



# **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 217 „Selzerbachweg“**

**ENTWURF**

Karben, Stadtteil Klein-Karben

Planstand:

**10. Februar 2016**

**Im Auftrag von:**

Stadt Karben  
Rathausplatz 1  
61184 Karben

**Erstellt von:**

BLFP Frielinghaus Architekten Planungsgesellschaft mbH  
Bearbeiterin: Anja. K. Mann  
Strassheimer Straße 7  
61169 Friedberg  
Tel: 06031/6002-0  
Fax: 06031/6002-22  
e-mail: [mailto@blfp.de](mailto:mailto@blfp.de)

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>4</b>
1.1.	Rechtsgrundlagen .....	4
1.2.	Verfahrensart.....	4
1.3.	Verfahrensablauf.....	5
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>7</b>
<b>4.1</b>	<b>Regionalplan und Flächennutzungsplan</b> .....	<b>7</b>
4.1.1.	Ziele der Raumordnung.....	7
4.1.2.	Zuordnung des Plangebiets zu einem Siedlungstyp.....	7
4.1.3.	Ermittlung des Bruttowohnbaulandes.....	7
4.1.4.	Ermittlung der zulässigen Wohneinheiten gemäß Zielvorgabe.....	8
4.1.5.	Festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten im Gebiet.....	8
4.2.	Rechtsverbindliche Bebauungspläne .....	8
4.3.	Schutzgebiete .....	8
4.3.1.	Geschützte Biotopie gemäß §30 BNatSchG .....	8
4.3.2.	FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete.....	9
4.3.3.	Wasserschutz.....	9
<b>5.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>9</b>
5.1.	Lage des Plangebiets, Nutzung .....	9
5.2.	Verkehr.....	9
5.2.1.	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	9
5.2.2.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	9
5.2.3.	Fuß- und Radverkehr .....	10
5.3.	Ver- und Entsorgung .....	10
5.3.1.	Entsorgung.....	10
5.4.	Wasserwirtschaft.....	10
5.4.1.	Wasserbedarf.....	10
5.4.2.	Brandschutz .....	11
5.4.3.	Grundwasserschutz und –neubildung, Wasserhaushalt.....	11
5.4.4.	Niederschlagswasser .....	11
5.5.	Bodenschutz.....	11
5.5.1.	Bestandsaufnahme .....	12
5.5.2.	Bodenfunktion, Eingriff .....	12
5.5.3.	Vermeidungsmaßnahmen .....	12
<b>6.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
7.1.	Art der baulichen Nutzung .....	12
7.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	13
7.4.	Sicherung der Dichte-Vorgaben.....	13
7.5.	Verkehr, Stellplätze .....	13
7.6.	Nisthilfen.....	13
<b>8.</b>	<b>Realisierung der Planung</b> .....	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>10.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>14</b>
	Artenschutzrechtliche Stellungnahme.....	14

# 1. Verfahren

## 1.1. Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015.

### Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013.

### Planzeichenverordnung 1990

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

### Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

### Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)

### Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)

## 1.2. Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen. Die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ist nicht erforderlich.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Vorgaben hinsichtlich der maximal zulässigen Grundfläche sind eingehalten, da das Plangebiet selbst weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst. Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt. Die Voraussetzungen des §13a BauGB sind somit erfüllt.

Nach §13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ Diese Ausschlussgründe liegen nicht vor.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt.

### **1.3. Verfahrensablauf**

Am 07.05.2015 erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 217 „Selzerbachweg“ in der Gemarkung Klein-Karben.

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Offenlage erfolgte am 13. November 2015. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 14. Dezember 2015 bis zum 22. Januar 2016 statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 08.12. von der Offenlage unterrichtet und zur Stellungnahme bis zum 22. Januar 2016 aufgefordert.

Im Rahmen der Offenlage kamen keine Stellungnahmen von Bürgern. Von Seiten der Behörden kamen einige Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden. Folgende wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: die Gestaltung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien und das Anbringen von Nisthilfen wurden empfohlen, auf das Vorhandensein von Stromleitungen wurde hingewiesen. Insgesamt gab es keine Anregungen oder Bedenken, die eine Änderung des Bebauungsplans und eine erneute Offenlage erfordern würden.

