Stadtverordnetenversammlung

Karben, den 08.03.2017

Einladung

zur 8. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung

am 23.03.2017, 20:00 Uhr
Bürgerzentrum, Saal, Rathausplatz 1, 61184 Karben

Tagesordnung:

	Tagesordnung und Beschlussfähigkeit	
1.1 .	Eröffnung und Begrüßung	
1.2 .	Mitteilung der Stadtverordnetenvorsteherin	
1.3 .	Mitteilungen des Bürgermeisters	
1.4 .	Aussprache über die Mitteilungen des Bürgermeisters	
2 .	CDU-Antrag v. 02.03.2017 Schulsozialarbeit Vorlage: FB 7/197/2017	(JSK)
3 .	CDU-Antrag v. 02.03.2017 Flächenschutz Landwirtschaft Vorlage: FB 5/198/2017	(S+I)
4 .	SPD-Antrag v. 04.03.2017 Förderung politischer Partizipation von Jugendlichen Jugendparlament Karben Vorlage: FB 1/201/2017	(JSK)
5 .	CDU-Prüfantrag v. 05.03. 2017 Live-Tracking von Bussen Vorlage: FB 1/202/2017	(H+F)
6 .	DIE LINKE-Antrag v. 06.03.2017 Den Beschäftigten der Stadt Gehör verschaffen Vorlage: FB 1/192/2017	(H+F)
7 .	DIE LINKE-Prüfantrag v. 06.03.2017 Niddaradweg nachts beleuchten und damit sicher machen Vorlage: FB 5/193/2017	(S+I)

8 . Karben Energie GmbH
Wahl von 5 weiteren Vertretern in den Aufsichtsrat
Vorlage: FB 1/920/2017

9 . Ortsrecht der Stadt Karben (H+F)
hier: Änderung der Stellplatzsatzung (Vorlage wird nachgereicht)

10 . Bauleitplanung der Stadt Karben (S+I)
Bebauungsplan Nr. 222
"Grundschule Kloppenheim"
Gemarkung Kloppenheim
hier: frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
Vorlage: FB 5/924/2017

11 . Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 210 "Clim Air"
Gemarkung Okarben

11.1 . Bauleitplanung der Stadt Karben (S+I)
Bebauungsplan Nr. 210 "ClimAir"
Gemarkung Okarben
hier: Frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
Vorlage: FB 5/908/2017

11.2 . Bauleitplanung der Stadt Karben (S+I)
Bebauungsplan Nr. 210 "ClimAir"
Gemarkung Okarben
hier: Beschluss eines Städtebaulichen Vertrags
Vorlage: FB 5/923/2017

12 . Bauleitplanung der Stadt Karben (S+I)
Bebauungsplan Nr. 205 "Am Kalkofen" 2. Änderung
Gemarkung Groß-Karben
hier: Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes
gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)
Vorlage: FB 5/922/2017

13 . Bauleitplanung der Stadt Karben (S+I)
Bebauungsplan Nr. 229 "Frankfurter Straße - Sauerborn"
Gemarkung Kloppenheim
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: FB 5/914/2017

14 . Bauleitplanung der Stadt Karben (S+I)
Bebauungsplan Nr. 228 "Alte Straße/Höhenweg"
Gemarkung Kloppenheim
hier: Aufstellungsbeschluss 1. Änderung des
Bebauungsplans "Alte Straße Höhenweg"
mit Ergänzung der Nummerierung und Erweiterung
Geltungsbereich
Vorlage: FB 5/913/2017

15 . Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227"
Gemarkung Kloppenheim

15.1 . Bauleitplanung der Stadt Karben (S+I)
Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227"
Gemarkung Kloppenheim
hier: Beschluss Abwägung erneute Offenlage und
Beteiligung TÖB
Vorlage: FB 5/910/2017

15.2 . Bauleitplanung der Stadt Karben (S+I)
Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227"
Gemarkung Kloppenheim
hier: Satzungsbeschluss
Vorlage: FB 5/911/2017

16 . Bauleitplanung der Stadt Karben (S+I)
Bebauungsplan Nr. 227 "Büdesheimer Straße"
Gemarkung Klein-Karben
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: FB 5/864/2016

17 . Stv. Grüntker (CDU) Anfrage v. 26.02.2017
Aktueller Stand des Kreisels an der Robert-Bosch-Straße /
City Center
Vorlage: FB 5/194/2017

18 . FDP-Anfrage v. 02.03.2017
Wirtschaftsförderung
Vorlage: FB 1/196/2017

19 . CDU-Anfrage v. 02.03.2017
Verkehrsanbindung der S-Bahn an den
Bahnhof Groß-Karben
Vorlage: FB 5/195/2017

20 . SPD-Anfrage v, 04.03.2017
Service der Deutschen Post in Karben
Vorlage: FB 1/200/2017

21 . SPD-Anfrage v. 04.03.2017
Planung von KiTa-Plätzen
Vorlage: FB 4/199/2017

Zur nichtöffentlichen Behandlung vorgesehen:

22 .	Grundstücksangelegenheit hier: Verkauf eines Spielplatzes in Burg-Gräfenrode Vorlage: FB 2/898/2017	(H+F)
23 .	Grundstücksangelegenheit hier: Verkauf von 2 Bauplätzen in Petterweil Vorlage: FB 2/925/2017	(H+F)

Mit freundlichen Grüßen

gez. Ingrid Lenz
Stadtverordnetenvorsteherin

TOP Ö 2

CDU

CDU Fraktion Karben

Mario Beck, Rathausstr. 37, 61184 Karben, Mario.Beck@cdu-karben.de, Tel.: 0171-8123220

Karben, 02.März 2017

Antrag Schulsozialarbeit

Die Stvv spricht sich dafür aus, die Schulsozialarbeit unter städtischer Trägerschaft fortzusetzen. Der Wetteraukreis wird aufgefordert, bei der Neukonzeption der Schulsozialarbeit im Kreis eine faire Mitfinanzierung der Schulsozialarbeit in Karben zu gewährleisten, z.B. indem alle Schulsozialarbeit-Institutionen im Kreis unabhängig von der Trägerschaft nach einem fairen Verteilschlüssel an Hand der Schülerzahl unterstützt werden.

Begründung:

Der Kreis hat eine Neukonzeption der Schulsozialarbeit angekündigt. In diesem Zusammenhang hat die Kreissozialdezernentin gegenüber der Schulleitung der KSS signalisiert, dass die Trägerschaft künftig ausgeschrieben werde.

Die Stadt Karben hätte somit die theoretische Möglichkeit, aus der Schulsozialarbeit auszusteigen und diese einem anderen Träger zu überlassen. Daher ist eine politische Willenserklärung der Stvv angebracht.

Mit diesem Antrag folgt die Stvv der Auffassung des Magistrats, die Schulsozialarbeit unter städtischer Trägerschaft fortzuführen. Wir betrachten die Schulsozialarbeit als sehr wichtigen Teil der städtischen Jugendarbeit – mit keiner anderen Maßnahme erreichen wir so viele Jugendliche in Karben. Das bewährte Team der Schulsozialarbeit wurde kürzlich um einen weiteren Mitarbeiter verstärkt und auf die Pestalozzischule ausgeweitet. Die Schulsozialarbeit leistet extrem wichtige Arbeit, sei es bei der Beilegung von Konflikten im Schulumfeld, der Hilfe für Jugendliche in schwierigen Situationen oder bei der Suche nach Ausbildungsplätzen und vieles mehr. Wir unterstützen das Vorhaben des Magistrats, diese Arbeit auf die Grundschulen auszudehnen. Durch den Verbleib der Schulsozialarbeit unter dem städtischem Dach ist die Zusammenarbeit mit der städtischen Jugendarbeit (Jukuz) am besten sichergestellt.

Mittlerweile konnte zwischen dem Kreisschuldezernenten, der Sozialdezernentin und dem Bürgermeister geklärt werden, dass auch nach der Neukonzeption durch den Schulträger Wetteraukreis die Struktur der Schulsozialarbeit unter städtischer Regie beibehalten werden kann. Noch zu klären ist – Stand heute – die Finanzierungsfrage. Es kann nicht sein, dass der Kreis-Zuschuss auf heutigem Niveau (rd. 30.000 €) verharrt, während andernorts mit Mitteln aus der Schulumlage neue Schulsozialarbeit-Standorte aufgebaut werden. Die Stadt Karben darf nicht dadurch benachteiligt werden, dass sie sehr früh die Strukturen für die Schulsozialarbeit geschaffen hat. Eine faire Mittelzuweisung gemäß eines Verteilschlüssels nach Schülerzahlen wäre daher eine gerechte Lösung, von der alle Träger, so auch die Stadt Karben, profitieren würden.



CDU Fraktion Karben

Mario Beck, Rathausstr. 37, 61184 Karben, Mario.Beck@cdu-karben.de, Tel.: 0171-8123220

Mario Beck
Fraktionsvorsitzender

TOP Ö 3

CDU

CDU Fraktion Karben

Mario Beck, Rathausstr. 37, 61184 Karben, Mario.Beck@cdu-karben.de, Tel.: 0171-8123220

Karben, 02.März 2017

Antrag Flächenschutz Landwirtschaft

Der Magistrat wird beauftragt, bei der künftigen Ausweisung von Baugebieten den Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen möglichst gering zu halten und die im planerischen Vorfeld erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen z.B für den Naturschutz durch das Ökopunktekonto der Stadt zu begleichen.

Ziel dieses Antrages soll es sein, den Rückgang landwirtschaftlich genutzter Anbauflächen zu begrenzen und den Landverbrauch durch Bauprojekte möglichst schonend für die Landwirtschaft zu gestalten.

Begründung:

Durch die Ausweisung von Baugebieten jeglicher Art verliert die Landwirtschaft wichtige Produktionsflächen zum Anbau von Agrargütern. Hierbei erfährt die Landwirtschaft oft eine doppelte Belastung. Denn für Naturschutzausgleichsmaßnahmen werden neben den geplanten Baugebieten zusätzliche Flächen benötigt, die aufgrund von fehlenden Alternativen ebenfalls auf landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden müssen.

Die Antragstellende Fraktion erkennt die Wichtigkeit dieser Ausgleichsmaßnahmen für den Naturhaushalt an, möchte jedoch mit dem o.g Verfahren eine Art Lösung für die zunehmende Flächenkonkurrenz auf dem Markt anbieten.

Dies kann dadurch gewährleistet werden, indem Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durch das Ökopunktekonto der Stadt Karben beglichen werden. Durch die bereits erfolgte Einschränkung der Waldbewirtschaftung im Karbener Wald und die derzeit umgesetzte Nidda Renaturierung konnten bereits wichtige Grundlagen (Ökopunkte) hierfür geschaffen werden.

Mario Beck
Fraktionsvorsitzender

Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Ortsverein Karben
Fraktion

KARBENGERECHT. SPD

04.03.2017

Förderung politischer Partizipation von Jugendlichen – Jugendparlament Karben

Sehr geehrte Frau Lenz,

bitte setzen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung:

1. Die Stadt Karben erkennt die Notwendigkeit an, Kindern und Jugendlichen angemessene Möglichkeiten zur Partizipation am kommunalpolitischen Geschehen zu schaffen. Dabei ist besonderen Wert darauf zu legen, dass die Beteiligungsmöglichkeiten unmittelbar und nachhaltig gestaltet werden. Besonderen Stellenwert haben Entscheidungen, die die Interessen von Kindern- und Jugendlichen direkt berühren.

2. Zur Verwirklichung dieses Grundsatzes im Rahmen des §4c der hessischen Gemeindeordnung soll ein städtisches Jugendparlament eingerichtet werden. Vertreterinnen und Vertreter aller Stadtteile im Alter zwischen 13 und 18 Jahren sollen im Rahmen dieses Gremiums gemeinsam beraten. Das bestehende Kinder- und Jugendforum soll in ein reines Kinderforum (5-12) umgewidmet werden.

3. Der Magistrat damit beauftragt, zur Konzeption einer Geschäftsordnung des Jugendparlaments, zur Veränderung der Geschäftsordnung des Kinder- und Jugendforums, sowie der Vorbereitung einer konstituierenden Sitzung des Jugendparlaments einen Arbeitskreis einzusetzen. Mitglieder dieses Arbeitskreises sollen Mitglieder des Ausschusses für Jugend, Soziales und Kultur, die zuständige Stadträtin, Vertreterinnen und Vertreter der Schülervertretung der Kurt-Schumacher-Schule, Vertreterinnen und Vertreter der Landesarbeitsgemeinschaft Kinder- und Jugendbeteiligung, VertreterInnen des Jukuz bzw. aktive in der Jugendarbeit, sowie den zuständigen MitarbeiterInnen aus der Stadtverwaltung sein.

4. Der Arbeitskreis erhält den Auftrag, zusätzlich zu den in Punkt 3 genannten Aufgaben zu folgenden Punkten Lösungen zu erarbeiten:

   4.1. Durchführung von Wahlen zum Jugendparlament
   4.2. Rechte des Jugendparlamentes, insbesondere Rede- und Antragsrecht in Ausschüssen und der Stadtverordnetenversammlung (vgl. §1, Ab.2-3 Geschäftsordnung des Kinder- und Jugendforums der Stadt Karben)
   4.3. Aufgabentrennung zwischen Kinderforum und Jugendparlament
   4.4. Finanzielle und personelle Ausstattung des Jugendparlaments

5. Die Stadtverordnetenversammlung wird regelmäßig über Aktivitäten des Arbeitskreises informiert. Nach Beendigung der Arbeit des Arbeitskreises beschließt die Stadtverordnetenversammlung abschließend über die Bildung eines Jugendparlaments entsprechend der Ergebnisse des Arbeitskreises.

6. Zur Betreuung und Beratung des Jugendforums ist eine ausreichende personelle Ausstattung der Stadtverwaltung sicherzustellen. Die zusätzlichen Anforderungen dürfen nicht zulasten der bestehenden Leistungen der Stadt Karben im Bereich Jugend gehen. Die Stadtverordnetenversammlung ist darüber in Kenntnis zu setzen.

Begründung:
Das bestehende Kinder- und Jugendforum ist gemäß seiner Geschäftsordnung zwar für die Interessenvertretung der Kinder und Jugendlichen Karbens zuständig, besteht allerdings nur aus Grundschülerinnen und Grundschülern der 3. und 4. Klasse. Die Sitzungen des Forums werden nicht öffentlich angekündigt, ebenso stehen die Protokolle selbst den Stadtverordneten nicht zur Verfügung.

Aus Sicht der SPD Karben besteht ein gravierender Mangel an Angeboten zur politischen Partizipation für Jugendliche in der Altersgruppe von 12 bis 18 Jahren. Es ist darum zu überlegen, die Arbeit des Kinder- und Jugendforums auf die aktuelle Arbeit und Interessenvertretung für Kinder formal zu beschränken und Angebote gezielt für Jugendliche zu schaffen. Die Notwenigkeit für Karben, ein Jugendparlament nach der Empfehlung des Landes Hessen zu implementieren, lässt sich an verschiedenen Faktoren verdeutlichen:
Die aktuelle politische Situation in Deutschland zeigt die gesellschaftliche Pflicht junge Menschen zu politisieren und besonders zu demokratisieren. Studien wie „Die Mitte im Umbruch“ der Friedrich Ebert Stiftung oder „Die enthemmte Mitte“ (u.a). der Heinrich Böll Stiftung zeigen, dass die Tendenzen zur Befürwortung einer rechtsautoritären Diktatur, Chauvinismus, Ausländerfeindlichkeit, Antisemitismus, Sozialdarwinismus und die Verharmlosung des Nationalsozialismus in der Mitte der Gesellschaft einen immer breiter werdenden Anklang finden. Auch zeigen die Wahlergebnisse Karbens der letzten Jahre eine schwindende Wahlbeteiligung, was u.a. auf ein „Ohnmachtsgefühl“, politische Frustration und tw. naive Feindbilder zurück zu führen ist. Die Option, durch Partizipation eine politische Teilhabe zu erlangen, wird heute nicht selten durch plakativen Parolen und einer allgemein ablehnenden Haltung ersetzt. Die daraus resultierenden Folgen für unsere demokratischen Grundwerte lassen eine sehr dunkle Zukunft erkennen!

Um den Tendenzen entgegen zu wirken, muss die demokratische Erziehung der nächsten Generation mehr den je zu einer vorrangig gesellschaftlichen Aufgabe werden. Diese kann nicht primär von Bund oder Ländern erfüllt werden, sondern von uns - von den lokalen und

kommunalpolitischen Trägern und Aktiven. Darum soll zukünftig den Jugendlichen Karbens eine echte Möglichkeit zur Partizipation an städtischen Geschehen gegeben werden, um Demokratie, ihrer Bedeutung und Funktion auf das eigene Leben und das Anderer zu erlernen.

Durch den Zuzug von jungen Familien, den wir aktuell an dem gestiegenen Bedarf von Kindergartenplätzen beobachten können, lässt sich langfristig ein Anstieg von Jugendlichen prognostizieren, für die eine eigenständige Interessenvertretung erforderlich wird.

Die Implementierung solcher Parlamente wurde bereits von vielen Gemeinden in Hessen erfolgreich umgesetzt (u.a. in Marburg oder Bad Nauheim). Diese dienen der Durchsetzung von Interessen junger Menschen, dem Erlernen demokratische Prozesse, sowie dem politischen Austausch zwischen Interessenvertretung und der Stadtverordnetenversammlung.

Die politische Zukunft darf nicht auf Grund von finanziellen oder personellen Erwägungen verspielt werden! Als Parlamentarier ist der Erhalt demokratischer Werte bzw. eines demokratischen Systems und die Begeisterung für dieses, gerade in der kommenden Generation, eine unumgängliche Prämisse für jeden von uns, weshalb die Unterstützung dieses Vorhabens obligatorisch für jeden Demokraten und jede Demokratin sein sollte. Darum bitten wir um Unterstützung.

Mit freundlichem Gruß

gez. Thomas Görlich

TOP Ö 5

CDU

CDU Fraktion Karben

Mario Beck, Rathausstr. 37, 61184 Karben, Mario.Beck@cdu-karben.de, Tel.: 0171-8123220

Karben, März 2017

Prüfantrag Live-Tracking von Bussen

Der Magistrat wird beauftragt zu prüfen, ob eine visualisierte Live-Tracking Option für Buslinien die im Stadtgebiet verkehren auf der städtischen Website möglich ist und zu welchen Kosten.

Ziel dieses Antrages soll es sein, die Informationen im städtischen Nahverkehr zu verbessern und eine effizientere Planung für Individuen zu ermöglichen.

Beispiele für visualisierten Verkehr finden sich auf: tracker.geops.ch

Begründung:

Eine Echtzeitverfolgung der Busse bietet die Möglichkeit Verspätungen oder gar eine verfrühte Ankunft in die persönliche Planung miteinzubeziehen und so das Verpassen von Anschlüssen zu verhindern. Zudem könnten auch Sonderfahrten abgedeckt werden wie beispielsweise die Shuttlebusse zum Weihnachtsmarkt. Auch diese könnten dann ganz einfach bei Bedarf lokalisiert und just-in-time, ohne lange Wartezeiten abgefangen werden beim Zustieg.
Durch die geringere Wartezeit an der Haltestelle lässt sich so die Reisezeit von Tür zu Tür reduzieren.

M. Beck

Mario Beck
Fraktionsvorsitzender

TOP Ö 6

DIE LINKE.
Stadt Karben

Uwe Maag
Stadtverordneter
Email: maagdielinkekarben@gmail.com

6. März 2017

Antrag zur Stadtverordnetenversammlung Der Stadt Karben

am 23.03.2017 Antragsteller: Uwe Maag (DIE LINKE.)

Den Beschäftigten der Stadt Gehör verschaffen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben möge beschließen:

Sollten der Stadtverordnetenversammlung Anträge zur Schaffung neuer, oder Streichung vorhandener Stellen vorliegen, wird der Personalrat der Stadt Karben gebeten, zu Beginn der Debatte des jeweiligen Antrags eine Stellungnahme über die derzeitige Beschäftigungssituation der abhängig Beschäftigten der Stadt zu geben.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung in Karben beschließt über Arbeitsstellen, ohne zu wissen wie die derzeitige Arbeitssituation der abhängig Beschäftigten der Stadt Karben ist. Gibt es Bereiche, in denen die Arbeitsbelastung dauerhaft zu hoch ist? Bleibt wegen nicht ausreichender Personalbesetzungen Arbeit liegen? Sehen die abhängig Beschäftigten der Stadt durch ihre tägliche Praxis Arbeitsmehrbedarf, um die Serviceleistungen der Stadt sinnvoll zu verbessern? Die Stadtverordnetenversammlung weiß es nicht und beschließt bisher über die Köpfe ihrer Angestellten hinweg. Dies sollte sich ändern.

TOP Ö 7

DIE LINKE.
Stadt Karben

Uwe Maag
Stadtverordneter
Email: maagdielinkekarben@gmail.com

6. März 2017

Prüfantrag zur Stadtverordnetenversammlung Der Stadt Karben

am 23.03.2017 Antragsteller: Uwe Maag (DIE LINKE.)

Niddaradweg nachts beleuchten und damit sicherer machen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt prüfen zu lassen, was eine nächtliche Beleuchtung des Niddaradweges von der Bahnhofsstraße bis zur Dortelweiler Straße kosten würde und wie eine mögliche Umsetzung ausschauen könnte.

Begründung:

Der beschriebene Abschnitt des Radweges ist hoch frequentiert, auch wenn es dunkel ist. Viele Menschen nutzen ihn als Heimweg, die Skaterbahn liegt dort und auch abends gehen viel Karbener mit ihrem Hund dort spazieren. Sobald die Sonne weg ist, fühlen sich jedoch derzeit insbesondere Frauen unwohl Auch besteht immer die Gefahr, dass Radfahrer Hunde nicht rechtzeitig erkennen. Weiterhin ist zu vermuten, dass der Radweg mit der entstehenden neuen Mitte noch höher frequentiert wird. Er sollte entsprechend sicherer und zusätzlich aufgewertet werden.

TOP Ö 8

Karben, 08.03.2017

Federführung:	Fachbereich 1 Zentrale Dienste,	Vorlagen-Nummer: FB 1/920/2017
AZ.:		
Bearbeiter:	Hans-Jürgen Schenk	
Verfasser	Hans-Jürgen Schenk	

Beratungsfolge	Termin	
Stadtverordnetenversammlung		

Gegenstand der Vorlage
Karben Energie GmbH
- Wahl von 5 weiteren Vertretern in den Aufsichtsrat

Beschlussvorschlag:

Wird in der Sitzung erarbeitet.

Sachverhalt:

Mit der Änderung der Satzung der Karben Energie GmbH, die die Stadtverordnetenversammlung am 09.02.2017 beschlossen hat, hat diese nun wie bei der Wohnungsbaugesellschaft das Recht, dem Magistrat 7 Personen zur Entsendung in den Aufsichtsrat vorzuschlagen (§ 7 Abs. 1b Satzung Energie GmbH) Weiterhin besteht nun der Aufsichtsrat neben dem Bürgermeister aus 10 weiteren Mitgliedern (vorher aus 5). Deshalb sind nun 5 weitere Sitze in diesem Gremium zu besetzen, für die der Stadtverordnetenversammlung das Vorschlagsrecht eingeräumt wird.

Die Wahl durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgt als Verhältniswahl (§ 55 Abs. 1, 2 und 4 HGO).

Bisher wurden in Aufsichtsrat der Karben Energie GmbH vom Magistrat folgende Personen entsandt: Otmar Stein, Hans-Jürgen Stadler, Thomas Görlich, Thorsten Schwellnus und Joachim Gottwald.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: €

HH 2017		Produkt:	
Bisher angeordnet und beauftragt		Kostenstelle: Sachkonto:	
Noch verfügbar		I-Nr	

Sofern der Planansatz überschritten wird, ist unter Sachverhalt bzw. Begründung ein Deckungsvorschlag anzugeben
Bei Aufträgen ab 10.000€ ist das Formular “Erfassung Bestellungen / Aufträge” beizulegen (gilt nicht für Eigenbetriebe).

Darstellung der Folgekosten:

Anlagenverzeichnis:

Karben, 08.03.2017

Federführung:	Fachbereich 5 Stadtplanung,	Vorlagen-Nummer:
AZ.:		FB 5/924/2017
Bearbeiter:	Heiko Heinzel	
Verfasser	Heiko Heinzel	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur Stadtverordnetenversammlung	06.03.2017	

Gegenstand der Vorlage
Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 222
"Grundschule Kloppenheim"
Gemarkung Kloppenheim
hier: frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 222 “Grundschule Kloppenheim”, Gemarkung Kloppenheim einschließlich Begründung und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit dem Planstand vom Februar 2017.

Sachverhalt:

Das mit dem Aufstellungsbeschluss vom 15.04.2016 begonnene Bauleitplanverfahren des Bebauungsplans Nr. 222 “Grundschule Kloppenheim”, Gemarkung Kloppenheim wird mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit fortgesetzt.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: Kosten des B-Planverfahrens rd. 7.500 - 10.000 €

.

HH 2017		Produkt:	
Bisher angeordnet und beauftragt		Kostenstelle: Sachkonto:	
Noch verfügbar		I-Nr	

Sofern der Planansatz überschritten wird, ist unter Sachverhalt bzw. Begründung ein Deckungsvorschlag anzugeben
Bei Aufträgen ab 10.000 € ist das Formular “Erfassung Bestellungen / Aufträge” beizulegen (gilt nicht für Eigenbetriebe).
Bei Aufträgen ab 50.000 € ist das Formular „Folgekostenberechnung“ beizulegen.

Darstellung der Folgekosten:

Anlagenverzeichnis:

1 – B-Plan Nr. 222 Grundschule Kloppenheim
2 – Begründung
2.1 – Begründung Anlage Artenschutzbeitrag
3 – Begründung Anhang Umweltbericht
4 – Bestandsplan

Nutzungsschablonen

PLANGEBIET	
Plangebiet GB 1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
MI	II
GRZ (1)	GFZ
0,4	0,8
BAUWEISE	GEBÄUDEHÖHE
o.	GHmax= 143 NN

Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage

FL. 1 — Flurnummer

Flurstücksnummer
Gemarkung Kloppenheim

Flurstücksgrenze

VTA — Gebäude

A Nachrichtliche Übernahmen

HQSG Zone 1 — Heilquellenschutzgebiet Zone 1
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

B Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule
(§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 19 BauNVO)
z.B. GRZ 1 = max. 0,40

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 20 BauNVO)
z.B. GFZ = max. 0,8

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 und 20 BauNVO)
z.B. Anzahl der Vollgeschosse = max. II

GHmax= 143 NN — Gebäudehöhe
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)
maximale Gebäudehöhe m über NN

o. — Offene Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

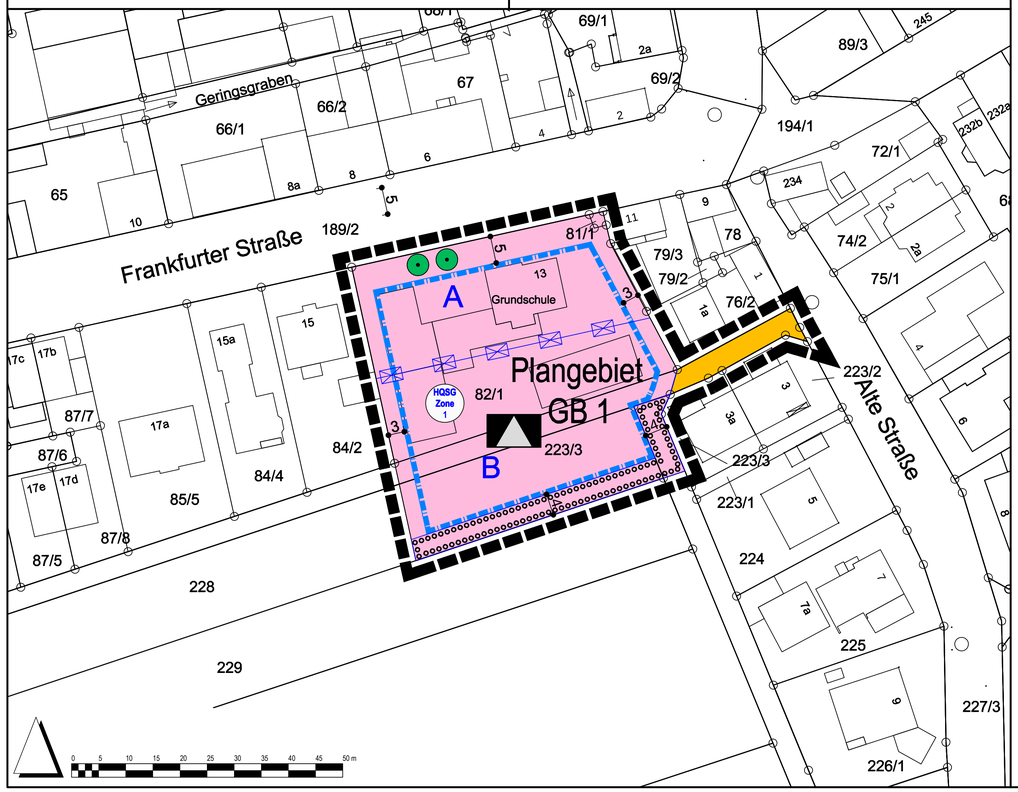
Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 23 und BauNVO)

Erhaltung Bäume
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A / B — Sonstige Planzeichen
Kennzeichnung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Regelung von zulässigen Dachformen und Dachneigungen



C Textliche Festsetzungen

1.
Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse werden jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

2.
Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 baugGb, § 16Abs. 2 nr. 4 und § 18 BauNVO
(weiterhin s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. F)

Gebäudehöhe
Die First-der Gebäudehöhe ist wie folgt definiert:
OK Dachhaut am First bzw. am Hochpunkt des daches oder OK Dachanika.

Nachweise
Den Bauantrags- oder Bauanzeigeunterlagen sind zum Nachweis jeweils Geländeschnitte des vorhandenen und geplanten Geländes mit Angaben zu den Höhen über NN beizufügen.

3.
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweisen (§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise
In der offenen Bausweise sind Gebäude in Form von Einzel,- Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu den Nachbargrenzen entsprechend der Regelungen der HBO zu errichten.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig.

4.
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)
Oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind allgemein, innerhalb und außerhalb, der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig

Nebenanlagen (§14 BauNVO)
Nebenlagen sind allgemein, innerhalb und außerhalb, der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

5.
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

5.1 Anpflanzung
Innerhalb der dargestellten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzpflanzungen anzulegen. Die Pflanzen sind in einem Abstand von 1,50 m / 1,50 m zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl ist entsprechend Pflanzliste 01 vorzunehmen.

Eine fachgerechte Pflege ist durchzuführen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar durchzuführen. Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

Pflanzliste 01:
Sträucher, 2xv., 60 - 100 cm

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

5.2 Erhaltung von Bäumen
Bei natürlichem Abgang von festgesetzten Einzelbäumen ist eine Nachpflanzung von heimischen Laubbäumen oder Obstbaumhochstämme, Mindestgröße Stu 18/20 cm, vorzunehmen. Die Standorte der zur Erhaltung festgesetzten Bäume wurden im Bebauungsplan anhand einer Luftbildauswertung und Begehung bestimmt. Etwaige Abweichungen bleiben somit nicht ausgeschlossen.

5.3 Dachbegrünung
Im Planbereich B sind Dachflächen von Hauptgebäuden, ausgenommen von Flächen für technische Dachaufbauten, dauerhaft extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

5.4 Begrünung
Im Planbereich B ist neben der mit der Pflanzbindung belegten Fläche (Pkt 5.1) eine Fläche von mindestens 150 m² dauerhaft zu begrünen. Davon sind mindestens 20% als blütenreiche Rabatte anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bis zu 80% der Fläche ist mit Rasen einzusäen und zu pflegen.

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen sowie zum rationellen Umgang mit Wasser
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)

1. Dachgestaltung

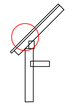
Bei Hauptbaukörpern sind zulässig:
Planbereich A: Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 30-55°.
Planbereich B: Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 0-30°.

2. Einfriedungen

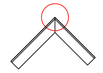
Entlang der Grundstücksgrenzen sind neben notwendigen Stützmauern nur Stabgitter- oder Maschendrahtzäune sowie Laubholzhecken zulässig. Die maximal zulässige Einfriedungshöhe beträgt 1,50 m über natürlichem Gelände oder 1,20 m über der Oberkante von Stützmauern. Bei Zäunen ist zur Durchlässigkeit von Kleintieren eine Bodenfreiheit von 15 cm vorzusehen.

E Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen

Gebäudehöhe
Bsp.Traufhöhe



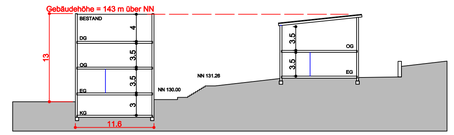
Gebäudehöhe
Bsp.Firsthöhe



Gebäudehöhe
Bsp. Dachattika



Beispielschnitt



F Hinweise und Empfehlungen

1. Artenschutz

Zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Mehlschwalben und Fledermäuse wird empfohlen bei der Gestaltung der Gebäude an den Dachüberständen Rauputz anzubringen, einen freien Anflug zu gewährleisten und eine spaltenreiche Fassadenverkleidung ohne Insektenschutzgitter anzubringen.

Für höhlenbrütened Vogelarten wird das Aufhängen von Nistkästen empfohlen.

2. Bodenschutz

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen bzw. fachgerecht zu lagern.

3. Niederschlagsabwässer

Es wird empfohlen auf nichtbegrünten Dachflächen an-fallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (wie z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen. Die Brauchwassernutzung sollte mindestens 50 l / m² horizontal projizierter Dachfläche (bei ausschließlicher Gartenbewässerung 25 l / m²), jedoch mindestens 3 m³ betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.

G Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972).

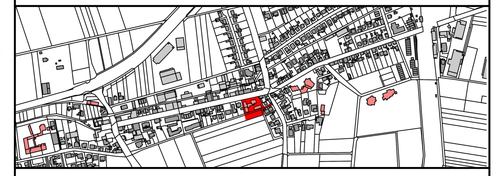
Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142),
zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618).

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180),
zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I S. 43),
zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607).

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548),
zuletzt geändert durch G vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270),
zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 30.11.2015 (GVBl. S. 523).



STADT KARBEN
OT. KLOPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 222
"GRUNDSCHULE KLOPPENHEIM"

RECHTSSPLAN / VORENTWURF

PLAN-Nr. 2	M. 1 : 500	AZ. S 684/16	1

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
10.10.2016	P.Y.	
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG
27.02.2017	UH	Besprechungsergebnisse Termin 04.11.16

PLANERGRUPPE ASL
HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10 60439 FRANKFURT
TEL.: 069 / 78 88 28 FAX: 069 / 7 89 62 48
E-MAIL: info@planergruppeasl.de

10

STADT KARBEN
STADTTEIL KLOPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 222
"GRUNDSCHULE KLOPPENHEIM"



BEGRÜNDUNG

Projekt: S 864
Stand: Februar 2017

PLANERGRUPPE ASL
Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt am Main
Tel 069 / 78 88 28 Fax 069 / 789 62 46, E-Mail info@planergruppeasl.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Ronald Uhle (Projektkoordination, Stadtplanung)
Dipl.-Ing. Claudia Uhle (Landschaftsplanung)

Inhalt

Begründung		**Seite**
1.	**Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung**	**3**
2.	**Rechtsgrundlagen**	**3**
3.	**Lage und Geltungsbereich**	**4**
4.	**Übergeordnete Planungsvorgaben**	**6**
5.	**Bestandsanalyse**	**6**
5.1	Topographie	6
5.2	Verkehr	7
5.3	Bebauung	7
5.4	Landschaft und Grünordnung	9
5.5	Boden	10
5.6	Artenschutz	11
5.7	Schutzgebiete	11
5.8	Technische Ver- und Entsorgung	11
6.	**Planungsziele und rechtliche Festsetzungen**	**12**
6.1	Verkehrsflächen	12
6.2	Bebauung	12
6.3	Grünordnung	16
6.4	Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses	18
6.5	Sonstige Hinweis und Empfehlungen	18
6.6	Schutzgebiete	19
7.	**Eingriff und Ausgleich**	**19**
7.1	Rechtsgrundlagen zu Eingriff und Ausgleich	19
7.2	Beschreibung des Eingriffs und Auswirkungen auf die Landschafts-faktoren	20
7.3	Darstellung der Eingriffsvermeidung und –minimierung	20
7.4	Beschreibung der internen Ausgleichsmaßnahmen	20
7.5	Bilanz Eingriff und Ausgleich, Plangebiet intern	21
7.6	Externe Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen	22
7.7	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	23
8.	**Planstatistik**	**23**
Anlage		
	Artenschutzbeitrag, Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG, Memo-consulting, Gerhard Eppler, Seeheim–Jugenheim, Oktober 2016	

1. Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 15.04.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 „Grundschulde Kloppenheim“, in der Gemarkung Kloppenheim, gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Erweiterung des Grundschulstandortes an der Frankfurter Straße 13 zum Zweck der Ganztagsbetreuung ermöglicht werden. Dafür werden zusätzliche Flächen im bisherigen Außenbereich beansprucht.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBI. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 15.09.2016 (GVBI. S. 167).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 19 G vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258, 2348).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBI. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31.07. 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 04.08. 2016 (BGBl. I S. 1972).

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBI. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz)
in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBI. S. 211).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. 03.1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 VO vom 31. 08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

LAGA-Mitteilung 20
LAGA-Verwertungsrichtlinie, Mitteilung der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 5. Auflage (Stand 06.11.2003).

3. Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Karben gehört zum Wetteraukreis. Der Ortsteil Kloppenheim liegt ca. 2 km westlich des Stadtzentrums.

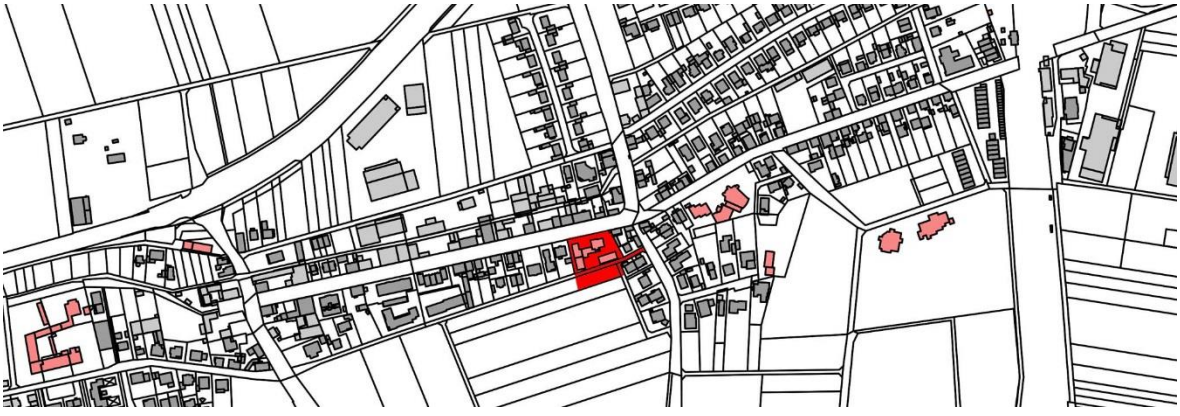


Abbildung 1: Lage des Plangebietes, o.M.

