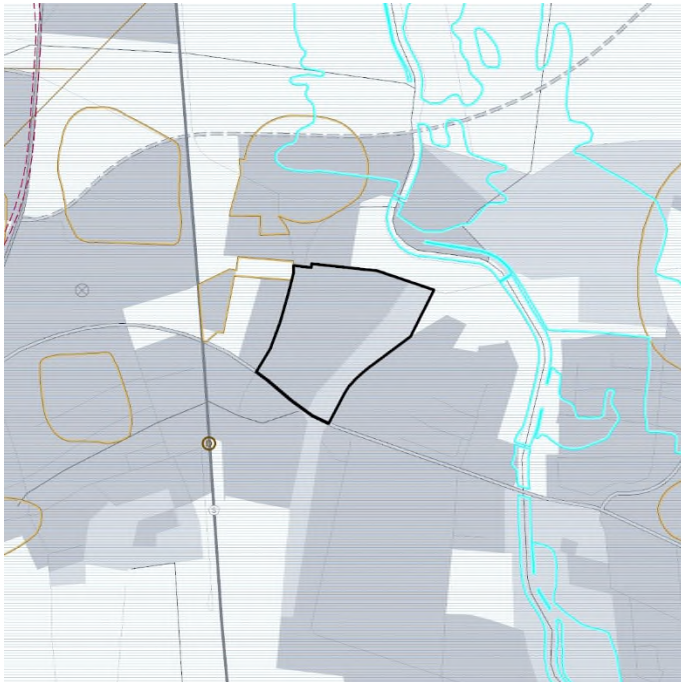



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

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

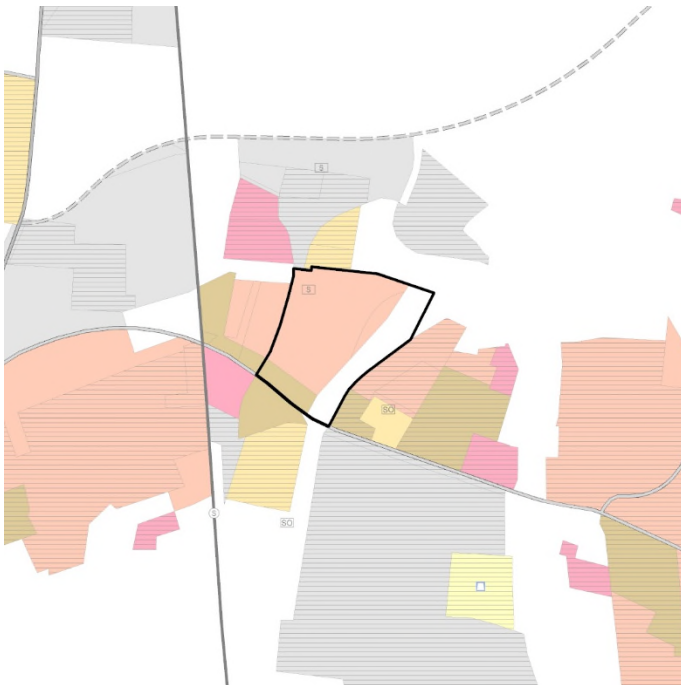
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2019)