Der Satzungsbeschluss soll am 15.04.2016 erfolgen.

## **2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 07.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 „Selzerbachweg“ beschlossen.

Das Planungsgebiet wird derzeit als bebauter Innenbereich bewertet. Ein Bebauungsplan für den dargestellten Bereich existiert nicht.

Die südliche und östliche Grenze des Plangebietes stellt in weiten Teilen gleichzeitig die Grenze zum Außenbereich dar. Um Art und Maß der baulichen Nutzung am Übergang zwischen Innen- und Außenbereich für das Gebiet einheitlich und verbindlich zu definieren, soll ein Bebauungsplan für den bebauten Innenbereich aufgestellt werden.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll das Nachverdichtungspotenzial genutzt werden, indem eine bis zu zweigeschossige Bebauung und maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude ermöglicht werden.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteils Klein - Karben in der Flur 1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 217 begrenzt sich wie folgt: Ausgehend von der westlichen Grenze der Parzelle Flur 1 Nr. 648/1 zum „Lindenweg“ knickt die Abgrenzung des Plangebiets in einem Bogen nach Osten ab und verläuft in östlicher Richtung auf die südliche Grenze der Straßenparzelle Flur 1 Nr. 661/0, überquert die Parzelle Flur 1 Nr. 662/3 (Wirtschaftsweg) und folgt anschließend der nördlichen Grenze des Flurstücks Flur 1 Nr. 646/0 bis zum südöstlichen Eckpunkt des Grundstücks ausgehend nach Norden verläuft und dann mit dem Grenzverlauf der Parzelle nach Westen abknickt, bis sie dort auf die westliche Grenze der Parzelle Flur 1 Nr. 648/1 zum „Lindenweg“ trifft.



BAULEITPLANUNG DER STADT KARBEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 217  
"SELZERBACHWEG"  
GEMARKUNG KLEIN-KARBEN

PLANANLAGE ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

FACHBEREICH 5  
STADTPLANUNG - BAUEN - VERKEHR  
KARBEN, 13.04.2015

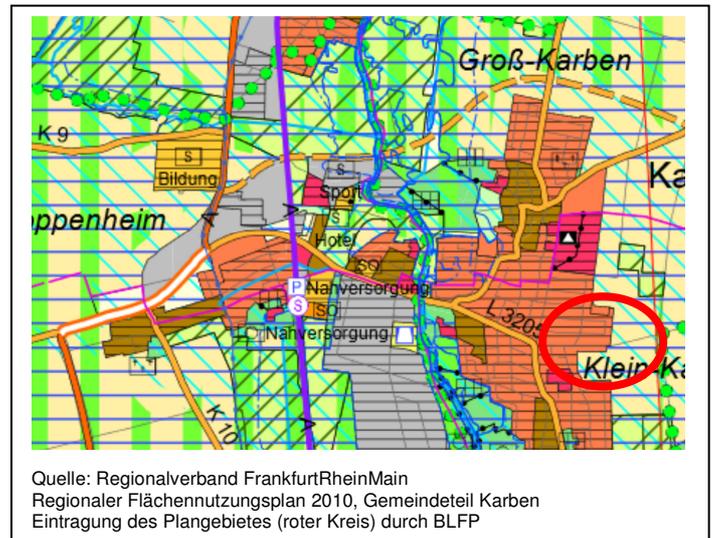
Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von rund 7.960m<sup>2</sup>.

## 4. Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP), bekannt gegeben am 17.10.2011, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt.

Der Bebauungsplan kann damit gem. §8 (2) BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.



#### 4.1.1. Ziele der Raumordnung

Im Textteil des RegFNPs definiert das regionalplanerische Ziel Z3.4.1-9 Dichtevorgaben. Dies bedeutet, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

#### 4.1.2. Zuordnung des Plangebiets zu einem Siedlungstyp

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortskernen Groß- und Klein-Karbens am östlichen Ortsrand Klein-Karbens. In etwa 1500m Luftlinie westlich vom Plangebiet befindet sich der S-Bahn-Haltestpunkt „Groß-Karben“, der Hauptknotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs für die Stadt Karben.