Der Geltungsbereich liegt an der südlichen Ortsteilgrenze. Die geplante Erweiterungsfläche befindet sich im Außenbereich und wird zum Teil als Wirtschaftsweg und zum Teil als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

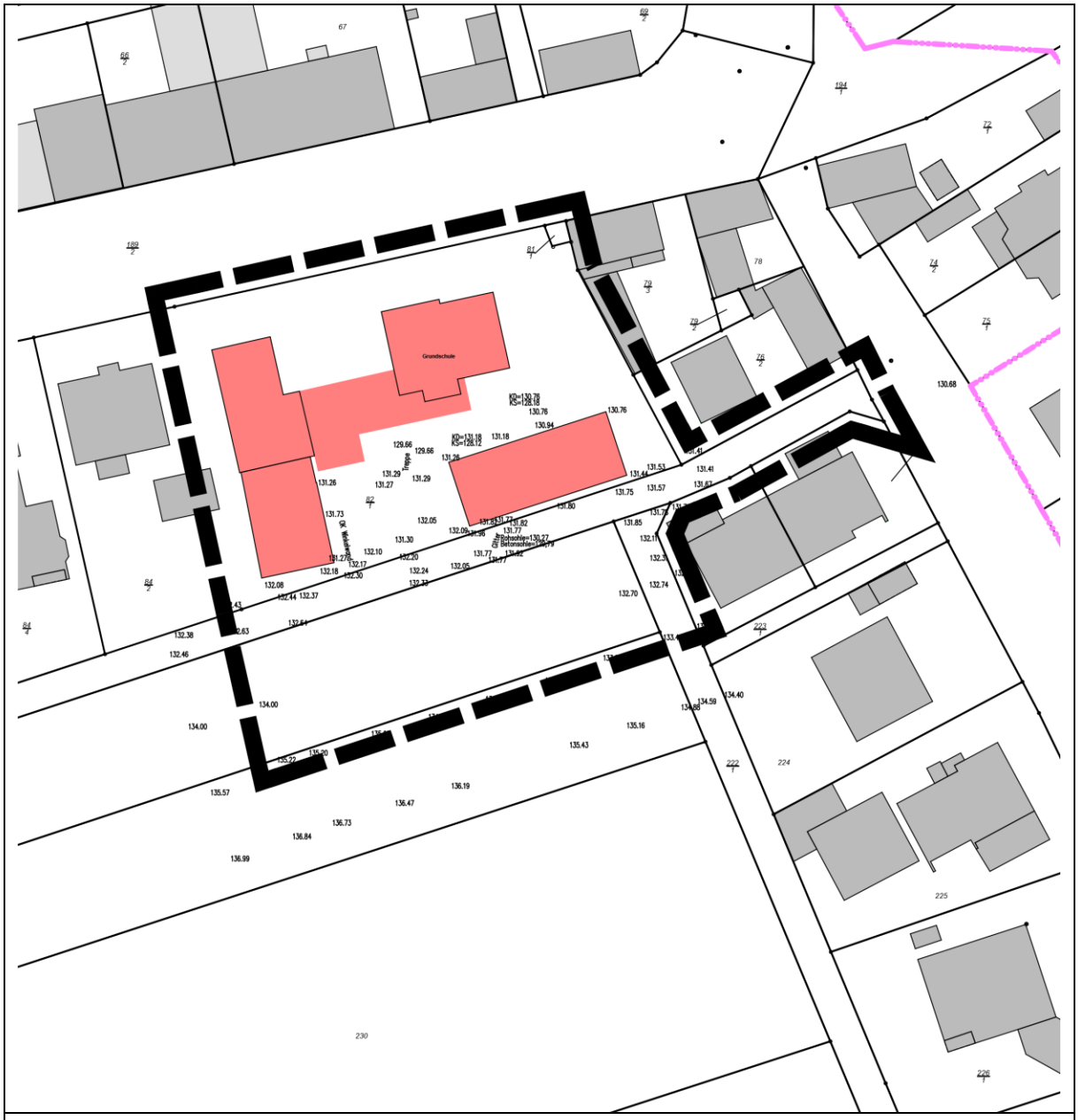


Abbildung 2: Geltungsbereich, o.M.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Süden	durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 229
im Westen	durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 228 und das bebaute Grundstück Frankfurter Str. 15
im Norden	durch die Frankfurter Straße

Der 2.790 m² große Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flur 1: Flurstück 81/1, Flurstück 82/1

Flur 2: Flurstück 221 tlw., Flurstück 228 tlw., Flurstück 222/1 tlw.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Regionale Flächennutzungsplan (Reg-FNP) aus dem Jahr 2010, der am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, weist das Plangebiet, im Bereich der vorhandenen Schule als gemischte Baufläche aus. Die südlich angrenzende Erweiterungsfläche liegt im Bereich von „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, Bereich „Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, im Bereich “Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ sowie im „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“

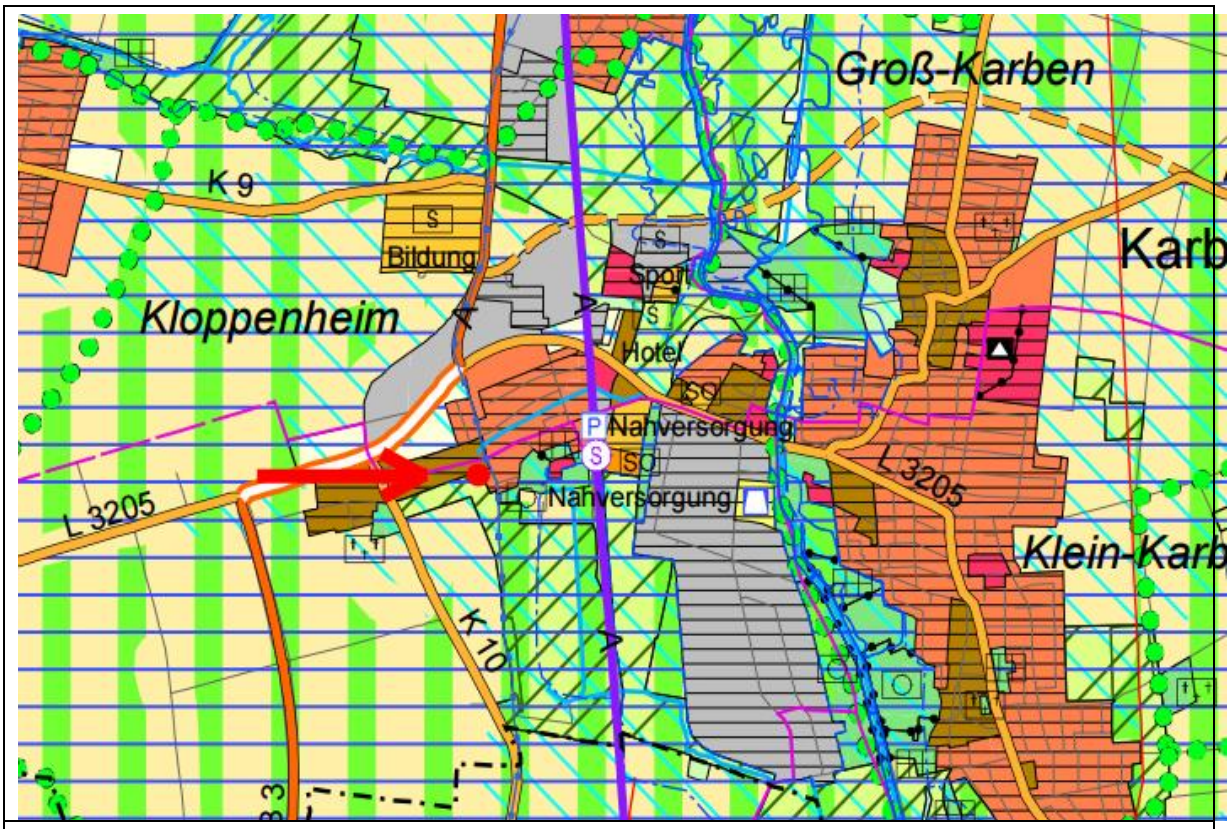


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan, o.M.

Der Regionale Flächennutzungsplan bildet nicht parzellenscharf ab. Aufgrund der geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von ca. 950 m² kann angenommen werden, dass sich die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestandsanalyse

5.1 Topographie

Die Wegeparzelle in der Schulerweiterungsfläche fällt mit 2 % von Westen in östliche Richtung. Der westlichste Punkt liegt bei 132.,63 m ü NN, der östlichste bei ca. 131,41 m ü NN.

Die landwirtschaftliche Fläche hat den höchsten Punkt in der südwestlichen Ecke mit 135,22 m ü NN und den tiefsten Punkt in der nordöstlichen Ecke mit 131,76 m ü NN. Diagonal fällt das Gelände mit ca. 6,3 %. Das Gefälle von Süden in Richtung Norden beträgt ca. zwischen 11 – 17 %.

Der Höhenunterschied zwischen dem Feldweg und dem Hintereingang des Hauptgebäudes der Schule beträgt ca. 1,30 m. In Richtung Norden fällt das Schulgelände weiter ab um mit einer ca. 1,20 m hohen Stützmauer zur Frankfurter Straße hin abzuschließen.

5.2 Verkehr

Die Schule wird über die Frankfurter Straße aus verkehrlich erschlossen. Der Erweiterungsbereich ist über die Alte Straße und in Fortführung über eine Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 4,0 m zu erreichen. Über das jetzige Schulgelände ist aufgrund der Topographie lediglich eine fußläufige Verbindung möglich.



Foto 1: Altes Straße



Foto 2: Mischverkehrsfläche vor der Häusern Alte Straße 3 und 3 a

5.3 Bebauung

Das heutige Schulgelände umfasst eine gründerzeitliche Bebauung, bestehend aus zwei zweigeschossigen Gebäuden mit ca. 45 - 50° geneigten Satteldächern. Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich ein Anbau der als Abstellraum und offene Hofbedachung genutzt wird. Der Anbau verfügt über ein flach geneigtes Satteldach. Im rückwärtigen Bereich des westlichen Schulgebäudes wurde in jüngerer Zeit ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach errichtet. Süd-

lich des östlichen Hauptgebäudes befindet sich ein eingeschossiger Pavillon mit Klassenräumen. Dieser soll in der Zukunft jedoch abgerissen werden. Die Schulräume sollen in dem geplanten Neubau untergebracht werden.

Die Umgebungsbebauung ist von der zumeist historischen, zweigeschossigen, Bebauung in der Frankfurter Straße geprägt. Bei der Bebauung im Bereich Alte Straße 1, 1a, 3 und 3a, handelt es sich um jüngere Wohngebäude, die über ein Vollgeschoss und ausgebaute Dächer verfügen.

Der südliche Abschnitt des Geltungsbereiches ist unbebaut.



Foto 3: Plangebiet Südansicht



Foto 4: Straßenansicht Hauptgebäude 1



Foto 5: Hauptgebäude 2



Foto 6: Pavillon

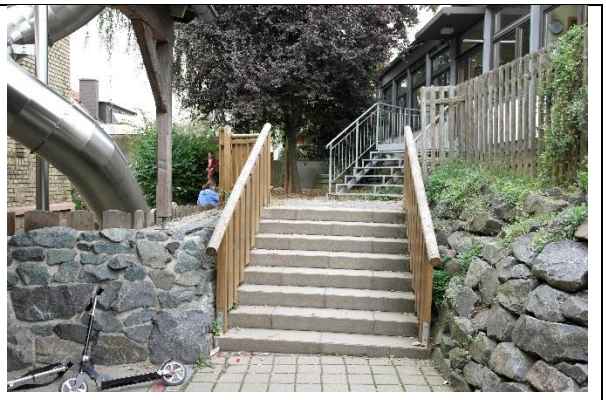


Foto 7: Anbau an Hauptgebäude 2

	
Foto 8: Frankfurter Straße 2 und 4	Foto 9: Alte Straße 3

5.4 Landschaft und Grünordnung

Die Freifläche des nördlichen, bebauten Abschnitts ist geprägt durch die Nutzung als Außenspielfläche der Grundschule. Die Flächen sind entweder gepflastert oder mit Hackschnitzeln, als Fallschutz im Bereich der Spielgeräte, versehen. Als Grünelemente finden sich Einzelbäume und Großsträucher.

	
Foto 10: Außenanlagen Spielbereich	Foto 11: Außenanlagen Spielbereich

Der südliche Abschnitt des Geltungsbereiches ist unbebaut und wurde ehemals ackerbaulich genutzt. Die Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Südlich des jetzigen Schulgeländes und an der östlichen Grenze der Erweiterungsfläche verlaufen bewachsener Feldweg. Weitere Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Die unbebaute Fläche grenzt zum Teil an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

In Höhe des Schulpavillons quert eine Entwässerungsleitung, die vermutlich Drainagewasser aus der Feldflur aufnimmt, den Wirtschaftsweg.



Foto 12: Feldweg östliche Plangebietsgrenze



Foto 13: Entwässerung



Foto 14: Schulerweiterungsfläche, südlicher Abschnitt Geltungsbereich

5.5 Boden

Gemäß Boden Viewer Hessen (Abfrage Internet am 01.11.2016) liegen Informationen zu dem Boden nur für den unbebauten südlichen Erweiterungsbereich vor.

- Wasserstufe 1 — frischer Standort
- Standorttypisierung — keine
- Ertragsmesszahl — >55 - < 60
- Ertragspotential — Stufe 4 (hoch)
- Feldkapazität — (3) mittel (>260 - <=390mm)
- Flächen für Bodenauftrag — (3) - BZ/GZZ >= 60 - i.d.R. kein Bodeneintrag/-auftrag
- Bodenfunktionsbewertung — mittel
- Standorttypisierung — 3 mittel
- Ertragspotential — 4 hoch
- Feldkapazität — 3 mittel
- Nitratrückhaltevermögen — 3 mittel

Nachsorgender Bodenschutz

Laut Umweltatlas Hessen (Hrsg. Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie) sind im Plangebiet selbst und auch im Umfeld keine Altstandorte, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen vorhanden.

5.6 Artenschutz

Im Oktober wurde von memo-consulting eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt die sich mit den Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG beschäftigt. Der Bericht liegt in der Anlage bei. Die artenschutzrechtliche Prüfung (01) kommt zu dem Ergebnis, dass bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt und eine Ausnahmeprüfung damit nicht erforderlich ist.

Der Gutachter empfiehlt, auch aus didaktischen Gründen, auf dem Schulgelände folgende Maßnahmen:

- Vogel- und Fledermausschutzmaßnahmen an Gebäuden insbesondere Mehlschwalben und Fledermäuse
- Aufhängen von Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten
- Anlage blütenreicher Rabatten und einheimische Sträucher

Der Empfehlung des Gutachters wird insoweit gefolgt, dass im Bereich der Erweiterungsfläche die Anpflanzung von heimischen Sträuchern und die Anlage blütenreicher Rabatten festgesetzt werden. Zudem wird eine Empfehlung für die Gestaltung der Gebäudefassade und zum Aufhängen von Nistkästen aufgenommen, die dazu dient, Lebensräume für Mehlschwalben und Fledermäuse zu schaffen.

5.7 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt wie die Gesamtstadt von Karben in einem Heilwasserschutzgebiet der Zone 1.

5.8 Technische Ver- und Entsorgung

Die Erweiterungsbauten können an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden. Nach Auskunft der Stadt Karben kann das Regenabwasser über das Schulhofgelände zum Geringsgraben abgeleitet werden.

6. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen

6.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des bereits bebauten Bereiches der Grundschule erfolgt weiterhin über die Frankfurter Straße. Im öffentlichen Straßenraum befinden sich einige Stellplätze, die auch vom Schulpersonal genutzt werden.

Der Schulerweiterungsbereich wird über die vorhandene Mischverkehrsfläche erschlossen. Insbesondere kann von hieraus die geplante Schulküche angeliefert werden sowie die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge sichergestellt werden. Darüber hinaus besteht in diesem Bereich die Möglichkeit einige Stellplätze für das zusätzliche Schulpersonal anzubieten.

Zur Sicherung der Erschließung wird die vorhandenen Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Im Norden und im Osten des Erweiterungsbereiches befinden sich Feldwege, welche aufgrund der geplanten Nutzung aufgegeben werden müssen bzw. sollen. Eine Zufahrt zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen kann dann über den Feldweg mit der Flurstücknummer 222/1 mit Anbindung an die Alte Straße und über den Feldweg Flurstücknummer 221 erfolgen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Zufahrtsstraße: Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche

6.2 Bebauung

6.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Die vorhandenen Gebäude sollen, mit Ausnahme des Pavillons, erhalten bleiben. Im Erweiterungsbereich soll ein neues Schulgebäude entstehen, welches eine Kantine, einen Differenzierungsraum und verschiedene Nebenräume, die eine Ganztagsbetreuung der Kinder ermöglichen, aufnehmen. Weiterhin soll, als Ersatz für den Schulpavillon, der Bau von zwei Klassenzimmern ermöglicht werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet GB 1: Gemeindesbedarfsfläche Zweckbestimmung „Schule“

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Bestand bzw. an der Umgebungsbebauung, die überwiegend von zwei Vollgeschossen und einer GRZ von bis zu 0,4 sowie einer GFZ von bis zu 0,8, geprägt ist.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet GB 1:	GRZ max. = 0,40 GFZ max. = 0,80 Geschosszahl max. = II

6.2.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Städtebauliche Gründe für die etwaige Ausweisung von Baulinien liegen nicht vor. Der Abstand der überbaubaren Fläche zur Frankfurter Straße beträgt, in Annäherung an den Bestand, 5,0 m. Die seitlichen Mindestgrenzabstände zu den nachbarschaftlichen Grenzen betragen, mit Ausnahme zu den südöstlichen und südlichen, 3,0 m. In diesen Bereichen ist eine Randeingrünung vorgesehen, die eine größere Abstandsfläche von 4,0 m erforderlich macht.

Die Form und Lage des geplanten Neubaus ist derzeit noch unbekannt. Aufgrund der gewünschten Flexibilität ist ein zusammenhängendes, größeres Baufenster ausgewiesen

Plangebiet GB 1:	Baugrenzen mit Grenzabständen von 3,0, 4,0 und 5,0 m. Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig.

6.2.4 Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Auch bezüglich der Bauweise ist die Variabilität Planungsziel. Es ist daher eine offene Bauweise vorgesehen, die Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen ermöglicht.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet GB 1 — <u>offene Bauweise</u>

In der offenen Bauweise sind Gebäude in Form von Einzel,- Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu den Nachbargrenzen entsprechend der Regelungen der HBO zu errichten.

6.2.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Das bauliche Umfeld in der Frankfurter Straße ist überwiegend von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geprägt. Die Festlegungen der baulichen Höhenentwicklung nimmt Bezug auf die Umgebungsbebauung bzw. auf die Gebäudehöhe des östlichen Hauptgebäudes mit einer Höhe von ca. 143 m ü NN. Die Höhenvorgabe gilt sowohl in dem Bestandsbereich, als auch im Bereich der Erweiterungsfläche, sodass die derzeitige bauliche Höhenentwicklung nicht überschritten wird. Da das Gelände im Erweiterungsbereich topographisch höher liegt als im Bestandsgebiet, kann im Vergleich zu dem östlichen Hauptgebäude nur eine niedrigere Bebauung entstehen. Hierdurch wird einerseits der Lage am Ortsrand, andererseits aber auch der östlichen Nachbarbebauung Rechnung getragen.

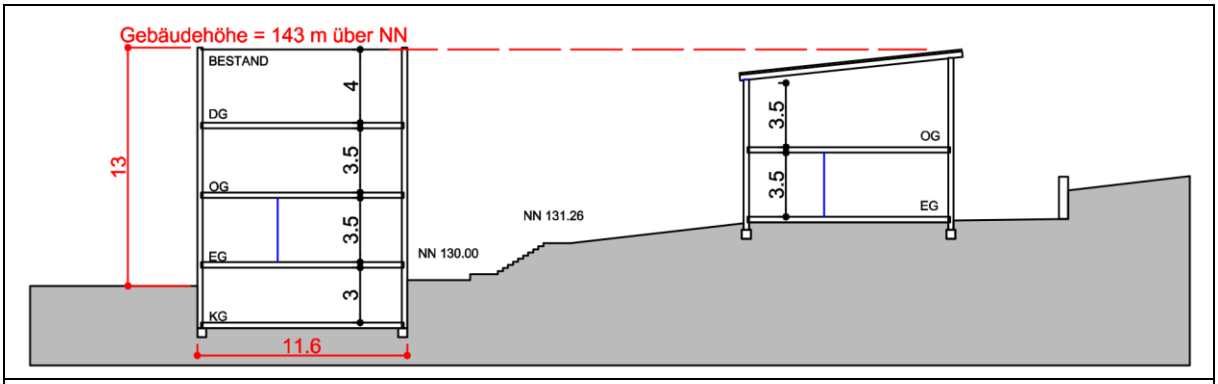


Abbildung 4: Beispielschnitt

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet GB 1: — <u>Gebäudehöhe: max. 143 m ü NN</u>

6.2.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB sowie §§12 und 14 BauNVO)

Durch die Schulerweiterung ergibt sich ein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Diese können sinnvollerweise im östlichen Bereich der Erweiterungsflächen angeordnet werden. Auf zwingende

Festfestzungen zur Lage wird aufgrund der gewünschte Flexibilität verzichtet. Lediglich eventuelle Garagen und Carports sind aus gestalterischen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Etwaige Nebenanlagen werden hingegen auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet GB 2:

Stellplätze und Garagen

Oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind allgemein, innerhalb und außerhalb, der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

Nebenanlagen

Nebenlagen sind allgemein, innerhalb und außerhalb, der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

6.2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB sowie §81 HBO)

Das Straßenbild der Frankfurter Straße ist überwiegend durch Gebäude mit steileren Dachneigungen geprägt. Um die Gestaltung des Straßenraums aufrecht zu erhalten, sind im Planbereich A nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 55° zulässig. Im Bereich der Erweiterungsfläche (Planbereich B) sind aus ökologischen Gründen bei Hauptbaukörpern lediglich begrünte Dächer zulässig. Darüber hinaus sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsrandbildes die baulichen Höhen reduziert. Die zulässige Dachneigung beträgt daher 0° - 30°.

Zu Gewährleistung einer harmonischen Gestaltung enthält der Bebauungsplan Regelungen zur Gestaltung der Einfriedungen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet GB 1

Dachgestaltung

Bei Hauptbaukörpern sind zulässig:

Planbereich A:
Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 30° - 55°.

Planbereich B:
Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 0° - 30°.

Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen sind neben notwendigen Stützmauern nur Stabgitter- oder Maschendrahtzäune sowie Laubholzhecken zulässig. Die maximal zulässige Einfriedungshöhe beträgt 1,50 m über natürlichem Gelände oder 1,20 m über der Oberkante von Stützmauern. Bei Zäunen ist zur Durchlässigkeit von Kleintieren eine Bodenfreiheit von 15 cm vorzusehen.

6.3 Grünordnung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

6.3.1 Anpflanzen Sträucher

Zur Schaffung eines Übergangsbereiches zur freien Landschaft und zur bestehenden Wohnbebauung soll eine **4 m** breite Pflanzung aus heimischen Sträuchern angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

Rechtliche Festsetzungen

Plangebiet GB 1: Innerhalb der dargestellten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzpflanzungen anzulegen. Die Pflanzen sind in einem Abstand von 1,50 m / 1,50 m zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl ist entsprechend der Pflanzliste 01 vorzunehmen.

Eine fachgerechte Pflege ist durchzuführen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar durchzuführen. Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

Pflanzliste 01:

Sträucher, 2xv., 60 - 100 cm

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus

Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

6.3.2 Erhaltung von Bäumen

Planungsziel ist, die im Gebiet vorhandenen erhaltenswerten Bäume, soweit sie nicht innerhalb der überbaubaren Flächen liegen, zu sichern. Im Falle von Abgängen sind die zur Erhaltung festgesetzten Bäume durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

Rechtliche Festsetzungen

Plangebiet GB 1: Erhaltung von Bäumen

Bei natürlichem Abgang von festgesetzten Einzelbäumen ist eine Nachpflanzung von heimischen Laubbäumen oder Obstbaumhochstämme mit einem Stammumfang von 18/20 cm vorzunehmen. Die Standorte der zur Erhaltung festgesetzten Bäume wurden im Bebauungsplan anhand einer Luftbildauswertung und Begehung bestimmt. Etwaige Abweichungen bleiben somit nicht ausgeschlossen. Zur Optimierung des Baumstandortes können die Standorte der Neupflanzungen in einem Radius bis zu 5 m abweichen.

6.3.3 Dachbegrünung

Um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu minimieren soll eine Dachbegrünung vorgesehen werden.

Rechtliche Festsetzungen

Plangebiet GB 1: Dachbegrünung

Im Planbereich B sind Dachflächen von Hauptgebäuden, ausgenommen von Flächen für technische Dachaufbauten, dauerhaft extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

6.3.4 Begrünung der Freiflächen

Zur Sicherung einer maximalen Offenhaltung und dauerhaften Begrünung der Freiflächen werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Dies dient u.a. auch der Schaffung von neuen Lebensräumen für Flora und Fauna.

Rechtliche Festsetzungen

Plangebiet GB 1:

Begrünung der Freiflächen

Im Planbereich B ist neben der mit der Pflanzbindung belegten Fläche (Pkt. 5.1) eine Fläche von mindestens 150 m² dauerhaft zu begrünen. Davon sind mindestens 20% als blütenreiche Rabatte anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bis zu 80% der Fläche ist mit Rasen einzusäen und zu pflegen.

6.4 Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses

Die neuen Baulichkeiten können an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Eine Versickerung der Regenentwässerung ist aufgrund der Hanglage und Platzansprüche der Erweiterung wahrscheinlich nicht möglich. Es besteht jedoch die Möglichkeit das Niederschlagswasser zum Geringsgraben zu führen. Die Art der Niederschlagsentwässerung ist im Rahmen der Gebäudeplanung festzulegen.

Zur Schonung des Schutzgutes Wasser und Reduzierung des Niederschlagsabwassers wird empfohlen das Dachniederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Hinweise und Empfehlungen

Niederschlagswasser

Es wird empfohlen auf nichtbegrünten Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (wie z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen. Die Brauchwassernutzung sollte mindestens 50 l / m² horizontal projizierter Dachfläche (bei ausschließlicher Gartenbewässerung 25 l / m²), jedoch mindestens 3 m³ betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.

6.5 Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Zum Schutz des belebten Bodens erfolgt ein Hinweis über den Umgang mit dem Oberboden.

Hinweise und Empfehlungen

Bodenschutz

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen bzw. fachgerecht zu lagern.

Zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt und allgemeinen Lebensraumbedingungen der Tierwelt werden freiwillig durchzuführende Maßnahmen empfohlen. Insbesondere, auch aus pädagogischen Gründen, ist die Maßnahme im Bereich des Schulgeländes sinnvoll.

Hinweise und Empfehlungen

Plangebiet GB1

Artenschutz

Zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Mehlschwalben und Fledermäuse wird empfohlen bei der Gestaltung der Gebäude an den Dachüberständen Rauputz anzubringen, einen freien Anflug zu gewährleisten und eine spaltenreiche Fassadenverkleidung ohne Insektenschutzgitter anzubringen.

Für höhlenbrütende Vogelarten wird das Aufhängen von Nistkästen empfohlen.

6.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in einem Heilwasserschutzgebiet der Zone 1.

Nachrichtliche Übernahmen

Plangebiet GB 1

Heilwasserschutzgebiet Zone 1

7. Eingriff und Ausgleich

7.1 Rechtsgrundlagen zu Eingriff und Ausgleich

Die Rechtsgrundlagen sind u.a. im Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. I S. 607) geregelt.

7.2 Beschreibung des Eingriffs und Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren

Durch die Umsetzung der Maßnahme wird die ehemals ackerbaulich genutzte Fläche komplett verändert.

Die Erweiterungsfläche umfasst inkl. Straße ca. 1.050 m². Davon sind 947 m² unversiegelt. Es können maximal ca. 567 m² zusätzlich versiegelt werden. Der Erweiterungsbau muss mit einer Dachbegrünung versehen werden, die ausgleichende Wirkungen für das Schutzgut übernehmen. Somit ergibt sich eine versiegelte Fläche ohne Dachbegrünung von 189 m² und eine mit Dachbegrünung versehenen Fläche von 378 m².

Die Auswirkungen des Eingriffs auf die Landschaftsfaktoren und Schutzgüter werden detailliert in dem Umweltbericht beschrieben.

7.3 Darstellung der Eingriffsvermeidung und –minimierung

Nach dem Vermeidungsgebot sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Ökologisch bedeutsame Strukturen sind besonders zu schützen bzw. zu erhalten, der Versiegelungsgrad ist auf ein Minimum zu reduzieren. Grundsätzlich wird bei der Planung das Ziel verfolgt, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig zu sichern und die Belastung der natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu begrenzen. Die Maßnahmen zur Durchsetzung der Ziele dienen dem Ausgleich und Ersatz des unvermeidbaren Eingriffs, den die Realisierung der Baumaßnahme zur Folge hat.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltbelastungen betreffen insbesondere den Erhalt vorhandener Grünstrukturen und Oberbodensicherung.

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch konsequente Beachtung der entsprechenden Schutzvorschriften (z.B. Normen) vermindert werden.
Detailliert sind die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Umweltbericht, Punkt 9 beschrieben.

7.4 Beschreibung der internen Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches können, aufgrund der geplanten Nutzung, nur relativ wenige Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Planungsziele der einzelnen Maßnahmen sowie deren Wohlfahrtsfunktion für die einzelnen Schutzgüter werden nachfolgend beschrieben. Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der Kompensationsverordnung ist unter Pkt. 7.5 enthalten.

Festgesetzt werden:

- Begrünung der unbebauten Grundstücksfreiflächen
- Anpflanzen von heimischen Gehölzen
- Dachbegrünung

Die Maßnahmen, deren Planungsziele und Wohlfahrtsfunktionen, sind detailliert im Umweltbericht beschrieben.

Zusätzlich sind Ersatzmaßnahmen im erweiterten Geltungsbereich erforderlich.

7.5 Bilanz Eingriff und Ausgleich, Plangebiet intern

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV) und berücksichtigt die ausgleichsrelevanten Maßnahmen im Plangebiet. Die Berechnung ist in den folgenden Tabellen dargestellt.

Bestand					
Nutzungstyp	**Typ Nr.**	**WE je m²**		**Fläche in m²**	**Summe Biotopwert**
Befestigte Freifläche	10.510 und 10.520	3		400	1.200
Gebäude	10.510	3		648	1.944
Hackschnitzel	10.530	6		692	4.152
Straße, Weg befestigt	10.510	3		111	333
Ackerbrache	09.110	23		672	15.456
Feldweg, bewachsen	10.610	21		267	5.607
Bäume 12 Stck x 15 m² * Fläche nicht in der Summenbildung Fläche berücksichtigt	04.110	31		*180*	5.580
Summe				**2.790**	**34.272**

Planung					
Nutzungstyp	**Typ Nr.**	**WE je m²**		**Flächen in m²**	**Summe Biotopwert**
Vorhandenes Grundschulgelände Flurstück 81/1 und 82/2					
Versiegelbare Fläche 1.737 m² x 0,6 (GRZ2)	10.510 und 10.520	3		1.042	3.126
Grün- und Freiflächen	11.221	14		695	9.730
Bäume 2 Stck x 15 m² ** Fläche nicht in der Summenbildung Fläche berücksichtigt*	04.000	31		*30*	930
Erweiterungsflächen					
Straßenverkehrsfläche	10.510	3		106	318
Versiegelbare Fläche 946 m² x 0,6 (GRZ2) - 378 m² (Dachbegrünung)	10.510 und 10.520	3		189	567
Dachfläche extensiv begrünt 946 m² x 0,4 (GRZ)	10.720	19		378	7.182
Grün- und Freiflächen 946 m² - 189 (versiegelt) - 378 (Dachgebrünung) - 136 (Hecke)	10.510	14		243	3.402
Hecken	2.500	23		136	3.128
SUMME				**2.790**	**28.383**
Defizit					**-5.889**

Knapp 5.900 Biotoppunkte können nicht ausgeglichen werden. Dafür sind weitere, externe Maßnahmen erforderlich.

7.6 Externe Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

Zum Ausgleich Defizits an ca. 5.900 Biotoppunkten sollen Maßnahmen von dem Ökokonto der Stadt Karben dem Bebauungsplan zugeordnet werden.

Dem Bebauungsplan werden ca. 5.900 Ökokontopunkte zugeordnet, die durch die Maßnahme „Einsiedel“ auf Flächen in der Gemarkung Burg-Gräfenrode, Flur 2, Flurstücke 29, 30, 31, 32, 34, 35, 50, 64, 65, 66/2 und Groß-Karben, Flur 6 Flurstücke 2/1, 2/2, 51/2 erzielt wurden. Dabei handelt es sich um Renaturierungsmaßnahmen an der Nidda.

7.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die artenschutzrechtliche Prüfung (01) kommt zu dem Ergebnis, dass bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt und eine Ausnahmeprüfung damit nicht erforderlich ist.

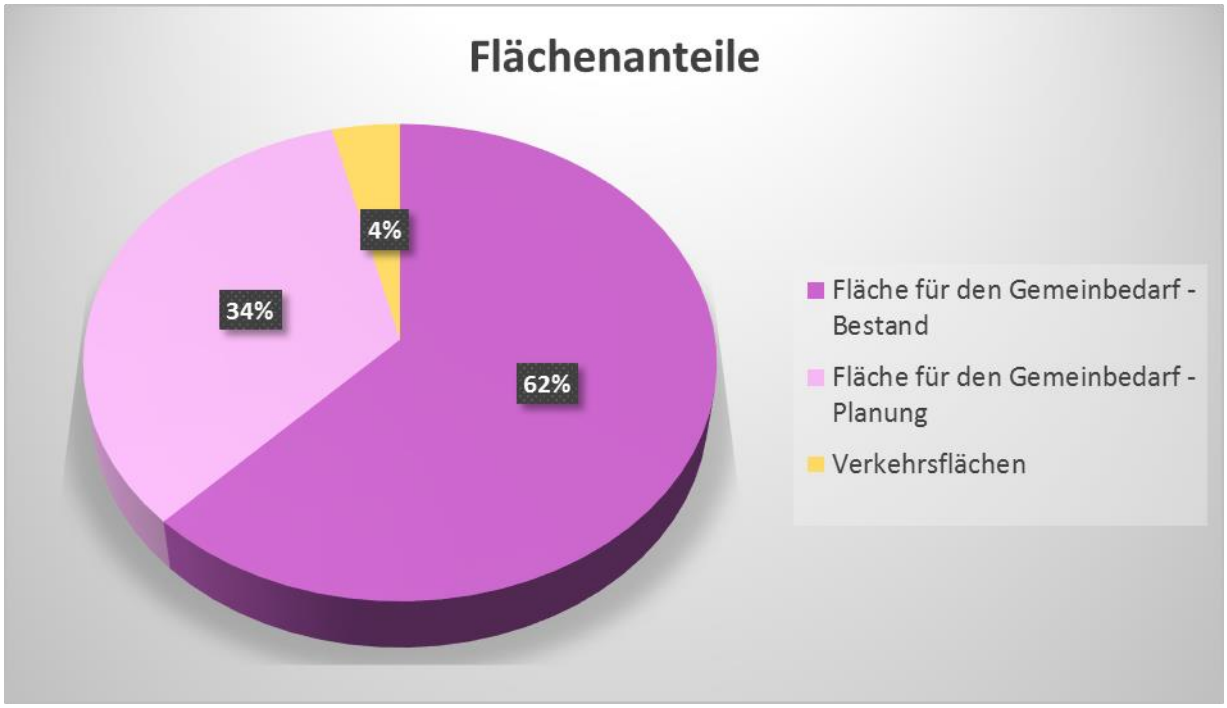
Der Gutachter empfiehlt, auch aus didaktischen Gründen auf dem Schulgelände, dennoch folgende Maßnahmen:

- Vogel- und Fledermausschutzmaßnahmen an Gebäuden insbesondere Mehlschwalben und Fledermäuse
- Aufhängen von Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten
- Anlage blütenreicher Rabatten und einheimische Sträucher

Der Empfehlung des Gutachters wird insoweit gefolgt, dass im Bereich der Erweiterungsfläche die Anpflanzung von heimischen Sträuchern und die Anlage blütenreicher Rabatten festgesetzt werden. Zudem wird eine Empfehlung für die Gestaltung der Gebäudefassade und zum Aufhängen von Nistkästen aufgenommen, die dazu dient, Lebensräume für Mehlschwalben und Fledermäuse zu schaffen.

8. Planstatistik

Flächen	**m²**	**m²**
Fläche für den Gemeinbedarf - Bestand	1.738	
Fläche für den Gemeinbedarf - Planung	946	
Verkehrsflächen	106	
Geltungsbereich		**2.790**



Literaturverweis:

(01) Memo consulting (Oktober 2016): Stadt Karben, Gemarkung Kloppenheim, BPlan Nr. 222 „Grundschule Kloppenheim“ Artenschutzbeitrag, Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG, Seeheim – Jugenheim

Stadt Karben, Gemarkung Kloppenheim

BPlan Nr. 222 „Grundschule Kloppenheim“

Artenschutzbeitrag

Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß §44 BNatSchG



Bearbeitung: Dipl.-Biol. Gerhard Eppler

Oktober 2016

memo-consulting...

- Am Landbach 7
- 64342 Seeheim-Jugenheim
- Fon: 06257 / 64371
- Fax: 06257 / 64372
- Mail: team@memo-consulting.de
- www.memo-consulting.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Aufgabenstellung 2
2. Rechtliche Grundlagen 2
3. Lage und Beschreibung des Untersuchungsgebiets 3
4. Geplante Eingriffe 4
5. Relevante Arten 6
6. Methodik der Untersuchungen zu Vorkommen geschützter Arten 6
6.1. Vogelarten 6
6.2. Reptilienarten 6
7. Artenschutzrechtliche Prüfung: Vogelarten 6
7.1. Artnachweise im Untersuchungsgebiet 6
7.2. Artenschutzprüfung 7
7.2.1. Girlitz 7
7.2.2. Haussperling 10
7.2.3. Mehlschwalbe 12
7.2.4. Mauersegler 15
7.2.5. Häufige und verbreitete Vogelarten (vereinfachtes Verfahren) 18
8. Artenschutzrechtliche Prüfung: Reptilienarten 20
8.1. Artnachweise im Untersuchungsgebiet 20
8.2 Artenschutzprüfung 20
9. Artenschutzrechtliche Prüfung: Feldhamster 20
9.1. Artnachweise im Untersuchungsgebiet 20
9.2 Artenschutzprüfung 20
10. Zusammenfassung 20
11. Literatur 21
12. Anhang: Fotodokumentation 23

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 15. 04. 2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 222. „Grundschule Kloppenheim“ gefasst, um eine Erweiterung des Grundschulstandortes zu ermöglichen. Dafür werden zusätzliche Flächen im bisherigen Außenbereich beansprucht.

Auf den für die Erweiterung beanspruchten Flächen sind Vorkommen geschützter Arten nicht auszuschließen. Das vorliegende Gutachten hat zum Ziel, das Vorhaben auf seine Auswirkungen auf die hier vorkommenden geschützten europäischen Arten zu prüfen und Vermeidungs- und so weit erforderlich Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen.

2. Rechtliche Grundlagen

Zu betrachtende Arten

Im Rahmen von zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft nach §15 BNatSchG ist der besondere Artenschutz gemäß §44 BNatSchG zu beachten für

- in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten,
- europäische Vogelarten oder
- in einer Rechtsverordnung nach §54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführte Arten.
  (Anm.: Mit §54 Abs. 1 Nr. 2 wird das BMU ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Tier- und Pflanzenarten unter besonderen Schutz zu stellen, die in ihrem Bestand gefährdet sind oder für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist (sog. „Verantwortungsarten“). Diese Rechtsverordnung liegt zurzeit noch nicht vor.)

Die nur national besonders geschützten Arten sind nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt und werden wie alle übrigen Arten grundsätzlich nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Verbots-Tatbestände

Die Maßstäbe für die Prüfung der Artenschutzbelange ergeben sich aus den in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverboten. In Bezug auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten ist es verboten:

1. wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Zulässigkeit von Eingriffen

Sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt ein Verstoß gegen Verbot Nr. 3 nicht vor. Im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere ist auch das Verbot Nr. 1 nicht erfüllt. Diese Freistellungen gelten auch für Verbot Nr. 4 bezüglich der Standorte wild lebender Pflanzen.

Ein Verbotstatbestand kann bei einer europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Art oder einer europäischen Vogelart nur erfüllt sein:

- wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Ausnahmen

Wenn durch ein Vorhaben einer der oben genannten Verbotstatbestände erfüllt werden könnte, darf es nur zugelassen werden, wenn gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die folgenden Ausnahmevoraussetzungen kumulativ vorliegen:

- Vorliegen zwingender Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art und
- Fehlen einer zumutbaren Alternative und
- der Erhaltungszustand der Populationen einer Art verschlechtert sich nicht, bei FFH-Anhang IV-Arten muss er günstig sein und bleiben.

3. Lage und Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteils Kloppenheim. Südlich schließt sich durchgehend in Ackernutzung stehendes Agrarland an. Die Erweiterungsfläche des insgesamt 2680qm großen Geltungsbereichs des BPlans umfasst 940qm, die derzeit landwirtschaftlich und als Wegeparzellen genutzt werden.

Die Erweiterungsfläche ist zum Ortsrand hin leicht abschüssig und zum Zeitpunkt der Untersuchungen bereits brach gefallen. Am Rand des Feldwegs wird bereits vereinzelt Grünschnitt und Rasenabfälle aus angrenzenden Gärten abgelagert.

Am Durchwuchs von Phacelia, Weizen und Raygras ist die vorhergehende Nutzungsart noch zu erkennen. Durch das Brachfallen der Ackerfläche hat sich eine hochwüchsige Ruderalvegetation eingestellt mit den dominierenden Arten Raue Gänsedistel (*Sonchus asper*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obstusifolius*), Vierkantiges Weidenröschen (*Epilobium tetragonum*), Acker-Hundskamille (*Anthemis arvensis*), Acherkratzdistel, (*Cirsium arvense*) Klatschmohn (*Papaver rhoeas*), Acker-Vergissmeinnicht (*Myosotis arvensis*).

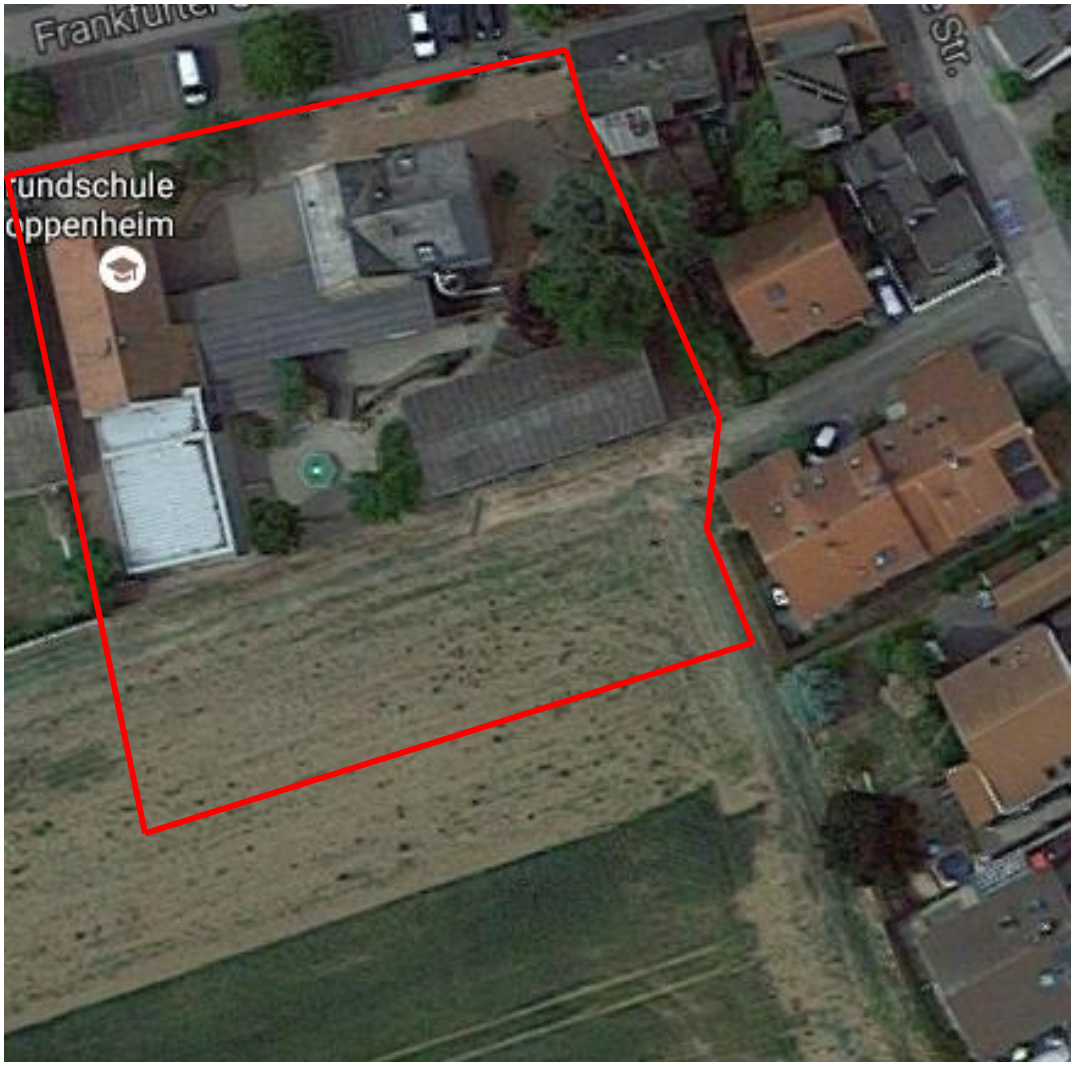


Abb. 1: Luftbild des Geltungsbereichs (rot umrahmt). Quelle: Google maps.