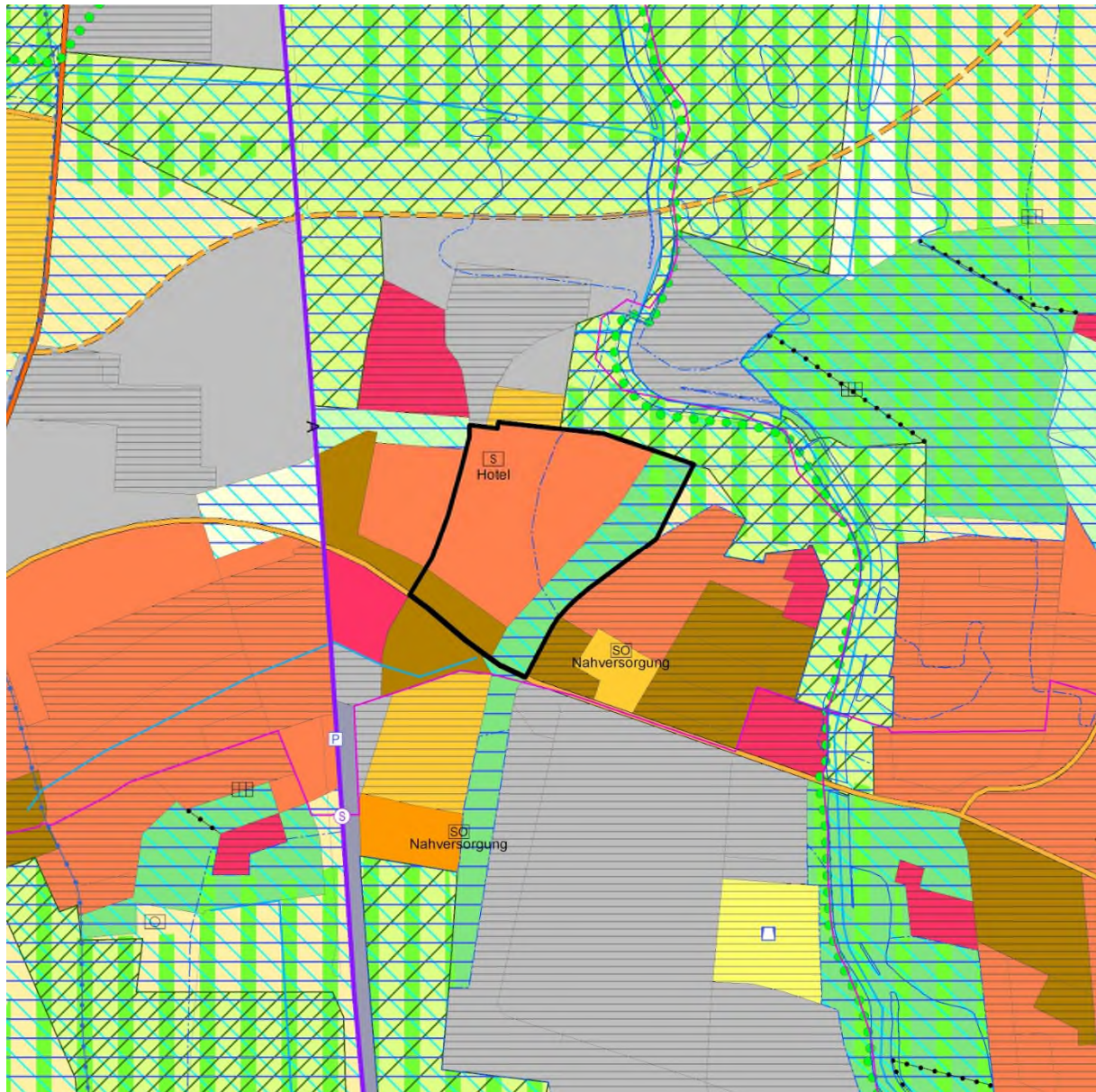
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

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

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

A 2. Geltungsbereich

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

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

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

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

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

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

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

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

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

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

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

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

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

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

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

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

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

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

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

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

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

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

A 7. Planerische Abwägung

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

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

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

Flächenausgleich:

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

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

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

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

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

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

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

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

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

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

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

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

(§ 1 BBodSchG)

BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

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

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

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)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

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

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

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

BauGB - Baugesetzbuch

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

Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

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

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

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

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

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

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:
Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Verordnung vom 07.02.1929)

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

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

Wasser

- Lage in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes
- gefasste Quelle "Taunusbrunnen" westlich des Plangebietes
- Geringsgraben (temporär wasserführend) im Süden und Entwässerungsgraben für das Überlaufwasser des Taunusbrunnens im Norden des Plangebietes
- potenziell überschwemmungsgefährdete Flächen gemäß Bodenkarte, im Nordosten auch gemäß Gefahrenkarte des Hochwasserrisikomanagementplanes
- mögliche Überflutung von Teilen des Plangebietes bei Versagen der Schutteinrichtung (Deich) bzw. Auftreten eines Extremhochwassers (1,3 faches des 100-jährigen Hochwassers)
- Lage innerhalb eines Gebietes mit sehr hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Abschließender Beschluss

- Die vorhandenen Bodenschichten sind gemäß der Ausführungen im Bebauungsplan nicht bzw. nur stark eingeschränkt zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Luft und Klima

- klimawirksame Fläche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Anhand von Begehungen in 2020 Nachweis von 28 Vogelarten, davon 19 als Brutvogel bzw. mit Brutverdacht und 9 Arten als Teilsiedler
- keine Bodenbrüter in der zentralen Ackerfläche
- Hecken- und Gebüschbrüter mit günstigem Erhaltungszustand
- kaum Höhlenbrüter vertreten
- Haussperling, Stieglitz und Bluthänfling in nordöstlich und östlich angrenzenden Bereichen
- hohe Wahrscheinlichkeit für das Vorkommen von Fledermäusen (Zwergfledermaus)
- keine Hinweise auf Vorkommen von Zauneidechsen, Feldhamstern oder Amphibien
- geschütztes Biotop Nr. 887 "Streuobst westlich Groß-Karben" nördlich des Geltungsbereiches

Landschaft

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

Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Straßenverkehrslärm von dB(A) > 55 bis 70 (0-24 Uhr)
- Belastung durch Schienenverkehrslärm von dB (A) > 55 bis 65 (0-24 Uhr); dB(A) > 55 bis 65 (22-6 Uhr)
- Belastung durch Verkehrsgeräusche insgesamt an der südlichen Baugrenze im BF 10 und im BF 11 nördlich der L 3205 von tagsüber bis zu 66 dB(A) und nachts von 59 dB(A)
- Die jeweils zulässigen Richtwerte bezüglich Gewerbelärm können im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

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

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

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

Auswirkungen der Planänderung

Abschließender Beschluss

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Wohn- bzw. Mischbauflächen folgende Auswirkungen zu erwarten:

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

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

Aufschüttungen bzw. Geländeangleichungen orientiert an geplanten Straßenhöhen

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

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

- Abnahme des Kaltluftstroms südlich vom Plangebiet (ca. 10%), wobei je nach Ausgestaltung lokalklimatische Auswirkungen bis nach Bad Vilbel, Dortelweil möglich sind, wobei die Be- und Durchlüftung der betroffenen Gebiete erhalten bleibt

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

- Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

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

- ggfs. Störwirkung für angrenzend vorkommende Vogelarten (Haussperling, Stieglitz und Bluthänfling)

- potenzielle Beeinträchtigung des nördlich gelegenen Streuobstbestandes

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

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

- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes

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

- Belastung der Bewohner durch Straßen- und Schienenverkehrslärm

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

- Beeinträchtigung bzw. Verlust von Bodendenkmälern

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

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

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

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

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

- Durch die vorgesehenen Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen ist die Veränderung des Landschaftsbildes insgesamt nicht als negativ zu bewerten.
- Die Planung bedingt als parkartig gestaltete Grünfläche eine zusätzliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung und soll auch als Korridor des Kaltluftabflusses dienen.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

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

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Im vorliegenden Verfahren können die Eingriffe nicht komplett im Plangebiet ausgeglichen werden. Die Kompensation des verbleibenden Defizits ist über eine Ökokontofläche (Wald östlich von Klein-Karben) vorgesehen.

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

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises erfolgt die Eingriffs/Ausgleichs-Bilanzierung gemäß Kompensationsverordnung von 2005. Daher ist kein Ausgleich für den Boden in Bodenwerteinheiten notwendig.

FFH-Verträglichkeit

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

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmenseitigung 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*)
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)

Abschließender Beschluss

- Aufschüttungen zur Geländemodellierung bis max. 1,5 m im Bereich der Grünflächen außer "Grünachse Nord"
- Aufschüttung von Baugrundstücken entsprechend der festgesetzten Geländeoberfläche
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen (bspw. durch Errichtung einer integrierten Retentionsschicht innerhalb der Dachbegrünung, Zisternen oder Retentionsbecken, Anlagen zur Versickerung) auf dem Baugrundstück sowie eine gedrosselte Einleitung in die weiterführenden oberflächennahen Entwässerungsmulden /-rinnen innerhalb des Baugebietes
- Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser
- Anlage von offenen Gräben, Retentions- oder Versickerungsmulden zur Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Multifunktionale Überflutungsflächen in Form von Freiräumen mit integriertem Regenwasserkonzept
- hochwasserangepasste Bauweise in den von Überflutungen potenziell bedrohten Teilen des Plangebietes
- Berücksichtigung hoher bzw. schwankender Grundwasserstände bei der Bauausführung
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Die Stadt Karben hat im Bebauungsplan dargelegt, dass das Gebiet an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden kann. Es sei davon auszugehen, dass die Wasser- und Löschwasserversorgung des Plangebiets gesichert ist.
- Das Grundwasser darf durch das Vorhaben nicht qualitativ beeinträchtigt werden.
- Errichtung von Erdwärmesonden bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Behörde
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Offenhalten des Grünzuges von der Nidda Richtung Süden durch Anlegen einer Parkanlage
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen

- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Maßnahmen zum Schutz des nördlich des Plangebietes gelegenen geschützten Streuobstbestandes
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Teilweise externe Kompensation über Ökokontofläche (Wald östlich von Klein-Karben)
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- Kontrolle von Gebäuden oder Gebäudeteilen vor Abriss auf mögliche Niststätten von Vögeln oder Fledermausquartieren, ggfs. Abstimmung mit Naturschutzbehörde über Einleiten geeigneter Maßnahmen
- späteres Anbringen von Nisthilfen für gebäudebewohnende Tiere im neuen Gebäudebestand
- Schutzmaßnahmen für angrenzende Bäume, Gehölze oder sonstige wertgebende Biotopstrukturen wie Baumaßnahmen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- blend- und streulichtarme Gestaltung der privaten und öffentlichen Außenbeleuchtung
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- ökologische Baubegleitung
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- Ergänzung bzw. Verbesserung des Wegenetzes
- Anlage unterirdischer Eisspeicher zur Wärmeversorgung der Baugebiete
- Erstellung kompakter Baukörper zur Vermeidung von Wärmeverlusten
- Beachtung des Energiekonzeptes zum "Brunnenquartier" Karben
- Reduzierung des Kfz-Verkehrs im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes
- Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan, u.a. Schalldämmung von Außenbauteilen, Anbringen von Wand- bzw. Glasscheiben vor Terrassen und Balkonen, dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder zentrale Lüftungsanlage.
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Grundwasser, Kleinklima, Flora und Fauna, Landschaftsbild und Erholung sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt. Andere geeignete, in Bahnhofsnähe gelegene potenzielle Wohnbauflächen stehen nicht zur

Verfügung. Die Stadt Karben beabsichtigt bereits seit längerer Zeit, einen neuen Ortsmittelpunkt im Bereich der nun überplanten Flächen zu schaffen.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,

- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

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

Die Änderung umfasst:

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

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

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist zu erwarten, dass die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden können, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

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

Verzeichnis der verwendeten Unterlagen

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