Der östliche Ortsrand Klein-Karbens bildet derzeit ein „klassisches“ Baugebiet mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern.

Die Stadt Karben ist weder dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen, noch liegt sie im Großstadtbereich. Für das Plangebiet ist aus vorhergehend dargestellten Gründen der Siedlungstyp „verstädterte Besiedlung und ihre Umgebung“ anzunehmen.

#### 4.1.3. Ermittlung des Bruttowohnbaulandes

Im Bruttowohnbauland sind die als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen und die dem Wohnen dienenden Flächen mitzurechnen. Das gesamte Planungsgebiet, mit seiner Fläche von rund 0,8 ha, gilt somit als Bruttowohnbauland.

#### 4.1.4. Ermittlung der zulässigen Wohneinheiten gemäß Zielvorgabe

Da für das Plangebiet „verstädterte Besiedlung und ihre Umgebung“ anzunehmen ist, ist die Vorgabe gemäß Regionalem Flächennutzungsplan 35 bis 50 Wohneinheiten pro ha. Es sind also mindestens 28 Wohneinheiten (35 WE/ha x 0,8 ha Bruttowohnbauland = 28 WE) beziehungsweise max. 40 Wohneinheiten für das Plangebiet zu sichern.

#### 4.1.5. Festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten im Gebiet

Im Plangebiet gibt es 14 Baugrundstücke, 13 davon sind bereits bebaut. Zulässig gemäß Bebauungsplan sind 2 WE pro Gebäude, somit können 14 bis 28 WE im Plangebiet entstehen.

Die im Bebauungsplan maximal mögliche Zahl von insgesamt 28 Wohneinheiten entspricht somit den Zielvorgaben des RegFNPs. Die unterste Grenze von 14 möglichen Wohneinheiten unterschreitet hingegen die Zielvorgaben.

Gemäß RegFNP ist eine Unterschreitung möglich:

*Textteil des RegFNPs Z. 3.4.1-9*

*„Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet*

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,*
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,*
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.(...)“*

Im derzeitigen Bestand ist eine Unterschreitung der Mindestdichte vorhanden. Aufgrund der Bestandssituation ist eine derzeitige Unterschreitung somit nicht zu vermeiden. Diese ist auch aufgrund der Ortsrandlage angemessen. Eine maßvolle Nachverdichtung auf den unteren Wert der Zielvorgabe wird durch den Bebauungsplan ermöglicht (2WEx14 Grundstücke = 28 WE). Eine höhere Ausnutzung/Nachverdichtung ist aufgrund der Lage am Ortsrand und der umgebenden Bebauung mit ein- und teilweise zweigeschossigen Gebäuden städtebaulich nicht wünschenswert.

Die Unterschreitung der Dichte-Werte ist somit durch die Bestandssituation und die Ortsrandlage begründet.

## 4.2. **Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Im Plangebiet existieren keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit den Geltungsbereichen rechtskräftiger benachbarter Bebauungspläne.

## 4.3. **Schutzgebiete**

Im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen sind nach derzeitigem Stand keine ausgewiesenen Schutzgebiete der folgenden Kategorien vorhanden:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Gebiet)
- Europäisches Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil

#### 4.3.1. Geschützte Biotop gemäß §30 BNatSchG

Im Planungsbereich sind keine geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG vorhanden.

#### 4.3.2. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### 4.3.3. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5m Tiefe nach § 88 HWG durch die Kreisverwaltung des Wetteraukreises (Fachdienst Wasser- und Bodenschutz) genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

## 5. Bestandsaufnahme

### 5.1. Lage des Plangebiets, Nutzung

Das Gebiet liegt zwischen den Ortskernen Groß- und Klein-Karbens und ist Teil des östlichen Ortsrandes Klein-Karbens. Das Gebiet ist abgesehen von einem Grundstück vollständig bebaut und dient ausschließlich der Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern. Diese sind ein- oder eineinhalbgeschossig. Selbiges trifft auf den Großteil der Nachbarbebauung nördlich und westlich (Lindenweg) zu. Es kommen aber auch einzelne zweigeschossige Gebäude vor.