4. Geplante Eingriffe

Der Wetteraukreis als Schulträger plant auf der Erweiterungsfläche die Errichtung eines Erweiterungsbaus zur Sicherstellung der Ganztagsbetreuung.



Abb. 2: Karte der Erweiterungsfläche. Quelle: Bauleitplanung der Stadt Karben auf Grundlage des amtlichen Liegenschaftsinformationssystems ALKIS.

Durch die Nutzungsänderung und Umsetzung der Bebauung sind Auswirkungen auf geschützte Arten nicht auszuschließen. Die Wirkfaktoren und ihre möglichen Auswirkungen sind in Tab. 1 dargestellt.

Tab. 1: Wirkpfade der geplanten Maßnahmen

	Wirkfaktor	**Mögliche Auswirkung**
Baubedingt	Überbauung von Ackerland, Bodenverdichtung	Lebensraumverlust von Brachflächen und Ackerland besiedelnden Arten
	Bauarbeiten, verbunden mit Lärm und menschlichen Störungen	Störungen sensibler Arten auch angrenzend an die unmittelbaren Eingriffe
Anlagebedingt	Flächenverlust für Offenlandarten durch Bebauung und Versiegelung	Absoluter Lebensraumverlust und Verschwinden von Arten des Offenlands
	Entstehung anderer Habitattypen im Zuge der Bebauung und Begrünung	Ggf. Zugewinn von Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter und Arten der Gärten und Parks
Betriebsbedingt	Störungen durch Nutzung und Verkehr	Beunruhigung und Störungen des Umfelds für evtl. störungssensible Arten

5. Relevante Arten

Durch die aktuelle Flächennutzung ist mit geschützten Vogelarten zu rechnen, in der Region grundsätzlich auch mit der FFH-Art Feldhamster sowie in den Randbereichen mit dem Auftreten der FFH-Art Zauneidechse. Als Spektrum der zu untersuchenden Arten wurden daher die Artengruppe der **Vögel, Reptilien und Feldhamster** ausgewählt, von denen nicht ausgeschlossen werden kann, dass die zugehörigen Arten durch die Projektwirkungen Gefährdungen unterliegen können.

6. Methodik der Untersuchungen zu Vorkommen geschützter Arten

Das Erweiterungsgebiet selbst und die angrenzenden Ränder der Umgebung wurden in der Vegetationsperiode 2016 auf Vorkommen der als relevant erkannten Arten untersucht.

6.1. Vogelarten

Das Untersuchungsgebiet wurde im Mai und Juli 2016 an zwei Terminen (25.5., 11. 7.) begangen und auf Habitateignung und vorkommende europäische Vogelarten abgesucht. Die Begehungen erfolgten jeweils in den Morgenstunden. Dabei wurden besonders revieranzeigende Verhaltensmerkmale und Brutnachweise aufgenommen. Es wurden dabei auch in der direkten Umgebung beobachtete Vogelarten in die Betrachtung mit einbezogen, die zwar zu den Beobachtungsterminen nicht auf der Fläche selbst angetroffen wurden und hier auch nicht brüten, von denen man aber annehmen kann, dass sie das Grundstück zur Nahrungssuche aufsuchen.

6.2. Reptilienarten

Während und anschließend an die ornithologischen Beobachtungstermine wurde die Fläche auf Vorkommen der Zauneidechse bzw. weiterer Reptilienarten abgesucht. Besonders geachtet wurde auf offenere Bereiche innerhalb der Bracheﬂäche sowie Wegränder und entlang des Zaunes zum Schulgelände, wo schütter bewachsene offene Flächen potenziell als Sonnplätze dienen können.

7. Artenschutzrechtliche Prüfung: Vogelarten

7.1. Artnachweise im Untersuchungsgebiet

Im Rahmen der Untersuchungen wurden die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen geschützten Vogelarten ermittelt, die einer näheren Risikobetrachtung unterzogen wurden. Die Arten wurden alle einzeln betrachtet, nur die weit verbreiteten und häufigen Vogelarten, deren Erhaltungszustand in der hessischen Gesamtbewertung mit günstig (grün) bewertet wurden, wurden entsprechend dem aktuellen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV 2011) lediglich tabellarisch betrachtet.

Tab. 2: Vogelarten im Plangebiet, Status und Gefährdung (Legende umseitig).

Dt. Artname	Wiss. Artname	Status	Rev.	RL-D	RL-H	BP Hessen	VS-RL	Erh.zust Hessen
Amsel	*Turdus merula*	NG	-	-	-	469.000-545.000	-	
Girlitz	*Serinus serinus*	NG	-	-	V	15.000 bis 30.000	-	
Haussperling	*Passer domesticus*	NG	-	-	-	165.000 bis 293.000	-	
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	NG	-	-	-	58.000 bis 73.000	-	
Mauersegler	*Apus apus*	NG	-	-	-	40.000 bis 50.000	-	
Mehlschwalbe	*Delichon urbicum*	NG	-	3	3	40.000 bis 60.000	-	
Ringeltaube	*Columa palumbus*	NG	-	-	-	129.000 bis 220.000	-	

Legende zu Tab. 2 (vorige Seite): **RL-D**= Rote Liste Deutschland, **RL-H** = Rote Liste Hessen (**V** = Vorwarnliste, **3** = gefährdet), **VS-RL**=EU-Vogelschutzrichtlinie. **NG**= Nahrungsgast, Gesamtbewertung Hessen (grün = günstig, gelb = ungünstig – unzureichend) (VSW 2014).

7.2. Artenschutzprüfung

Im nachfolgenden Kapitel werden die relevanten Vogelarten, die in Hessen mit ungünstigem Erhaltungszustand vertreten sind (in Tab. 2 gelb), einzelartweise einer Prüfung unterzogen, ob Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zutreffen. Bei den Vogelarten, die als weit verbreitet und häufig in der Gesamtbewertung des Erhaltungszustands in Hessen mit grün bewertet worden sind (HMUELV 2011), erfolgt die Prüfung tabellarisch (siehe Kap. 7.2.3.).

7.2.1. Girlitz

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Girlitz (*Serinus serinus*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

Europäische Vogelart	nach EG Artenschutzverordnung: -
Status nach BArtSchV: -	Rote Liste Hessen: V
Rote Liste Deutschland: -	EU-VSRL: -

In Hessen ist der Girlitz mit ca. 15.000 bis 30.000 Paaren nahezu flächendeckend verbreitet.

3. Erhaltungszustand

Gesamtbewertung Hessen ungünstig – unzureichend (gelb)

4. Charakterisierung der betroffenen Art

Der Girlitz besiedelt halboffene Landschaften mit lockerem Baumbestand und Buschwerk, oft Siedlungsränder mit samenreichen Sträuchern und Stauden in klimatisch begünstigten Lagen. Er brütet versteckt in Sträuchern, Bäumen und Rankgewächsen.

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

In gehölzbestandenen Gärten am Siedlungsrand ist der Girlitz Brutvogel. Die Erweiterungsfläche sucht er nur zur Nahrungssuche auf. Hier findet er ein reiches Nahrungsangebot in Form von Wildkräutersamen und Insekten.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Können Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? **NEIN**

Mangels Brutgelegenheiten auf der Fläche können Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beeinträchtigt werden.

Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

Mengels Beeinträchtigung nicht erforderlich.

Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)? **JA**

Die Brutvorkommen im angrenzenden Siedlungsbereich bleiben auch ohne Ausgleichsmaßnahmen gewahrt. Je nach Eingrünung der neuen Gebäude können sogar zusätzliche Brutplätze entstehen.

Wenn NEIN – kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?

Entfällt.

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein.	**NEIN**

Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? **NEIN**

Versehentliches Töten, etwa beim Baustellenbetrieb, ist nicht zu erwarten.

Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

Entfällt.

Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ Tiere gefangen, verletzt oder getötet? **NEIN**

Weder erforderlich noch zu erwarten.

Wenn ja - kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

Siehe vorigen Punkt. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird nicht beeinträchtigt.

Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“? **NEIN**

Es werden unter keinen Umständen Tiere gefangen, verletzt oder getötet.

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.	**NEIN**

Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? **NEIN**

Potenziell können von Arbeiten während der Bauzeit Störungen durch Scheuchwirkung von Fahrzeugen oder deren Bedienungspersonal ausgehen. Dies ist jedoch im Rahmen des Normalfalls täglicher menschlicher Störungen im Plangebiet und bei einer Vogelart, die Gärten und Parkanlagen besiedelt, nicht von erheblicher Bedeutung.

Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

Aus den genannten Gründen nicht erforderlich.

Wird der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (= erhebliche Störung)? **NEIN**

Die vernachlässigbaren und kurzfristigen Störungen beeinträchtigen die lokale Population nicht in nennenswertem Umfang. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population ist in Anbetracht dieser Tatsachen nicht zu erwarten.

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.	**NEIN**

Tritt einer der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ein?

☐ Ausnahme erforderlich (Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen)

☒ Ausnahme nicht erforderlich (Prüfung abgeschlossen)

Zusammenfassung

Fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen die in den Planunterlagen dargestellt/berücksichtigt wurden:

☐ Vermeidungsmaßnahmen

☐ CEF-Maßnahmen

☐ FCS-Maßnahmen

☐ Monitoring

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognosen und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ tritt kein Verbotstatbestand nach§ 44 (1) BNatSchG ein, eine Ausnahme ist nicht erforderlich.

☐ liegen die Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 (7) BNatSchG vor.

☐ sind die Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 (7) BNatSchG nicht erfüllt.

7.2.2. Haussperling

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Haussperling (*Passer domesticus*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

Europäische Vogelart	nach EG Artenschutzverordnung: -
Status nach BArtSchV: bes. gesch.	Rote Liste Hessen: V
Rote Liste Deutschland: V	EU-VSRL: -

In Hessen mit 165.000 bis 293.000 Revierpaaren verbreitet und häufig, in den letzten Jahren allerdings im Bestand rückläufig und in der aktuellen Roten Liste Hessen daher auf der Vorwarnliste vertreten.

3. Erhaltungszustand

Gesamtbewertung Hessen ungünstig – unzureichend (gelb)

4. Charakterisierung der betroffenen Art

Der Haussperling bewohnt als Kulturfolger Siedlungen jeder Art von Innenstädten bis Ortsrandlagen und Gärten, auch Einzelgebäude in der Agrarlandschaft. Hohe Dichten erreicht er in landwirtschaftlich geprägten Dörfern mit Tierhaltung und samenreichen Brachflächen. Seine Jungen zieht er wie auch der Feldsperling mit Insektennahrung auf, ansonsten profitiert er von einem ganzjährigen Angebot an Sämereien.

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

Der Haussperling kommt am Rand des Plangebiets vereinzelt als Brutvogel vor. Hier brütet der Sperling jedoch nicht in Gehölzen, sondern wahrscheinlich in Gebäudenischen, unter Dachziegeln und ähnlichen Strukturen. Auf der Erweiterungsfläche bestehen keine Brutmöglichkeiten. Diese nutzt er jedoch als Teil seines Nahrungshabitats.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Können Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? **NEIN**

Potenzielle Brutstandorte des Haussperlings im Plangebiet werden nicht beeinträchtigt.

Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

Mangels Beeinträchtigung nicht erforderlich.

Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)? **JA**

Ein Rückgang des Brutbestands im Bereich des Plangebiets ist nicht zu erwarten.

Wenn NEIN – kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?

Entfällt.

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein.	**NEIN**

Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? **NEIN**

Versehentliches Töten, etwa beim Baustellenbetrieb, ist nicht zu erwarten.

Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

Mangels Beeinträchtigung nicht erforderlich.

Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ Tiere gefangen, verletzt oder getötet? **NEIN**

Weder erforderlich noch zu erwarten.

Wenn ja - kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird nicht beeinträchtigt.

Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“? **NEIN**

Es werden unter keinen Umständen Tiere gefangen, verletzt oder getötet.

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.	**NEIN**

Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? **NEIN**

Der Haussperling besiedelt gezielt Siedlungen und ihre Randbereiche und ist als Kulturfolger kaum scheu gegenüber dem Menschen. Störungen sind daher weder bau- noch betriebsbedingt zu erwarten

Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

Mangels Betroffenheit nicht erforderlich.

Wird der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (= erhebliche Störung)? NEIN

Störungen im Zuge von Bauarbeiten beeinträchtigen die lokale Population nicht in nennenswertem Umfang. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population ist in Anbetracht dieser Tatsachen ausgeschlossen.

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.	**NEIN**

Tritt einer der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ein?

☐ Ausnahme erforderlich (Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen)

☒ Ausnahme nicht erforderlich (Prüfung abgeschlossen)

Zusammenfassung

Fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen die in den Planunterlagen dargestellt/berücksichtigt wurden:

☐ Vermeidungsmaßnahmen

☐ CEF-Maßnahmen

☐ FCS-Maßnahmen

☐ Monitoring

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognosen und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ tritt kein Verbotstatbestand nach§ 44 (1) BNatSchG ein, eine Ausnahme ist nicht erforderlich.

☐ liegen die Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 (7) BNatSchG vor.

☐ sind die Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 (7) BNatSchG nicht erfüllt.

7.2.3. Mehlschwalbe

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

Europäische Vogelart
Status nach BArtSchV: bes. gesch.
Rote Liste Deutschland: 3
nach EG Artenschutzverordnung: -
Rote Liste Hessen: 3
EU-VSRL: -

In Hessen ist die Mehlschwalbe mit ca. 40.000 bis 60.000 Paaren verbreitet. Durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel in den letzten Jahrzehnten hatte die Mehlschwalbe (genauso wie die Rauchschwalbe) gravierende Bestandseinbußen zu erleiden. Dies hat auch auf bundesdeutscher Ebene dazu geführt, dass sie in der aktuellen Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015) von der Vorwarnliste auf Gefährdungsgrad 3 hochgestuft werden musste. Gefährdungsfaktoren sind neben dem Rückgang kleinbäuerlicher Viehhaltung die Flächenversiegelung, der teils gravierende Rückgang der Insektenbiomasse (SORG et al. 2013) sowie daneben der Vogelfang auf dem Zugweg und im Winterquartier.

3. Erhaltungszustand

Gesamtbewertung Hessen ungünstig – unzureichend (gelb)

4. Charakterisierung der betroffenen Art

Als ursprünglicher Felsenbrüter nistet die Mehlschwalbe ausschließlich an Gebäuden, unter Dachvorsprüngen, Balkonen usw. Zum Nestbau ist sie zudem auf die Verfügbarkeit von feuchtem Lehm oder lehmigen Pfützen in bis zu einigen Hundert Metern Entfernung angewiesen.

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

Die Mehlschwalbe war über dem Plangebiet regelmäßig auf ihren Jagdflügen zu beobachten. Brutmöglichkeiten bestehen nicht, die Brutplätze liegen wahrscheinlich in der Nähe im Siedlungsbereich.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Können Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? **NEIN**

Im Erweiterungsbereich sind keine Brutmöglichkeiten vorhanden.

Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

Mangels Beeinträchtigungen nicht erforderlich. Es wäre allerdings im Sinne des Artenschutzes der zunehmend bedrohten Vogelart durchaus zu empfehlen, bei der Bauausführung rauen Putz und Dachvorsprünge mit freiem Anflug vorzusehen, um Brutmöglichkeiten am Siedlungsrand zu schaffen. Auch die Förderung von Insekten durch Pflanzung heimischer Sträucher und die Anlage blütenreicher Freiflächen wäre – auch im didaktischen Sinne in einem Schulgelände – empfehlenswert.

Sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) möglich?

Mangels Beeinträchtigungen nicht erforderlich.

Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)? **JA**

Die lokalen Population der Mehlschwalbe wird nicht beeinträchtigt.

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein.	**NEIN**

Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? **NEIN**

Versehentliches Töten, etwa beim Baustellenbetrieb, ist nicht zu erwarten.

Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

Mangels Beeinträchtigung nicht erforderlich.

Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ Tiere gefangen, verletzt oder getötet? **NEIN**

Es werden unter keinen Umständen Tiere verletzt oder getötet.

Wenn ja - kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) **JA**

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in weiterer Entfernung wird nicht beeinträchtigt.

Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“? **NEIN**

Es werden unter den genannten Umständen keine Tiere gefangen, verletzt oder getötet.

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.	**NEIN**

Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gestört werden? **NEIN**

Störungstatbestände, die nicht in unmittelbarer Nähe eines Neststandortes auftreten, sind

für die synanthrope Vogelart unerheblich.

Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

Mangels Beeinträchtigung sind keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Wird der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (= erhebliche Störung)? **NEIN**

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population durch Störungen ist ausgeschlossen.

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.	**NEIN**

Tritt einer der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ein?

☐ Ausnahme erforderlich (Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen)

☒ Ausnahme nicht erforderlich (Prüfung abgeschlossen)

Zusammenfassung

Fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen die in den Planunterlagen dargestellt/berücksichtigt wurden:

☐ Vermeidungsmaßnahmen

☐ CEF-Maßnahmen

☐ FCS-Maßnahmen

☐ Monitoring

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognosen und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ tritt kein Verbotstatbestand nach§ 44 (1) BNatSchG ein, eine Ausnahme ist nicht erforderlich.

☐ liegen die Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 (7) BNatSchG vor.

☐ sind die Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 (7) BNatSchG nicht erfüllt.

7.2.4. Mauersegler

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Mauersegler (*Apus apus*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

Europäische Vogelart
Status nach BArtSchV: bes. gesch.
Rote Liste Deutschland: -

nach EG Artenschutzverordnung: -
Rote Liste Hessen: -
EU-VSRL: -

In Hessen ist der Mauersegler mit ca. 40.000 bis 50.000 Paaren verbreitet. Obwohl er (noch) nicht auf der bundesdeutschen oder hessischen Roten Liste steht, hat sein Bestand in den letzten Jahren deutlich abgenommen.

3. Erhaltungszustand

Gesamtbewertung Hessen ungünstig – unzureichend (gelb)

4. Charakterisierung der betroffenen Art

Der Mauersegler war ursprünglicher Brutvogel an Felswänden, selten auch in Baumhöhlen. Er ist ein Insektenjäger des freien Luftraums und brütet im menschlichen Umfeld in Spalträumen unter den Dächern meist höherer Gebäude.

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

Mauersegler waren über dem Plangebiet wiederholt auf ihren Jagdflügen zu beobachten. Brutmöglichkeiten bestehen nicht, die Brutplätze liegen wahrscheinlich in der Nähe im Siedlungsbereich, möglicherweise aber auch in größerer Entfernung, die vom Mauersegler bei seinen Flügen leicht zu überwinden ist.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Können Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? **NEIN**

Im Erweiterungsbereich sind keine Brutmöglichkeiten vorhanden.

Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

Mangels Beeinträchtigungen nicht erforderlich.

Sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) möglich?

Mangels Beeinträchtigungen nicht erforderlich.

Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)? **JA**

Die lokalen Population der Mehlschwalbe wird nicht beeinträchtigt.

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein. **NEIN**

Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? **NEIN**

Versehentliches Töten, etwa beim Baustellenbetrieb, ist nicht zu erwarten.

Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

Mangels Beeinträchtigung nicht erforderlich.

Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ Tiere gefangen, verletzt oder getötet? **NEIN**

Es werden unter keinen Umständen Tiere verletzt oder getötet.

Wenn ja - kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) **JA**

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in weiterer Entfernung wird nicht beeinträchtigt.

Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“? **NEIN**

Es werden unter den genannten Umständen keine Tiere gefangen, verletzt oder getötet.

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.	**NEIN**

Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gestört werden? **NEIN**

Störungstatbestände, die nicht in unmittelbarer Nähe eines Neststandortes auftreten, sind

für die synanthrope Vogelart unerheblich.

Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

Mangels Beeinträchtigung sind keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Wird der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (= erhebliche Störung)? **NEIN**

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population durch Störungen ist ausgeschlossen.

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.	**NEIN**

Tritt einer der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ein?

☐ Ausnahme erforderlich (Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen)

☒ Ausnahme nicht erforderlich (Prüfung abgeschlossen)

Zusammenfassung

Fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen die in den Planunterlagen dargestellt/berücksichtigt wurden:

☐ Vermeidungsmaßnahmen

☐ CEF-Maßnahmen

☐ FCS-Maßnahmen

☐ Monitoring

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognosen und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ tritt kein Verbotstatbestand nach§ 44 (1) BNatSchG ein, eine Ausnahme ist nicht erforderlich.

☐ liegen die Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 (7) BNatSchG vor.

☐ sind die Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 (7) BNatSchG nicht erfüllt.

7.2.5. Häufige und verbreitete Vogelarten (vereinfachtes Verfahren)

In der nachfolgenden Tabelle (Tab. 3) erfolgt die Artenschutzprüfung für häufige und verbreitete Vogelarten, die in der Gesamtbewertung ihres Erhaltungszustandes in Hessen mit gut (grün) bewertet wurden, nach einem vereinfachten tabellarischen Verfahren (s. HMUELV 2011).

Zeile	Vogelart	wiss. Name	Brutvogel im Plangebiet (Anz.)	Brutvogel auf angrenzd. Flächen	Schutzstatus n. § 7 BNatSchGs=streng geschützt	Brutpaarbestand in Hessen (HGON 2010)	Pot. betr. n. § 44 Abs. 1 BNatSchG	Pot. betr. n. § 44 Abs. 2 BNatSchG	Pot. betr. n. § 44 Abs. 3 BNatSchG	Erläuterung zur Betroffenheit	Hinweise auf landespflegerische Vermeidungs-/Kompensations-Maßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung	Erhaltungszustand in Hessen
1	Amsel	*Turdus merula*	NG	Ja	b	469.000 bis 545.000	nein	nein	nein	Brutvorkommen in mehreren Paaren im angrenzenden Siedlungsgebiet. Bleiben auch bei Umsetzung der Planung erhalten. Je nach Eingrünung können sogar neue Brutplätze entstehen.	Bereits Anlage weniger neuer Hecken im Zuge der Begrünung reicht aus, um neue Brutmöglichkeiten zu schaffen.	
2	Hausrotschwanz	*Phoenicuris ochruros*	NG	Ja	b	58.000 bis 73.000	nein	nein	nein	Brutvorkommen in einzelnen Paaren als Nischen- und Gebäudebrüter am Siedlungsrand. Brut in Gebäudenischen ist auch nach der Neubebauung möglich.	Nimmt Nistkästen für Halbhöhlenbrüter gerne an.	
3	Ringeltaube	*Columba palumbus*	NG	Ja	b	129.000 bis 220.000	nein	nein	nein	Brütet in den höheren Bäumen in Hausgärten am Siedlungsrand. Die Erweiterungsfläche und das umgebende Ackerland sind Teile ihres Nahrungshabitats. Kein negativer Einfluss zu erwarten.	Begrünung der Grundstücke, Neuanlage von Hecken.	

Tab. 3: Artenschutzprüfung für verbreitete und häufige Arten im vereinfachten Verfahren (HMUELV 2011)

8. Artenschutzrechtliche Prüfung: Reptilienarten

8.1. Artnachweise im Untersuchungsgebiet

Trotz gründlicher Absuche des Geländes konnten keine Reptiliennachweise erbracht werden. Die Nordexposition des Geländes, vor allem aber die bis vor kurzem intensive Ackernutzung, sind für ein Vorkommen ungünstig.

8.2 Artenschutzprüfung

In Ermangelung von Nachweisen erübrigt sich eine Artenschutzprüfung.

9. Artenschutzrechtliche Prüfung: Feldhamster

9.1. Artnachweise im Untersuchungsgebiet

Das Plangebiet liegt unweit des noch einigermaßen stabilen Feldhamstervorkommens Bad Vilbel / Schöneck. In der Gemarkung Karben-Petterweil gelangen letztmals sichere Nachweise zu Beginn des Jahrtausends und zwar jeweils in geringen Dichten (0,2 Baue /ha) (BÜRO GALL 2012). Damit besteht zumindest die Möglichkeit eines Vorkommens von Feldhamstern auf der Erweiterungsfläche.

Wegen der Nähe zu den beschriebenen Vorkommen und der grundsätzlichen Habitateignung wurde der Erweiterungsbereich vorsichtshalber in engen Streifen komplett abgegangen und auf Hamsterspuren abgesucht.

Anzeichen eines Feldhamstervorkommens wurden dabei nicht festgestellt.

9.2 Artenschutzprüfung

In Ermangelung von Nachweisen erübrigt sich eine Artenschutzprüfung.

10. Zusammenfassung

Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ein?
NEIN

(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Damit kommt das vorliegende Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt.

Eine Ausnahmeprüfung ist damit nicht erforderlich.

Dennoch werden folgende Maßnahmen empfohlen, auch aus didaktischen Gründen auf einem Schulgelände:

- Berücksichtigung von Vogel- und Fledermausschutzmaßnahmen an Gebäuden, insbesondere für Mehlschwalben (Rauputz unter Dachüberständen und freier Anflug ans Gebäude für Mehlschwalben, spaltenreiche Fassadenverkleidung ohne Insektenschutzgitter für Fledermäuse).
- Aufhängen von Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten.
- Anlage blütenreicher Rabatten und einheimischer Sträucher.

Folgende fachlich geeigneten und zumutbaren Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☐ **Vermeidungsmaßnahmen**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustands der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen Funktionskontrolle / Monitoring und Risikomanagement verbindlich festgelegt und in die Zulassung aufgenommen**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **Tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 bis 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-Richtlinie erforderlich ist.**

☐ **Liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-Richtlinie**

☐ **Sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-Richtlinie nicht erfüllt.**

11. Literatur

ARBEITSGEMEINSCHAFT AMPHIBIEN- UND REPTILIENSCHUTZ IN HESSEN (AGAR) u. HESSENFORST SERVICEZENTRUM FORSTEINRICHTUNG UND NATURSCHUTZ (FENA) (2010): Rote Liste der Reptilien und Amphibien Hessens, 6. Fassung. Im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. 84 S.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.) (1998): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 55.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

BÜRO GALL – FREIRAUMPLANUNG UND ÖKOLOGIE (2014): Erfolgskontrolle der Feldhamster-Schutzmaßnahmen in Hessen 2012 sowie Dokumentation der Beratung der Ämter für den ländlichen Raum (ALR). Gutachten i. A. des Servicezentrums Forsteinrichtung und Naturschutz (FENA). 59 S.

GRÜNEBERG, G., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T. & P. SÜDBECK (2016): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. Nov. 2015. –Berichte zum Vogelschutz 52: 19-67.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, 2. Fassung. 50 S. + Anhänge.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) (2014): Musterbogen für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. 3. Fassung, Dez. 2015. 9 S. + Anhang.

HGON (Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, Hrsg.)(1991/2000): Avifauna von Hessen. – Bd. 1 – 4, Echzell.

HGON & VSW (Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz & Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland) (2006): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens – 9. Fassung, Stand Juli 2006. – Vogel und Umwelt 17 (1): 3-51.

HGON (Hrsg.) (2010): Vögel in Hessen. Die Brutvögel Hessens in Raum und Zeit. Brutvogelatlas. 527 S. Echzell.

Servicezentrum Forsteinrichtung und Naturschutz (FENA) (2014): Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in Hessen. Stand September 2014. 11 S.

SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. 220 S. Westarp, Hohenwarsleben.

SÜDBECK, P. (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. 792 S. Radolfzell.

VSW (Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland) (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens. 2. Fassung, März 2014. 44 S., Frankfurt.

12. Anhang: Fotodokumentation



Abb. 3: Ackerbrache mit Gänsedistel und Stumpfblättrigem Ampfer, im Hintergrund links ein Schulgebäude.



Abb. 4: Schulgebäude mit Feldweg an angrenzender Erweiterungsfläche (links).



Abb. 5: Blick in das dicht verfilzte Brachgelände, keine Habitateignung z.B. für Eidechsen.



Abb. 6: Blick über die Erweiterungsfläche mit umgebenden Maisäckern im Hintergrund.

Bericht erstellt: 10. 10. 2016

Für die Richtigkeit:

Gerhard Eppler, Dipl.-Biol.

STADT KARBEN
STADTTEIL KLOPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 222
“GRUNDSCHULE KLOPPENHEIM”



BEGRÜNDUNG - ANHANG UMWELTBERICHT

Projekt: S 684
Stand: Februar 2017

PLANERGRUPPE ASL
Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt am Main
Tel 069 / 78 88 28 Fax 069 / 789 62 46, E-Mail info@planergruppeasl.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Ronald Uhle (Projektkoordination, Stadtplanung)
Dipl.-Ing. Claudia Uhle (Landschaftsplanung)

Inhalt

Umweltbericht		**Seite**
1	**Allgemeines**	**4**
2	**Beschreibung der Planung**	**4**
2.1	Lage des Plangebietes	4
2.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Vorhabens	5
2.3	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3	**Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**	**6**
3.1	Fachgesetze	6
3.2	Übergeordnete Planungen	7
3.3	Schutzgebiete	9
4	**Beschreibung Vorgehensweise Umweltprüfung**	**10**
4.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	10
4.2	Machbarkeitsvorprüfung / Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
4.3	Angewandte Untersuchungsmethoden	10
4.4	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Informationen	11
5	**Beschreibung Bestand**	**11**
5.1	Naturräumliche Lage, Topographie	11
5.2	Mensch	11
5.3	Flora	12
5.4	Fauna	12
5.5	Boden	12
5.6	Wasser	13
5.7	Klima – Luft	14
5.8	Orts- und Landschaftsbild	15
5.9	Kultur und Erholung	16
5.10	Altablagerung	16
6	**Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**	**16**
6.1	Anlagebedingte Wirkfaktoren	16
6.2	Baubedingte Wirkfaktoren	19
6.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	21
6.4	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die untersuchungsrelevanten Schutzgüter	22
7	**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen**	**25**
7.1	Mensch – Gesundheit	25
7.2	Flora	25
7.3	Fauna	25
7.4	Boden	26
7.5	Wasser	26
7.6	Klima – Luft	26

7.7	Landschaftsbild – Erholung	26
7.8	Kultur	27
8	**Nullvariante, Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes**	**27**
8.1	Boden	27
8.2	Wasser	27
8.3	Luft und Klima	27
8.4	Flora und Fauna	27
8.5	Biotope	28
8.6	Landschaftsbild und Erholungsfunktion	28
9	**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**	**28**
9.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	28
9.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	29
9.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	29
9.4	Artspezifische Kompensationsmaßnahmen	31
10	**Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**	**32**
10.1	Aufgabe und Ziel	32
10.2	Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt	32
11	**Zusammenfassung**	**33**
	Literaturverweis	34

Anlage

Gutachten Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, Memo-consulting, Gerhard Eppler, Seeheim–Jugenheim, Oktober 2016

1. Allgemeines

Gemäß § 2 (4) BauGB sind in Bauleitplanverfahren die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dafür wurde die Umweltprüfung konzipiert und in die bekannten Verfahrensabläufe der Bauleitplanung integriert. Alle umweltrelevanten Belange werden in dem Umweltbericht zusammengeführt und den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, unselbstständiger und notwendiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Ergebnisse der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange werden in den vorliegenden Bericht eingearbeitet.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage des Plangebietes

Die Stadt Karben gehört zum Wetteraukreis. Der Ortsteil Kloppenheim liegt ca. 2 km westlich des Stadtzentrums.

Der Geltungsbereich liegt an der südlichen Ortsteilgrenze. Die geplante Erweiterungsfläche befindet sich im Außenbereich und wird zum Teil als Wirtschaftsweg und zum Teil als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Der 2.790 m² große Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flur 1: Flurstück 81/1, Flurstück 82/1
Flur 2: Flurstück 221 tlw., Flurstück 228 tlw., Flurstück 222/1 tlw.

2.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Vorhabens

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 15.04.2016 den Beschluss zur erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 „Grundschule Kloppenheim“, in der Gemarkung Kloppenheim, gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Erweiterung des Grundschulstandortes an der Frankfurter Straße 13 zum Zweck der Ganztagsbetreuung ermöglicht werden. Dafür werden zusätzliche Flächen im bisherigen Außenbereich beansprucht.

Die Nutzung im dargestellten Geltungsbereich ist derzeit unterschiedlich. Eine Teilfläche von rd. 1.740 m² wird derzeit für den Grundschulbetrieb verwendet. Die übrigen Flächen, d.h. ca. 1.050 m² des insgesamt rd. 2.790 m² großen Plangebietes sind landwirtschaftlich oder als Wegeparzellen genutzt.

2.3 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan werden festgesetzt:

- Gemeinbedarfsfläche mit einer GRZ von 0,4, GFZ 0,8
- Geschosszahl II
- Offene Bauweise
- Gebäudehöhe: max. 143 m ü NN
  Das bauliche Umfeld ist überwiegend von Gebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geprägt. Die Festlegungen der baulichen Höhenentwicklung nimmt Bezug auf die Umgebungsbebauung.

Die Erschließung der Erweiterungsfläche soll über den von der Alten Straße abgehenden Weg erfolgen. Zu Erschließungszwecken sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen erforderlich. Der Stichweg wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Auf dem vorhandenen Schulgelände sind einige Bäume und Sträucher vorhanden. Von der Baumaßnahme sind diese nicht betroffen. Die 2 größeren und das Ortsbild prägenden Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt, da sie ein gutes Grundgerüst der Grünstruktur, mit allen Wohlfahrtwirkungen auf die Schutzgüter, darstellen.

3. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

3.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBI. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 15.09.2016 (GVBI. S. 167).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 19 G vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258, 2348).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBI. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31.07. 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 04.08. 2016 (BGBl. I S. 1972).

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBI. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz)
in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBI. S. 211).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. 03.1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 VO vom 31. 08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

LAGA-Mitteilung 20
LAGA-Verwertungsrichtlinie, Mitteilung der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 5. Auflage (Stand 06.11.2003).

3.2 Übergeordnete Planungen

3.2.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (Reg-FNP) aus dem Jahr 2010, der am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, weist das Plangebiet, im Bereich der vorhandenen Schule als gemischte Baufläche aus. Die südlich angrenzende Erweiterungsfläche liegt im Bereich von „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, Bereich „Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, im Bereich “Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ sowie im „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“

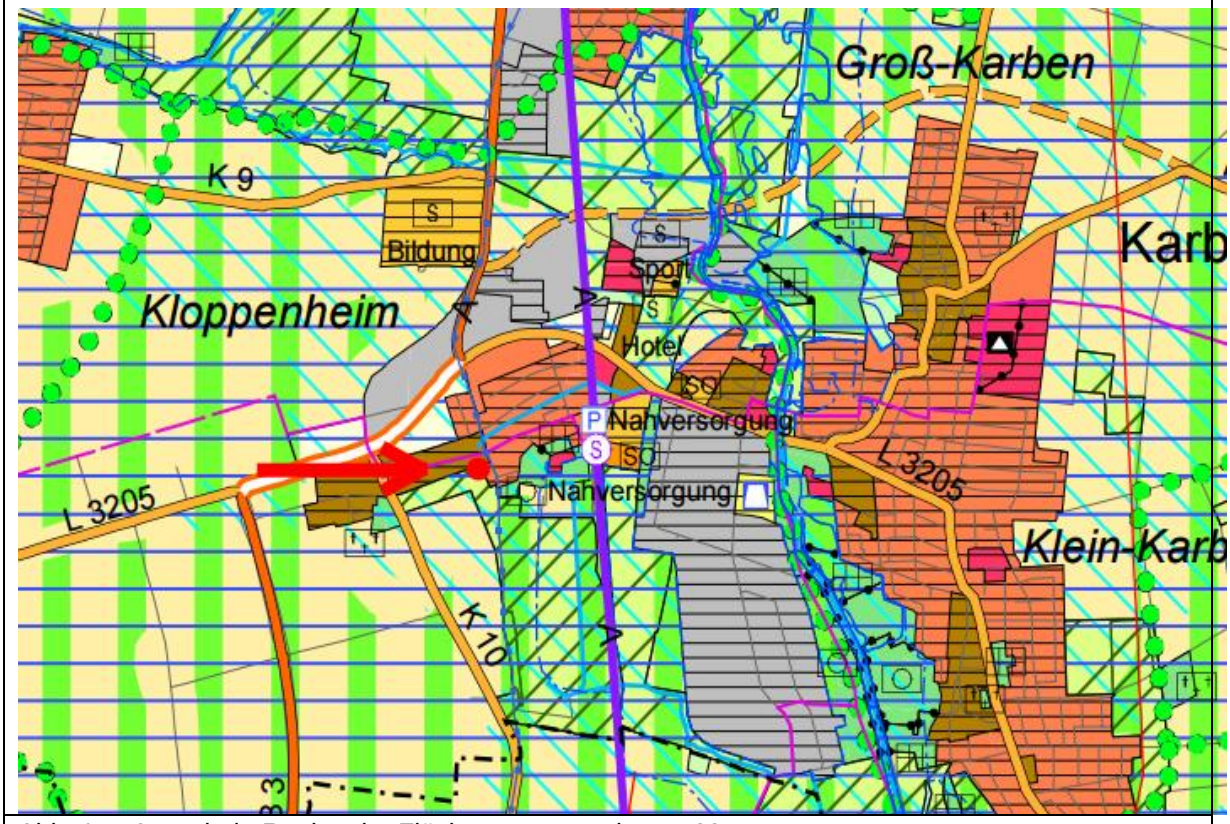


Abb. 1: Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan, o. M.,

Zum Thema Bodenschutz sind im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 folgende Ziele formuliert:

- *Böden und ihre vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt, die Gesellschaft und Wirtschaft, als Lebens- und Siedlungsraum sollen erhalten und nachhaltig gesichert werden.*
- *Böden sind schonend und sparsam zu nutzen. Die Versiegelung ist auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. Die Wiederverwendung von bereits für Siedlungs-, Gewerbe- und Infrastrukturanlagen genutzten Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme bisher anders genutzter Böden.*
- *Böden mit hoher Leistungsfähigkeit für Produktion (Land- und Forstwirtschaft) und Regelung im Stoffhaushalt, Böden mit hohem Filter- und Speichervermögen für den Grundwasserschutz, Böden von kultur- und naturgeschichtlicher Bedeutung, besondere erdgeschichtliche Bildungen und Böden der Extremstandorte sollen erhalten, vor Beeinträchtigungen und anderweitigen Inanspruchnahmen gesichert und schonend und standortgerecht genutzt werden.*
- *Beeinträchtigte und/oder empfindliche Böden sind problemangepasst zu nutzen und zu verbessern. Schädliche Bodenveränderungen sind zu sanieren.*
- *Erosionsanfällige Standorte sollen durch erosionsvermindernde Nutzungsformen vor Bodenabtrag gesichert werden. Bei Baumaßnahmen – einschließlich der Rohstoffgewinnung – ist der Verlust von Oberboden zu vermeiden.*

Dies wird im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wie folgt begründet:

Der Boden erfüllt für den Menschen und den Naturhaushalt wichtige Funktionen als Lebensraum, zur Regelung im Stoff- und Energiehaushalt, für die Produktion (Landwirtschaft, Ernährungssicherung und Forstwirtschaft) sowie als Archiv der Landschaftsgeschichte. Quantitativer und qualitativer Bodenschutz hat – als Teilaspekt der Freiraumsicherung – ausgeprägte Querschnittsaufgaben. Besondere Aufmerksamkeit soll denjenigen Böden gelten, die hinsichtlich einer oder mehrerer Bodenfunktionen besonders leistungs- bzw. funktionsfähig sind. Das Gleiche gilt für Bodentypen und -formen, die zumindest regional selten sind. Wegen ihrer hervorgehobenen Bedeutung im Naturhaushalt sind sie bei Entscheidungen über Nutzungsänderungen mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen. Zu den Grundsätzen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Böden gehört es, dass nur diejenigen Flächen versiegelt werden, deren Nutzung und Funktion dies unbedingt erfordert. Beeinträchtigte und/oder gegenüber bestimmten Nutzungen empfindliche Böden sollen problemangepasst genutzt werden. Nach Möglichkeit soll ihre Leistungs- und Funktionsfähigkeit verbessert bzw. wiederhergestellt werden. Dazu gehört beispielsweise, dass erosionsanfällige Standorte durch erosionsvermindernde Nutzungsformen vor Bodenabtrag gesichert und dass belastete Böden saniert werden. Da Bodenbelastungen oft mit Wertverlusten und erheblichen Kosten für die Allgemeinheit verbunden sind und zerstörte Böden i. d. R. nicht wiederhergestellt werden können, sind bei allen Planungen und Vorhaben etwaige Beeinträchtigungen des Bodens aus Gründen der Vorsorge und Sorgfaltspflicht so weit wie möglich zu vermeiden. Dadurch, dass der Entwicklung des Innenbereiches durch Flächen sparende Bauweise, Nachverdichtung und Wiedernutzung von Baulandbrachen (Flächenrecycling) Vorrang vor einer baulichen Entwicklung im Außenbereich eingeräumt wird, lässt sich die Inanspruchnahme unbelasteter Böden verringern. Versiegelte Böden sollen entsiegelt werden. Der Regionalplan/RegFNP enthält keine separate, flächenhafte Darstellung für den Bodenschutz, vielmehr sind diese Erfordernisse in Orientierung an einzelnen schutzwürdigen Bodenfunktionen in die Instrumente der Freiraumsicherung einbezogen.
Erfordernisse des Bodenschutzes sind als schutzbedürftige Bodenfunktionen in die Ziele und Grundsätze zur Sicherung von Freiraumfunktionen integriert. Darüber hinaus bestehen weitgehende Konformitäten bei den Grundsätzen der Freiraumsicherung und des Bodenschutzes hinsichtlich der Reduzierung von Flächeninanspruchnahmen, Versiegelung und (Schad-) Stoffeinträgen.