Südlich und östlich grenzt das Gebiet direkt an landwirtschaftliche Flächen.

### 5.2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets ist aufgrund der Lage innerhalb Karbens und der Lage Karbens im Rhein-Main-Gebiet als gut zu bewerten.

#### 5.2.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Straße Selzerbachweg erschlossen. Diese mündet in die L 3205 Homburger Straße, die westlich des Plangebiets verläuft.

Die L 3205 (Bahnhofsstraße/Homburger Straße/ Rendeler Straße) ist die Hauptverkehrsstraße Karbens. Über diese ist man in weniger als 2km Richtung Westen auf der B3 (Richtung Friedberg bzw. Bad Vilbel). Über die A661 ist man z.B. in knapp 30 Minuten am Frankfurter Flughafen (rund 36km) oder in 25 Minuten (rund 18 km) auf der Zeil in der Frankfurter Innenstadt.

#### 5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt 300 m von der Bushaltestelle Groß-Karben – Gartenstraße entfernt.

Hier verkehrt die Buslinie FB-74 (Groß-Karben Bf. – Rendel – Gartenstraße – Rendel) werktags im 30-Minuten-Takt (5:30 bis 21:00 Uhr), werktags in Richtung Rendel vertaktet mit der S 6 bis 01:30. Samstags verkehrt die Buslinie stündlich und sonn- und feiertags alle zwei Stunden.

Der Bahnhof Groß-Karben (S-Bahn-Haltepunkt) liegt westlich des Plangebiets auf der anderen Seite der Nidda. Mit dem Bus ist man in 5 Minuten am Bahnhof. Die S-Bahn (Linie S 6 Friedberg-Frankfurt) fährt viermal pro Stunde nach Frankfurt und im Halbstundentakt nach Friedberg. Es besteht ein vertakteter Übergang S-Bahn / Stadtbuslinien / AST-Verkehr. Am Bahnhof befinden sich eine große Park+Ride- sowie eine Fahrradabstellanlage. Bis zum Frankfurter Hauptbahnhof (Anschluss an den Fernverkehr) fährt die S-Bahn eine halbe Stunde.

### 5.2.3. Fuß- und Radverkehr

In der Stadt Karben besteht ein umfangreiches und gut ausgeschildertes Radverkehrsnetz.

Entlang des Selzerbachweges verläuft eine überregionale Themen-Rad-Route. Teilstück: Bad Homburg – Karben – Bad Vilbel (Radverkehrsanbindung in Richtung Westen).

Auch in Richtung Norden bestehen Anbindungen an das Radverkehrsnetz. Über die Homburger Straße verläuft Richtung Norden eine Radverkehrsrouten der Stadt Karben Richtung Schlosspark und Niddaue. In 5 Minuten ist man mit dem Rad an der Nidda.

Hinzu kommt die gute fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes durch direkte Fußwegeverbindungen aus dem Wohngebiet.

## 5.3. Ver- und Entsorgung

In der Straße am Selzerbachweg sind bereits Leitungen vorhanden. Das Planungsgebiet ist abgesehen von einem Grundstück vollständig bebaut, die bestehenden Gebäude sind an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Der Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz ist also gegeben bzw. möglich. Ein Hinweis auf vorhandene Stromleitungen wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

### 5.3.1. Entsorgung

In der im Jahre 2014 (März) erstellten generellen Entwässerungsplanung und in der im September 2014 erstellten „SMUSI“ ist das Gebiet enthalten.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Der Mischwasserkanal aus dem Selzerbachweg mündet in die Homburger Straße und im weiteren Verlauf in den zur Kläranlage führenden Hauptsammler.

Zum Thema Niederschlagswasser vgl. folgendes Kapitel (Wasserwirtschaft).

## 5.4. Wasserwirtschaft

Nach Auskunft des Zweckverbands für die Wasserversorgung des unteren Niddatals ist die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen und Lieferverträge gewährleistet.

Eine ausreichende Löschwassermenge steht zur Verfügung.

### 5.4.1. Wasserbedarf

Die Träger öffentlicher Wasserversorgung sollen auf eine rationelle Verwendung des Wassers hinwirken (Hessisches Wassergesetz §36 Sparsamer Umgang mit Wasser).

Der Wasserbedarf liegt bei durchschnittlich zu erwartenden 125l pro Einwohner und Tag. Bei möglichen 14 bis maximal 28 Wohneinheiten mit durchschnittlich 2,5 Einwohnern ergibt sich

eine benötigte Jahresmenge von rund 1600 bis 3200 m<sup>3</sup> Wasser. Das Plangebiet ist bereit mit 13 Wohneinheiten bebaut. Die durch die Bebauung des aktuell freien Grundstücks zusätzlich benötigte Jahresmenge sowie der zusätzlich möglichen Wohneinheiten wird im Zuge jährlicher bzw. jahreszeitlicher Schwankungen (z.B. heiße/trockene Sommer) nach Angaben der Stadtwerke Karben nicht zu Buche schlagen.

#### 5.4.2. Brandschutz

Die erforderlichen Mengen an Löschwasser stehen nach Auskunft der Stadtwerke Karben zur Verfügung.

#### 5.4.3. Grundwasserschutz und –neubildung, Wasserhaushalt

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes der Zone I. Die Belange des Heilquellenschutzes sind entsprechend zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen keine Oberflächengewässer vor.

#### Auswirkungsanalyse:

Gemäß §5 Wasserhaushaltsgesetz sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

Durch die im Rahmen einer Bauleitplanung als zulässig festgesetzte Bebauung ist in der Regel eine Versiegelung von Flächen und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. In diesem Fall handelt es sich jedoch lediglich um eine Nachverdichtung im Bestand durch Ermöglichung der Aufstockung, die aufgrund der eingeschränkten Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes als nur unerheblich bewertet werden kann.

#### Vermeidungsmaßnahmen

- Nachverdichtung durch Aufstockung

#### 5.4.4. Niederschlagswasser

Bei dem Thema Beseitigung des Niederschlagswassers gilt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als bundesrechtliche Regelung. Der Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung findet sich in §55 WHG. Dort steht in Absatz 2:

*(2) Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

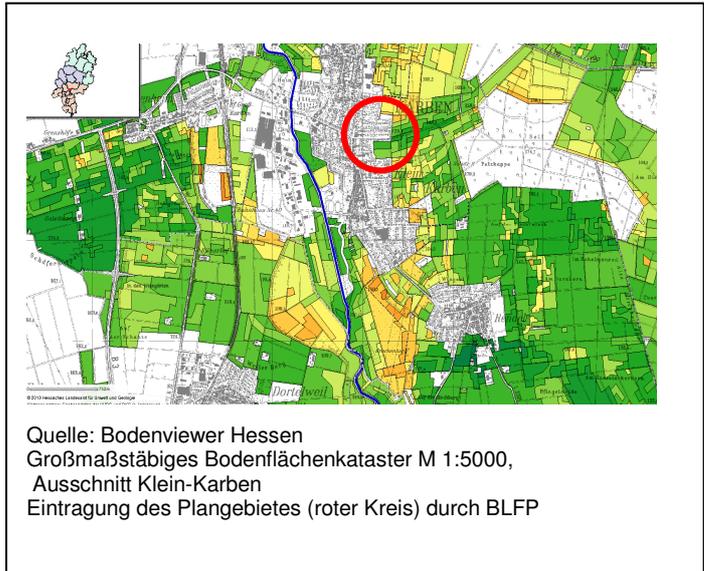
Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.5. Bodenschutz**

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

### 5.5.1. Bestandsaufnahme

Gemäß der Bodenkarte von Hessen bzw. dem Bodenviewer Hessen (großmaßstäbiges Bodenflächenkataster M 1:5000) handelt es sich um einen Misch- bzw. Ablagerungsboden mit Löss als Hauptbestandteil. Löss bietet ein sehr hohes Ertragspotenzial im Ackerbau, aufgrund einer hohen Konzentration von Mineralstoffen. Bei einer Aggregierung der Bodenfunktionen wäre somit eine hohe Wertstufe zu erwarten.