3.3 Schutzgebiete

Von dem Geltungsbereich werden keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope berührt. Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet, Zone I.
(Quelle: Umweltatlas Hessen)

4. Beschreibung Vorgehensweise Umweltprüfung

4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Zunächst werden die relevanten Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes betrachtet. Soweit Wechselwirkungen mit den angrenzenden Flächen im näheren Umfeld (Wirkraum) bestehen, bzw. diese aufgrund der Bedeutung für das Schutzgut relevant sind, werden diese mit in die Bewertung einbezogen. Der Wirkraum entspricht bei diesem Vorhaben dem Geltungsbereich. Die artenschutzrechtliche Prüfung (01) bezieht sich gleichfalls auf den Wirkraum des Vorhabens und entspricht dem Geltungsbereich (siehe Bestandsplan).

4.2 Machbarkeitsvorprüfung / Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Fläche dient der Erweiterung der vorhandenen Schule. Eine räumliche Nähe der Erweiterung zum Standort ist schon aus organisatorischen Gründen erforderlich. Die Erweiterungsfläche grenzt an zwei Seiten an die vorhandene Bebauung an und stellt eine Arrondierung der Bauflächen dar. Eine alternative Fläche kommt daher nicht in Betracht Auf eine Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wird deshalb im Weiteren verzichtet.

4.3 Angewandte Untersuchungsmethoden

Für den Geltungsbereich liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung vor (1). Die Inhalte und Ergebnisse werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Der Bebauungsplan baut auf die Aussagen der übergeordneten Planungen auf. Auch diese werden in diesem Kapitel kurz dargestellt.

4.3.1 Faunistische Bestandserhebung – Artenschutzrechtliche Prüfung

Memo-consulting, Seeheim-Jugenheim hat mit Stand vom Oktober 2016 einen Artenschutzbeitrag zur Prüfung der Auswirkung des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG vorgelegt (01). Das Gutachten liegt als Anlage den Planunterlagen bei.

4.4 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Informationen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Informationen traten keine Schwierigkeiten auf.

5. Beschreibung Bestand

5.1 Naturräumliche Lage, Topographie

Die Stadt Karben liegt im Wetterauskreis in Südhessen. Im System der Naturräume in Deutschland liegt die Stadt in der Haupteinheitengruppe 23 Rhein-Main-Tiefland, Haupteinheit: Wetterau (234).
Im Umweltatlas Hessen heißt es: „*Die Wetterau ist die innerhalb des Rhein-Main-Tieflandes fruchtbarste Lößlandschaft und als nahezu waldfreies Gebiet die ertragreichste Ackerlandschaft Hessens. Die Höhenlagen bleiben im Wesentlichen unter 250 m. Von der Nidda und ihren zahlreichen Nebenflüssen durchflossen, ist sie in zahlreiche Rücken und Senken gegliedert, in deren Grund sich teilweise breite Auen ausgebildet haben*."
Das Plangebiet liegt in der Teileinheit Nidda-Aue (234.31).

Die Wegeparzelle in der Erweiterungsfläche fällt mit 2 % von Westen in Östliche Richtung. Der Westliches Punkt liegt bei 132.,63 m ü NN, der östlichste bei ca. 131,41 m ü NN.

Die landwirtschaftliche Fläche hat den höchsten Punkt in der Südwestlichen Ecke mit 135,22 m ü NN und den tiefsten Punkt in der Nordöstlichen Ecke mit 131,76 m ü NN. Diagonal fällt das Gelände mit ca. 6,3 %. Das Gefälle von Süden in Richtung Norden beträgt ca. zwischen 11 – 17 %.

5.2 Mensch

Der Feldweg wird als Verbindung in die freie Landschaft genutzt. Diese wird durch die Schulerweiterung in dieser Form entfallen. Aufgrund der vielfältigen Alternativen ist das für die Erholungsnutzung der angrenzenden Landschaft nicht relevant.

5.3 Flora

Im Bereich der vorhandenen Schule befinden sich einige Bäume und Sträucher. Diese bleiben von dem Eingriff unberührt.

Die Erweiterungsfläche besteht aus dem bewachsenen Feldweg und einer ehemaligen Ackerfläche. Durch das brachfallen hat sich eine hochwüchsige Ruderalflur mit den Hauptarten aus rauer Gänsedistel, sumpfblättrigem Ampfer, vierkantigem Weidenröschen, Acker-Hundskamille, Ackerkratzdistel, Klatschmohn und Ackervergissmeinnicht eingestellt.

5.4 Fauna

Memo-consulting, Seeheim-Jugenheim hat mit Stand vom Oktober 2016 einen Artenschutzbeitrag zur Prüfung der Auswirkung des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG vorgelegt (01).

Laut Gutachten kommen folgende Arten im Plangebiet vor:

<u>Vögel:</u>
Amsel, Girlitz, Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler, Mehlschwalbe, Ringeltaube

Feldhamster oder Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden.

5.5 Boden

<u>Geologie</u>
Das Plangebiet liegt im geologischen Strukturraum
3 Känozoische Gebirge
3.1 Tertiärgräben und -senken
3.1.11 Wetterauer Senke

Es gibt weder im Plangebiet noch im nahen Umfeld Geotope.
Gemäß Boden Viewer Hessen (Abfrage Internet November 2016) liegt der Geltungsbereich im Bereich der Bodeneinheiten Tschernosem-Parabraunerden, Parabraunerden, örtl. Pseudogley-Parabraunerden aus dem Ausgangsgestein Löss.

Vorsorgender Bodenschutz

Um für das Schutzgut Boden die sachgerechte Erstellung einer Abwägungsgrundlage zu erleichtern, wurde vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Februar 2011 die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" herausgegeben. Inhaltlich werden die Ausführungen der Arbeitshilfe durch die seit November 2012 vorliegende zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung ergänzt.

Informationen zu dem Boden liegen nur für den unbebauten südlichen Erweiterungsbereich vor. Gemäß Boden Viewer Hessen (Abfrage Internet am 01.11.2016) liegen folgende Informationen vor:

-	Wasserstufe 1	frischer Standort
-	Standorttypisierung	keine
-	Ertragsmesszahl	>55 - < 60
-	Ertragspotential	Stufe 4 (hoch)
-	Feldkapazität	(3) mittel (>260 - <=390mm)
-	Flächen für Bodenauftrag	(3) - BZ/GZZ >= 60 - i.d.R. kein Bodeneintrag/-auftrag
-	Bodenfunktionsbewertung	mittel
-	Standorttypisierung	3 mittel
-	Ertragspotential	4 hoch
-	Feldkapazität	3 mittel
-	Nitratrückhaltevermögen	3 mittel

Nachsorgender Bodenschutz

Laut Umweltatlas Hessen (Hrsg. Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie) sind im Plangebiet selbst und auch im Umfeld keine Altstandorte, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen vorhanden.

Hinweis:

Hinsichtlich der Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen keine Informationen vor. Ggf. sind entsprechende Gutachten zu beauftragen.

5.6 Wasser

Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat im Juli 2014 zum Thema Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung eine „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ herausgegeben.

Die in der Bauleitplanung zu beachtenden fachlichen Belange aus der Wasserwirtschaft werden nachfolgend beschrieben:

5.6.1 Wasserversorgung

Der Bedarf an Trinkwasser kann über das bestehende Angebot und Leitungsnetz gedeckt werden. Der Anschluss kann über den Hausanschluss der bestehenden Schule erfolgen.

5.6.2 Gewässerschutz

5.6.2.1 Oberflächengewässer

Karben liegt im Haupteinzugsgebiet des Mains. Im Geltungsbereich selbst oder in unmittelbarer Nähe sind keine Fließgewässer. Das Erfordernis zur Sicherung von Oberflächengewässern, Gewässerrandstreifen, Bewirtschaftungszielen an Oberflächengewässern oder Beachtung von Wasserschutzgebieten besteht nicht.

5.6.4 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser kann über den bestehenden Anschluss der Schule an das Abwassernetz angebunden werden.

5.6.5 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

5.7 Klima – Luft

Karben liegt in der Wetterau und gehört damit zu den relativ warmen und niederschlagsarmen Gebieten Deutschlands.

Die Windrichtung Süd bis Südwest und Nord bis Nordwest kommen besonders häufig vor. Ein regionales Windsystem, das bei Schönwetterlagen besonders ausgeprägt ist, bringt am

Tag Wind aus südlicher, nachts auf nördlicher Richtung. Im Hinblick auf winterlichen Kältereiz und sommerliche Wärmebelastung ist das Klima in Karben ausgeglichen

Klimadaten gemäß Umweltatlas Hessen:

Mittlere Jahrestemperatur (30 jähriges Jahresmittel)	8 - 9° C
Mittlere Jahrestemperatur (10 jähriges Jahresmittel, 2000- 2010)	8 - 9° C
Mittlere Windgeschwindigkeit	3,0 – 3,5 m/sec
Durchschnittlicher Jahresniederschlag	600 – 700 mm
Sonnenscheindauer (30 jähriges Jahresmittel)	1.500 – 1.600 Std. / a
Sonnenscheindauer (10 jähriges Jahresmittel, 2001- 2010)	1.600 – 1.700 Std. / a
Wasserbilanz (Diff. Niederschlag /Verdunstung, 30 jähriges Jahresmittel)	100 – 200 mm
Tage mit Kältereizen	20,1 – 25,0 Tage / a
Tage mit Wärmebelastung	20,1 – 22,5 Tage / a
Grasfrequenzverdunstung	600 – 650 mm

Gemäß dem lufthygienischen Jahresbericht 2013 der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie stellt sich die Situation für den Raum Mittenaar wie folgt dar (Jahresmittelwert):

Stickstoffdioxid:	> 30 - 40 µg/m³ (mittlerer Bereich, Grenzwert: 30 µg/m³ Schutzziel Vegetation, 40 µg/m³ Schutzziel Gesundheit)
Ozon-Konzentration:	> 30 – 40 µg/m³ (unterer Bereich, 120 µg/m³ dürfen an höchstens 25 Tagen im Kalenderjahr überschritten werden, gemittelt über 3 Jahre)
Feinstaub PM 10 -Konzentration	> 20 -30 µg/m³ (unterer Bereich, Grenzwert: 40 µg/m³)
Schwefeldioxid	0 - 2 µg/m³ (unterster Bereich, Grenzwert: 20 µg/m³))

(Grenzwerte, Zielwerte und Schwellenwerte nach der 39. BImSchV)

5.8 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die zum Teil hohen Bäume auf dem Schulgelände geprägt. Die Erweiterungsfläche zeigt keine prägenden Strukturen auf.

5.9 Kultur und Erholung

Im Untersuchungsgebiet sind keine Kulturdenkmale (gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG) oder Bodendenkmale bekannt.

5.10 Altablagerung

Im Untersuchungsgebiet sind keine Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

6. Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

6.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

6.1.1 Flächenverbrauch

940 m² des Geltungsbereiches sind derzeit landwirtschaftlich genutzte Erweiterungsfläche (Ackerbrache, Feldweg). Im Hinblick einen schonenden Umgang mit Grund und Boden ist die Erweiterung einer vorhandenen Schule einem Neubau auch aus Sicht des Naturschutzes vorzuziehen.

Der Geltungsbereich umfasst 2.790 m². Bereits versiegelt ist eine Fläche von 1.160 m², teilversiegelt sind 690 m². Durch die Erweiterung können weitere ca. 380 m² bebaut werden, wobei für diese Flächen eine Dachbegrünung vorgesehen ist. Zusätzlich versiegelt werden können ca. 190 m². Der Verlust der Boden- und Wasserfunktion bezieht sich somit auf ca. 190 m², da durch die Dachbegrünung Teile des Boden- und Wasserfunktionen ausgeglichen werden können.

6.1.2 Veränderung des Kleinklimas

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsbereich für besondere Klimafunktionen.(siehe Reg-FNP)

Durch Versieglungen und damit der Erhöhung der Abstrahlungsflächen kommt es allgemein zu einer Veränderung des Kleinklimas, d.h. Aufheizung der Umgebung (insbesondere zu erhöhten Nachttemperaturen), Minderung der Luftfeuchtigkeit durch fehlende Transpirationsflächen, Minderung des Sauerstoffgehaltes und vermehrter Staubgehalt.

Die Pflanzungen und Begrünung jeder Art haben in einem Gebiet mit einem hohen Versieglungsanteil eine ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima (u.a. Staubbindung, Schattenspende, Sauerstofflieferant, Verdunstung, Luftfilter).

Die vorhandenen Grünstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern werden erhalten. Die nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet sollen dauerhaft begrünt werden. Die Grünstrukturen haben eine ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima.

Das Dach des Erweiterungsbaues soll mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Diese verbessert die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung).

Eine Auswirkung auf die besonderen Klimafunktionen ist aufgrund der geringen Größe, der Festsetzung an Grünstrukturen und der an die Bebauung angrenzenden Lage nicht zu erwarten.

6.1.3 Veränderung des Grundwassers

Die Fläche liegt in einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (siehe Reg-FNP).

Durch Versieglungen der Flächen verringert sich der Anteil der möglichen Versickerungsflächen, die Grundwasserneubildung wird gemindert und der Oberflächenabfluss wird erhöht. Bei einer direkten Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf kann die Auswirkung auf die Grundwasserneubildung minimiert werden, was in Form der Versickerung erfolgt.

Ob Maßnahmen gegen Vernässungs- und / oder Setzrissschäden erforderlich sind, ist ggf., sobald sich das Projekt detailliert bestimmen lässt, durch ein Bodengutachten zu belegen.

Durch die geplante teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers (Zisterne) und Verdunstung aufgrund der Dachbegrünungen erfolgt ein Schutz des Grundwassers.

Aufgrund der geringen Größe und der durch Dachbegrünungen günstigen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind keine Beeinträchtigungen des Grundwassers oder des Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz zu erwarten.

6.1.4 Veränderung des Niederschlagsabflusses

Aus der Baumaßnahme resultiert die Reduktion der Versickerungsflächen um ca. 190 m². Durch die Dachbegrünung wird Regenwasser gespeichert und verdunstet zum Teil. Damit reduzieren sich die Niederschlagsabflussspitzen. Die Sammlung des Dachflächenwassers der bestehenden Gebäude in einer Zisterne führt zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation.

6.1.5 Veränderung des Bodens

Die Versiegelung bewirkt, dass die Bodenfunktion (z. B. Produktionsgrundlage für Landwirtschaft, Filter, Speicher und Puffer besonders für den Luft- und Wasserhaushalt, Lebensgrundlage für die Tier- und Pflanzenwelt) auf den versiegelten Flächen beeinträchtigt wird bzw. verloren geht. Da die Fläche bereits aufgefüllt ist, wird durch die Maßnahmen der Profilaufbau des Bodens nicht weiter beeinträchtigt.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die max. Fläche auf der die Bodenfunktion verloren geht ca. 190 m². Die Flächen für die Bebauung werden mit Dachbegrünungen versehen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen.

Im Bereich der Arbeitsräume ist mit einer baubedingten Verdichtung des Untergrundes zu rechnen. Im Zuge der Anlage der Grünflächen wird der Boden entsprechend vorbereitet. Dazu gehört auch eine Lockerung des Bodens. Die Bodenfunktion bleibt in den Grünflächen somit erhalten und wird durch die dauerhafte Vegetationsdecke vor äußeren Einflüssen weitgehend geschützt.

6.1.6 Veränderung des Geländeprofils

Der Eingriff findet im Bereich einer geneigten Fläche statt. Auf der Erweiterungsfläche muss das Gelände abgetragen werden. Der Randbereich im Süden muss durch eine Stützmauer oder eine andere technische Lösung abgefangen werden. Das Geländeprofil im Erweiterungsbereich wird damit fast vollständig verändert.

6.1.7 Visuelle Wirkfaktoren / Landschaftsbild

Die Gebäudehöhe ist m ü NN festgelegt und orientiert sich an den Höhen der Bestandsbebauung. Durch die Erhaltung der Einzelbäume und der Anpassung der Geländehöhen an das

Niveau der vorhandenen Schule ergeben sich für das Landschaftsbild keine signifikant nachteiligen Auswirkungen. Zudem wirkt eine Dachbegrünung sowie die geplante Randeingrünung negativen Einwirkungen auf das Landschaftsbild entgegen.

6.1.8 Veränderung des Arten- und Biotoppotenzial

Das Plangebiet liegt gemäß RegFNP (siehe Pkt. 3.2.1) „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“. Im RegFNP sind dazu folgende Ziele formuliert:

Z4.5-3 In der „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundsystems diene, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigende Nutzungsansprüche. Nutzungen die mit diesen Zielen im Einklang stehen sind zulässig.

Ca. 940 m² des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Bereiches. Im Hinblick auf die Nutzung der Fläche und die geringe Größe ist der Verlust als Vorrangfläche nicht relevant. Zudem ist zu berücksichtigen das eine Erweiterung einer vorhandenen Schule einem Neubau auch aus Sicht des Naturschutzes vorzuziehen ist. Zudem ergeben sich neue Vegetationsflächen u.a. durch die Dachbegrünung.

6.1.9 Sonstige Wirkfaktoren

Sonstige Wirkfaktoren sind derzeit nicht bekannt.

6.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Durch Bautätigkeit kommt es allgemein zu negativen Einflüssen auf Natur und Landschaft. Deren Auswirkungen sind jedoch überwiegend nur temporär auf die Bauphase beschränkt.

6.2.1 Flächenverbrauch, Bodenverdichtung

Baubedingt wird es auch außerhalb der überbaubaren Flächen und im Bereich der späteren Grünflächen zu Verdichtungen kommen. Diese sind temporär und müssen im Zuge der Neuanlage der Grünbereiche beseitigt werden.

6.2.2 Bodenentnahme, Aufschüttungen und Abgrabungen

Baubedingt kommt es zur Versieglung der überbaubaren Flächen. Zur Nutzung der Fläche muss das Geländeprofil verändert werden. Durch Abgrabungen wird das Niveau der nördlich angrenzenden Fläche erreicht. Für Fundamente und ggf. Keller muss ein Teil des Bodens ausgehoben werden. Der anstehende Oberboden sollte soweit wie möglich vor Ort wiederverwendet werden. Dazu ist eine ordnungsgemäße Behandlung vor der Bauphase und ordnungsgemäße Zwischenlagerung zu gewährleisten.

Im Bereich der zu befestigten Flächen wie Zufahrten und Parkplatz ist zur Herstellung des Unterbaues ein Teil des Bodens auszuheben und abzufahren.

6.2.3 Wasser, Abwässer

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer ist zu rechnen. Bei der Verwendung wassergefährdender Stoffe ist unbedingt auf eine ordnungs- und fachgerechte Entsorgung zu achten. Eine Versickerung vor Ort oder Einleitung in Oberflächengewässer / Gräben ist nicht zulässig.

6.2.4 Erschütterungen

Die an- und abfahrenden Baufahrzeuge sowie der Betrieb der Baumaschinen führen zu Erschütterungen, ggf. auch in den angrenzenden Gebieten. Auch die erforderlichen Gründungsarbeiten werden ggf. zu Erschütterungen führen.

6.2.5 Licht

Die Bautätigkeiten werden weitgehend tagsüber durchgeführt. Sollte die Bauzeit in die Wintermonate fallen ist damit zu rechnen, dass die Baustellen in den Morgen- und Abendstunden beleuchtet sind.

6.2.6 Lärm

Die an- und abfahrenden Baufahrzeuge sowie der Betrieb der Baumaschinen verursachen einen Anstieg des Lärmpegels während der Bauphase. Aufgrund der geringen Größe der Maßnahme ist die Bauzeit auf einen überschaubaren Rahmen begrenzt.

6.2.7 Luftverunreinigungen

Der betriebsbedingte Schadstoffausstoß der Baumaschinen und Baufahrzeuge führt zu einer Verschlechterung der Luftqualität. Aufgrund der geringen Größe der Maßnahme ist die Bauzeit auf einen überschaubaren Rahmen begrenzt.

6.2.8 Abfälle

Während des Baubetriebs fallen unterschiedliche Abfälle durch Bau- und Verpackungsmaterialien an. Diese sind ordnungsgerecht zu entsorgen.

6.2.9 Flora und Fauna

Die durch den Baubetrieb verursachten Störungen, z.B. in Form von Lärm- und Staubimmissionen sowie menschliche Präsens bewirken eine temporäre Störung der Tierwelt auch in den benachbarten Flächen außerhalb des Plangebietes. Diese begrenzen sich auf die Bauzeiten.

6.2.10 Sonstige Wirkfaktoren

Sonstige Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

6.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

6.3.1 Wasser / Abwässer

Gemäß dem Hessischen Wassergesetz (§ 42 HWG) gilt das von künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser als Abwasser. Die Behandlung der Oberflächenwässer ist bereits unter Punkt 6.1.4 beschrieben.

6.3.2 Umweltverschmutzungen (Lärm, Luftverunreinigungen)

Der zusätzliche Kfz-Verkehr führt allgemein zu einer Erhöhung der Luftschadstoffe und zu Lärm. Durch den Kfz-Verkehr erhöhen sich der Stoffeinträge in die Luft (flüchtige organische Verbindungen, Kohlenmonoxid, Schwefeldioxid, Ozon, Schwermetalle). Durch die Erweiterung der Schule ist keine signifikante Veränderung des Kfz-Verkehrs zu erwarten.

6.3.3 Erschütterungen

Es kommt zu keinen zusätzlichen Erschütterungen im Plangebiet.

6.3.4 Licht

Weitere Beleuchtungen in den Straßen sind nicht vorgesehen.

Das Schulhofgelände wird nur tagsüber genutzt. Durch die Umnutzung als Ganztagsschule werden die Gebäude, in den lichtarmen Zeiten in den nachmittags und frühen Abendstunden beleuchtet. Eine signifikante Veränderung ist jedoch nicht zu erwarten

6.3.5 Sonstige Wirkfaktoren

Sonstige Wirkfaktoren sind zurzeit nicht bekannt.

6.4 Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die untersuchungsrelevanten Schutzgüter

6.4.1 Mensch

Es kommt zu keinen maßgeblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch.

6.4.2 Flora

Die Bäume bleiben erhalten. Durch die Festsetzung von Pflanzflächen für heimische Sträucher, die Anlage einer blütenreichen Rabatte und die Dachbegrünung werden im Hinblick auf die Nutzung als Schulerweiterungsfläche im max. Umfang Lebensräume geschaffen.

6.4.3 Fauna

Gemäß der gutachterlichen Bewertung (01) kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Fauna.

Durch die Festsetzung zur Anlage von Flächen für blütenreiche Rabatten, einheimische Sträucher und die Dachbegrünung werden neue Lebensräume geschaffen.

Als freiwillige Maßnahme können durch die Fassadengestaltung Lebensräume für die Mehlschwalbe und Fledermäuse geschaffen werden. Zudem können Nistkästen weitere Lebensräume bieten (siehe Hinweise und Empfehlungen Bebauungsplan).

6.4.4 Boden

Die Erweiterungsfläche umfasst 940 m². Davon können maximal ca. 190 m² zusätzlich versiegelt werden. Der Erweiterungsbau muss mit einer Dachbegrünung versehen werden, die ausgleichende Wirkungen für das Schutzgut übernehmen. Der Verlust der Bodenfunktion (z. B. Filter, Speicher und Puffer besonders für den Luft- und Wasserhaushalt, Lebensgrundlage für die Tier- und Pflanzenwelt) bezieht sich somit auf ca. 190 m². Zusätzlich wird infolge von Bodenabtrag der Profilaufbau des Boden verändert.

Vollständig kann der Verlust der Bodenfunktion nur durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Doch hat die dauerhafte Begrünung der Freiflächen eine ausgleichende Wirkung.

6.4.5 Wasser

Die Maßnahme bedingt zusätzliche Versieglungen auf einer Fläche von bis zu ca. 190 m². Durch die enge Wechselbeziehung zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser wird auch das Wasserpotenzial beeinträchtigt.

Der Anteil der möglichen Versickerungsflächen verringert sich, die Grundwasserneubildung wird gemindert und der Oberflächenabfluss wird erhöht.

Der Erweiterungsbau wird mit einer extensiven Dachbegrünung festgesetzt. Diese gleicht zum Teil die negativen Einflüsse auf das Schutzgut aus.

6.4.6 Klima und Luft

Jede zusätzliche Flächenversieglung bedingt kleinklimatische Veränderungen. Aufheizung der Umgebung (insbesondere zu erhöhten Nachttemperaturen), Minderung der Luftfeuchtigkeit durch fehlende Transpiration, Minderung des Sauerstoffgehaltes und vermehrter Staubgehalt

ist die Folge. Dazu kommen die zusätzlichen Belastungen der Luft durch die betriebsbedingten Immissionen.

Die Pflanzungen jeder Art haben in einem Gebiet mit einem hohen Versieglungsanteil eine ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima (u.a. Temperaturminderung durch CO2 Assimilation, Staubbindung, Schattenspende, Sauerstofflieferant, Verdunstung, Luftfilter).

Die Begrünungsmaßnahmen erhöhen den dauerhaften Grünflächenanteil mit seinen positiven Auswirkungen auf das Kleinklima.

Für den Erweiterungsbau wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung).

Das Kleinklima wird durch die Maßnahme somit nicht beeinträchtigt.

6.4.7 Orts- und Landschaftsbild

Die Gebäudehöhe ist m ü NN festgelegt und orientiert sich an den Höhen der Bestandsbebauung. Durch die Erhaltung der Einzelbäume und der Anpassung der Geländehöhen an das Niveau der vorhandenen Schule ergeben sich für das Landschaftsbild keine signifikant nachteiligen Auswirkungen.

Zudem wirken sich die Dachbegrünungen positiv auf das Landschaftsbild aus.

6.4.8 Kultur und Erholung

Die Schutzgüter sind von den Maßnahmen unwesentlich betroffen.

6.4.9 Wechselwirkungen

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Schutzgütern Wechselbezüge. Insbesondere der Faktor Boden mit Schutzgut Wasser. Die Biotopstrukturen als potenzielle Lebensräume stehen in direkter Beziehung zu der Fauna.

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende relevante Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen

7.1 Mensch – Gesundheit

Das Gebiet selbst spielt für den Menschen derzeit kaum eine Rolle.

Pflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus. Außerdem bereichern sie das Ort- und Landschaftsbild. Die Einzelbäume auf dem Schulgelände bleiben von der Maßnahme unberührt. Zur Abgrenzung des Schulgeländes zur vorhandenen Wohnbebauung soll eine ca. 3 m breite Pflanzung aus heimischen Gehölzen erfolgen zudem ist eine Dachbegrünung und anteilige Begrünung der Freiflächen (blütenreiche Rabatte, Rasen) festgesetzt.

7.2 Flora

Die vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Neupflanzungen von heimischen Sträuchern und die Anlage blütenreicher Rabatten schaffen neue Lebensräume.

Weitere Pflanzmaßnahmen wie Dachbegrünung erhöhen den Anteil an Vegetationsflächen. Der Verlust wird damit ausgeglichen.

7.3 Fauna

Das Büro memo-consulting hat mit Stand Oktober 2016, eine Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG geschützter Arten erstellt (01). Danach sind keine Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Mit negativen Einflüssen auf das Schutzgut Fauna ist nicht zu rechnen. Als freiwillige Maßnahme wird die Anlage von Flächen für heimischen Sträuchern, blütenreicher Rabatten und Dachbegrünung festgesetzt und damit neue Lebensräume geschaffen. Der Bebauungsplan enthält Hinweise zur Empfehlung von Maßnahmen an der Fassade und zum Anbinden von Nistkästen, die neben einer Wohlfahrtswirkung auf das Schutzgut sich auch als didaktische Maßnahmen für die Grundschüler erweisen kann.

7.4 Boden

Zusätzliche Versieglungen führen zum Verlust der Bodenfunktion.

Als Vermeidungsmaßnahme wird in den Hinweisen und Empfehlungen des Bebauungsplanes auf den sachgerechten Umgang mit Oberboden verwiesen. Darin heißt es: „Bodenschutz: Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen“. Den Zielen zum Schutz des Bodens aus den übergeordneten Planungen wird damit entsprochen.

Die Festsetzungen von Pflanzungen bzw. dauerhafter Begrünung der Freiflächen und die Dachbegrünung wirken sich u.a. positiv auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus.

Die Feucht- und Nassböden sind von den Eingriffen nicht betroffen.

7.5 Wasser

Die Festsetzungen von Pflanzungen bzw. dauerhafter Begrünung der Freiflächen wirken sich u.a. positiv auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus.

Die Anlage von Grünflächen auf denen das Wasser versickern kann minimieren die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Dazu zählt auch die Anlage einer Dachbegrünung. Zudem wird die Sammlung und Brauchwassernutzung des Dachflächenwassers der bestehenden Gebäude empfohlen. Dies führt zum Sparsamen Umgang mit Trinkwasser und im Falle des Überlaufs in den Kanal zu einem verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers.

7.6 Klima – Luft

Pflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus. Die Pflanzung von Sträuchern, dauerhafte Begrünung der Freiflächen und Dachbegrünung gleicht den Eingriff aus.

7.7 Landschaftsbild – Erholung

Vegetationsstrukturen in Form von Einzelbäumen prägen das Landschaftsbild und erhöhen den Erlebniswert. Durch die Erhaltung der wertvollen Grünstrukturen und die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen entsprechnd der vorhandenen Bebauung sowie der Festsetzung

einer Randeingrünung ergeben sich für das Landschaftsbild keine nachteiligen Auswirkungen. Hinsichtlich der Erholungsnutzung der freien Landschaft gehen von dem Projekt keine maßgeblichen Beeinträchtigungen aus.

7.8 Kultur

Kulturell spiel das Plangebiet keine Rolle.

8. Nullvariante, Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Zur Entwicklung der Flächen ohne den geplanten Eingriff lassen sich für die Naturgüter nachfolgende beschriebene Prognosen stellen.

8.1 Boden

Die Fläche wurde ursprünglich ackerbaulich genutzt. Die Böden sind dadurch einer erhöhten Erosionsgefahr ausgesetzt. Flughorizonte und Düngemittel verändern zusätzlich die Bodenstruktur. Ohne das geplante Vorhaben würden die Flächen wahrscheinlich weiterhin ackerbaulich genutzt.

8.2 Wasser

Es ist mit keiner Veränderung des Schutzgutes gegenüber der aktuellen Situation zu rechnen.

8.3 Luft und Klima

Soweit diese Flächennutzung bestehen bleibt, ist mit keiner Veränderung des Kleinklimas / Luft zu rechen.

8.4 Flora und Fauna

Soweit diese Flächennutzung bestehen bleibt, ist mit keiner Veränderung bei Flora und Fauna zu rechen.

8.5 Biotope

Soweit diese Flächennutzung bestehen bleibt, ist mit keiner Veränderung der Biotope zu rechen.

8.6 Landschaftsbild und Erholungsfunktionen

Das Landschaftsbild wird sich nicht merklich verändern.

9. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltbelastungen betreffen insbesondere den Erhalt von raumwirksamen Gehölzbeständen und Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversieglung. Zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Belastung der natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu begrenzen.

Folgende Leitbilder liegen hierbei zugrunde:
- Minimierung des Landschaftsverbrauches
- Erhaltung des Luft- und Wasseraustausches mit dem Boden
- Erhaltung eines günstigen Kleinklimas
- Erhaltung und Förderung der Arten- und Biotopvielfalt

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen:
- Optimierung der Flächeninanspruchnahme
- Oberbodensicherung und Behandlung nach DIN 18300 und DIN 18915
- Bauzeiten außerhalb der Brutzeiten, besonders Baufeldfreimachung
- Zeitliche Begrenzung des Bauverkehrs auf Werktage und außerhalb der Nachtzeiten
- Einsatz von Baumaschinen, die den einschlägigen technischen Vorschriften und Verordnungen entsprechen
- Ordnungsgemäße Lagerung, Verwendung und Entsorgung von umweltgefährdenden Stoffen
- Rekultivierung der in der Bauphase beanspruchten Bodenbereiche für die Folgenutzungen

9.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Die Erheblichkeit des Eingriffs ergibt sich aus dem Maß der Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Bleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurück und ist das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neugestaltet, gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Die Berechnung des gesamten Ausgleichsbedarfs erfolgt in der Annahme des planmäßigen Endausbaues. Die Bilanzen des Bestands und der Planung für den Geltungsbereich sind in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt. Im Ergebnis ergibt sich ein Defizit von rund 6.000 Biotopwertpunkten. Dafür sind externe Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen erforderlich.

9.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Grundsätzlich wird das Ziel verfolgt ökologische Aspekte bei der Planung zu berücksichtigen, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig zu sichern und die Belastung der natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu begrenzen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Durchsetzung der Ziele dienen dem Ausgleich und Ersatz des unvermeidbaren Eingriffs, den die Realisierung der Baumaßnahme zur Folge hat.

Folgende Zielsetzungen liegen der Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen zugrunde:

- Neuschaffung und Erhaltung von Lebensräumen für wildlebende Pflanzen und Tiere
- Erhaltung / Förderung der Artenvielfalt
- Reduzierung des Wasserverbrauches und Schutz des Grundwassers
- Schutz des Bodens
- Vernetzung der Lebensräume
- Verbesserung des Kleinklimas
- Verbesserung des Landschaftsbildes

Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minimierung des Eingriffs dienen, sind zum Teil auch als Ausgleichsmaßnahmen einzustufen, bzw. tragen zur Reduktion des Ausgleichsbedarfs bei.

9.3.1 Interne Ausgleichmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches können, aufgrund der geplanten Nutzung, nur relativ wenige Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Planungsziele der einzelnen Maßnahmen

sowie deren Wohlfahrtsfunktion für die einzelnen Schutzgüter werden nachfolgend beschrieben. Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der Kompensationsverordnung ist in der Begründung enthalten. Festgesetzt werden:

Begrünung der unbebauten Grundstücksfreiflächen

Begrünung der unbebauten Freiflächen (blütenreiche Rabatte und Rasen)	
Planungsziele	- Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna - Erhöhung des Erholungswertes und der Erlebnisvielfalt - Verbesserung des Kleinklimas - Vernetzung von Lebensräumen - Erhöhung der Artenvielfalt - Begrünung der Baufläche
Wohlfahrts-Funktion	- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna - Verbesserung des Kleinklimas - Biotopvernetzung - Verbesserung des Landschaftsbildes - Verbesserung der Erholungsfunktion

Anpflanzen von heimischen Gehölzen

Pflanzung von Gehölzen	
Planungsziele	- Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna - Erhöhung des Erholungswertes und der Erlebnisvielfalt - Verbesserung des Kleinklimas - Erhöhung der Artenvielfalt
Wohlfahrts-Funktion	- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna - Verbesserung des Kleinklimas - Verbesserung der Erholungsfunktion

Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünung	
Planungsziele	- Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna - Erhöhung der Artenvielfalt - Erhöhung des Erholungswertes und der Erlebnisvielfalt - Regenrückhaltung - Verbesserung des Kleinklimas - Erhöhung des Grünflächenanteils
Wohlfahrts-Funktion	- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna - Verbesserung des Kleinklimas - Grundwasserschutz - Belebung des Ortsbildes - Erhöhung des Erholungswertes

9.3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich Defizits an knapp 5.900 Biotoppunkten sollen Maßnahmen von dem Ökokonto der Stadt Karben dem Bebauungsplan zugeordnet werden.

Dem Bebauungsplan werden ca. 6.000 Ökokontopunkte zugeordnet, die durch die Maßnahme „Einsiedel“ auf Flächen in der Gemarkung Burg-Gräfenrode, Flur 2, Flurstücke 29, 30, 31, 32, 34, 35, 50, 64, 65, 66/2 und Groß-Karben, Flur 6 Flurstücke 2/1, 2/2, 51/2 erzielt wurden. Dabei handelt es sich um Renaturierungsmaßnahmen an der Nidda.



Abb. 2: Ausschnitt Lageplan, o. M., Lage der Ausgleichsflächen

9.4 Artspezifische Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen von zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft nach §15 BNatSchG ist der besondere Artenschutz gemäß §44 BNatSchG für bestimmte Tierarten zu beachten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (01) kommt zu dem Ergebnis, dass bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt und eine Ausnahmeprüfung damit nicht erforderlich ist.

Der Gutachter empfiehlt, auch aus didaktischen Gründen auf dem Schulgelände, dennoch folgende Maßnahmen:

- Vogel- und Fledermausschutzmaßnahmen an Gebäuden insbesondere Mehlschwalben und Fledermäuse
- Aufhängen von Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten
- Anlage blütenreicher Rabatten und einheimische Sträucher

Der Empfehlung des Gutachters wird insoweit gefolgt, dass im Bereich der Erweiterungsfläche die Anpflanzung von heimischen Sträuchern und die Anlage blütenreicher Rabatten festgesetzt werden. Zudem wird eine Empfehlung für die Gestaltung der Gebäudefassade und zum Aufhängen von Nistkästen aufgenommen, die dazu dient, Lebensräume für Mehlschwalben und Fledermäuse zu schaffen.

10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

10.1 Aufgabe und Ziel

In § 4 c BauGB heißt es:
„Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3.“

Die Stadt Karben ist als Träger der verbindlichen Bauleitplanung für die Überwachung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und die Einhaltung der getroffenen Festsetzungen zum Schutz der Umwelt zuständig.

10.2 Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Die Stadt und der Maßnahmenträger (Kreis) werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und die Einhaltung der getroffenen Festsetzungen zum Schutz der Umwelt überwachen.

Drei Jahre nach Beginn der Baumaßnahme wird die Stadt der Unteren Naturschutzbehörde über den Stand der Entwicklung des Baugebietes, die Umweltüberwachung und die Realisierung der Festsetzungen zum Schutz der Umwelt schriftlich berichten und für den Fall von Defiziten Vorschläge zur Abhilfe mitteilen.

Da die Stadt Karben keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen lokal Beteiligter und der zuständigen Umweltbehörden angewiesen. Die Umweltbehörden müssen der Stadt ihre Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten. In diesem Zusammenhang ist auf die im Baugesetzbuch geregelte Informationspflicht der Umweltbehörden hinzuweisen.

11. Zusammenfassung

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist eine allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichtes zu verfassen. Diese wird im weiteren Planverlauf nach Eingang und Abwägung aller Hinweise, Anregungen und Bedenken aufgestellt.

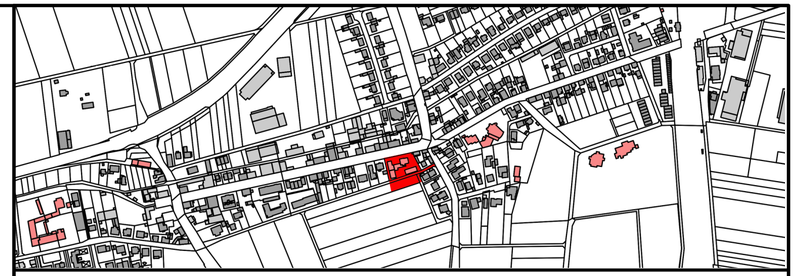
Literaturverweis:

(01) Memo consulting (Oktober 2016): Stadt Karben, Gemarkung Kloppenheim, BPlan Nr. 222 „Grundschule Kloppenheim“ Artenschutzbeitrag, Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG, Seeheim – Jugenheim



Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Gebäude mit geneigtem Dach
- F — Gebäude mit Flachdach
- Geräteschuppen
- Überdachung
- II — Geschosszahl
- 50° — Dachneigung
- Versiegelte Flächen 10.510 / 10.520
- Treppenanlage 10.510
- Hackschnitzel 10.530
- Ackerbrache 9.110
- Bewachsener Feldweg 10.610
- öffentliche Verkehrsfläche/ Versiegelte Flächen 10.510
- Bäume und Sträucher



STADT KARBEN
STADTTEIL
KLOPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 222
"GRUNDSCHULE KLOPPENHEIM"

BESTANDSPLAN

PLAN-Nr. 1	M. 1 : 500	AZ. S 684/16 S 684/Zeichnung / Vorentwurf / B-Plan / 01	1

DATUM	BEARBEITER	BESTANDSAUFNAHME
10.10.2016	P.Y.	

PLANERGRUPPE ASL
HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10 60439 FRANKFURT
TEL.: 069 / 78 88 28 FAX: 069 / 7 89 62 46
E-MAIL: info@planergruppeasl.de

TOP Ö 10

TOP Ö 11.1

Karben, 08.03.2017

Federführung:	Fachbereich 5 Stadtplanung,	Vorlagen-Nummer:
AZ.:		FB 5/908/2017
Bearbeiter:	Sylke Radetzky	
Verfasser	Sylke Radetzky	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ortsbeirat Okarben Stadtverordnetenversammlung	06.03.2017	

Gegenstand der Vorlage
Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 210 "ClimAir"
Gemarkung Okarben
hier: Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 210 “ClimAir”, Gemarkung Okarben mit Begründung und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit dem Planstand vom 18.11.2016

Sachverhalt:

Wie bekannt beabsichtigt die Fa. CLIM AIR am Standort Karben zu expandieren und ausgelagerte Standorte hier zu konzentrieren.
Hierdurch werden rd. 20.000 qm weitere Gewerbeflächen in Okarben entstehen.
Im ersten Ausbauabschnitt werden 30 weitere Arbeitnehmer in Okarben Beschäftigung finden. Mit den weiteren Ausbaustufen kann sich die Anzahl dann nochmals deutlich erhöhen.

Das mit dem Aufstellungsbeschluss vom 03.11.2016 begonnene Bauleitplanverfahren des Bebauungsplans Nr. 210 “ClimAir”, Gemarkung Okarben wird daher mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit fortgesetzt.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen:
(zukünftige Gewerbesteuer- und Grundsteuereinnahmen

HH 2017		Produkt:	
Bisher angeordnet und beauftragt		Kostenstelle: Sachkonto:	
Noch verfügbar		I-Nr	
Sofern der Planansatz überschritten wird, ist unter Sachverhalt bzw. Begründung ein Deckungsvorschlag anzugeben			
Bei Aufträgen ab 10.000 € ist das Formular “Erfassung Bestellungen / Aufträge” beizulegen (gilt nicht für Eigenbetriebe).			
Bei Aufträgen ab 50.000 € ist das Formular „Folgekostenberechnung“ beizulegen.			

Darstellung der Folgekosten: keine
(zukünftige Gewerbesteuer- und Grundsteuereinnahmen

Anlagenverzeichnis:

1 – Vorentwurf B-Plan Nr. 210
2 – Begründung
3 – Begründung/Umweltbericht
3.1 – Begründung/Umweltbericht - Plan Bestandsaufnahme

Stadt Karben, Gem. Okarben
Bebauungsplan Nr. 210
„ClimAir“



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Bundesfernstraßengesetz (FStrG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

1. Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Fl. 7 — Flurnummer

1.1.2 47/ 3 — Flurstücksnummer

1.1.3 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB

1.2.1.1 GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) u. (6) BauNVO:
- Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.
- Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 2 u. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind somit unzulässig.
- Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung im Gebiet produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
- Betriebsgebundene Wohnungen im Sinne des § 8 (3) Nr. 1 BauGB sind in einem Umfang von bis zu zwei Wohnungen zulässig.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.2.1 0,8 — Grundflächenzahl

1.2.2.2 (1,2) — Geschossflächenzahl

1.2.2.3 II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

1.2.2.4 $OK_{max.}$ — Höhe baulicher Anlagen über Erdgeschoss-Rohfußboden (OKRF EG ± 0,00 = 115m ü. NHN)

1.2.2.4.1 hier: Oberkante baulicher Anlagen
- Die festgesetzte $OK_{max.}$ darf durch technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Aufzüge, Abluftanlagen, Photovoltaikanlagen und Antennen um max. 1 m überschritten werden.

1.2.3 Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

1.2.3.1 Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

1.2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB)

1.2.4.1 Einfahrtsbereich

1.2.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen § 9 (1) 14 BauGB

1.2.5.1 (R) — Regenwasserzisterne (mit Überlauf)

1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Entwicklungsziel: Randeingrünung (Extensivwiese/ Bäume) (vgl. Fests.2.2.2)

1.2.7 Sonstige Planzeichen

1.2.7.1 Fahrbahnrand — befestigter Fahrbahnrand
(Einmessung: öff.best.Verm.Ing. Schütz + Vollmer, Friedberg 09/ 2016)

1.2.7.2 Bauverbotszone gem. § 9 (1) 1 FStrG / § 23 HStrG

1.2.7.3 117,05 — Höhenpunkte
(Einmessung: öff.best.Verm.Ing. Schütz + Vollmer, Friedberg 09/ 2016)

1.2.7.4 vorhandene Gebäude

1.2.7.5 10,0m — Bemaßung

1.2.7.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB / BauNVO

2.1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) u. § 14 sowie § 23 (5) BauNVO:
Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser

2.2 Gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB:

2.2.1 Neu zu errichtende Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Ökopflaster) zu befestigen.
In begründeten Fällen, z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit, kann hiervon abgesehen werden

2.2.2 Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Flächen nach § 9 (1) 25 BauGB:
Randeingrünung:
Die Fläche ist als extensive 1-2 mähdige Wiese anzulegen.
Pro lfd. 10 m ist ein mittelgroßer, heimischer Laubbaum zu pflanzen, vorzugsweise Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), und Elsbeere (Sorbus torminalis). Mindestgröße Hochstamm 3xv, 10 12 cm. Ausfälle sind nachzupflanzen.

2.2.3 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist je Baum eine offene Baumscheibe von mind. 6 m^2 vorzusehen.

2.2.4 Für Pflanzmaßnahmen im Bereich der Grundstücksfreiflächen sind grundsätzlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden (s. Artenliste im Umweltbericht).

2.2.5 Festsetzung zum Ausgleich gem. § 9 (1a) und § 1a (3) BauGB:
- wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ergänzt

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO

3.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 HBO:
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Werbeanlagen:
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überragen;
dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone).
Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.
Lichtwerbung in Form von laufenden Schriften, Blink-, Wechsel- oder großflächige Farbbeleuchtung (z.B. blaue Fassadenbeleuchtung) sowie Videowände und Light-Boards sind unzulässig.
Fremdwerbung ist unzulässig.

4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Hinweise

4.1 *Bodendenkmäler*
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG)

4.2 *Verwertung von Niederschlagswasser*
Niederschlagswasser soll ortsnah 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 (§ 55 (2) WHG).
Gem. § 37 (4) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.3 *Heilquellenschutzgebiet*
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebiet von 1929. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

4.4 *Artenschutz*
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).
Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortplanungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. 30.09.) vorzunehmen.
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen.

4.5 *Stellplatzsatzung*
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Be-stimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.6 *Nachbarrechtsgesetz*
Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG) wird hingewiesen.

5. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: ________
ortsübliche Bekanntmachung in der ,,Wetterauer Zeitung": ________

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:
ortsübliche Bekanntmachung in der ,,Wetterauer Zeitung" ________
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung ____ bis ________
Anschreiben vom: ________

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB
ortsübliche Bekanntmachung in der ,,Wetterauer Zeitung": ________
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: ____ bis ________
Anschreiben vom: ________

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung ________

Karben, den ____________ Siegel der Stadt

____
Bürgermeister

B. Ausfertigung

Der Bebauungsplan 210 ,,ClimAir", Gemarkung Okarben, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Karben, den ________ Siegel der Stadt

____
Bürgermeister

C. Inkrafttreten

Die Satzung ist aus dem regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung in der ,,Wetterauer Zeitung" ________

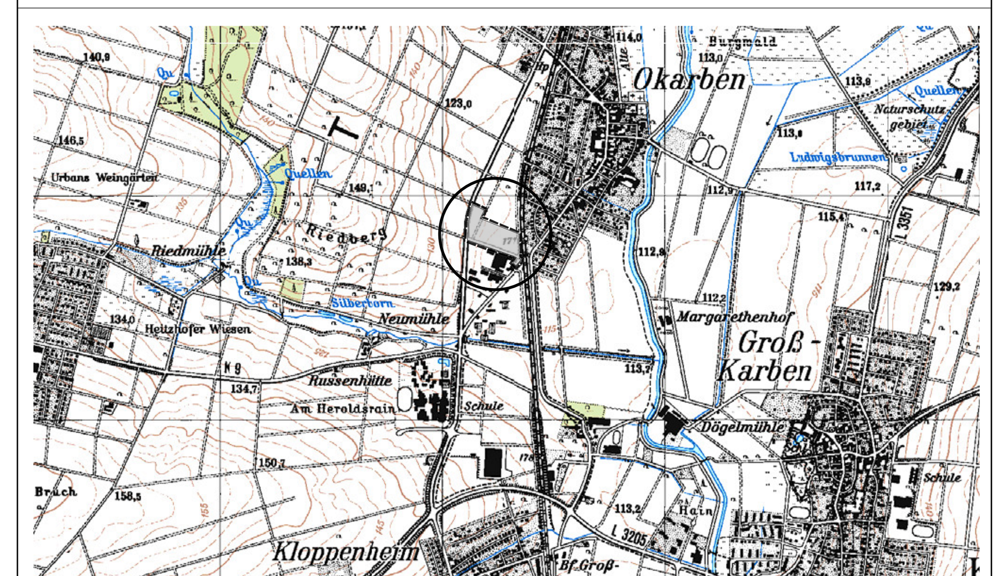
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Karben, den ____________ Siegel der Stadt

____
Bürgermeister

Stadt Karben, Gem. Okarben

Bebauungsplan Nr. 210
,,ClimAir"



Übersichtskarte 1 : 25.000

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

VORENTWURF	Format (in cm) 100 x 60	Maßstab 1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter / digit. Bearbeitung
Vorentwurfskonzept	18.11.2016	M. Rück / P. Adelhelm
	21.02.2017	M. Rück / P. Adelhelm

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
*Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung*
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
Tel.: 06403/ 9503 - 21 Fax: 06403/ 9503 - 30 e-mail: mrueck@seifertplan.de

TOP Ö 11.1

Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Okarben

Bebauungsplan Nr. 210 „ClimAir“

BEGRÜNDUNG

zum Vorentwurf, 02/ 2017

Teil 1:
Ziele, Rahmenbedingungen und
Inhalte des Bebauungsplanes

Planstand:
Begr. zum Vorentwurf, Febr. 2017
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30
email: mrueck@seifertplan.de

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT

Inhalt

1. Veranlassung, Ziele

2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räuml. Geltungsbereich)
2.2 Regionalplan Südhessen, Regionaler Flächennutzungsplan
2.3 Standortwahl/ -alternativen
2.4 Schutzgebiete
2.5 Verfahren

3. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen
3.1 Art der baulichen Nutzung
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
3.3 Bauweise, Baugrenzen
3.4 Verkehrsflächen
3.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
3.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange
4.1 Naturschutzrechtliche-/ landschaftspflegerische Belange
Eingriffsregelung
Umweltprüfung
Biotop- und Artenschutz
4.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten
Wasserversogung
Trinkwasserscrhutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet
Bodenversiegelung, Grundwassersicherung
Gewässer, überschwemmungsgebiet
Abwasser
Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten

4.3 Immissionsschutz

5. Bodenordnung, Sicherung der Planung

6. Flächenbilanz

1. Veranlassung, Ziele

Die Fa. ClimAir produziert am Standort Karben (Am Spitzacker 20 – 22) mit rd. 120 Mitarbeitern Regen- und Windabweiser sowie Sonnenschutzsysteme, Heckkantenschutz, Gepäck- und Ladungssicherungssystem für PKW und LKW.
Neben einem Zweigbetreib in Osnabrück sind durch die Fa. ClimAir in Büdesheim, Rendel und Karben mehrere Gewerbeimmobilien angemietet, um einen hinreichende Lagerkapazität vorhanden zu können. Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Entwicklung sowie insbesondere um die verschiedenen Betriebsteile an anderer Stelle in Hessen und Deutschland am Standort Okarben zusammenzuführen und zu konzentrieren, ist eine Erweiterung des Betriebsgeländes erforderlich:

Weitere Produktions- und Lagermöglichkeiten sollen durch eine bauliche Erweiterung der neu errichteten Halle am Nordrand des Betriebsgeländes sowie (zunächst) der Errichtung einer weiteren Gewerbehalle mit den notwendigen Nebenanlagen sowie von notwendigen Stell- und Parkplätzen geschaffen werden. Dabei kann eine betriebliche Erweiterung aufgrund der benachbarten Nutzungen ausschließlich in Richtung Norden erfolgen; vor diesem Hintergrund wurden die an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden Flächen eigentumsrechtlich gesichert.

Im Zuge der vorgesehenen Maßnahme sollen/ werden ca. 30 weitere Arbeitsplätze am Standort Okarben entstehen.

Luftbildübersicht:
(ohne Maßstab)

Quelle:
Bing



Für die Schaffung der baurechtlichen Grundlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die Bestandssituation (die neue Gewerbehalle im Osten des Flsts. 47/3) sowie die westlich angrenzenden, im Eigentum der Fa. CimAir stehenden Grundstücke umfasst.
Dem Rechnung tragend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben in ihrer Sitzung am 03.11.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210 „ClimAir" beschlossen.

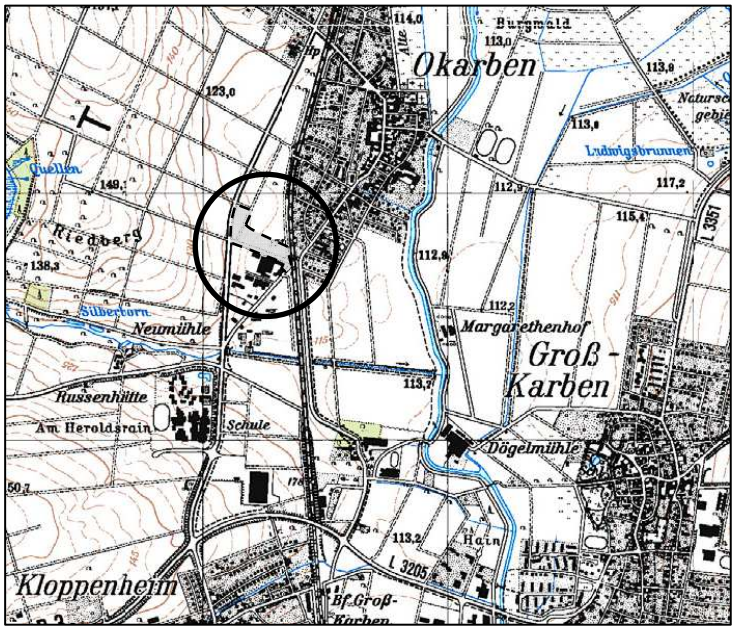
2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Gesamtgröße von rd. 2,2 ha im Süden der Gemarkung Okarben am Nordrand des Gewerbegebietes „Am Spitzacker" zwischen der B 3 und der Bahnstrecke Friedberg – Frankfurt

Übersichtskarte:

Lage des Plangebietes
(ohne Maßstab)



Der vorläufige räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 47/3, 48, 47/7, 47/8, 19/1, 200/6, 234/2 und 49/4 (teilw.) und 48/5 (teilw.) in der Flur 7 der Gemarkung Okarben.
Im Süden grenzen die vorhanden Gewerbeflächen, im Westen und Osten die Bundesstraße B3 bzw. die Gleisanlagen der Bahnstrecke an.

Die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung ist über die kommunale Straße „Am Spitzacker" sowie das bestehende Betriebsgelände der Firma ClimAir gegeben.

Übersichtskarte:

Abgrenzung des Plangebietes
(ohne Maßstab)

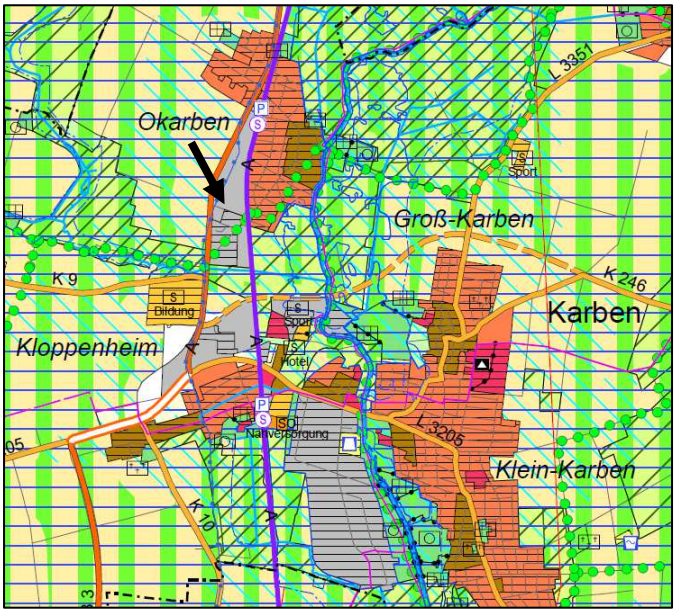


2.2 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan

Nach § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Die Ziele und Maßgaben der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan Südhessen (RPS 2010) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP), der im Oktober 2011 rechtsverbindlich wurde.
Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main (im Bereich dessen die Stadt Karben liegt) werden die Planungen auf Ebene des Regionalplanes und der Flächennutzungsplanung (als vorbereitende Bauleitplanung) in einem Planwerk zusammengefasst.
Der RegFNP stellt das Gebiet des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche, geplant.

Auszug:

Regionaler Flächennutzungsplan 2010
(mit Kennzeichnung des Plangebietes)



Mit der getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung – *Gewerbegebiet i. S. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)* - ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1(4) BauGB angepasst.
Zugleich ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2.3 Standortwahl/ -alternativen

Angesichts des vorhanden Betriebsgeländes, der Eigentums- und Lagesituation sowie der „Vorgabe" des RegFNP und der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzung bezüglich einer betrieblichen Erweiterung bestehen keine standörtlichen Alternativen.

2.4 Schutzgebiete

Natura-2000-Flächen, Naturschutzgebiet oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzflächen sind ebenso wenige berührt wie Wasserschutzzonen oder Überschwemmungsgebiete.

2.5 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan überplant Flächen im bisherigen Außenbereich; aufgrund des expansiven Charakters der vorgesehenen Entwicklung, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210 „ClimAir" im Regelverfahren nach den Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB.
Für das Vorhaben ist nach § 2 (4) BauGB zudem eine Umweltprüfung durchzuführen (s. Pkt. 4).
Die Lagerhalle im Osten der Flurstücke 47/3 und 48 wurden auf der Grundlage einer Ergänzungssatzung nach § 34 (4) BauGB errichtet; da die Rechtskraft der Satzung in Zweifel zu ziehen ist, und um die Erschließung bzw. Erschließbarkeit der westlich angrenzenden Flächen zu dokumentieren wird der Bereich der Satzung durch den nunmehr vorliegenden Bebauungsplan überplant.

3. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
Dabei beschränkt sich die Planung, unter Orientierung an den Bestimmungen des § 1 (3) BauGB, auf ein zur Erreichung der o. a. Zielsetzungen unbedingt notwendiges Maß an Festsetzungen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angeführten Zielsetzung der Planung und der Darstellung des Reg. Flächennutzungsplanes erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 der BauNVO.
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Um die nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehende Fläche auch tatsächlich der angedachten Betriebserweiterung vorzuhalten und um städtebauliche wie funktionale Fehlentwicklungen auszuschließen, werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen nach

§ 8 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO), d.h. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten als unzulässig festgesetzt.

Betriebsgebunde Wohnungen bleiben zulässig.

Zudem wird festgesetzt, dass die Errichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben zulässig ist, wenn die Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.
Die Festsetzung wird als raumordnerisches Ziel aus dem Regionalplan Südhessen und dem Regionalen Flächennutzungsplan (2010) übernommen; damit sollen bei einem zunehmenden Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die gewerblich nutzbaren Flächen für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender, weiterverarbeitender oder dienstleistender Betriebe gesichert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt, die angibt wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.
Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Orientierung an der mit der Planung verfolgten Zielsetzung eine betriebliches Entwicklungspotenzial für die nächsten Jahre sowie im Umfang der im Eigentum stehenden und somit verfügbaren Fläche bereit zu stellen.
Mit einer GRZ = 0,8 erfolgt daher die Festsetzung gemäß der durch § 17 BauNVO definierten Obergrenze.
Da im Bereich der Erweiterungsfläche ggfs. auch Büro- und Verwaltungsgebäude zur Errichtung vorgesehen sind, erfolgt (analog dem bestehenden Verwaltungsgebäude der Fa. ClimAir *Am Spitzacker 22*), die Festsetzung zur Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen (Z = II).
Da angesichts der betrieblichen Zielsetzungen jedoch von einem geringen Anteil von entsprechenden Gebäuden (mit mehr als einem Geschoss) auszugehend ist, kann die Geschossflächenzahl mit GFZ = 1,2 in Bezug auf die Grundflächenzahl in verringerter Art und Weise festgesetzt werden.

Da gerade bei gewerblichen Gebäuden wie Lager- und Produktionshallen eine Festlegung der Anzahl an Vollgeschossen zur definitiven Bestimmung bzw. Festlegung der Höhenentwicklung von Gebäuden nicht hinreichend zielführend ist, erfolgt die ergänzende Festsetzung einer maximalen Oberkante ($OK_{max.}$) baulicher Anlagen.

Dabei orientiert sich die entsprechende Festsetzung an der Bestandsituation weiter im Süden sowie an Aspekten wie LKW-Befahrbahrkeit, Kranbahn etc.) ($OK_{max.}$ = 12 m).
Grundsätzlich soll auch diesbezüglich ein großzüger Rahmen für die gewerbliche und bauliche Weiterentwicklung bereit gestellt werden, ohne dass städtebauliche Belange wie optische Fernwirklung, Ort- und Landschaftsbild gänzlich außer Acht gelassen würden.
Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich notwendiger Weise auf den Erdgeschoss- Rohfußboden, wobei dessen Höhenlage in etwa mit einem Niveau von 115 m über NHN angenommen wird.

Technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Aufzüge, Abluftanlagen, Photovoltaikanlagen und Antennen sind mit bis zu 1 m darüber hinausgehend zulässig.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Die festgesetzte überbaubare Fläche (Baugrenze) stellt einen standörtlichen Rahmen für die bauliche Inanspruchnahme der Grundstücksflächen dar. Dies im Sinne einer hohen Bedarfsdeckung und der Schaffung einer hinreichenden Flexibilität im Zuge der baulichen Inanspruchnahme.
Während an der westlichen Geltungsbereichsgrenze gemäß der Bestimmungen des Fernstraßengesetzes eine Bauverbotszone von 20 m (vom befestigten Fahrbahnrand, eingemessen (!)) eingehalten werden und somit ein entsprechender Abstand der festgesetzten überbaubaren Fläche gewahrt werden muss, erfolgt die Festsetzung der Baugrenze im Süden und Norden in einem jeweiligen Abstand von 5 m zur Parzellengrenze bzw. der randlichen Eingrünung.
Im Osten des Plangebietes hält die festgesetzte überbaubare Fläche einen Abstand von 17 und mehr Metern, da einerseits die Freifläche als Parkplatz genutzt ist und wird, sowie, da im Zuge eines dreigleisigen Ausbaues der Bahnstrecke mit einer Verbreiterung der Fußgängerbrücke zur rechnen ist, die durch eine eventuelle Gewerbebebauung im Näherungsbereich nicht erschwert oder gar verhindert werden soll.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen als zulässig festgesetzt, so dass die Randbereiche von hochbaulichen Anlagen freigehalten werden.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird gleichsam verzichtet.

3.4 Verkehrsflächen

Da der Standort des in Rede stehenden Betriebes an das örtliche Straßennetz angebunden und insoweit auch die Erweiterungsflächen erschlossen sind, werden im Bebauungsplan keine Verkehrsflächen festgesetzt.
Zur Dokumentierung der Anbindung an die kommunale Straße „Am Spitzacker" erfolgt die Festsetzung eines Einfahrtbereiches im Südosten des Geltungsbereiches.
Zur Verdeutlichung des Zufahrtverbotes an der östlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgt hingegen zur Friedberger Straße (B 3) die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt".
Obgleich ein Zufahrtverbort gemäß dem Fernstraßengesetz und dem Hessischen Straßengesetz auch hier gilt, wird der Bereich der bestehenden Anbindung des bisherigen Wirtschaftsweges (Flst. 47/8) an die Friedberger Straße von dieser Festsetzung ausgenommen, um, im Einsatzfall, Zufahrmöglichkeiten für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge auch aus Richtung Westen nicht auszuschließen.

Eine gegebenenfalls weitergehend notwendige Erschließung einzelnen Teilflächen erfolgt im Rahmen der gewerblichen Entwicklung auf den privaten Betriebsflächen.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Eingriffsminimierung sowie insbesondere zur Herstellung einer randlichen Eingrünung der Gewerbeflächen gegen die angrenzenden Landwirtschaftsflächen erfolgt die Festsetzung zur Anpflanzung von Sträuchern sowie am nördlichen und westlich Rand des Flsts. 19/1 von einigen Bäumen.
Darüber hinaus werden, nicht zuletzt aufgrund der gegebenen Ausgangssituation und der Zielsetzung sowie der nur in begrenztem Umfang zu Verfügung stehenden Fläche keine Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB zur Festsetzung gebracht.

Grundsätzlich sollen alle dafür in Frage kommenden Flächen (z.B. Gehwege, PKW-Stellplätze) im Hinblick auf den Wasser- und der Bodenhaushalt, d.h. zur Minimierung der Flächenversiegelung und zur Gewährleistung einer gewissen dezentralen Versickerungsmöglichkeit in wasserdurchlässiger Art und Weise befestigt werden.

Im Bereich eines Gewerbegebietes ist es zugleich wichtig, dass z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit und der Belastungsfähigkeit (-> LKW-Verkehr) davon abgewichen werden kann.
Aus kleinklimatischen und stadtgestalterischen Gründen ist zudem je 5 PKW-Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

3.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9(4) i.V.m. § 81 HBO werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.
Zielsetzung ist eine Höhenbegrenzung von Webeanlagen um gestalterische Fehlentwicklungen bzw. unzumutbare Fernwirkungen auszuschließen und eine Beeinträchtigung oder Gefährdung des Verkehrsgeschehens auf der Friedberger Straße zu verhindern.

4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

4.1 Naturschutzrechtliche - / landschaftspflegerische Belange, Bodenschutzbelange

Eingriffsregelung

Gemäß der landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme im Rahmen der Umweltprüfung werden die derzeit noch nicht baulich genutzten westlichen Teile des Plangebietes intensiv als Acker genutzt. Die Erweiterungsfläche hat nutzungs- und lagebedingt sehr geringe Bedeutung für Flora und Fauna.
Im Bereich der bereits genutzten Flächen im Osten des Geltungsbereiches finden sich Mehrschnittwiese und Extensivrasen, die botanisch vergleichsweise artenreich sind.
Wie angeführt wurde die Lagerhalle im Osten des nunmehrigen Plangebietes des auf der rechtlichen Grundlage einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) BauGB errichtet. Im Rahmen dessen wurde die Eingriff-Ausgleichs-Regelung dahingehend abgearbeitet, dass eine hinreichende Kompensation fast ausschließlich im Plangebiet erfolgen konnte; das verbleibende Defizit von 6.176 Punkten wurde über das Ökokonto der Stadt Karben ausgeglichen.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanes kompensationsbedürftig sind daher nur die Eingriffe im Bereich der noch nicht baulich/ gewerblich genutzten Fläche im West- und Mittelteil, welche mit der jetzigen Ackerfläche identisch ist. Sie umfasst 1,55 ha.
Die von der Überbauung betroffenen Biotoptypen, nämlich Intensivacker und in geringem Umfang Ruderalbiotope und Extensivrasen, sind im naturschutzrechtlichen Sinne kurzfristig ausgleichbar.
Gemäß der Wertpunktbilanzierung im Rahmen des Umweltberichtes ergibt sich Kompensationsbedarf in der Größenordnung von 90.700 Biotopwertpunkten
Der notwendige Ausgleich ist im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Karben vorgesehen.

Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil 2 der vorliegenden Begründung; insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegenden, relevanten umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Biotop- und Artenschutz

Wie oben ausgeführt sind keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG geschützten Biotope sowie europarechtlich zu schützende Lebensraumtypen vorhanden.

Der Stadt Karben liegen für das Plangebiet keine konkreten Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor, die gemäß VSR-Anhang I bzw. Bundesartenschutz-VO besonders geschützt sind oder in ihrem Erhaltungszustand kritisch oder gar ungünstig eingestuft werden.

Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich auch bei allen Maßnahmen der nachfolgenden konkreten Planumsetzung gilt. Durch den/ die Eigentümer und Vorhabenträger muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung getragen werden.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern und ein Baubeginn außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (01.03. – 30.09.) durchzuführen.

4.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann problemlos über das Ortsnetz erfolgen.
Das südlich angrenzende Betriebsgelände ist an die Medien der Ver- und Entsorgung im Bereich der Straße „Am Spitzacker" angebunden und somit öffentlich-rechtlich erschlossen.

Durch die öffentlichen Hydranten im Bereich der Straße „Am Spitzacker" sowie jenseitig der Bahnlinie ist eine hinreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz gewährleistet.
Darüber hinaus besteht mit den beiden Niederschlagswasserzisternen auf dem bestehenden Betriebsgelände die Option eines darüber hinausgehende Löschwasserdargebotes.
Die Zisterne innerhalb des Plangebietes ist durch Symbol standörtlich bezeichnet.

Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes.

Bodenversiegelung, Grundwassersicherung

Im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Realisierung der Bebauungspaninhalte einhergehende Versiegelung und damit Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate von besonderer Bedeutung. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche bedeutet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, die Speicher-, Filter und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt; hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.
Grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Minimierung der Versiegelungsfläche bzw. eine wasserdurchlässige Befestigung von allen in Frage kommenden Flächen.

Insoweit kann zunächst auf die Bestimmungen der Hessen Bauordnung (HBO) verwiesen werden. Nach § 8 Abs. 1 der HBO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen

soweit sie nicht für eine anderen zulässige Verwendung benötigt werden.

Auf der Grundlage des § 9 (1) 20 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass neu zu errichtende Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen und sonstige geeignete Nebenflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind.
Aus Gründen der Betriebssicherheit oder Belastungsfähigkeit kann jedoch hiervon abgesehen werden.

Um den Wasserhaushalt zu schonen wird auch auf die verbindlichen Bestimmungen des § 55 des Wasserhaushaltsgesetztes (WHG) hingewiesen, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegen stehen.

Gewässer, Überschwemmungsgebiet

Oberirdische Gewässer und Überschwemmungsgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Abwasser

Mit dem Bebauungsplan wird die Errichtung von weiteren Betriebsgebäuden im Gewerbegebiet vorbereitet. Es ist daher keine wesentliche Erhöhung des Schmutzwassersanfalls zu erwarten.
Anfallendes Schmutzwasser ist an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation anzubinden und der zentralen Kläranlage (Stadtwerke Karben) in Klein-Karben zuzuführen
Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist auf die vorhandenen Rückhalteeinrichtungen (Zisternen) auf dem Betriebsgelände hinzuweisen, die im Hinblick auf die Zwischenspeicherung und Ableitung von zusätzlichem Oberflächen-/ Niederschlagswasser über entsprechende Kapazitäten verfügen.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb oder im Näherungsbereich des Plangebietes sind der Stadt Karben nicht bekannt.

4.3 Immissionsschutz

Östlich des Plangebietes, jenseitig der Bahnlinie, liegen Wohnbauflächen.
Unter Hinweis auf die seit langen Jahren bestehende Situation, da auf dem bestehenden und auch dem künftigen Betriebsgelände der Fa. ClimAir keine emittierende Produktions- oder Verarbeitungsprozesse stattfinden und aufgrund der lärmimmissionsseitigen Überdeckung durch den Bahnbetrieb, sind mit hier vorliegenden Bebauungsplan Belange des Immissionssschutzes nicht wesentlich berührt.

5 Bodenordnung, Sicherung der Planung

Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse weder erforderlich noch vorgesehen.
Die überplanten Flächen stehen im privaten Eigentum.
Weitergehende Maßnahmen zur Erschließung des Gebietes und Bebauung der Grundstücksfläche(n) liegen vollständig in privater Zuständigkeit

6 Flächenbilanz

Gewerbefläche	19.980 m²
davon:	
- *überbaubar (Baugrenze)*	*14.420 m²*
- *nicht überbaubar*	*5.560 m²*
Flächen zur Randeingrünung	
- im Norden	1.095 m²
- im Westen u. Nordwesten	1.339 m²
GESAMTFLÄCHE	**22.414 m²**

(überschlägige Flächenermittlung (gerundet !) auf Grundlage des Bebauungsplanes in der Fassung des Vorentwurfes (02/ 2017), M = 1:1.000)

Karben, im Nov. 2016/ Febr. 2017

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Stadt Karben

TOP Ö 11.1

Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Okarben

Bebauungsplan Nr. 210 „ClimAir“

BEGRÜNDUNG

zum Vorentwurf, 02/ 2017

Teil 2:
- Umweltbericht -

Planstand:
Umweltbericht zum Vorentwurf, Febr. 2017
Bearbeiter: H. Richter

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-19 F 06403/ 9503-30
email: mrueck@seifertplan.de

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT

Inhalt

A Beschreibung der Planung
B Gesetzliche und planerische Vorgaben
B1 Gesetzliche Grundlagen
B2 Planungsvorgaben und Informationen
C Beschreibung der Umwelt
C1 Umwelt und ihre Bestandteile (Schutzgüter)
C1.1 Vegetation und Biotopstrukturen
C1.2 Flora
C1.3 Fauna
C1.4 Umgebung des Plangebiets
C1.5 Biologische Vielfalt
C1.6 Landschaft
C1.7 Boden
C1.8 Wasser
C1.9 Örtliches Klima
C1.10 Immissionsbelastung
C1.11 Wechselwirkungen
C2 Menschliche Nutzung
C2.1 Mensch
C2.2 Kultur- und Sachgüter
D Bewertung der Umweltsituation
E Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
E1 Schutzgut Mensch
E2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
E3 Schutzgut Boden (mit Abarbeitung der Bodenschutzbelange)
E4 Schutzgut Wasser
E5 Schutzgut Landschaft
E6 Schutzgut Klima
F Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
F1 Vermeidung und Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt
F2 Ausgleichbarkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt
F3 Vermeidung und Minderung der Eingriffe in menschliche Belange
F4 Ableitung des Kompensationsbedarfs
F5 Externe Kompensationsmaßnahme
F6 Sonstige umweltrelevante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
G FFH- oder Vogelschutzgebiets-Verträglichkeitsprüfung
H Artenschutzrechtliche Prüfung
I Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung
J Anderweitige Planungsmöglichkeiten
K Monitoring
L Angewendete Methoden
M Festsetzungsvorschläge
N Zusammenfassung
O Anhang: Übersicht standortgerechter heimischer Gehölzarten

Anlagen

- Bestandskarte Stand August 2016

A Beschreibung der Planung

Gegenstand der Planung ist eine 2,23 ha große Fläche am Nordwestrand des Stadtteils Okarben zwischen Eisenbahn und Bundesstraße 3 (Friedberger Straße). Die als Gewerbebaufläche vorgesehene Fläche grenzt nordwärts an das dort bestehende Gewerbegebiets „Spitzacker" an und wird im östlichen Teil bereits gewerblich genutzt.
Grundstückseigentümer und späterer Nutzer ist die bereits ansässige Firma ClimAir.

Der Vorentwurf von Nov. 2016/ Febr. 2017 sieht wie für Gewerbegebiete üblich eine Grundflächenzahl von 0,8 vor, als maximale Bauhöhe werden 12 m festgesetzt. Gegen die offene Feldflur und die Friedberger Straße wird eine Randbepflanzung von 5 bzw. 10 m Breite vorgesehen.

Die derzeit noch nicht überbauten Anteile werden intensiv als Acker genutzt. Größere Teile der jetzt schon gewerblich genutzten Fläche beinhalten Mehrschnittwiese und Extensivrasen und sind dadurch botanisch vergleichsweise artenreich. Wohnbebauung befindet im nahen Umfeld nur östlich der Bahn, welche für dieses Gebiet auch zukünftig die Hauptlärmquelle darstellen wird.



Foto 1: Blick vom Nordrand des eingezäunten Firmengeländes nach Westen. (eigene Aufnahme)

Kompensationsbedürftig ist nur noch die noch nicht überbaute Fläche im West- und Mittelteil, welche mit der jetzigen Ackerfläche identisch ist. Sie umfasst 1,55 ha.

Die vorliegende Planung berücksichtigt noch nicht den geplanten 4-gleisigen Bahnausbau, der auch einen Neubau der jetzigen Fußgängerbrücke erfordert. Beansprucht wird dafür in Höhe der Planung eine an die Bahn angrenzende Brach-und Gebüschfläche. Innerhalb des Planbereiches werden allenfalls geringe Flächen benötigt.

Nutzung und Vegetation August 2016	
<u>Bisher unbebaute Fläche (1,55 ha)</u>	
Acker intensiv genutzt	1,44 ha
Asphalt/ Betondecke	0,06 ha
Feldweg begrünt	0,03 ha
Ruderalsäume an Wegen und Äckern	0,02 ha
<u>Bereits bebaute Fläche (0,68 ha)</u>	
Scherrasen extensiv	0,24 ha
Betonpflaster	0,21 ha
Gebäude	0,11 ha
Asphalt/ Betondecke	0,05 ha
Mehrschnittwiese extensiv	0,05 ha
wassergebundene Bodenbefestigung	0,02 ha
Summe	**2,23 ha**
bestehende Überbauung/ Bodenversiegelung	0,45 ha
Flächen mit mittlerer bis erhöhter Artenvielfalt	0,31 ha

Planung für die bisher unbebaute Fläche gemäß Vorentwurf von November 2016		
Geplante Baufläche		1,37 ha
davon maximale Bebauung und Bodenversiegelung	1,10 ha	
Mindestbegrünung	0,27 ha	
Randeingrünung mit Gehölzen (Fläche nach §9(1)Nr.25 BauGB)		0,18 ha
Summe		**1,55 ha**

B Gesetzliche und planerische Vorgaben

B1 Gesetzliche Grundlagen

Maßgeblich sind folgende gesetzlichen Regelungen:

a) Das Verfahren der Umweltprüfung (UP) und die formalen Anforderungen bestimmt das UVP-Gesetz (maßgeblich § 17) in Verbindung mit dem BauGB (dort insbesondere § 2 Abs. 4 und § 2a).

b) Die inhaltlichen Anforderungen an die UP ergeben sich aus § 1, § 1a, und § 2 Abs. 4 BauGB, der Anlage zum BauGB und der Rechtsprechung.

c) Prüfmaßstab sind die Schutzziele und Grundsätze des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 ff BNatSchG i.d.F. vom 29.07.2009).

d) Die Notwendigkeit einer Grünordnungsplanung, welche in den Umweltbericht zu integrieren ist, ergibt sich aus § 11 BNatSchG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Neuregelung des

Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Wiesbaden, 28.12.2010). Dabei ist § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten.

e) Für die Eingriffsermittlung und Kompensation sind die Eingriffsregelung in §§ 13-18 BNatSchG und (im Regelfall) die hessische Kompensations-Verordnung vom 01.09.2005 (mit späteren Änderungen) maßgeblich.

f) Ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, bestimmt sich durch § 34 BNatSchG.

g) Bei möglichem Vorkommen europarechtlich besonders geschützter Tierarten wird eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG erforderlich. Daraus bestimmen sich auch eventuelle artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen.

h) Fallweise sind weitere Fachgesetze wie z.B. das Bundesimmissionsschutzgesetz (z.B. Lärmimmissionen), das Wasserhaushaltsgesetz, das Hessische Wassergesetz oder das Hessische Forstgesetz zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gleichrangig mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen zu berücksichtigen und in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

B2 Planungsvorgaben und Informationen

Regionaler Flächennutzungsplan 2010
Vorranggebiet Industrie und Gewerbe.

Naturschutz
Das Plangebiet liegt abseits von Natura-2000-Flächen, Naturschutzgebieten und sonstigen naturschutzrechtlichen Schutzflächen. Die nächstgelegene Teilfläche des EU-Vogelschutzgebietes „Wetterau" beginnt ca. 1 km nordöstlich jenseits der Ortslage Okarben.
Auch nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG geschützten Biotope sind nicht vorhanden. Das gleiche gilt für europarechtlich besonders zu schützende Lebensraumtypen.
Als einzige europarechtlich streng geschützte Tierart (FFH-Anhang IV) ist der regional vorkommende Feldhamster nicht auszuschließen. Für andere europarechtlich streng geschützte oder gemäß BArtSchV besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten fehlen die Habitatvoraussetzungen.
Von den in Hessen ungünstig bewerteten und damit in der Artenschutzrechtlichen Prüfung ausführlich abzuarbeitenden Vogelarten ist einzig die Feldlerche denkbar.

Wasserrechtliche Belange
Das Plangebiet abseits von wasserrechtlichen Gewässern.
Weiterhin liegt es außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Einzige zu beachtende Wasserschutzzone ist die Zone I des 1929 festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebiets.

C Beschreibung der Umwelt

C1 Umwelt und ihre Bestandteile (Schutzgüter)

C1.1 Vegetation und Biotopstrukturen

Die noch nicht gewerblich genutzten Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt. Wildkräuter treten dort nur am Rand oder (westliche Parzelle) bei Zuckerrübenanbau auf. Artenreichere Spontanvegetation (Ruderalarten) beschränkt sich auf schmale Randzonen des Betonweges am Südrand.



Foto 2: Blick über die Erweiterungsfläche von NW auf das Firmengelände (eigene Aufnahme)

Die bereits gewerblich genutzte Fläche im Osten weist umfangreiche, vergleichsweise extensive und artenreiche Scherrasenflächen auf, auf denen auch typische Wiesenarten auftreten, soweit diese bei häufigerem Schnitt aushalten. Wichtigste Grasart ist Rotschwingel. Noch artenreicher ist eine mehrschnittige Wiese am Ostrand der Gewerbefläche, in der auch verschiedene Arten der Extensivwiesen vorkommen (z.B. Wiesen-Flockenblume, Kleiner Wiesenknopf, Wilde Möhre, Margerite, Wiesen-Hornklee). An diese schließt sich ostwärts außerhalb vom Firmengelände eine artenreiche Brachwiese mit Gebüschen an, welche bis an die Bahn reicht.

Da auch für die Wiesen- und Rasenflächen von früherer Ackernutzung auszugehen ist, dürfte ein Teil der jetzigen Wiesenpflanzen durch die Ansaat auf die jetzige Fläche gelangt sein.

Gehölze beschränken sich innerhalb der Plangrenze auf eine kleine Gruppe junger Thujabäume ganz am Südostrand.

C1.2 Flora

Nutzungsbedingt weist das Plangebiet, trotz der Beteiligung von Extensivrasen- und Wiesenflächen, nur eine verhältnismäßig artenarme Flora auf. Seltenere Arten fehlen.