### 5.5.2. Bodenfunktion, Eingriff

Durch die bestehende Wohnbebauung ist es im Planungsgebiet bereits zu Versiegelung gekommen. Durch den Bebauungsplan und die darin zulässige Bebauung kann es zwar zu erneuter Versiegelung kommen, dabei handelt es sich aus bodenschutzrechtlicher Sicht aber nicht um einen erheblichen Eingriff, da lediglich ein Grundstück unbebaut ist.

Durch die Festsetzung auf max. 2 Vollgeschosse fördert der Bebauungsplan eine Nachverdichtung, durch welche weitere Bodenversiegelung vermieden wird.

Zum Thema Bodenschutz in Bezug auf Versiegelung und Grundwasserneubildung vgl. Kapitel zur Wasserwirtschaft.

### 5.5.3. Vermeidungsmaßnahmen

- Reduzierung der erneuten/zusätzlichen Versiegelung auf das unabdingbare Maß aufgrund von Nachverdichtung durch Aufstockung der Gebäude

## 6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept führt die vorhandene Bebauung von fort. Durch die Zulassung von zwei Vollgeschossen soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

Erschlossen wird das Gebiet über den nördlich verlaufenden Selzerbachweg.

## 7. Festsetzungen

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung wird ein „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß §3 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht sowohl der bestehenden Bebauung im Gebiet, als auch der Nachbarbebauung.

## 7.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der vorhandenen Bestandsgebäude auf 0,35 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,7 festgesetzt. Es sind Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig, was der vorhandenen Bebauung Erweiterungspotenzial ohne die Inanspruchnahme weiterer Fläche gibt.

Eine Überschreitung der Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist bis zu einer GRZ von maximal 0,6 zulässig. Dadurch ist gewährleistet, dass die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie weitere für ein Grundstück im Wohngebiet übliche Nutzungen (Gartenhaus etc.) auf den Grundstück untergebracht werden können.

## 7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster wurden dem Bestand entsprechend gewählt. Im vorderen Bereich wird ein Vorgarten von 5m gesichert, der nur durch Vordächer überschritten werden darf (Wetterschutz beim Betreten/Verlassen des Hauses).

Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern entsprechend der bestehenden Bebauung festgesetzt.

## 7.4. Sicherung der Dichte-Vorgaben

Durch Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück wird eine Nachverdichtung hin zum Minimalwert der Zielvorgabe (28 WE) ermöglicht (vgl. auch Kapitel 4.1.1).

## 7.5. Verkehr, Stellplätze

Der nördlich liegende Selzerbachweg erschließt die südlich angrenzende Bebauung.

Stellplätze sind auf dem Grundstück innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig.

Es wird empfohlen, bei der Neuanlage von Stellplätzen Rasengittersteine zu verwenden oder diese mit anderen wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

## 7.6. Nisthilfen

Es wird empfohlen, bei Aufstockungen und Neubauten Nisthilfen für Fledermäuse und Mauersegler am Gebäude vorzusehen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

## 8. Realisierung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Karben voraussichtlich keine Kosten.

## 9. Artenschutz

Der Bebauungsplan ermöglicht die Aufstockung der bestehenden Gebäude und die Bebauung des letzten freien Grundstücks im Plangebiet. Es wurde eine „Artenschutzrechtliche Stellungnahme hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG“ erstellt (siehe Anlage). Die Prüfung der Betroffenheit kommt zu dem Ergebnis, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. der ermöglichten Änderung der bestehenden Gebäude keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – wurde ein Hinweis aufgenommen bezüglich Baumfällungen und Rodungsarbeiten.

## 10. Anlagen

### **Artenschutzrechtliche Stellungnahme**

NaturProfil, Oktober 2015