Am 31.08.2016 festgestellte Pflanzenarten		
Intensivwiesen und Scherrasen		
Achillea millefolium	Wiesen-Schafgarbe	
Bellis perennis	Gänseblümchen	
Cerastium holosteoides	Gewöhnliches Hornkraut	
Festuca pratensis	Wiesen-Schwingel	
Festuca rubra agg.	Rot-Schwingel	
Galium album	Wiesen-Labkraut	
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras	
Prunella vulgaris	Kleine Braunelle	
Taraxacum officinale agg.	Gemeiner Löwenzahn	
Trifolium repens	Weiß-Klee	
Extensivwiesen (bebautes Firmengrundstück)		
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	
Daucus carota	Wilde Möhre	
Festuca rubra	Rot-Schwingel	
Leucanthemum ircutianum	Margerite	
Lotus corniculatus	Wiesen-Flockenblume	
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	
Mehrjährige Pionier- und Ruderalfluren		
Arctium tomentosum	Filzige Klette	
Artemisia vulgaris	Gewöhnlicher Beifuß	
Cichorium intybus	Wegwarte	
Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel	
Cirsium vulgare	Gewöhnliche Kratzdistel	
Convolvulus arvensis	Acker-Winde	
Crepis capillaris	Kleinköpfiger Pippau	
Elymus repens	Kriechende Quecke	
Epilobium parviflorum	Kleinblütiges Weidenröschen	
Galium aparine	Klebkraut	
Glechoma hederaceum	Gundelrebe	
Lactuca serriola	Stachel-Lattich	
Ranunculus repens	Kriech-Hahnenfuß	
Rumex obtusifolius	Stumpfblättriger Ampfer	
Salix caprea	Salweide	vereinzelte Jungpflanzen
Silene latifolia ssp. alba	Weiße Lichtnelke	

Kurzlebige Ruderal- und Ackerwildkrautfluren		
Alopecurus myosuroides	*Acker-Fuchsschwanz*	
Chenopodium album	*Weißer Gänsefuß*	
Conyza canadensis	*Kanadischer Katzenschweif*	
Diplotaxis tenuifolia	Stinkrauke	
Mercurialis annua	Einjähriges Bingelkraut	
Papaver rhoeas	Klatsch-Mohn	
Plantago major	Breit-Wegerich	
Polygonum aviculare	Vogel-Knöterich	
Senecio inaequidens	Schmalblättriges Greiskraut	
Senecio vulgaris	Gewöhnliches Greiskraut	
Sisymbrium officinale	Weg-Rauke	
Sonchus asper	Raue Gänsedistel	
Tripleurospermum inodorum	Geruchlose Kamille	
Nur außerhalb vom Plangebiet in der Bahnrandzone beobachtete Kräuter und Gräser		
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	
Dactylis glomerata	Wiesen-Knaulgras	
Hypericum perforatum	Gewöhnliches Johanniskraut	
Lamium album	Weiße Taubnessel	
Pastinaca sativa	Pastinak	
Phleum pratense	Wiesen-Lieschgras	
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich	
Tanacetum vulgare	Rainfarn	
Spontangehölze in der Bahnrandzone (außerhalb der Plangrenze)		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	
Rubus fruticosus agg.	Brombeere	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	

C1.3 Fauna

Das Plangebiet liegt wie große Teile der Gemarkung Karben in einer Kernzone der hessischen Verbreitung der FFH-Anhang-IV Art Feldhamster. Er wird für Hessen und bundesweit auch mit zunehmender Tendenz als gefährdet eingestuft. So wurden wenig nördlich vom Plangebiet im Zuge der Ortsumgehung Wöllstadt gemäß den im Internet verfügbaren Daten umfangreiche Vorkommen festgestellt. Im Plangebiet wird die Art durch die sehr günstigen Bodenverhältnisse potenziell begünstigt. Ob sie tatsächlich vorkommt, muss vorläufig offenbleiben.

Wegen der geringen Fläche extensiver, auch nach der Ernte als Nahrungshabitat geeigneter Strukturen erscheint ein Vorkommen gegenwärtig wenig wahrscheinlich. Dies könnte sich im Falle von Nutzungsextensivierungen oder Brachen ändern, da die Art nach den Erkenntnissen von Kartierungen durchaus mobil ist.

Als potenziell vorkommende Art muss der Feldhamster in der Artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt werden.

Im Übrigen ist bedingt durch Nutzung und Planumgebung die faunistische Wertigkeit gering. Als einzige weitere in der Artenschutzrechtlichen Prüfung besonders zu behandelnde, weil für Hessen als ungünstig-unzureichend eingestufte Tierart ist im westlichen Plangebiet die Feldlerche als Brutvogel nicht auszuschließen.

C1.4 Umgebung des Plangebiets

Im südlichen Anschluss Gewerbebebauung, welche laut Luftbild noch nicht vollständig vollzogen ist, deshalb auch Brachflächen. Ansonsten westlich der Bahnlinie Frankfurt-Gießen intensive Ackernutzung. Östlich der Bahn jüngere Wohn- und Mischbebauung ohne ältere Bäume. An diese schließt sich südöstlich vom Plangebiet Ackernutzung an. Die Bahn selbst wird von Brachstreifen und schmalen Gehölzen begleitet, alte Bäume sind aber auch dort nicht vorhanden.

C1.5 Biologische Vielfalt

Das Plangebiet hat für die biologische Vielfalt des Naturraums keine Bedeutung.

C1.6 Landschaft

Höhenlage
115-120 m ü.NN.

Relief
Gering nach Osten abfallender und zur Niddaaue auslaufender Unterhang. Im westlichen Plangebiet Zunahme des Geländeanstiegs.

Landschaftsbild
Außerhalb der bebauten Flächen dominiert bei in der Niddaaue ebenem, sonst hügeligem Relief Ackernutzung und damit ausgeräumte Landschaft ohne individuelle Besonderheiten. Vorbelastungen insbesondere auch durch das angrenzende Gewerbegebiet, die Bundesstraße und die DB-Hauptstrecke.

C1.7 Boden

Geologie
Mächtiger pleistozäner Lösslehm.

Boden
Gemäß BodenViewer Hessen Humusparabraunerde mit Tschernosem-Parabraunerde. Nitratrückhaltevermögen dementsprechend sehr hoch, außerdem hohes Wasserspeichervermögen und hohe Feldkapazität. Wird in der Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung mit „sehr hoch" eingestuft.

Landwirtschaftliche Nutzbarkeit
Ertragspotenzial sehr hoch. In der Karte 1:5.000 großenteils als geplante Baufläche nicht erfasst. Für den Nordrand wird ein Ertragspotenzial von 75-80 angegeben, für den Westrand von 80-85. Die Erosionsgefährdung ist wegen der geringen Hangneigung gering (Positivmerkmal).

C1.8 Wasser

Keine Oberflächengewässer und keine besonderen Feucht- oder Trockenstandorte. Die Grundwasserverhältnisse wurden nicht geprüft, doch folgt aus der mächtigen Lösslehmauflage eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, soweit diese in ausreichender Mächtigkeit erhalten bleibt.

C1.9 Örtliches Klima

Soweit offenes Ackerland, starke Erwärmung bei sommerlicher Einstrahlung und bodennahe Kaltluftbildung bei nächtlicher Ausstrahlung. Die Kaltluftbildung wird vermutlich verstärkt durch Kaltluftzufluss von den westlich oberhalb liegenden Ackerflächen. Die nächtliche Kaltluftbildung geht im Zuge der geplanten Bebauung und Bodenversiegelung zurück, sodass die Nachttemperaturen ansteigen dürften.

C1.10 Immissionsbelastung

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der am Westrand verlaufenden, stark befahrenen B 3 und der im Osten vorbeiführenden, stark frequentierten Bahnlinie. Die Bundesstraße bedeutet eine Lärm- und Schadstoffquelle insbesondere für den westlichen Teil, wobei hinsichtlich Schadstoffen die Lage in der zum Plangebiet gerichteten nächtlichen Kaltluftströmung verstärkend wirken könnte. Die Bahnlinie beinhaltet eine erhebliche Lärmquelle für das östliche Plangebiet.

C1.11 Wechselwirkungen

Keine faunistisch bedeutsamen Wechselbeziehungen.

C2 Menschliche Nutzung

C2.1 Mensch

Die bisher nicht bebauten Anteile werden als Ackerland genutzt. Für die Naherholung hat das Plangebiet keine Bedeutung.

C2.2 Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler sind nicht vorhanden, Bodendenkmäler sind gegenwärtig nicht bekannt. Verweis dazu auf Hinweis 4.1 im Bebauungsplan.

D Bewertung der Umweltsituation

Vegetation/ Flora
Geringe Wertigkeit.

Fauna
Trotz intensiver Nutzung und Strukturarmut mittlere Wertigkeit, da günstige Bodeneigenschaften für den regional vorkommenden Feldhamster bestehen, eine FFH-Anhang-IV-Art. Ein tatsächliches Vorkommen ist aufgrund der intensiven Ackernutzung nicht sehr wahrscheinlich.

Boden
Hohe Wertigkeit wegen sehr günstiger Bodeneigenschaften in Bezug auf den Naturhaushalt (und auf die landwirtschaftliche Nutzungseignung).

Wasser
Mittlere Wertigkeit, wobei das hohe Wasserspeichervermögen des Bodens als wertsteigernd zu beachten ist.

Landschaft
Geringe Wertigkeit.

Örtliches Klima
Mittlere Wertigkeit. Keine erhöhte Wertigkeit, da die Funktion nächtliche Kaltluftbildung für jede offene Fläche zutrifft.

E Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

E1 Schutzgut Mensch

- Mit der Umsetzung gehen ca. 1,4 ha hochwertiges Ackerland verloren. Die Verschlechterung ist damit als erheblich zu werten.

Andere Nutzungen sind nicht betroffen. Für das östlich der Bahn gelegene Wohngebiet dürfte die Bahnlinie weiterhin die bei weitem dominierende Lärmquelle darstellen, sodass von fehlenden oder sehr geringen Auswirkungen ausgegangen wird.

E2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Die Festsetzungen gestatten noch die Überbauung bzw. Befestigung von max. 1,14 ha vegetationsbestandener bzw. vegetationsfähiger Fläche. Davon betroffen ist ggf. auch die FFH-Anhang-IV-Art Feldhamster, sodass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen denkbar sind. Höherwertige Vegetationstypen und andere seltene Tierarten sind nicht betroffen.

E3 Schutzgut Boden (mit Abarbeitung der Bodenschutzbelange)

- Es entstehen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen: Über die bereits bestehende Bebauung und Bodenversiegelung hinaus ist im Rahmen der Festsetzungen noch die Überbauung und Versiegelung von weiteren 1,14 ha Bodenfläche zulässig. Da der Bebauungsplan keine Überschreitungen vorsieht, ist dies als die maximale Obergrenze anzusehen.
  In der genannten Größenordnung gehen die Bodenfunktionen vollständig oder, bei wasserdurchlässigen Befestigungen, großenteils verloren. Sinnvolle Ansätze für Eingriffsminderungen sind nicht erkennbar.

Nachfolgend wird aufgezeigt, wie weit Bodenschutzbelange in der Planung berücksichtigt wurden.

Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes (BBodSchG, HAltBodSchG, BauGB (insb. § 1a), § 1 BNatSchG, Kompensations-VO, Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung"

Entsprechend den Zielvorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Baugesetzbuchs (§ 1a Abs. 2 Bodenschutzklausel) und des Regionalplans Mittelhessen ist eine Auseinandersetzung mit den Bodenschutzbelangen erforderlich, und es ist darzulegen, wie weit das Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden im Plan Berücksichtigung gefunden hat.

Gemäß Bodenschutzklausel und Regionalplan Mittelhessen sind bei der Bauleitplanung besonders zu beachten:

- Vorrang der Wiedernutzbarmachung bebauter Flächen und der Innenentwicklung (z.B. Baulückenschließung) vor Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen.

- Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das (BauGB) notwendige bzw. (Regionalplan) unvermeidbare Maß.
- Umnutzung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen nur im notwendigen Umfang.
- Böden mit hoher Leistungsfähigkeit für Land- und Forstwirtschaft, hoher Regelungsfunktion, hohem Filter- und Speichervermögen, besonderer kultur- und naturgeschichtlicher Bedeutung sowie Extremstandorte sind sind vor Beeinträchtigungen und anderweitigen Inanspruchnahmen zu sichern.
- Bei Baumaßnahmen ist der Verlust von Oberboden zu vermeiden.

Inhaltlich geben die Leitfäden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB" (bundesweit, letzte Fassung 2014) und „Bodenschutz in der Bauleitplanung" (Hessen, HMULV, letzte Fassung 2011) Hilfestellung bezüglich Beurteilungskriterien und Möglichkeiten der Eingriffsminderung.

Die hier zu beurteilende Planung bereitet einen im Sinne der Umweltprüfung erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden vor:

- Die rechtlich zulässige Neubebauung bzw. Neuversiegelung von ca. 1,10 ha Bodenfläche ist unabhängig von den Bodeneigenschaften als erhebliche negative Umweltauswirkung zu einzustufen, da die Bodenfunktionen vollständig oder weitgehend verlorengehen. Eingriffssteigernd sind die hier sehr günstigen Bodeneigenschaften und die erhöhte Verdichtungsempfindlichkeit von Parabraunerden. Der Eingriff wird ein wenig dadurch gemindert, dass PKW-Stellplätze, Hofflächen, Lagerflächen und private Wege/ Verkehrsflächen in (nicht näher definierter) wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind, wobei aber in begründeten Fällen Ausnahmen zulässig sind.

Eine Reduzierung der Negativwirkungen ist nur mittels Reduzierung von Bebauung und Bodenversiegelung möglich und also mit dem Planungsziel nicht ohne weiteres kompatibel.

<u>Ausgangszustand Boden</u>
Siehe Kap. C1.7.

<u>Bewertung des Ausgangszustandes</u>
Sehr hohe Wertigkeit unter Verweis auf die Einstufung in der Bodenfunktionskarte für die Bauleitplanung.

<u>Vorbelastungen</u>
Im Ackerbereich sind Vorbelastungen durch Bodenverdichtung und (eher temporär) Humusverarmung aufgrund intensiver Nutzung nicht auszuschließen.

<u>Prognose bei Planungsverzicht</u>
Beibehaltung der intensiven Ackernutzung mit der Gefahr einer Verschlechterung der Bodeneigenschaften.

<u>Prognose bei Umsetzung der Planung</u>
Siehe oben. Der Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen wird im Mittel stark gemindert. Auch auf den nicht bebauten Grundstücksanteilen sind Bodenbeeinträchtigungen durch Bodenauf- und –abträge

sowie u.U. baubedingte Bodenverdichtungen denkbar. Zusätzliche Bodeneingriffe könnten durch Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser entstehen.
Negative Auswirkungen auf die Planumgebung sind nicht zu erwarten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Siehe Kap. F1. Die eingriffsmindernden Festsetzungen des Vorentwurfs beinhalten keine besonderen Bodenschutzmaßnahmen. Solche sind ohne Abstriche am Planungsziel auch nicht praktikabel. Positiv ist, dass die Planung nicht die Neuanlage von Straßen erfordert.

Ausgleichsmaßnahmen
Die naturschutzrechtliche Kompensation ist nur extern möglich. Zum Planungsstand 11/16 sind noch keine Aussagen zu möglichen Flächen und darin implizierten Wertsteigerungen des Schutzgutes Boden möglich.

Darüber hinaus wird auf weitere, in der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung" aufgeführte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hingewiesen (s. S. 61), welche bauleitplanerisch nicht festgesetzt werden können, aber im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden sollten und z.B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauherrn verbindlich festgelegt werden können. Hierzu zählen (soweit hier zutreffend):

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens,
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Art und Qualität der Verfüllmaterialien,
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad (beides hier zutreffend),
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Ausweisung von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

E4 Schutzgut Wasser

- Zwar vermindert sich der Eingriff in den Wasserhaushalt voraussichtlich durch Umsetzung des Versickerungs- und Verwertungsgebots für Niederschlagswasser (siehe Festsetzung 4,2 im B-Plan), aber durch die deutliche Zunahme der Bodenversiegelung ist gleichwohl eine erhebliche Verschlechterung des Wasserhaushaltes und damit eine erhebliche nachteilige Umweltauswirkung gegeben.

Folgen der geplanten Bebauung sind erhöhter Oberflächenabfluss, verstärkte Belastung der vorhandenen Mischwasserkanalisation, verringerte Grundwasserneubildung und verringerte Evapotranspiration.

E5 Schutzgut Landschaft

Wegen des geringwertigen Ausgangszustandes lässt sich eine erhebliche Verschlechterung trotz der zu erwartenden großvolumigen Baukörper nicht begründen.

E6 Schutzgut Klima

Zwar geht die nächtliche Kaltluftbildung zurück, aber eine erhebliche Verschlechterung auch in Bezug auf die Ortslage Okarben lässt sich nicht ableiten.

F Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

F1 Vermeidung und Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Plankarte

a) 5 m, am Nordrand von Flst. 19/1 10 m breite Randeingrünung mit Gehölzen, wobei angrenzend an Flst. 46/1 auf die unmittelbar anschließende Ackernutzung Rücksicht zu nehmen ist (auch textliche Festsetzung 2.2.2).

Textliche Festsetzungen

a) Beschränkung von Garagen und Nebenanlagen auf die das Baufenster (Nr. 2.1.1).
b) Wasserdurchlässige Befestigung von Fuß- und Gehwegen, PKW-Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen und funktionsbedingte Nebenflächen, wobei aber in begründeten Fällen Ausnahmen zulässig sind (Nr. 2.2.1).
c) Pro 5 PKW-Stellplätzen ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Nr. 2.2.3).
d) Bevorzugung heimischer Gehölze auf den Grundstücksfreiflächen (Nr. 2.2.4).

Die nachrichtlichen Übernahmen beziehen sich u.a. auf die Verwertung von Niederschlagswasser und die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Besondere Maßnahmen bezüglich Feldhamster sind zum aktuellen Kenntnisstand nicht vorgesehen.

F2 Ausgleichbarkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt

Vegetation

Die von der Überbauung betroffenen Biotoptypen, nämlich Intensivacker und in geringem Umfang Ruderalbiotope und Extensivrasen, sind im naturschutzrechtlichen Sinne kurzfristig ausgleichbar.

Fauna
Ein nicht gänzlich auszuschließender Verlust von Feldhamstervorkommen ließe sich durch Umsiedlung ausgleichen, was aber die Extensivierung geeigneter Ackerflächen zwingend voraussetzt. Eventuelle Brutvorkommen der Feldlerche sind im Falle der Beeinträchtigung gut ausgleichbar.

Boden
Es entsteht ein erheblicher, nur partiell durch Aufwertungsmaßnahmen auf externen Flächen ausgleichbarer Eingriff.

Wasser
Der geplante hohe Versiegelungsgrad bedingt auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Minderungsmaßnahmen einen Restschaden, der aber im Rahmen externer Kompensationsmaßnahmen (z.B. verstärkte Wasserrückhaltung) weiter gemindert werden kann.

F3 Vermeidung und Minderung der Eingriffe in menschliche Belange

Der Verlust an gut nutzbarem Ackerland ist nicht vermeidbar und nicht ausgleichbar.

F4 Ableitung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf wird anhand der hessischen Kompensations-Verordnung (KV) von 2005 in der aktuell gültigen Fassung ermittelt. Ein Kompensationsbedarf entsteht nur für den bisher nicht bebauten Anteil, westlich der bestehenden Halle einschlich Anbau.

Vorbemerkungen

a) Für die kompensationsbedürftige Gewerbebaufläche wird eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Diese wird hier der maximal überbauten bzw. versiegelten Fläche gleichgesetzt. Eventuelle Überschreitungen im Rahmen von Bodenbefestigungen bleiben, da nicht zu erwarten, unberücksichtigt.
b) Für die Dach- und Versiegelungsflächen wird von Regenwasserversickerung bzw. Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers ausgegangen.
c) Für die als Fläche nach § 9 (1) Nr. 25 ausgewiesene Randbegrünung ist heimische Gehölzpflanzung vorgesehen, also Typ 02.400 zu 27 Punkten.
d) Für die internen Begrünungsflächen wird von strukturarmen Begrünungen im Sinne von Typ 11.221 (14 Punkte) ausgegangen, weil für artenreichere Grünanlagen Voraussetzungen in Gestalt von ausgeprägtem Relief, vorhandenen Biotopstrukturen oder größeren Bäumen fehlen.
e) Da Nachweise des Feldhamsters fehlen, können für die Ackerflächen keine Zusatzpunkte im Sinne von Nr. 2.2.5 der KV eingestellt werden.

Ausgangszustand			
Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO	**Wert-punkte pro m²**	**Fläche**	**Punkt-zahl**
11.191 Acker intensiv genutzt	16	14.400 m²	230.400
10.510/ 10.520 versiegelte Flächen	3	600 m²	1.800
10.610 bewachsener Feldweg	21	300 m²	6.300
09.120 kurzlebige Ruderalflur	23	200 m²	4.600
Summe		**15.500 m²**	**243.100**

Planung/ Entwicklung			
Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO	**Wert-punkte pro m²**	**Fläche**	**Punkt-zahl**
10.510/ 10.520/ 11.715 Bebauung und Bodenversiegelung mit Regenwasserversickerung	6	11.000 m²	66.000
11.221 strukturarme Mindestbegrünung	14	2.700 m²	37.800
02.400 Randeingrünung aus heimischen Gehölzen	27	1.800 m²	48.600
Summe		**15.500 m²**	**152.400**

Kompensationsbedarf (Differenz Bestand – Planung/ Entwicklung):
…… ……..243.100 – 152.400 = 90.700 Punkte

Bei einer üblicherweise zu erwartenden Wertsteigerung von 10-15 Punkten/ m² und bei Erhalt der besonders berücksichtigten Wiesenfläche lässt sich daraus ein Flächenbedarf von ca. 0,6 - 0,9ha ableiten.

F5 Externe Kompensationsmaßnahme

Standort und Art der externen Kompensationsmaßnahmen sind zum Stand des Vorentwurfs 02/ 2017 noch offen.

F6 Sonstige umweltrelevante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan-Vorentwurf enthält keine Festsetzungen zur Minderung der Schadstoffemissionen, zur Minimierung des Energieverbrauchs, zu erneuerbaren Energien oder bspw. zur Minderung des Verkehrsaufkommens.

G FFH- oder Vogelschutzgebiets-Verträglichkeitsprüfung

Entfällt, da abseits von Natura-2000-Flächen gelegen.

H Artenschutzrechtliche Prüfung

Allgemeines

Es erfolgten keine faunistischen Geländeerhebungen.
Da nur intensiv genutztes Ackerland neu bebaut wird, ist das Spektrum prüfungsrelevanter Tierarten gering. Prüfbedürftig ist der Feldhamster, andere Säugetiere sowie Reptilien, Amphibien und Insekten lassen sich ausschließen. Hinsichtlich Avifauna fehlen für alle Gebüsch-, Baumbrüter und Höhlenbrüter die Habitatvoraussetzungen. Des Weiteren lassen sich mögliche Nahrungsgäste ausklammern, da sie im Plangebiet mit Sicherheit keinen Habitatschwerpunkt haben. Auch die Eignung für Randbrüter ist aufgrund des Biotopumfeldes sehr gering.

Damit verbleibt als einzige in der hessischen Ampelliste mit ungünstig-unzureichend eingestufte Vogelart die Feldlerche, bei der ein Brutvorkommen (max. 1 Brutpaar) im westlichen Plangebiet nicht auszuschließen ist. Einige weitere mit „günstig" klassifizierte Vogelarten sind im Ackerbereich und an dessen Rändern als Brutvogel denkbar, aber noch weniger wahrscheinlich (am ehesten Bachstelze, Wiesenschafstelze).

Vogelarten mit vereinfachter Prüfung

Kein ausführliches Prüfprotokoll ist nötig für potenzielle Brutvogelarten, deren Erhaltungszustand in der hessischen Ampelliste mit „günstig" (grün) bewertet wird. Potenzielle Brutvögel mit dieser Einstufung sind im Plangebiet allenfalls Bachstelze und Wiesenschafstelze.

Betroffenheit allgemein häufiger Vogelarten					
deutscher Artname	**wiss. Artname**	**Status im Plangebiet**	**Schutz-status**	**Brutpaar-bestand in Hessen**	**potenzielle Betroffenheit nach § 44 Abs.1 BNatSchG**
Bachstelze	Motacilla alba	pot. Brutvogel	1)	> 10.000	Störungsverbot
Wiesenschaf-stelze	Motacilla flava	pot. Brutvogel	1)	> 10.000	Störungsverbot

Schutzstatus: 1) = besonders geschützt nach § 7 BNatSchG sowie europäische Vogelart

Dem Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und dem Beeinträchtigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3) wird dadurch Rechnung getragen, dass Baumaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit, die von März bis Juli anzusetzen ist, eingeleitet werden dürfen (Hinweis 4.4 im Bebauungsplan).

Angesichts der Mobilität der Vögel ist außerhalb der Aufzuchtzeit ein Tötungsrisiko damit nicht mehr gegeben, sodass Nr. 1 erfüllt ist. Die Beeinträchtigungsgefahr von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nr. 3) wird durch die zeitliche Beschränkung ebenfalls minimiert und braucht nicht weiter berücksichtigt zu werden. Als bedeutsam verbleibt damit nur die Nichteinhaltung des Störungsverbots (Nr. 2) während der Bauphase.

Ausführlich zu prüfende Tierarten (Feldhamster, Feldlerche)

Prüfbogen 1: Feldhamster

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art:

Feldhamster (Cricetus cricetus)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

RL Deutschland 2
RL Hessen 3 (Stand 1995, heute wird Einstufung nach 1 empfohlen)
FFH-Anhang IV-Art.
Besonders geschützt nach BArtSchV.

3. Erhaltungszustand

Bewertung EU-weit: Erhaltungszustand schlecht.
Bewertung in Deutschland (kontinentale biogeografische Region): Erhaltungszustand schlecht.
Bewertung in Hessen: Schlecht.

4. Charakterisierung der betroffenen Art
4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Lebensraum sind in Deutschland die ackerbaulich genutzten, nicht zu niederschlagsreichen Lössgebiete. Besiedelt werden Äcker mit extensiven Randzonen vorwiegend auf Schwarzerden und Parabraunerden, wobei das Grundwasser tiefer als 1,2 m unter Flur anstehen muss.

Der Feldhamster ist ein hauptsächlich dämmerungs- und nachtaktiver territorialer Einzelgänger. Jedes Individuum besitzt einen eigenen Bau, der bis ca. 1 m in den Boden reicht. In diesem hält er Winterschlaf und trägt dafür bis zu 5 kg Nahrung ein, Mindesterfordernis für eine Überwinterung ist ca. 2 kg Nahrung. Nahrung sind Körner- und Hülsenfrüchte, Klee, Kartoffeln, Rüben und Mais. Wesentlich ist, dass auch nach der Ernte im Herbst ausreichend Nahrung verfügbar ist.

Quelle: Vor allem Wikipedia.

4.2. Verbreitung

In Hessen heute auf die niederschlagsarmen Lössgebiete beschränkt, wobei die Wetterau einen Verbreitungsschwerpunkt bildet. Die Gesamtverbreitung reicht von Belgien über Mittel- und Osteuropa bis in die russische Altairegion und nach Xinjiang. Ursprünglich war der Feldhamster in den Steppen Osteuropas beheimatet und gelangte bereits in vorgeschichtlicher Zeit durch den Ackerbau nach Mitteleuropa.

Hauptrückgangsfaktor ist die Intensivierung der Landwirtschaft: Vergrößerung der Schläge, Wegfall randlicher Nahrungs- und Deckungshabitate, frühe Ernte, nur noch sehr geringe Ernteverluste, rasches Umpflügen nach der Ernte. Die genannten Faktoren führen zu Nahrungsmangel nach Ab-

schluss der Ernte. Negativ wirken möglicherweise auch Rodentizide zur Mäusebekämpfung. Weitere Rückgangsursachen sind der Habitatverlust durch Neubaugebiete und Ausbreitungsbarrieren durch Verkehrswege. In Hessen und anderen Bundesländern wird durch Maßnahmen des Vertragsnaturschutzes eine Eindämmung des Rückgangs versucht.

Vorhabenbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

Vorkommen potenziell wegen regionalem Vorkommen und günstiger Bodeneigenschaften möglich, aktuell wegen intensiver Ackernutzung aber weniger wahrscheinlich.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG a.F.)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

Ja, eventuelle Baue würden im Rahmen der Planumsetzung zerstört. Allerdings ist dies nicht eingriffsrelevant, da die damit verbundene Tötung oder Störung von Individuen sich weitgehend vermeiden lässt.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

Vermeidungsmaßnahmen sind bei Beibehaltung des Planungsziels nicht möglich.

c) Sind vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) möglich?

Fang in Fallen und Umsiedlung eventuell vorkommender Individuen sind grundsätzlich möglich, Voraussetzung sind aber geeignete zu extensivierende Ackerflächen.

d) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG a.F.)

Bei fachgerechter Umsetzung evtl. erforderlicher CEF-Maßnahmen ja.

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" tritt im Falle eines Vorkommens ein.

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG a.F.)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet erden?

Ja, wenn Tiere in ihren Bauen gestört werden. Dies gilt verstärkt für das Winterhalbjahr.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

Im Prinzip ja. Mögliche Baue sollten vorab aufgespürt werden. Baumaßnahmen dürfen bei vermutetem Vorkommen nicht zwischen Mitte Oktober und Mitte April eingeleitet werden. Im Sommerhalbjahr vorbereitende Vergrämungsmaßnahmen und notfalls Fallenfang. Bei Konkurrenz mit Maßnahmen zum Schutz der Feldlerche hat der Feldhamster Priorität.

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" Tiere gefangen, verletzt oder getötet?

Voraussichtlich nein.

d) Wenn JA – kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)?

Trifft voraussichtlich nicht zu. Wenn JA – kein Verbotstatbestand!

e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten"?

Nein.

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt im Falle geeigneter Vermeidungsmaßnahmen nicht ein.

6.3 Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG a.F.)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gestört werden?

Zu allen Jahreszeiten durch Bau- und Bauvorbereitungsmaßnahmen ohne vorbereitende Vergrämung ja, sofern vorkommend.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

Ja, zumindest eingeschränkt durch vorbereitende Vergrämung und ggf. Fallenfang.

c) Wird der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (= erhebliche Störung)

Nein, sofern eventuell vorkommende Individuen umgesiedelt werden können.

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt im Fall geeigneter Vermeidungsmaßnahmen nicht ein.

6.4. Entnahme von wild lebenden Pflanzen sowie Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

Nicht zutreffend.

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ein? ☐ ja ☒ nein
(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH-RL erforderlich!
Weiter unter Pkt. 3 „Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen".

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

7. Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL:

Entfällt.

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeigneten und zumutbaren Maßnahmen werden bei Erfordernis in den Planunterlagen dargestellt und bei der Umsetzung berücksichtigt:

- ☒ Vermeidungsmaßnahmen (Auflagen für die Bauausführung)
- ☒ CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- ☐ FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus

X	Für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen Funktionskontrolle/Monitoring und Risikomanagement verbindlich festgelegt und in die Zulassung aufgenommen

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

X	tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist
☐	liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL
☐	sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

Prüfbogen 2: Feldlerche

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Feldlerche *(Alauda arvensis)*

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

☐	FFH-RL- Anh. IV - Art	..3....	RL Deutschland
X	Europäische Vogelart	..V....	RL Hessen
		.....	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema	günstig **GRÜN**	ungünstig-unzureichend **GELB**	ungünstig-schlecht **ROT**
EU (http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17)	☐	☐	☐
Deutschland: kontinentale Region (http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html)	☐	☐	☐
Hessen (VSW (2009): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen)	☐	X	☐

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Die Feldlerche ist in Deutschland trotz einer Bestandsabnahme 1980-2005 um 30%, seitdem weitere Abnahme, der häufigste Brutvogel der offenen Agrarlandschaft und laut Bundesamt für Naturschutz

der neunthäufigste Brutvogel. Hauptgefährdungsursache ist die Intensivierung der Landwirtschaft, weltweit gilt die Art aber als nicht gefährdet.

Die Art besiedelt offenes Acker- und Grünland, aber auch sonstige nur niedrig und lückenhaft bewachsene Flächen. Gehölz- und gebäudenahe Zonen werden gemieden. Der Bodenbrüter braucht für den Bruterfolg offene Bodenstellen. Früh dicht schließende Kulturen sind ungünstig wegen des bodennah kühl-feuchten Mikroklimas. Weitere Gefährdungen ergeben sich aus dem Befahren (z.B. frühe Wiesenmahd) und dem Pestizideinsatz.

4.2 Verbreitung

Die Art besiedelt den größten Teil Europas und Nord- und Zentralasiens. Der deutsche Bestand wurde 2008 auf 2,1-3,2 Mio. Brutpaare geschätzt (Quelle: Wikipedia).

Vorhabenbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☒ potenziell (max. 1 Brutpaar)

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ☒ ja ☐ nein

Nester sind im westlichen Plangebiet nicht auszuschließen. Zerstörungen sind denkbar, wenn vorbereitende Baumaßnahmen zur Brutzeit erfolgen.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☒ ja ☐ nein

Ja, durch Vermeidung von Baubeginn und Vorbereitungsmaßnahmen während der Brutsaison der Feldlerche (März-Juli).

c) Sind vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) möglich? ☒ ja ☐ nein

Wegen Nicht-Gefährdung der lokalen Population kein Erfordernis.

d) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ? ☒ ja ☐ nein

Ja, weil im näheren Umfeld zahlreiche weitere Brutstandorte zu erwarten sind.

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

Eine direkte Zerstörung etc. von Fortpflanzungsstätten wird durch das Verbot eines Baubeginns in der Brutzeit verhindert (siehe Hinweis 4.4 im Bebauungsplan).

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? [X] ja [ ] nein

Jungvögel sind bei Maßnahmen in der Brutzeit gefährdet.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? [X] ja [ ] nein

Vermeidung von Baubeginn und Vorbereitungsmaßnahmen während der Brutsaison der Feldlerche (März-Juli) sind ausreichend.

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" Tiere gefangen, verletzt oder getötet? [ ] ja [X] nein

d) Wenn **JA** – kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)?

Entfällt. [ ] ja [ ] nein

Wenn JA – kein Verbotstatbestand!

e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten"? [ ] ja [X] nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. [ ] **ja** [X] **nein**

6.3 Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gestört werden? [X] ja [ ] nein

Mit der Realisierung der Planung ist eine Störung der Art nicht auszuschließen.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? [X] ja [ ] nein

Ja: Vermeidung dergestalt, dass auf geplanten Bauflächen offene oder kurzrasig bewachsene größere Bodenflächen zu Beginn und während der Brutsaison vermieden werden, da diese als Brutstandort anziehend sind.

c) Wird der Erhaltungszustand der **lokalen** Population verschlechtert (= erhebliche Störung)? [ ] ja [X] nein

Nein, da maximal 1 Brutplatz aufgegeben würde.

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. [ ] **ja** [X] **nein**

6.4 Entnahme von wild lebenden Pflanzen sowie Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

Entfällt.

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ein? ☐ **ja** ☒ **nein**

(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn **JA** – **Ausnahme** gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH-RL **erforderlich!**
Weiter unter Pkt. 3 „Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen".

Wenn **NEIN** – Prüfung abgeschlossen

7. Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL:

Entfällt.

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeigneten und zumutbaren Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ Vermeidungsmaßnahmen

☐ CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang

☐ FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus

☐ Für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen Funktionskontrolle/Monitoring und Risikomanagement verbindlich festgelegt und in die Zulassung aufgenommen

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

I Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Fortführung der jetzigen intensiven Ackernutzung.

J Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativenprüfung entfällt, da aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

K Monitoring

Ein Monitoring im Plangebiet wird wegen der geringen ökologischen Bedeutung nicht für erforderlich erachtet. Ein Monitoring externer Kompensationsflächen, ggf. auch im Hinblick auf den Feldhamster, ist in Abhängigkeit von Art und Entwicklungsziel der Flächen festzulegen.

L Angewendete Methoden

a) Auswertung des Bebauungsplan-Vorentwurfs vom November 2016 und Februar 2017.
b) Auswertung der in Kap. B2 genannten Planungsvorgaben.
c) Berücksichtigung der Daten aus dem BodenViewer Hessen, Stand 11/2016.
d) Vegetationskundliche Geländeaufnahme am 31.08.2016.
e) Berücksichtigung von Daten zum Feldhamster.

M Festsetzungsvorschläge

1. 5 m breite Randeingrünung im Norden gegen Flst. 46/1 (Länge rd. 218 m)
   Es ist eine 2-reihige Strauchpflanzung aus heimischen Sträuchern anzulegen mit den folgenden Merkmalen: Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen 2 m, Pflanzung der Arten gruppenweise, Mindestgröße Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60-100 cm. Bei Erfordernis Ausmähen in den ersten 3 Jahren. Pflanzausfälle von mehr als 10 % sind zu ersetzen.
   Artenwahl: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) 15 %, Corylus avellana (Hasel) 10 %, Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) 15 %, Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) 10 %, Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) 10 %, Rosa canina (Heckenrose) 30 %, Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) 10 %.
   Pflanzbedarf ca. 218 Stück.

2. 10 m breite Randeingrünung im Norden nördlich von Flst. 19/1 (Länge 65 m)
   Es ist eine 3-reihige Strauch- und Baumpflanzung aus heimischen Gehölzen anzulegen mit einem Baumanteil von 15 %, wobei die Bäume einzeln auf der Innenseite zu pflanzen sind. Mindestgröße Bäume: Heister 2xv, 150-200 cm. Die ackernahe Zone ist unbepflanzt zu belassen und nur alle 3 Jahre zu mähen. Die übrigen Merkmale entsprechen Nr. 1.

Artenwahl Bäume: Acer campestre (Feldahorn) 5 %, Carpinus betulus (Hainbuche) 5 %, Salix caprea (Salweide) 5 %.
Artenwahl Sträucher: Entspricht Nr. 1 unter Verzicht auf Schneeball: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) 15 %, Corylus avellana (Hasel) 10 %, Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) 10 %, Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) 10 %, Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) 10 %, Rosa canina (Heckenrose) 30 %.
Pflanzbedarf ca. 98 Stück, davon ca. 15 Bäume.

3. 5 m breite Randeingrünung im Westen gegen (Länge ca. 140 m)
   Es ist eine 2-reihige Strauch- und Baumpflanzung aus heimischen Gehölzen anzulegen mit einem Baumanteil von 15 %, wobei die Bäume einzeln auf der Innenseite zu pflanzen sind. Die übrigen Merkmale entsprechen Nr. 1, die Baumgröße Nr. 2.
   Artenwahl Bäume: Acer campestre (Feldahorn) 5 %, Carpinus betulus (Hainbuche) 5 %, Prunus avium (Vogelkirsche) 5 %.
   Artenwahl Sträucher: Wie Nr. 2.
   Pflanzbedarf ca. 140 Stück, davon ca. 21 Bäume.

4. Herkunft der Gehölze
   Für Baum- und Strauchpflanzungen sind nach Möglichkeit zertifizierte Herkünfte aus Hessen zu verwenden.

5. Schutz von Ackervögeln
   Zur Vermeidung von Störungen und ungewollten Tötungen sind Baubeginn einschließlich Vorbereitungsmaßnahmen vom 01.03. bis 31.07. nicht zulässig. Bei nachgewiesenem Vorkommen des Feldhamsters sind die Maßnahmen zu ergänzen und zu modifizieren, da diese Art wegen hoher Gefährdung Priorität hat.

N Zusammenfassung

Planungsziel
Überplant wird eine 2,23 ha große Fläche am Nordwestrand des Stadtteils Okarben zwischen Eisenbahn und Bundesstraße 3 (Friedberger Straße), um für die dort ansässige Firma ClimAir Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Der östliche Teil des Plangebiets wird bereits von der Firma genutzt. Kompensationsbedürftig ist nur der noch nicht überbaute Anteil (1,55 ha).

Planinhalte
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes sieht eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine maximale Bauhöhe von 12 m vor. Gegen die offene Feldflur und die Friedberger Straße wird eine Randbepflanzung aus heimischen Sträuchern und partiell Bäumen von 5 bzw. 10 m Breite vorgesehen.

Planungsvorgaben
Die Planung ist abgesichert durch die Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe.

Eine Alternativenprüfung ist zudem wegen der Standortgebundenheit des Vorhabens (Betriebserweiterung) nicht erforderlich.

Jetzige Nutzung und Vegetation
Außerhalb vom Firmengelände intensive Ackernutzung. Ein Teil des in die Planung einbezogenen Firmengeländes beinhaltet gegenwärtig relativ artenreiche Mehrschnittwiese und Extensivrasen.

Naturschutzwertigkeit
Wegen günstiger Bodenbedingungen und Vorkommen im weiteren Umfeld der Planung lässt sich ein Vorkommen der FFH-Anhang-IV-Art Feldhamster nicht von vornherein ausschließen. Dies wird für prüfbedürftig erachtet. Im übrigen hat die Erweiterungsfläche nutzungs- und lagebedingt sehr geringe Bedeutung für Flora und Fauna. Im Ackerbereich ist wie üblich die Feldlerche nicht auszuschließen. Botanisch etwas artenreicher ist die außerhalb der Planung verbleibende Bahnrandzone.

Naturschutzrechtliche Schutzflächen
Im Umfeld der Planung keine. Auch keine anderen naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen.

Schutzgut Boden
Aus dem hier anstehenden pleistozänen Lösslehm haben sich Parabraunerden mit sehr hohem Ertragspotenzial, sehr hohem Nitratrückhaltevermögen und hohem Wasserspeichervermögen entwickelt. Reliefbedingt ist die Erosionsgefährdung gering. Dem Schutzgut Boden ist deshalb eine hohe Wertigkeit beizumessen.

Menschliche Belange
Bedeutsam ist der Verlust von 1,44 ha sehr gut nutzbarer Ackerfläche. Die Immissionsauswirkungen auf die östlich der Bahn gelegene Wohn- und Mischbebauung dürften zu vernachlässigen sein, da die Bahn als Lärmquelle bei weitem dominiert.

Kompensationsbedarf
Für den nicht bebauten Anteil errechnet sich nach der hessischen Kompensations-Verordnung von 2005 ein Kompensationsbedarf von 90.700 Wertpunkten, der nur extern ausgeglichen werden kann.

Externe Kompensationsmaßnahmen
Standort und Art der externen Kompensationsmaßnahmen sind zum Zeitpunkt Februar 2017 noch offen. Sollte der Feldhamster vorkommen, werden externe CEF-Maßnahmen erforderlich.

O Anhang: Übersicht standortgerechter heimischer Gehölzarten

Mittelgroße und große heimische oder alteingebürgerte Laubbäume			
Acer platanoides	Spitzahorn	*Populus alba*	Silberpappel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Populus tremula*	Zitterpappel, Espe, Aspe
Betula pendula	Weißbirke	*Prunus avium*	Wild-, Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche	*Quercus petraea*	Traubeneiche
Castanea sativa	Echte Kastanie	*Quercus robur*	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	*Salix rubens*	Fahlweide
Fraxinus excelsior	Esche	*Tilia cordata*	Winterlinde
Juglans regia	Walnussbaum	*Tilia platyphyllos*	Sommerlinde

Kleine bis schwach mittelgroße heimische Laubbäume sowie Eibe			
Acer campestre	Feldahorn	*Sorbus aucuparia*	Vogelbeere, Eberesche
Malus sylvestris	Wildapfel, Holzapfel	*Sorbus torminalis*	Elsbeere
Prunus mahaleb	Felsenkirsche	*Taxus baccata*	Eibe
Prunus padus	Traubenkirsche	*Ulmus glabra*	Bergulme 1)
Pyrus pyraster	Wildbirne, Holzbirne	*Ulmus minor*	Feldulme 1)
Salix caprea	Salweide	*Ulmus laevis*	Flatterulme 1)
Sorbus aria	Mehlbeere		

1) Die normalerweise zu großen Bäumen heranwachsenden Ulmen-Arten werden hier eingeordnet, weil gegenwärtig auf Grund des Ulmensterbens mit vorzeitigem Absterben zu rechnen ist. Die Flatterulme ist noch am wenigsten gefährdet.

In Hessen heimische, standortgerechte Sträucher			
Berberis vulgaris	Berberitze	*Rhamnus cathartica*	Kreuzdorn
Cornus mas	Kornelkirsche	*Ribes alpinum*	Alpen-Johannisbeere
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	*Ribes nigrum*	Schwarze Johannisbeere
Corylus avellana	Hasel	*Ribes rubrum*	Rote Johannisbeere
Crataegus laevigata	Zweigriffel. Weißdorn	*Ribes uva-crispa*	Stachelbeere
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	*Rosa canina*	Heckenrose
Cytisus scoparius	Besenginster	*Rosa rubiginosa*	Weinrose
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	*Rubus fruticosus agg.*	Brombeere
Frangula alnus	Faulbaum	*Salix purpurea*	Purpurweide
Ilex aquifolium	Stechpalme	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Juniperus communis	Wacholder	*Sambucus racemosa*	Roter Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster	*Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	*Viburnum opulus*	Gewöhnl. Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe		

Heimische Kletterpflanzen			
Clematis vitalba	Gewöhnl. Waldrebe	*Lonicera caprifolium*	Jelängerjelieber
Hedera helix	Efeu	*Lonicera periclymenum*	Wald-Geißblatt
Humulus lupulus	Hopfen		

Nicht-heimische, für Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanzen (Auswahl)			
Aristolochia durior	Pfeifenwinde	*Parthenocissus tricuspidata*	Jungfernrebe
Clematis montana	Berg-Waldrebe	*Vitis vinifera*	Weinrebe
Fallopia aubertii	Schlingknöterich	*Wisteria sp.*	Blauregen, Glyzinie
Parthenocissus inserta	Wilder Wein		

Karben, im November 2016
und Februar
Dipl. Geogr. H. Richter



- Acker intensiv genutzt
- Intensivwiese straßenbegleitend
- Mehrschnittwiese extensiv, artenreich
- Scherrasen extensiv
- Brachwiese, artenarm (brachgefallener Feldweg)
- Brachwiese, artenreich gelegentlich mit Sträuchern
- Ruderalflur
- schmaler Ruderal-/ Ruderalwiesensaum
- Strauchhecke aus heimischen Gehölzen
- Laubbaum jung/ mittelalt
- Nadelbaum jung
- Feldweg begrünt
- wassergebundene Bodenbefestigung
- Betonpflaster/ -platten
- Beton/ Asphalt
- 2-gleisige Bahnstrecke
- Grenze des geplanten Geltungsbereiches

TOP Ö 11.1

Umweltbericht zum Bebauungsplan "ClimAir"

BESTANDSAUFNAHME

Stadt Karben, Stadtteil Okarben

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Kataster:	Stadt Karben	Format (in cm)	50 x 30	Maßstab	1 : 500
gezeichnet:	P. Adelhelm	Bearbeiter:	H. Richter	Datum:	31.08.2016

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

*Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung*

Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern

Tel.: 06403/ 9503 - 21 Fax: 06403/ 9503 - 30 e-mail: mrueck@seifertplan.de

TOP Ö 11.2

Karben, 08.03.2017

Federführung:	Fachbereich 5 Stadtplanung,	Vorlagen-Nummer:
AZ.:		FB 5/923/2017
Bearbeiter:	Heiko Heinzel	
Verfasser	Heiko Heinzel	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur Stadtverordnetenversammlung	06.03.2017	

Gegenstand der Vorlage
Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 210 "ClimAir"
Gemarkung Okarben
hier: Beschluss eines Städtebaulichen Vertrags

Beschlussvorschlag:
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben billigt die städtebauliche Rahmenvereinbarung (Entwurfsstand 27.02.2017) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210 „ClimAir“ und ermächtigt den Magistrat, diesen Vertrag rechtverbindlich zu unterzeichnen.

Sachverhalt:
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer 5. Sitzung am 03.11.2016 den Aufstellungsbeschluss für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens Nr. 210 „ClimAir“ beschlossen. Das bereits vor Ort ansässige Unternehmen ClimAir möchte seinen Standort erweitern. Auf der Erweiterungsfläche sollen Produktions- und Lagermöglichkeiten durch eine bauliche Erweiterung der neu errichteten Halle am Nordrand des Betriebsgeländes entstehen. Weiterhin sollen die planerischen Grundlagen für (zunächst) die Errichtung einer weiteren Gewerbehalle mit den notwendigen Nebenanlagen sowie von Stell- und Parkplätzen im notwendigen Umfang weiter in Richtung Westen geschaffen werden.

Das Vorhaben ist in einer Projektskizze dargestellt, die als Anlage Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags wird.

Der Vertrag dient als Grundlage der Fortführung der Umsetzung der Planung in dem Bauleitplanverfahren. Redaktionelle Änderungen behält sich die Verwaltung auch nach Beschlussfassung vor.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: €

HH 2017		Produkt:	
Bisher angeordnet und beauftragt		Kostenstelle: Sachkonto:	
Noch verfügbar		I-Nr	
Sofern der Planansatz überschritten wird, ist unter Sachverhalt bzw. Begründung ein Deckungsvorschlag anzugeben			
Bei Aufträgen ab 10.000 € ist das Formular “Erfassung Bestellungen / Aufträge” beizulegen (gilt nicht für Eigenbetriebe).			
Bei Aufträgen ab 50.000 € ist das Formular „Folgekostenberechnung“ beizulegen.			

Darstellung der Folgekosten:

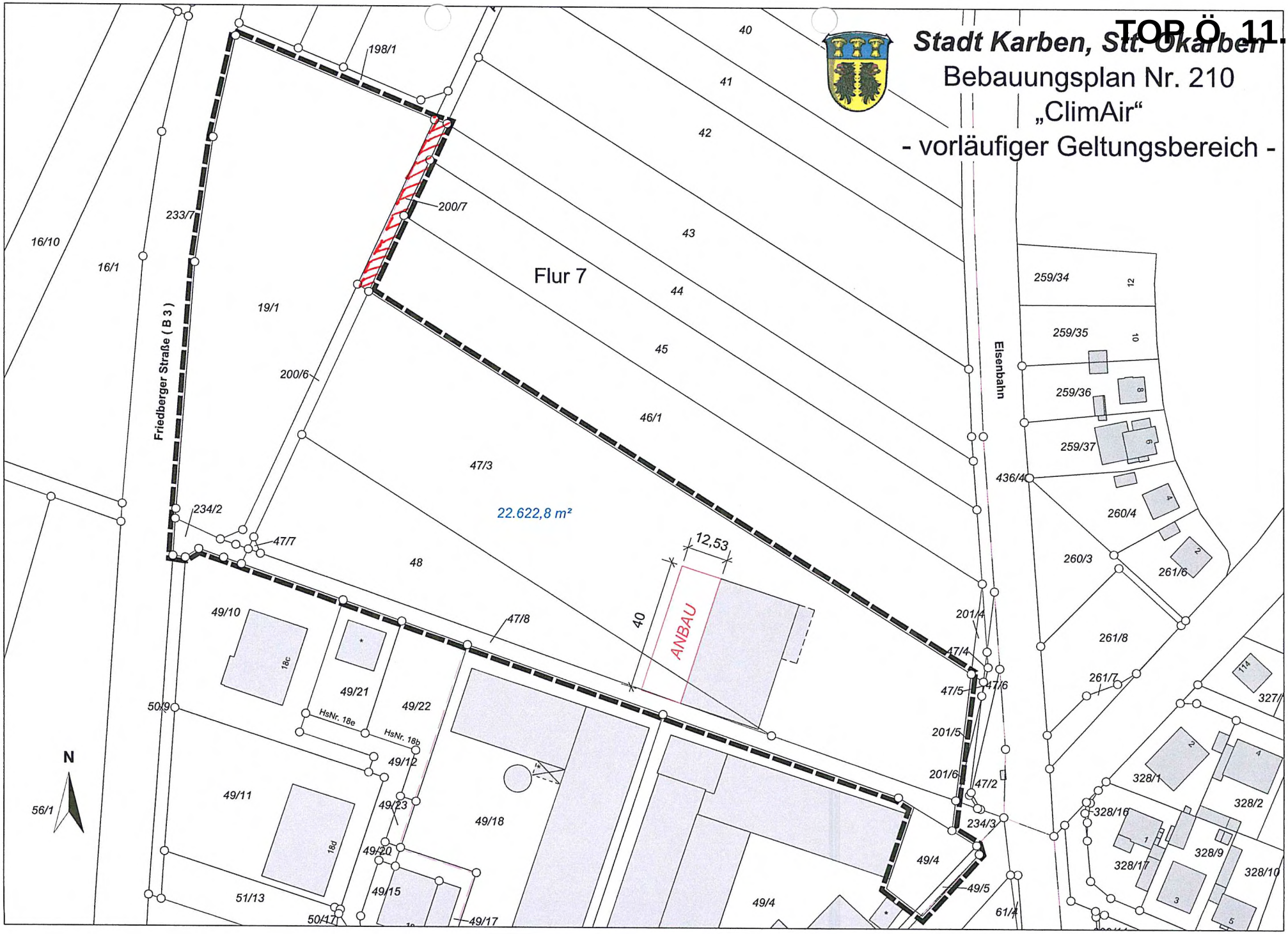
Anlagenverzeichnis:

- Entwurf des Städtebaulichen Vertrags samt Anlagen

Stadt Karben, Stt. Okarben

Bebauungsplan Nr. 210 „ClimAir“

- vorläufiger Geltungsbereich -



Beglaubigter Auszug

aus der Niederschrift
der 5. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 03.11.2016

Beschlussfähigkeit	
(gesetzl.) Mitgliederzahl	davon anwesend
37	34

TOP 13 Bauleitplanung der Stadt Karben
B-Plan Nr. 210 ClimAir, Gemarkung Okarben
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: FB 5/804/2016

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210 „ClimAir" in der Gemarkung Okarben.

Das Plangebiet liegt mit einer Gesamtgröße von rd. 2,2 ha im Süden der Gemarkung Okarben am Nordrand des Gewerbegebietes „Am Spitzacker" zwischen der B 3 und der Bahnstrecke Friedberg – Frankfurt

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 19/1, 234/2, 200/6, 47/3, 48, 47/7, 47/8 und 49/4 (teilw.) und 49/5 (teilw.) in der Flur 7 der Gemarkung Okarben und wird, wie in der Plananlage dargestellt, begrenzt:
Im Südosten der Wegeparzelle 47/8 unter Einbeziehung des bestehenden Einfahrtsbereiches zum bzw. auf das bestehende Betriebsgelände mit einer Größe von ca. 225 qm im nordöstlichen Teil der Flurstücke 49/4 und 49/5 beginnend und weiterführend entlang der südlichen Parzellengrenze des Wirtschaftswegs (Flurstücke 47/8 und 234/2) am nördlichen Rand des Gewerbegebietes „Am Spitzacker" (Flurstücke 234/2 und 47/8) bis auf die östliche Grenze der Straßenparzelle der Friedberger Straße B3 (Flurstück 233/7) stoßend, wird der räumliche Geltungsbereich ca. 155 m entlang der östlichen Grenze der Parzelle der B 3 nach Norden geführt, um dann ca. 65 m entlang der südlichen Grenze des hier verlaufenden Wirtschaftsweges (Flurstück 198/1) in Richtung Osten zu verlaufen. Entlang des hier verlaufenden Wirtschaftsweges verläuft die Abgrenzung seitlich der östlichen Grenze des Flurstücks 19/1 wieder in Richtung Süd(-west) (ca. 55 m) um dann entlang der nördlichen Parzellengrenze des Flstcks.200/6 und nachfolgend des Flstcks 47/3 in Richtung Südost rd. 220 m bis zum Auftreffen des parallel entlang der Bahnlinie verlaufenden Weges bzw. der östlichen Grenze des hier genutzten Betriebsgeländes nach Süden abzuknicken und über die östliche Grenze der Wegeparzelle 47/8 hinweg wieder auf die nördliche Grenze des Betriebsgeländes innerhalb des B-Plangebietes Spitzacker, Flstck 49/4 zu stoßen.

Abst.-Erg.: einstimmig beschlossen Ja 32 Nein 0 Enthaltung/en 2

Die Richtigkeit des Auszuges und der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.

Karben, 21.12.2016

Peña Bermúdez
Verwaltungsfachwirt

STADT KARBEN
2

AMT FÜR
BODENMANAGEMENT
BÜDINGEN

Kaiserstraße 128, 61169 Friedberg

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Antrag KB
erstellt am 08.11.07

Gemeinde	Karben	
Gemarkung	Okarben	
Flur	007	Flurstück(e) 47/3 u. 48
Maßstab	1 : 1000	Die Ausgangsdaten können durch Digitalisierung analoger Karten in den Maßstäben 1:500 - 1:2000 entstanden sein.

Vervielfältigung -außer für eigene, nicht gewerbliche Zwecke- nicht gestattet
(§ 17 Abs. 2 und § 22 des Hessischen Vermessungsgesetzes
vom 2. Oktober 1992, GVBL. 1 S. 453)

kleinen Feld

GRENZVERL. FA. CLIMAIR

GEPLANTER HALLENNEUBAU

Z. ZT. VORH. ABGRENZZAUN

64 ST. PL. IN PLANUNG

45,00 | 10,00 | 25,00 | ~27,00 | 44,99 | 25,00

40,00

64 St. Pl.

Silo

Baumweg

Am Spitzacker

Eisenbahn

Weg

PLANUNG FA. CLIMAIR
KARBEN 24.1.14

BERNHARD GMBH + CO
PLANUNGSBÜRO KG
Wiesenstrasse 7 61184 Karben
Tel.06039-9289225 Fax 231
hy 0177-3018272

TOP Ö 11.2

Städtebaulicher Vertrag
gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 ff. BauGB

Zwischen der

Stadt Karben
Rathausplatz 1 in 61184 Karben
vertreten durch den Magistrat,
dieser vertreten durch den Bürgermeister und Stadtrat
- nachfolgend ÄStadtñgenannt -

und der

ClimAir
_____
_____

vertreten durch

_____
_____

Nachfolgend ÄVetragspartnerñgenannt

wird folgender Vertrag geschlossen:

Vorbemerkungen

(1) Der Vertragspartner plant, im Bereich nördlich seines bestehenden Betriebsgeländes ÄAm Spitzackerñ zwischen der S-Bahntrasse Frankfurt ï Friedberg im Osten und der B3 im Westen auf Flächen die sich bereits im Eigentum des Vertragspartners befinden, eine Erweiterung seines Produktionsstandortes vorzunehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,2ha. Auf dieser Fläche sollen Produktions- und Lagermöglichkeiten durch eine bauliche Erweiterung der neu errichteten Halle am Nordrand des Betriebsgeländes entstehen. Weiterhin sollen die planerischen Grundlagen für (zunächst) die Errichtung einer weiteren Gewerbehalle mit den notwendigen Nebenanlagen sowie von Stell- und Parkplätzen im notwendigen Umfang weiter in Richtung Westen geschaffen werden. Die Gebietsabgrenzung ist diesem Vertrag als **Anlage 1** beigefügt.

(2) Der Standort befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 03.11.2016 beschlossen (**Anlage 2**). Im regionalen Flächennutzungsplan (Regionalverband FrankfurtRheinMain) ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche (teilweise Bestand, teilweise Planung) dargestellt. Der aufzustellende Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8(2) BauGB entwickelt.

(3) Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 8 BauGB im Normalverfahren durchgeführt. Dieser städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB regelt die Durchführung des Verfahrens, fördert und sichert die mit dem Verfahren verfolgten Ziele.

(3) Im Einzelnen sind folgende Flurstücke in der Gemarkung Okarben ganz oder teilweise betroffen:

Flur 7, Flurstück	Fläche (m²)
19/1	6.476
200/6	362
234/2	147
47/8	1.179
47/7	8
48	3.253
47/3	10.494
47/8	1.179
49/4	7.699 (teilweise)
49/5	221 (teilweise)

§ 1
Vorhaben / Grundlagen und Ziele der Planung

(1) Das städtebauliche Vorhaben orientiert sich an der beigefügten städtebaulichen Skizze (**Anlage 3**).

(2) Im Zuge der Erweiterung der S-Bahnlinie von Frankfurt nach Friedberg beansprucht die Deutsche Bahn Flächen die an das Projektgebiet angrenzen. Es ist Aufgabe des Vorhabenträgers die gegenseitigen Interessen einvernehmlich zu koordinieren. Die Stadt ist jederzeit über den Verlauf des Abstimmungsverfahrens in Kenntnis zu halten.

§ 2
Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung/Kostenübernahme

(1) Der Vertragspartner verpflichtet sich, auf seine Kosten die **Aufstellung des Bebauungsplanes** einschl. aller zugehörigen Fachplanungen, ï beiträge und notwendigen Gutachten, insbesondere ggf. eine notwendige **Grünordnungsplanung, archäologische Gutachten** oder **verkehrstechnische Gutachten** für das bezeichnete Plangebiet erstellen zu lassen. Die Beauftragung der Gutachter erfolgt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung der Stadt Karben.

Die Beauftragung von Planungs- und Fachplanungsbüros, die mit der Erarbeitung des Bauleitplanes sowie der Erstellung von Fachplanungen und Gutachtachten beauftragt werden, erfolgt durch den Vertragspartner nach Abstimmung und einvernehmlich mit der Stadt Karben.

(2) Es ist Aufgabe des Vertragspartners oder eines durch den Vertragspartner in Abstimmung mit der Stadt beauftragten Dritten, die verschiedenen beauftragten Fachplaner und ï disziplinen zu koordinieren. Dies gilt insbesondere für die Verzahnung der parallelen Planungsvorgänge für den Bereich der Neubebauung und der Bestandsbebauung.

(3) Der Vertragspartner verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur vollständigen Übernahme der Kosten für die Erarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der notwendigen Fachbeiträge und -gutachten, bis das Planverfahren mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Karben abgeschlossen und der Bebauungsplan genehmigt worden ist bzw. das Planverfahren abgebrochen wird.

Aufgrund der Bauleitplanung notwendig entstehende Kosten wie Vermessungskosten oder umweltschutz- / artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen übernimmt der Vertragspartner.

(6) Die vorgenannten Kosten sind vom Vertragspartner auch dann zu tragen, wenn das Bauleitplanverfahren nicht fortgeführt wird.

(7) Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt als Planungsträgerin bleibt in jeder Phase des Planungsverfahrens, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens unberührt.

(8) Der Vertragspartner erklärt, dass – sofern ein wasserrechtliches Verfahren als Voraussetzung für das Bauleitplanverfahren notwendig wird – er dieses in eigener Verantwortung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, insbesondere der Unteren Wasserbehörde durchführen wird.

§ 3
Rechtsgrundlagen

(1) Der Bebauungsplan ist auf Grundlage der einschlägigen Gesetze und Richtlinien (BauGB, BauNVO, PlanZVO sowie entsprechender landes- und kommunalrechtlichen Vorschriften und Regelungen) zu erarbeiten. Zu beachten sind weiterhin- die landes- und regionalplanerischen Programme und Vorgaben und der Regionale Flächennutzungsplan (Reg.-FNP).

(2) Soweit dieser Vertrag nichts anderes und genaueres bestimmt, gelten neben den gesetzlichen Grundlagen ergänzend die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in aktueller Fassung, die Bestimmungen des Werkvertragsrechtes nach §§ 631 ff. BGB sowie die Allgemeinen und kommunalrechtlichen Vertragsbedingungen der Stadt. Das hessische Vergabe- und Tariftreuegesetz sowie die allgemein geltenden Vergabeordnungen werden als Grundlage des Handelns von den Vertragsparteien akzeptiert.

(3) Für die Haftungs- und Schuldverhältnisse des Vertragspartners gegenüber der Stadt gelten die §§ 420 ff. BGB.

§ 4
Grundsätze der Zusammenarbeit

(1) Der Vertragspartner bzw. das von ihm beauftragte Planungsbüro verpflichten sich, mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt Karben vertrauensvoll zusammenzuarbeiten. Die Stadt gewährt den Bearbeitern in jeder Phase des Planverfahrens die erforderliche Unterstützung.

(2) Der Vertragspartner und die Stadt Karben verpflichten sich, bei der praktischen Umsetzung des Bebauungsplankonzeptes zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit.

(3) Die planerischen Vorgaben der Stadt sind zwingend und bindend in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Stadt behält sich vor, eigene Vorgaben zu korrigieren, wenn sich dies während des Planverfahrens aus städtebaulicher Sicht notwendig oder zweckmäßig herausstellen sollte. Dabei streben beide Vertragsparteien einvernehmliche Lösungen an. Alle durch Planänderung entstehenden Kosten trägt der Vertragspartner.

§ 5
Pflichten/ Leistungen des Vertragspartners

(1) Der Vertragspartner lässt den im § 1 bezeichneten Bebauungsplan einschl. zugehöriger Fachplanungen und –beiträge (insbesondere Freianlagenplan) mit allen im jeweiligen Leistungskatalog der HOAI aufgeführten Grundleistungen von dem gem. § 2 dieses Vertrages beauftragten bzw. noch abzustimmenden Planungsbüros erarbeiten.

(2) Die städtebauliche Planung und die Fachbeiträge sind mit den zuständigen Fachämtern der Stadt

abzustimmen.

(3) Zur Beschleunigung des Planverfahrens überträgt die Stadt dem Vertragspartner gem. § 4b BauGB die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 2a – 4a BauGB.

(4) Eine Beauftragung weiterer Dritter bzw. freier Mitarbeiter ist der Stadt mitzuteilen und mit ihr abzustimmen.

(5) Der Vertragspartner übernimmt die Vergütung der Planungsleistungen der beauftragten Planungsbüros.

§ 6
Pflichten/ Leistungen der Stadt Karben

(1) Die zu erbringenden Planungsleistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans werden von der Stadt bzw. ihren Fachämtern inhaltlich abgenommen.

(2) Die Stadt Karben fasst in eigener und alleiniger Verantwortung und unter Beachtung aller erforderlichen Abwägungsschritte und Wahrung der kommunalen Planungshoheit (vgl. § 2 Abs.6 dieses Vertrages) die förmlichen Beschlüsse zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens. Die kommunale Selbstverwaltung wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Ein Anspruch des Vertragspartners auf Abschluss des Bauleitplanverfahrens und Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadt Karben wird nicht begründet.

(3) Die Stadt führt das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans verantwortlich durch. Sämtliche hierfür erforderlichen Vorarbeiten (Entwürfe, Planfertigungen, Anschreiben, Beschlussvorlagen einschl. Abwägungsvorschläge) werden entsprechend der o.g. Übertragung der Verfahrensvorbereitung und –durchführung nach § 4 b BauGB durch den Vertragspartner bzw. das von ihm beauftragte Planungsbüro erbracht.

(4) Der Vertragspartner verpflichtet sich, die Verwaltungskosten, die der Stadt Karben im Rahmen der Aufstellung und Durchführung des Verfahrens (unabhängig vom Ausgang des Verfahrens) entstehen, in Höhe von pauschal 4.000,00€ nach Aufstellungsbeschluss durch die STVV sowie Rechtskraft dieses Vertrags an die Stadtkasse zu überweisen.

(5) Soweit einschlägig und vorhanden stellt die Stadt dem Vertragspartner folgende Unterlagen zur Verfügung:
- den aktuellen Regionalen Flächennutzungsplan (Verweis auf das Internetangebot des Regionalverbands FrankfurtRheinMain),
- alle den Plangeltungsbereich betreffenden sonstigen Fachplanungen, -gutachten, Stellungnahmen usw., die der Stadt vorliegen oder im Laufe des Planverfahrens dort eingehen,
- den Geltungsbereich betreffende technische Planungen, Daten, Bestandskarten für die Ver- und Entsorgung soweit vorhanden,
- Statistisches Datenmaterial, soweit zutreffend und notwendig.

(6) Weitere Unterlagen zum Sachverhalt - soweit erforderlich und vorhanden - können bei der Stadt eingesehen bzw. auszugsweise von ihr bereitgestellt werden.

§ 7
Kommunalabgaben und Erschließung

(1) Die zur äußeren Erschließung zur Verfügung stehenden Kapazitäten sind im Kontext des Bebauungsplanverfahrens zu überprüfen und Anschlussmöglichkeiten zu klären.

(2) Der Vertragspartner erklärt seine Bereitschaft zum Abschluss folgender Vereinbarungen:

1. ein Erschließungsvertrag mit der Stadt noch vor dem Satzungsbeschluss über Maßnahmen, die zur Sicherung der Erschließung nach dem Entwurf des Bebauungsplans notwendig werden, sowie ggf. ein straßenbaulicher Vertrag zur Wiederherstellung von ggf. beeinträchtigten Straßenverkehrsflächen, eventuell erforderliche Tieferlegung der Bordsteine und des Bürgersteiges.
2. ggf. weitere vertragliche Vereinbarungen i.S. des § 11 BauGB - z.B. zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele oder zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen
3. Erschließungsverträge, Ablöseverträge und städtebauliche Verträge, welche die Wasserversorgung und die Abwasserversorgung des mutmaßlichen Bebauungsgebiets betreffen; sie sind ggf. gesondert mit der Stadt - Stadtwerke Karben ï abzuschließen. Die Höhe des Ablösungsbetrages, der vor dem Satzungsbeschluss zu entrichten ist, ergibt sich aus dem geltenden Satzungsrecht zum Zeitpunkt des Abschlusses des Ablösevertrages.
4. Für die Wasser- und Abwasserbeiträge werden die jeweils am Tag der Beitragserhebung geltende Wasserversorgungs- und Entwässerungssatzung herangezogen. Soweit bis zum Tag der Beitragserhebung keine Aktualisierung der Satzungen rechtskräftig geworden ist, gelten die Satzungen mit Stand 26.06.2016.

§ 8
Entschädigungen

(1) Für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangt, verzichtet der Vertragspartner ausdrücklich und unwiderruflich auf die Erhebung von Entschädigungsansprüchen gegen die Stadt. Die Stadt nimmt diesen Verzicht an.

§ 9
Rechtsnachfolge

(1) Der Vertragspartner ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit schriftlicher Zustimmung der Stadt einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.

(2) Der Vertragspartner verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die zu übernehmenden Verpflichtungen ihrerseits an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben. Der Vertragspartner haftet gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem eventuellen Rechtsnachfolger, solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

§ 10
Übergabe von Planunterlagen

(1) Im Lauf des Planverfahrens sind die Planfassungen für die jeweiligen Verfahrensschritte (Öffentliche Auslegung, ggf. erneute Öffentliche Auslegung, genehmigungsfähige Planfassung) der Stadt zwanzigfach in farbiger Ausfertigung und einfach in digitaler Fassung zur Verfügung zu stellen. Die Unterlagen sind in der Regel 30 Kalendertage vor dem Sitzungstermin in abgestimmter Form bei der Stadtverwaltung einzureichen. Abweichende Termine sind im Einzelfall mit der Stadtverwaltung

abzustimmen.

§ 11
Kündigung/ Rücktritt

(1) Die Stadt ist zur Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn der Vertragspartner seinen Vertragspflichten trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer Frist von drei Monaten nicht nachkommt.
Beruht die Abmahnung des Vertragspartners durch die Stadt auf einer Nicht- oder Schlechterfüllung durch das beauftragte Planungsbüros, so ist die Stadt zur Kündigung nur berechtigt, wenn dem Vertragspartner zuvor ausreichend Zeit eingeräumt wurde, ein anderes Büro zu beauftragen.

(2) Beide Vertragsparteien sind zur Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn der Bebauungsplan nach Ablauf von zwei Jahren seit Abschluss dieses Vertrags noch keine Rechtskraft erlangt haben sollte obwohl alle notwendigen Unterlagen zum Satzungsbeschluss in ausreichender Bearbeitungstiefe und ï qualität fristgerecht vorgelegt wurden.

(3) Der Rücktritt gemäß Abs. 1 bis 2. bedarf der Schriftform. Die Rücktrittserklärung muss im Falle des Nichtinkrafttretens des Bebauungsplans spätestens zum Ende des 17. Kalendermonats nach Abschluss dieses Vertrages bis bei der Stadt eingegangen sein. Danach erlischt das Rücktrittsrecht.

(4) Für den Fall des Rücktritts und bei Nichtfortführung oder Nichtabschluss des Bauleitplanverfahrens werden jegliche Ansprüche des Vertragspartners gegenüber der Stadt Karben ausgeschlossen.

(5) Die Stadt Karben ist berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Vertragspartner nicht mindestens 30 Kalendertage vor dem jeweiligen Sitzungstermin der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung den abgestimmten Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich Begründung und mit den für den Verfahrensschritt erforderlichen Unterlagen Ausführung vorlegt.

(6) Die Stadt Karben ist ferner berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn über das Vermögen des Vertragspartners das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

§ 12
Sonstiges

(1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen wechselseitig angemessen sind.

(2) Die Stadt und der Vertragspartner erklären übereinstimmend, dass außerhalb dieses Vertrags keine Nebenabreden getroffen worden sind. Sollten aus bisher geführten Gesprächen Nebenabreden oder Vereinbarungen hergeleitet werden können, so sind sich die Vertragsparteien einig, dass diese ungültig sind.

(3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(4) Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

(5) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vertragspartner erhalten je eine Ausfertigung.

(6) Erfüllungsort ist Karben und Gerichtsstand ist Frankfurt am Main.

für die Stadt Karben

Karben, den .....

..... é é é é é é é é é é é é é é é é é é

Bürgermeister Stadtrat

für den Vertragspartner

Karben, den ....

Geschäftsführer

Karben, 08.03.2017

Federführung:	Fachbereich 5 Stadtplanung,	Vorlagen-Nummer:
AZ.:		FB 5/922/2017
Bearbeiter:	Heiko Heinzel	
Verfasser	Heiko Heinzel	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur Stadtverordnetenversammlung	06.03.2017	

Gegenstand der Vorlage
Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 205 "Am Kalkofen" 2. Änderung
Gemarkung Groß-Karben
hier: Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes
gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, für die in dem beiliegenden Plan farbig hervorgehobenen Flächen eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205 „Am Kalkofen“ im Stadtteil Groß-Karben gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchzuführen.

Die Plangebietsabgrenzung unterscheidet sich nicht von der Abgrenzung des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Im Westen durch die östliche Grenze der Straßenparzelle Nr. 666/4 Flur 1 Karbener Weg beginnend an der südlichen Grenze des Flurstücks 76/0 Flur 16 Waldhohlweg nach Norden folgend, weiter entlang der östlichen Grenze der Straßenparzelle Nr. 65 Heldenberger Straße (K 246) Flur 16 (Lindenplatz) dem Straßenverlauf folgend,

im Norden entlang der südliche Grenze der Straßenparzelle Nr. 65 Heldenberger Straße (K 246) Flur 16,

im Osten in einer Parallelen in einem Abstand von ca. 80 m zu der östlichen Grenze der nord-süd verlaufenden Wegeparzelle Nr. 67, Flur 16 / in Verlängerung der nord-süd verlaufenden westlichen Wegeparzelle Nr. 74/0 ab Schnittpunkt dieser Parallelen mit der südlichen Grenze der Straßenparzelle Heldenberger Straße, die abknickende Wegeparzelle Nr. 67 querend folgend bis auf die südliche Grenze der Wegeparzelle 66/0 Flur 16 Waldholweg stoßend. Zwischenzeitlich ist dieser östliche Grenzverlauf herausparzelliert und im Kataster nachvollziehbar.

im Süden der südlichen Wegeparzelle Nr. 67 Flur 16 Waldhohlweg nach Westen

folgend bis auf die Straßenparzelle Nr. 666/4 Flur 1 Karbener Weg stoßend.

Sachverhalt:

Mit der zu beschließenden Änderung des Bebauungsplanes wird eine Optimierung der Planung erreicht und eine Verbesserung der Flächennutzung vor Ort planerisch vorbereitet.

Es ist vorgesehen, die Zulässigkeit weiterer Dachformen im gesamten Plangebiet zu ermöglichen. Insbesondere hinsichtlich der Errichtung von Flachdachgebäuden besteht eine hohe Nachfrage.

Im Planungsprozess zur Erschließung hat sich herausgestellt, dass die Regenrückhaltung unterirdisch unterhalb der Spielplatzfläche realisiert werden kann. Die hierfür vorgesehene Fläche kann somit verkleinert und die beiden WA2-Teilflächen miteinander verbunden werden. Auf diese Weise wird ein neues Wohnbaugrundstück entstehen.

Im Zug der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Ergebnisse der 1. Änderung übernommen und zu einem Plan zusammengefügt werden.

Da die Änderung die Grundzüge der Planung nicht verändern, kann auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kalkofen“ das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Gemäß § 13 (3) BauGB kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Ebenso wird gem. § 13 (2) 1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden abgesehen.

Finanzierung:

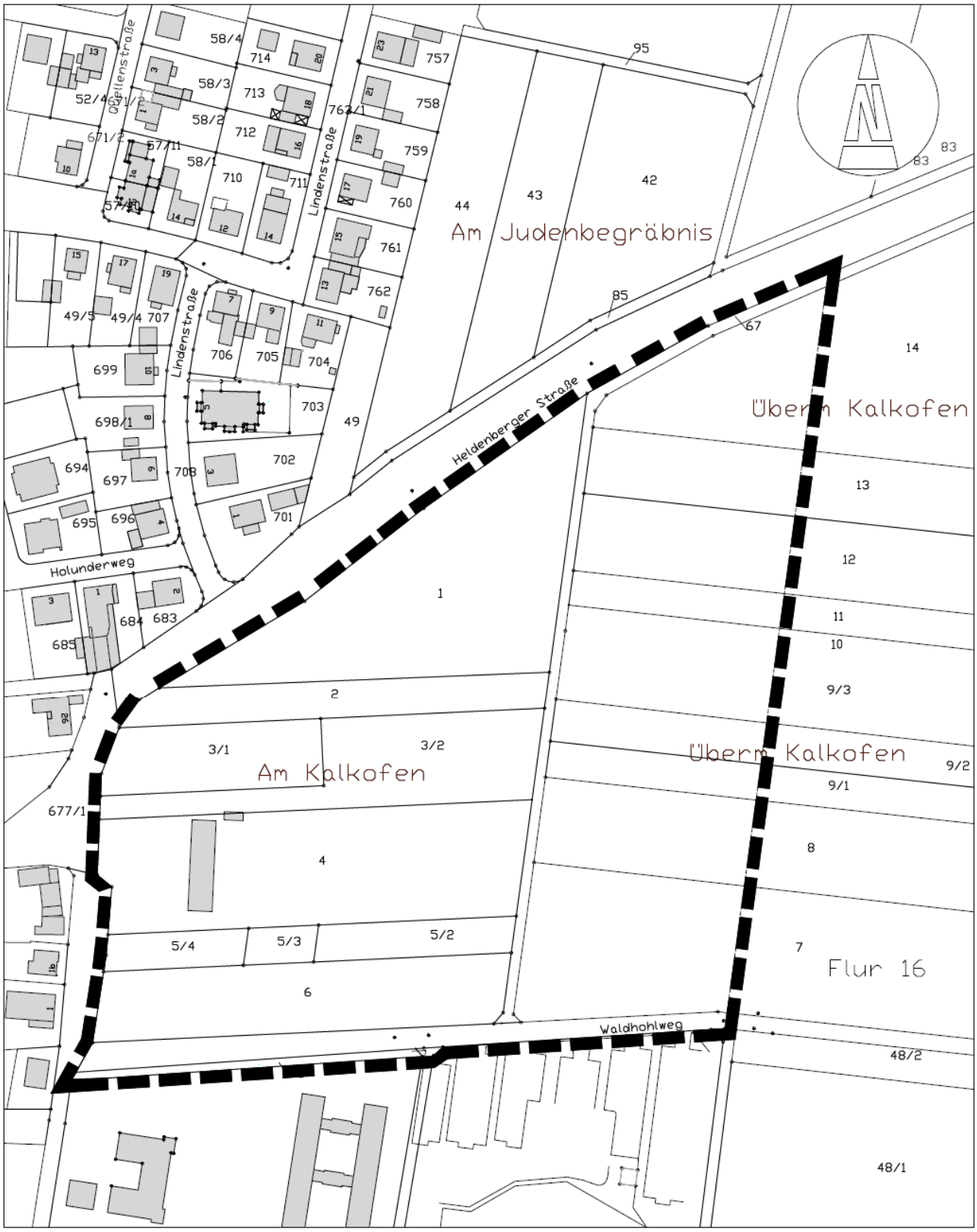
Finanzielle Auswirkungen: €

HH 2017		Produkt:	
Bisher angeordnet und beauftragt		Kostenstelle: Sachkonto:	
Noch verfügbar		I-Nr	
Sofern der Planansatz überschritten wird, ist unter Sachverhalt bzw. Begründung ein Deckungsvorschlag anzugeben			
Bei Aufträgen ab 10.000 € ist das Formular “Erfassung Bestellungen / Aufträge” beizulegen (gilt nicht für Eigenbetriebe).			
Bei Aufträgen ab 50.000 € ist das Formular „Folgekostenberechnung“ beizulegen.			

Darstellung der Folgekosten:

Anlagenverzeichnis:

- Abgrenzung des Plangebiets



BAULEITPLANUNG DER STADT KARBEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 205
„AM KALKOFEN“
GEMARKUNG GROSS-KARBEN

Plananlage zum Änderungsbeschluss
2. Änderung
MAGISTRAT DER STADT KARBEN
FACHBEREICH 5
STADTPLANUNG BAUEN UMWELT
KARBEN, 27.02.2017

Karben, 08.03.2017

Federführung:	Fachbereich 5 Stadtplanung,	Vorlagen-Nummer:
AZ.:		FB 5/914/2017
Bearbeiter:	Sylke Radetzky	
Verfasser	Sylke Radetzky	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ortsbeirat Kloppenheim Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur Stadtverordnetenversammlung	06.03.2017	

Gegenstand der Vorlage
Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 229 "Frankfurter Straße - Sauerborn", Gemarkung Kloppenheim
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 „Frankfurter Straße - Sauerborn“, in der Gemarkung Kloppenheim gem. § 2 (1) i. V. mit § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren.

Das Plangebiet liegt an der Frankfurter Straße zwischen Rhönstraße und Taunusstraße.
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 113/5, 615/1, 615/2, 615/3, 615/4, 615/5, 615/6, 614, 613 sowie den westlichen Teil der Wegeparzelle 293 bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 113/5 der Flur 7, Gemarkung Kloppenheim.

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich, wie im Aufstellungsbeschluss dargestellt, ist im Regionalen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche geplant" dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit gem. § 8 (2) BauGB als aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Mit der Wohnbebauung erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Innenentwicklung in Ergänzung zu der umliegenden Bebauung.
Baurecht kann nur mit Durchführung eines Bauleitplanverfahrens geschaffen werden.
Im Zuge der Planaufstellung wird auch ein kleinerer Bereich des Bebauungsplans Nr. 189 „Sauerborn“ geändert, um die Erschließungssituation im Norden zu klären.
Die durch die Planung ermöglichte Nachverdichtung im Innenbereich ist städtebaulich sinnvoll.

Mit einer Fläche von weniger als 20.000 qm kann ein Bebauungsplan, der der Nachverdichtung dient, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Hierbei gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.
Das heißt u.a.:

- Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden.

Das Verfahren konzentriert sich somit auf die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit der Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

- Von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung kann abgesehen werden.

Der Eigentümer des Flurstücks 113/5 erklärt sich bereit, die Kosten für das Bauleitplanverfahren zu tragen.

Eine Städtebauliche Rahmenvereinbarung ist vor dem nächsten Verfahrensschritt zu schließen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: €

HH 2017		Produkt:	
Bisher angeordnet und beauftragt		Kostenstelle: Sachkonto:	
Noch verfügbar		I-Nr	
Sofern der Planansatz überschritten wird, ist unter Sachverhalt bzw. Begründung ein Deckungsvorschlag anzugeben			
Bei Aufträgen ab 10.000 € ist das Formular “Erfassung Bestellungen / Aufträge” beizulegen (gilt nicht für Eigenbetriebe).			
Bei Aufträgen ab 50.000 € ist das Formular „Folgekostenberechnung“ beizulegen.			

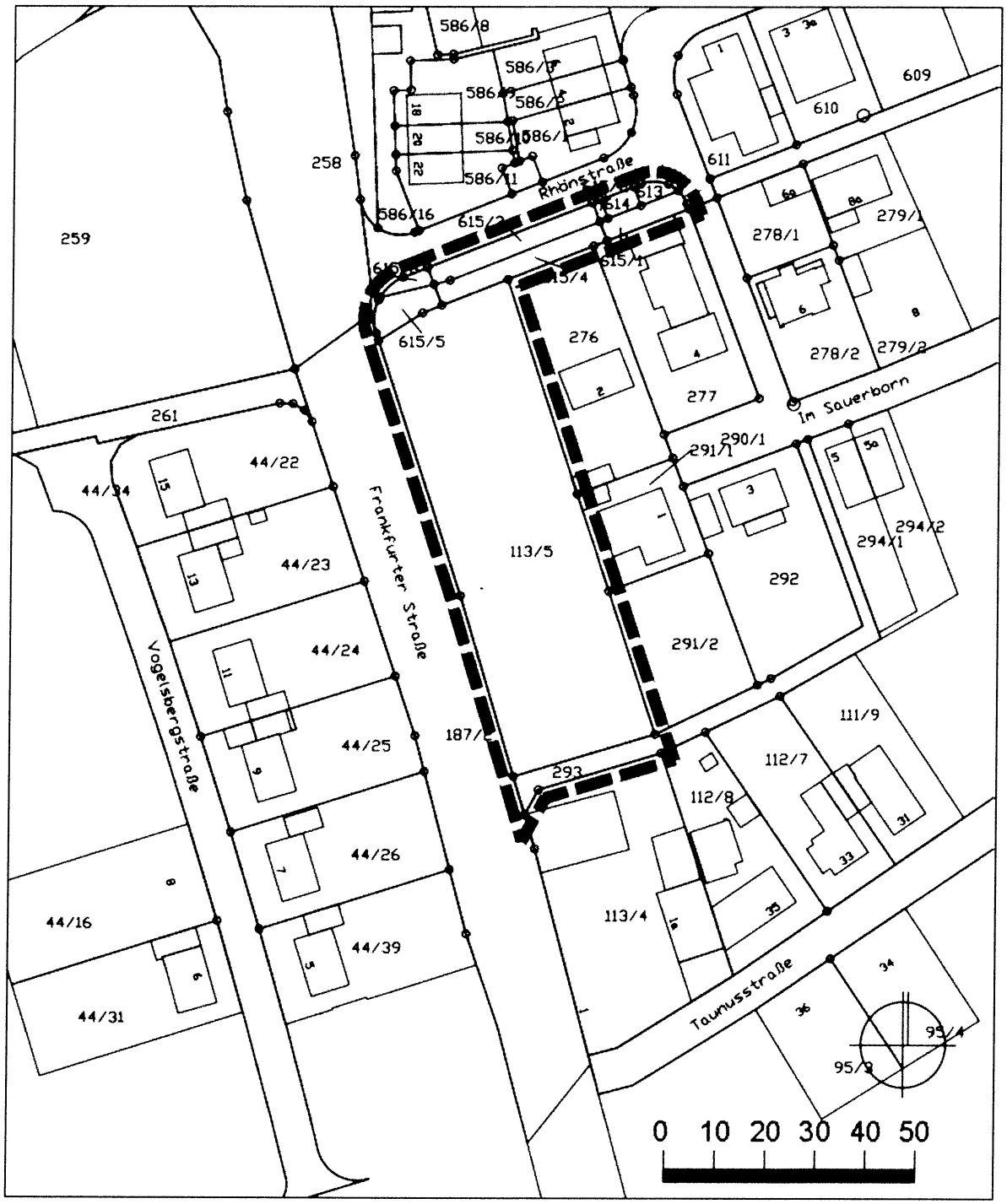
Darstellung der Folgekosten:

Anlagenverzeichnis:
Plananlage zum Geltungsbereich

Bauleitplanung der Stadt Karben

B-Plan Nr. 229 „Frankfurter Straße - Sauerborn“ - Geltungsbereich

Plananlage zum Aufstellungsbeschluss



Karben, 08.03.2017

Federführung:	Fachbereich 5 Stadtplanung,	Vorlagen-Nummer:
AZ.:		FB 5/913/2017
Bearbeiter:	Sylke Radetzky	
Verfasser	Sylke Radetzky	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ortsbeirat Kloppenheim Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur Stadtverordnetenversammlung	06.03.2017	

Gegenstand der Vorlage
Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 228 "Alte Straße / Höhenweg"
Gemarkung Kloppenheim
hier: Aufstellungsbeschluss 1. Änderung des Bebauungsplans "Alte Straße / Höhenweg" mit Ergänzung der Nummerierung und Erweiterung Geltungsbereich

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans “Alte Straße / Höhenweg” mit ergänzter Nummerierung als Bebauungsplan Nr. 228 „Alte Straße / Höhenweg“ mit erweitertem Geltungsbereich im Ortsteil Kloppenheim gemäß § 2 (1) BauGB einzuleiten.
Das Verfahren soll gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Kloppenheim und umfasst die bebauten Wohngrundstücke um die Straßen „Alte Straße“ und „Im Kirchfeld“.

Der Geltungsbereich umfasst den rechtskräftigen Bebauungsplan „Alte Straße / Höhenweg“, Gemarkung Kloppenheim. Er wird ergänzt indem im Süden an der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 221/1, Flur 1 (Wegeparzelle) der Verlauf der südlichen Grenze bis zur westlichen Straßenparzelle der Alten Straße, Flurstück Nr. 227/3 fortgeführt wird, darüber hinaus entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 63/3, Flur 7 nach Osten folgend, dann 3.50 m nach Norden folgend um dann nach Osten parallel zum ehemaligen Geltungsbereich und zur Straße am Kirchfeld zu verlaufen bis auf die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 66/3, Flur 7 stoßend. Sodann werden die Flurstücke Nr. 66/3 und 66/4, Flur 7 in den Geltungsbereich einbezogen.

Sachverhalt:

Im Rahmen der Planänderung sind verschiedene Unangepasstheiten in Bezug zur inzwischen entstandenen Bebauung zu bereinigen.

Vorrangig ist der Bereich einer Abrundungssatzung aus dem Jahre 1990 am westlichen Ende der Straße „Im Kirchfeld“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Straße / Höhenweg“ aus dem Jahr 1969 zu überführen. Damit wird planungsrechtlich auf aktuelle Vorstellungen zur Weiterentwicklung der dortigen Bebauung reagiert. Aus städtebaulichen Gründen soll die damit einhergehende Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung eine Entsprechung im bisherigen Geltungsbereich finden, der hiermit an die derzeitigen Bedürfnisse der Ausnutzungen der Grundstücke angepasst werden soll.

Baurecht kann nur mit Durchführung eines Bauleitplanverfahrens geschaffen werden.
Die Änderung und Erweiterung ist städtebaulich sinnvoll.
Mit den Änderungen und der Erweiterung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
Da darüber hinaus die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden.

Das heißt u.a.:
- Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden.

Das Verfahren konzentriert sich somit auf die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit der Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung kann abgesehen werden.

Der Eigentümer des Flurstücks 66/3 (Im Kirchfeld 10) erklärt sich bereit, die Kosten für das Bauleitplanverfahren zu tragen.

Eine Städtebauliche Rahmenvereinbarung ist vor dem nächsten Verfahrensschritt zu schließen.

Finanzierung:

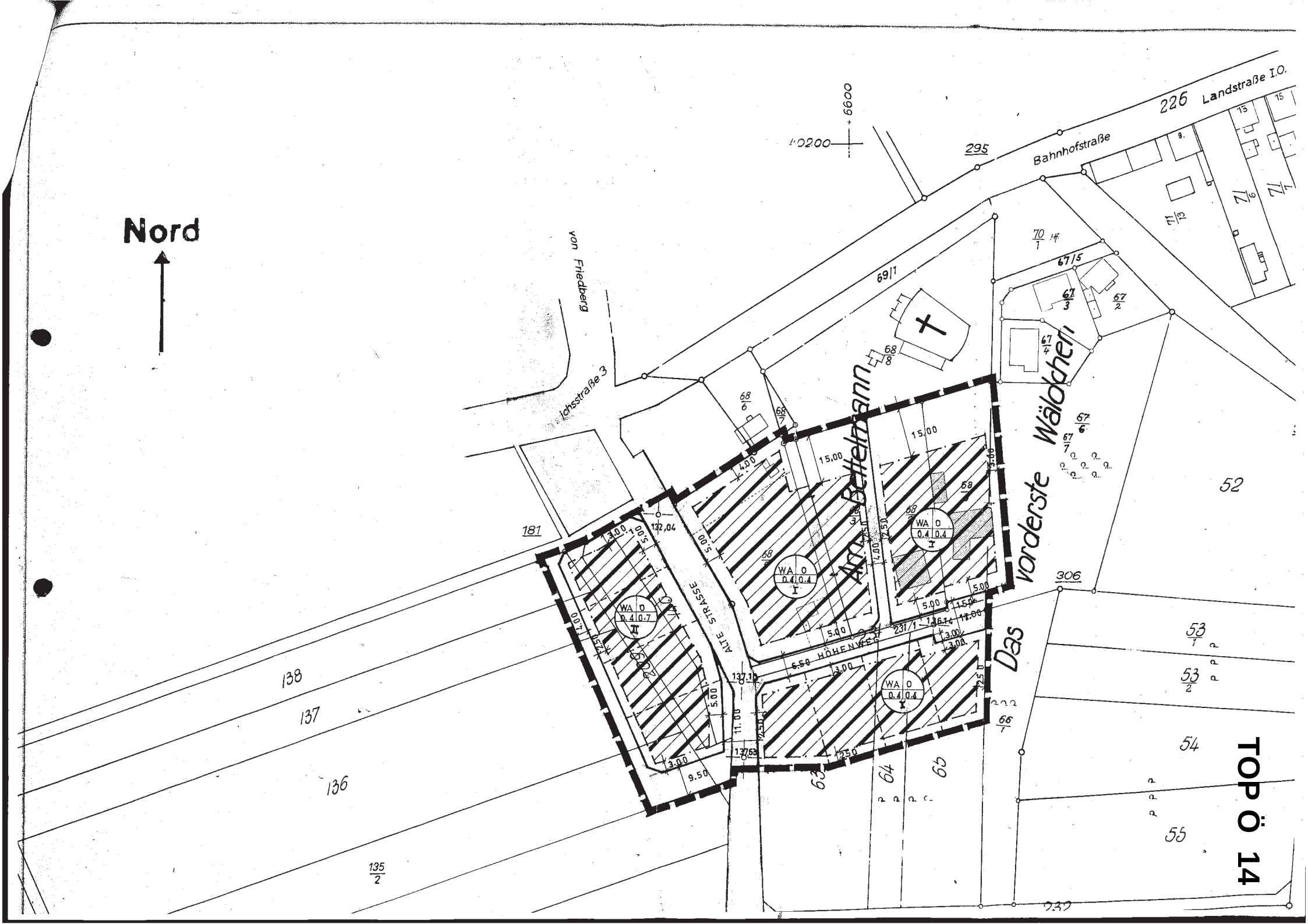
Finanzielle Auswirkungen: 0,00 €

HH 2017		Produkt:	
Bisher angeordnet und beauftragt		Kostenstelle: Sachkonto:	
Noch verfügbar		I-Nr	
Sofern der Planansatz überschritten wird, ist unter Sachverhalt bzw. Begründung ein Deckungsvorschlag anzugeben			
Bei Aufträgen ab 10.000 € ist das Formular “Erfassung Bestellungen / Aufträge” beizulegen (gilt nicht für Eigenbetriebe).			
Bei Aufträgen ab 50.000 € ist das Formular „Folgekostenberechnung“ beizulegen.			

Darstellung der Folgekosten: keine

Anlagenverzeichnis:

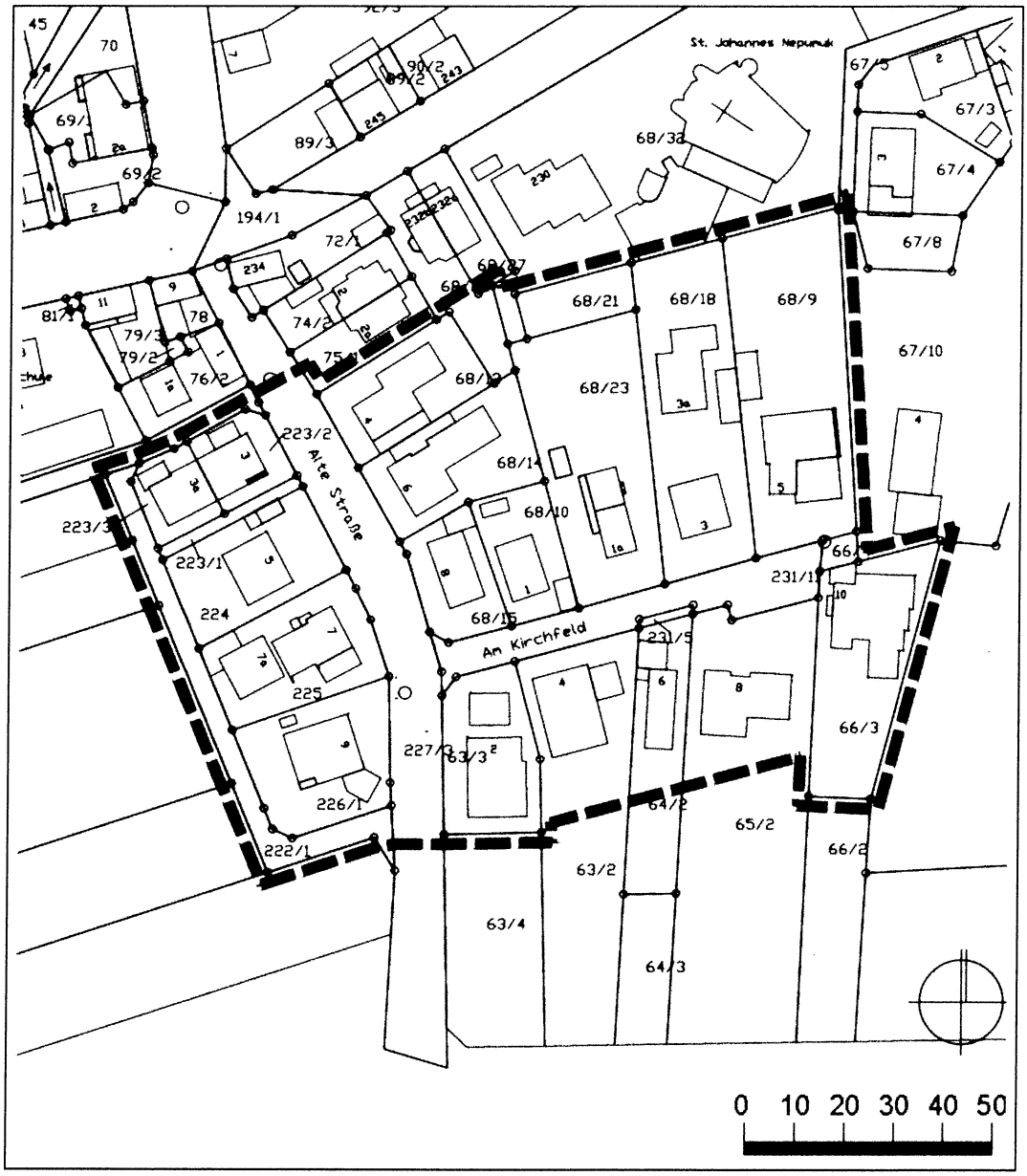
1 – Ausschnitt Plananlage Bebauungsplan alt
2 – Plananlage Geltungsbereich neu


Nord
1:0200
6600
295
Bahnhofstraße
226 Landstraße I.O.
von Friedberg
Ichsstraße 3
69/1
70/1
67/5
67/3
67/2
68/8
68/6
68/7
67/4
67/6
67/7
Am Bettelmann
Vorderste Wälderchen
ALTE STRASSE
HÖHENWEG
WA O 0.4 0.4 I
WA O 0.4 0.4 II
WA O 0.4 0.4 X
WA O 0.4 0.7 II
181
132,04
137,10
137,62
231/1
306
52
53/1
53/2
54
55
66/1
63
64
65
138
137
136
135/2
TOP Ö 14

Bauleitplanung der Stadt Karben

B-Plan Nr. 228 „Alte Straße / Höhenweg“ - Geltungsbereich

Plananlage zum Aufstellungsbeschluss



TOP Ö 15.1

Karben, 08.03.2017

Federführung:	Fachbereich 5 Stadtplanung,	Vorlagen-Nummer:
AZ.:		FB 5/910/2017
Bearbeiter:	Sylke Radetzky	
Verfasser	Sylke Radetzky	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur Stadtverordnetenversammlung	06.03.2017	

Gegenstand der Vorlage
Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227", Gemarkung Kloppenheim
hier: Beschluss Abwägung erneute Offenlage und Beteiligung TÖB

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten Offenlegung und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“, Gemarkung Kloppenheim, wurden allen Stadtverordneten und dem Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur zur Kenntnis gegeben und eingehend beraten.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die als Anlage beigefügte Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer 6. Sitzung am 16.12.2016 den aufgrund der Planänderungen nach der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/Träger öffentlicher Belange vorliegenden 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“ in der Gemarkung Kloppenheim mit Planzeichnung, Satzungstext und Begründung gebilligt.
Es wurde eine erneute Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Hierbei wurde beschlossen, dass die Beteiligung auf die geänderten oder ergänzten Teile und die Frist zur Abgabe auf eine angemessene Frist (2 Wochen) beschränkt wird.

Die verkürzte Offenlegung wurde in der Zeit vom 16.01.2017 bis 03.02.2017 durchgeführt.
Die amtliche Bekanntmachung der Offenlegungsfrist erfolgte am 07.01.2017.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sind **keine neuen Stellungnahmen** eingegangen.
Die bei der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen Stellungnahmen sind gem. § 3 und § 4 BauGB durch die StVV zu prüfen und abzuwägen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: keine €

HH 2017		Produkt:	
Bisher angeordnet und beauftragt		Kostenstelle: Sachkonto:	
Noch verfügbar		I-Nr	
Sofern der Planansatz überschritten wird, ist unter Sachverhalt bzw. Begründung ein Deckungsvorschlag anzugeben			
Bei Aufträgen ab 10.000 € ist das Formular “Erfassung Bestellungen / Aufträge” beizulegen (gilt nicht für Eigenbetriebe).			
Bei Aufträgen ab 50.000 € ist das Formular „Folgekostenberechnung“ beizulegen.			

Darstellung der Folgekosten: keine

Anlagenverzeichnis:

1 – Übersicht Rückmeldungen TÖB
2 – Abwägung Behörden
3 – Planbild B-Plan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“
5 – Textliche Festsetzungen
6 – Begründung
6.1 – Anlage 1 Begründung – Artenschutz
6.2 – Anlage 2 Begründung – Geotechnischer Bericht
6.3 – Anlage 3 Begründung – Berechnung Abfluss Niederschlag
6.4 – Anlage 4 Begründung – Altlastenbewertung
6.5 – Anlage 5 Begründung – Schalltechnische Untersuchung

Stadt Karben
2. Entwurf Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“
Liste der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
Stand 10.02.2017

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB	
		Schreiben vom	Stellungnahme
1	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen	30.01.2017	Keine Hinweise oder Anregungen
2.	Botanische Vereinigung für Naturschutz Hessen eV Herr Dr. Jörg Weise Schiffenberger Weg 14 35435 Wettenberg	02.02.2017 Vertreten durch: Ulrike Loos (BUND) Peter-Geibel-Str. 5 61184 Karben	Hinweise und Anregungen
3.	BUND Kreisverband Wetterau Frau Monika Mischke Alte Frankfurter Straße 60 64448 Bad Vilbel	Keine Stellungnahme	
4.	BUND Landesverband Hessen e.V. Geleitstraße 14 60599 Frankfurt am Main	02.02.2017 Vertreten durch: Ulrike Loos (BUND) Peter-Geibel-Str. 5 61184 Karben	Hinweise und Anregungen
5.	DB Netz AG Regionalbereich Mitte Pfarrer-Perabo-Platz 4 60326 Frankfurt am Main	Keine Stellungnahme	
6.	DB AG Immobilien Region Mitte Camberger Str. 10 60327 Frankfurt am Main	16.01.2017	Hinweise
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH TNL Südwest PTI 34 Jahnstraße 54-64 63150 Heusenstamm	Keine Stellungnahme	
8.	eon / Netz GmbH Netzzentrum Kassel Kleinengliser Straße 2 34582 Borken	Keine Stellungnahme	
9.	Ev. Pfarramt Okarben Am Römerkastell 24 61184 Karben	Keine Stellungnahme	
10.	Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden Burgstraße 5 61138 Niederdorfelden	Keine Stellungnahme	
11.	Gemeindevorstand der Gemeinde Schöneck Herrnhofstraße 8 61137 Schöneck	Keine Stellungnahme	
12.	Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt Paul-Hallmann-Straße 3 61206 Wöllstadt	Keine Stellungnahme	
13.	HessenMobil Gelnhausen Gutenbergstraße 2-4 63571 Gelnhausen	03.02.2017	Keine Hinweise oder Anregungen
14.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz Lindenstraße 5 61209 Echzell	02.02.2017 Vertreten durch: Ulrike Loos (BUND) Peter-Geibel-Str. 5 61184 Karben	Hinweise und Anregungen
15.	Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg Geschäftsstelle Friedberg Postfach 10 04 55 61144 Friedberg	01.02.2017	Keine Hinweise oder Anregungen
16.	Kath. Kirchengemeinde St. Nepomuk Bahnhofstraße 230 61184 Karben	Keine Stellungnahme	

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB	
		Schreiben vom	Stellungnahme
17.	Kreisausschuss des Wetteraukreises Fachdienst 4.1 für Strukturförderung und Umwelt; Herr Dr. Fertig Europaplatz 61169 Friedberg	01.02.2017	Hinweise und Anregungen
18.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Archäologie; Abt. Baudenkmalpflege Schloss Biebrich Westflügel 65203 Wiesbaden	Keine Stellungnahme	
19.	Magistrat der Stadt Bad Homburg Fachbereich Stadtplanung Rathausplatz 1 61348 Bad Homburg	Keine Stellungnahme	
20.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel Postfach 11 50 61101 Bad Vilbel	Keine Stellungnahme	
21.	Magistrat der Stadt Frankfurt Stadtplanungsamt Kurt-Schumacher-Str. 10 60311 Frankfurt am Main	06.02.2017	Keine Hinweise oder Anregungen
22.	Magistrat der Stadt Friedrichsdorf Hugenottenstraße 55 61381 Freidrichsdorf	18.01.2017	Keine Hinweise oder Anregungen
23.	Magistrat der Stadt Niddatal Hauptstraße 2 61194 Niddatal	Keine Stellungnahme	
24.	Magistrat der Stadt Nidderau Postfach 11 17 61123 Nidderau	Keine Stellungnahme	
25.	Magistrat der Stadt Rosbach v. d. H. Homburger Straße 64 61191 Rosbach v. d. H.	Keine Stellungnahme	
26.	NABU Karben Dr. Hans Hansen Theodor-Heuss-Straße 25 61184 Karben	Keine Stellungnahme	
27.	NABU Deutschland Landesverband Hessen e.V. Friedensstraße 26 35578 Wetzlar	02.02.2017 Vertreten durch: Ulrike Loos (BUND) Peter-Geibel-Str. 5 61184 Karben	Hinweise und Anregungen
28.	NRM Rhein-Main GmbH Solmsstraße 38 60486 Frankfurt am Main	01.02.2017	Keine Hinweise oder Anregungen
29.	Ortsbeirat Kloppenheim Marita Scheurich Am Schloss 2 61184 Karben	Keine Stellungnahme	
30.	OVAG – Oberhessische Versorgungsbetriebe AG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg	25.07.2016	Hinweise
31.	Regionalverband FrankfurtRheinMain Poststraße 16 60329 Frankfurt am Main	Keine Stellungnahme	
32.	Polizeidirektion Friedberg Prävention Herr Rudolf Postfach 10 07 64 61147 Friedberg	Keine Stellungnahme	
33.	Polizeipräsidium Mittelhessen Städtebauliche Kriminalprävention Frau Eismann Postfach 10 07 54 35337 Gießen	Keine Stellungnahme	
34.	Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung – Az. III 31.2 Wilhelminenstraße 1-3 64283 Darmstadt	Keine Stellungnahme	

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB	
		Schreiben vom	Stellungnahme
35.	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH Alte Bleiche 5 65719 Hofheim	Keine Stellungnahme	
36.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen Rathausstraße 56 65023 Wiesbaden	02.02.2017 Vertreten durch: Ulrike Loos (BUND) Peter-Geibel-Str. 5 61184 Karben	Hinweise und Anregungen
37.	Staatl. Schulamt für den Hochtaunus- und Wetteraukreis Mainzer-Tor-Anlage 8 61169 Friedberg	Keine Stellungnahme	
38.	Stadt Karben FB5 Herr Heinzel / Frau Radetzky Rathausplatz 1 61184 Karben	Keine Stellungnahme	
39.	Stadt Karben Ausländerbeirat Frau Jetty Sabandar Rathausplatz 1 61184 Karben	Keine Stellungnahme	
40.	Stadt Karben Stadtpolizei Herr Axtmann Rathausplatz 1 61184 Karben	Keine Stellungnahme	
41.	Stadt Karben Seniorenbeirat Rathausplatz 1 61184 Karben	Keine Stellungnahme	
42.	Stadtwerke Karben Herr Quentin Max-Planck-Straße 21 61184 Karben	Keine Stellungnahme	
43.	Wasserversorgungsverband Kaichen-Heldenbergen-Burg-Gräfenrode Herr Drozd Hauptstraße 2 61194 Niddatal	Keine Stellungnahme	
44.	Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals – Sitz Karben Herr Weber Rathausplatz 1 61184 Karben	Keine Stellungnahme	
45	Avacon AG Watensteder Weg 75 38229 Salzgitter	26.01.2017	Keine Hinweise oder Anregungen

Beteiligte Behörden gesamt: 45
Stelungnahmen: 15

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

Nr. (gem. TÖB-Liste)	Einsender, Behörde Anregung, Hinweise (Zusammenfassung) Die Originalstellungnahmen können bei der Verwaltung eingesehen werden.		Beschlussvorschlag zur Abwägung Begründung Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf
1.	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen	Schreiben vom 30.01.2017 Az.: 22.2-BD-02-06-03-02-B-2017#002	
	Original Stellungnahme Seite 1: 		

Amt für Bodenmanagement
Büdingen

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstrasse 33, 63654 Büdingen

Planungsgruppe Darmstadt
Alicenstraße 23

64293 Darmstadt

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Eing.: 31. Jan. 2017
Erledigt

Geschäftszeichen (in Antwortschreiben bitte angeben)
22.2-BD-02-06-03-02-B-2017#002

Bearbeiter	Axel Lott
Telefon	06042-9612 7429
Fax	06042-9612 7111
E-Mail	Axel.Lott@hvbg.hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	vom 11.01.2017
Datum	30.01.2017

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim, Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf unsere Stellungnahme vom 19.07.2016 teile ich Ihnen mit, dass zu dem nunmehr vorliegenden Planungsstand keine weiteren Einwendungen bestehen bzw. fachliche Stellungnahmen abgegeben werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Serba)

63654 Büdingen, Bahnhofstrasse 33
Telefon: 06042) 9612 0
Telefax: 06611) 32505-100
E-Mail: info.afb-buedingen@hvbg.hessen.de

Bürgerlegal
Familienfreundlicher Arbeitgeber Land Hessen

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

1.1	**Keine Anregungen oder Bedenken:** Bezug nehmend auf unsere Stellungnahme vom 19.07.2016 teile ich Ihnen mit, dass zu dem nunmehr vorliegenden Planungsstand keine weiteren Einwendungen bestehen bzw. fachliche Stellungnahmen abgegeben werden.	**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Die Stellungnahme vom 19.07.2016 wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf abgewogen. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben vom 16.12.2016 wurden die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen geprüft. Die von der Stadtverordnetenversammlung geprüfte Stellungnahme und das gemäß der Beschlussvorlage beschlossene Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 11.01.2017 an das Amt für Bodenmanagement Büdingen gesendet. **Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:** Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

2. **(4.)** **(14.)** **(27.)** **(36.)**	BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ in HESSEN e.V. BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCH-LAND Landesverband Hessen e.V. DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE Landesverband Hessen e.V. HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und NATURSCHUTZ e.V. LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V. NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND Landesverband Hessen e.V. SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD Landesverband Hessen e.V. VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V. vertreten durch Ulrike Loos (BUND) Peter-Geibel-Str. 5 61184 Karben	Schreiben vom 02.02.2017	
	Original Stellungnahme Seite 1:		**Original Stellungnahme Seite 2:**

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER E:V.

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

Planungsgruppe Darmstadt
Alicenstraße 23
64293 Darmstadt

Absender dieses Schreibens:

Ulrike Loos (BUND)
Peter-Geibel-Str.5
61184 Karben

Karben, den 02.02.2017

Betr .:Bauleitplanung der Stadt Karben B.Plan Nr. 216 « Bahnhofstraße 227 »

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen.

Die nach BNatschG anerkannten Verbände geben folgende gemeinsame Stellungnahme ab : Unsere Ausführungen beziehen sich auf den Bebauungsplanentwurf mit seinen textlichen Festsetzungen und die Begründung.

Folgende Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen möchten wir zu Bedenken geben:

Ad 9.1 „standortgerechter Baum“

Hilfreich wäre hier die Auflistung von zu verwendenden Bäumen, z.B. Obstbäume, Laubbäume.

Bedenken Sie bitte ebenfalls die standortgerechte Bepflanzung der Parzelle zum wasserführenden Graben hin.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrike Loos, BUND-Karben-Niddatal

1

Den im Wesentlichen nur an die Gegebenheiten angepassten Veränderungen stimmen wir zu.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ulrike Loos, BUND-OV Karben/Niddatal

2

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

	Die nach BNatschG anerkannten Verbände geben folgende gemeinsame Stellungnahme ab: Unsere Ausführungen beziehen sich auf den Bebauungsplanentwurf mit seinen textlichen Festsetzungen und die Begründung. Den im Wesentlichen nur an die Gegebenheiten angepassten Veränderungen stimmen wir zu.	
2.1	**Anregung, eine Auflistung von standortgerechten Bäumen hinzuzufügen:** Folgende Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen möchten wir zu Bedenken geben: Ad 9.1 „standortgerechter Baum“ Hilfreich wäre hier die Auflistung von zu verwendenden Bäumen, z.B. Obstbäume, Laubbäume.	**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung wird teilweise gefolgt. **Begründung:** Eine verbindlich festgesetzte Auflistung von zu verwendenden Bäumen ist zu restriktiv und unflexibel in der späteren Umsetzung. Eine Auflistung von zu verwendeten standortgerechten Bäumen kann jedoch als Orientierungshilfe dienen. Daher wird in den textlichen Festsetzungen ein Hinweis aufgenommen, der folgende Bäume für die Grundstücksbepflanzung empfiehlt: Acer campestre – Feldahorn Crataegus laevigata – Zweigriffeliger Weißdorn Amelanchier ovalis – Felsenbirne Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn Carpinus betulus – Hainbuche Lonicera xylosteum – Heckenhirsche Cornus mas – Kornelkirsche Prunus spinosa – Schlehdorn Conus sarguirtea – Hartriegel Sambucus nigra – Schwarzer Holunder Corylus avellana – Haselnuss Sorbus aucuparia – Eberesche **Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:** Keine
2.2	**Hinweis zur Bepflanzung der grabenseitigen Parzelle:**	**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

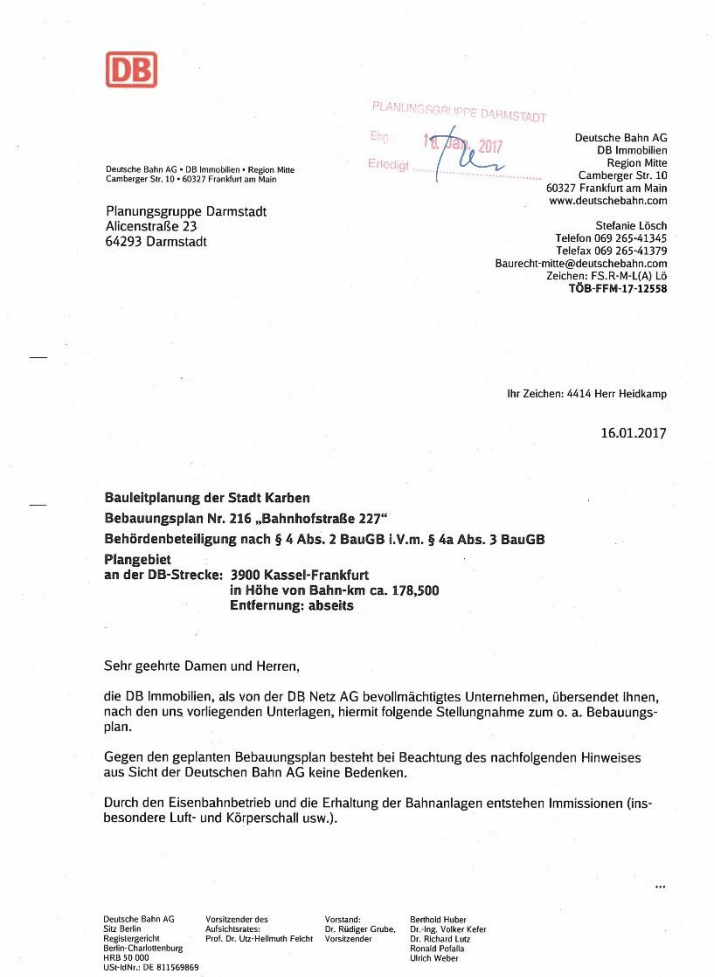
Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

	Bedenken Sie bitte ebenfalls die standortgerechte Bepflanzung der Parzelle zum wasserführenden Graben hin.	**Begründung:** Die Parzelle des Geringsgrabens ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Für die Grundstücksflächen entlang des Geringsgrabens innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gelten die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung. **Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:** Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

6.	DB AG Immobilien Region Mitte Camberger Str. 10 60327 Frankfurt	Schreiben vom 16.01.2017 Az: TÖB-FFM-17-12558	

Original Stellungnahme Seite 1:



DB

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Eing. 18. Jan. 2017
Erledigt

Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Mitte
Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt am Main

Planungsgruppe Darmstadt
Alicenstraße 23
64293 Darmstadt

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Str. 10
60327 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com

Stefanie Lösch
Telefon 069 265-41345
Telefax 069 265-41379
Baurecht-mitte@deutschebahn.com
Zeichen: FS.R-M-L(A) Lö
TÖB-FFM-17-12558

Ihr Zeichen: 4414 Herr Heidkamp

16.01.2017

Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
Plangebiet
an der DB-Strecke: 3900 Kassel-Frankfurt
in Höhe von Bahn-km ca. 178,500
Entfernung: abseits

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen, nach den uns vorliegenden Unterlagen, hiermit folgende Stellungnahme zum o. a. Bebauungsplan.

Gegen den geplanten Bebauungsplan besteht bei Beachtung des nachfolgenden Hinweises aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Bedenken.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.).

...

Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:
Dr. Rüdiger Grube, Vorsitzender

Berthold Huber
Dr.-Ing. Volker Kefer
Dr. Richard Lutz
Ronald Pofalla
Ulrich Weber

2/2

Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

i.V. Trobisch

i.A. Lösch

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

6.1	**Hinweis auf Immissionen:** die DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen, nach den uns vorliegenden Unterlagen, hiermit folgende Stellungnahme zum o. a. Bebauungsplan. Gegen den geplanten Bebauungsplan besteht bei Beachtung des nachfolgenden Hinweises aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Bedenken. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.).	**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Das Plangebiet liegt ca. 200 m westlich der Bahnstrecke Frankfurt-Friedberg. Entlang der Bahnstrecke besteht teilweise eine Lärmschutzwand. Des Weiteren ist der Bereich zwischen Bahntrasse und dem Plangebiet vollständig bebaut. Aufgrund der Entfernung, der Lärmschutzwand und der bestehenden Bebauung zwischen Plangebiet und Bahnstrecke ist das Plangebiet durch keine Immissionen, die durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen ausgehen, belastet. **Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:** Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

13.	HessenMobil Gelnhausen Gutenbergstr. 2-4 63571 Gelnhausen	Schreiben vom 02.08.2016 Az.: 34c2-B3/L3205/G-W012/04-BE13.01.2	

Original Stellungnahme Seite 1:

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen

HESSEN

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Magistrat der
Stadt Karben
Postfach 11 07
61174 Karben

Aktenzeichen	34c2-17-0101-B3/L3205/G-W012/04-BE13.01.2
Bearbeiter/in	Reina Köper
Telefon	202
Fax	171
E-Mail	reina.koeper@mobil.hessen.de
Datum	03. Februar 2017

Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr.216 "Bahnhofstraße 227", in der Gemarkung Kloppenheim
Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB und Offenlage gemäß §3(2)BauGB

Schreiben der Planungsgruppe Darmstadt vom 01.07.2016 und 11.01.2017 unsere Stellungnahme vom 02.08.2016, Az.: 34c2-B3/L3205/G-W012/04-BE13.01.2

Sehr geehrte Damen und Herren,

über unsere Stellungnahme vom 02.08.2016, Az.: 34c2-B3/L3205/G-W012/04-BE13.01.2 hinausgehend bestehen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement straßenrechtlich die Landesstraße 3205 sowie die Bundesstraße 3 betreffend keine planrelevanten Einwende zur vorgelegten Bauleitplanung.
Wir bitten Sie, uns nach Inkraftsetzung eine Ausfertigung (beglaubigte Kopie) des genehmigten und veröffentlichten Bauleitplanes zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

Hessen Mobil
Gutenbergstraße 2-4
63571 Gelnhausen
www.mobil.hessen.de

Telefon: 06051/832-0
Fax: 06051/832-171

BIC: HELADEFFXXX

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
USt-IdNr.: DE811700237
IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512

Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
St.-Nr.: 043/226/03501
EORI-Nr.: DE1653547

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

13.1	**Keine Anregungen oder Bedenken, Verweis auf Stellungnahme vom 02.08.2016:** Über unsere Stellungnahme vom 02.08.2016, Az.: 34c2-B3/L3205/G-W012/04-BE13.01.2 hinausgehend bestehen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement straßenrechtlich die Landesstraße 3205 sowie die Bundesstraße 3 betreffend keine planrelevanten Einwende zur vorgelegten Bauleitplanung. Wir bitten Sie, uns nach Inkraftsetzung eine Ausfertigung (beglaubigte Kopie) des genehmigten und veröffentlichten Bauleitplanes zu übersenden.	**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Die Stellungnahme vom 02.08.2016 wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf abgewogen. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben vom 16.12.2016 wurden die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen geprüft. Die von der Stadtverordnetenversammlung geprüfte Stellungnahme und das gemäß der Beschlussvorlage beschlossene Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 11.01.2017 an HessenMobil Gelnhausen gesendet. **Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:** Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

15.	Industrie und Handelskammer Postfach 10 04 55 61144 Friedberg	Schreiben vom 01.02.2017 Az.: SP - St	

Original Stellungnahme Seite 1:



IHK Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg

Die Unternehmer-Mitmachorganisation

IHK Gießen-Friedberg | Postfach 10 04 55 | 61144 Friedberg

Planungsgruppe Darmstadt
Herr Ole Heidkamp
Alicenstraße 23
64293 Darmstadt

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Eing.: 07. Feb. 2017
Erledigt: ...

Annica Storm
Fachreferentin
Geschäftsbereich Standortpolitik

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom
- / 11.01.2017
Ihr Ansprechpartner
Annica Storm
E-Mail
storm@giessen-friedberg.ihk.de
Tel.
06031/609-2020
Fax
06031/609-52020

01.02.17
SP - St

Bauleitplanung der Stadt Karben –
Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13a BauGB

Sehr geehrter Herr Heidkamp,
vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit.
Die IHK Gießen-Friedberg verweist auf ihre Stellungnahme vom 25.07.2016 und hat keine weiteren Anregungen oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Annica Storm

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg
Sitz und Geschäftsstelle Gießen
Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg | Postfach 11 12 20 | 35357 Gießen
Hausanschrift: Lonystraße 7 | 35390 Gießen |
Tel. (0641) 7954-0 | Fax (0641) 75914 |

Geschäftsstelle Friedberg
Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg | Postfach 10 04 55 | 61144 Friedberg
Hausanschrift: Goethepatz 3 | 61169 Friedberg |
Tel. (06031) 609-0 | Fax (06031) 609-3720 |

E-Mail: zentrale@giessen-friedberg.ihk.de | Internet: www.giessen-friedberg.ihk.de |
Sparkasse Oberhessen | Konto 005 000 2810 | BLZ 518 500 79 | IBAN DE80 5185 0079 0050 0028 10 | BIC HELADEF1FRI |
Volksbank Mittelhessen eG | Konto 302 802 | BLZ 513 900 00 | IBAN DE92 5139 0000 0000 3029 02 | BIC VBMHDE5F |

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

15.1	**Keine Anregungen oder Bedenken, Verweis auf Stellungnahem vom 25.07.2016:** Die IHK Gießen-Friedberg verweist auf ihre Stellungnahme vom 25.07.2016 und hat keine weiteren Anregungen oder Bedenken	**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Die Stellungnahme vom 25.07.2016 wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf abgewogen. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben vom 16.12.2016 wurden die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen geprüft. Die von der Stadtverordnetenversammlung geprüfte Stellungnahme und das gemäß der Beschlussvorlage beschlossene Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 11.01.2017 an Industrie und Handelskammer gesendet. **Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:** Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

17.	Kreisausschuss des Wetteraukreises Fachdienst 4.1 für Strukturförderung und Umwelt Europaplatz 61169 Friedberg	Schreiben vom 01.02.2017 Az.: 60006-17-TÖB-0012	

Original Stellungnahme Seite 1:

Wetteraukreis

Der Kreisausschuss
Strukturförderung und Umwelt
61169 Friedberg/H., Homburger Straße 17
http://www.wetteraukreis.de

Telefon: 06031 83-0

Wetteraukreis - Postfach 10 06 61 - 61167 Friedberg

Planungsgruppe Darmstadt
Alicenstraße 23
64293 Darmstadt

Auskunft erteilt	Herr Sperling
Tel.-Durchwahl	83-4100
Fax / PC-Fax	06031 83-914100
E-Mail	christian.sperling@wetteraukreis.de
Zimmer-Nr.	107 b
Anschrift	Homburger Straße 17
Aktenzeichen Kassenzeichen	4.1-60006-17-TÖB-0012
Datum	01.02.2017

Az.:	**60006-17-TÖB-0012**	**(Aktenzeichen bitte immer angeben)**
Vorhaben:	Bebauungsplan (BP) der Stadt Karben - BPlan Nr. 216	
Grundstück:	Karben, Bahnhofstraße 227	
Gemarkung:	Kloppenheim	
Flur:	7	
Flurstück:	88/2	

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Kommunalhygiene
Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz

Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

FSt 2.3.6 Brandschutz
Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

800 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Es wird darauf hingewiesen, dass Ihre personenbezogenen Daten erfasst, gespeichert und verarbeitet werden, und diese an Dritte nur insoweit weiter gegeben werden, als dies zur ordnungsgemäßen Abwicklung Ihres Antrags / der hier in Rede stehenden Angelegenheit notwendig ist.

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung
Mo – Mi 8:30-12:30 Uhr 13:30-16:00 Uhr
Do 8:30-12:30 Uhr 13:30-18:00 Uhr
Fr 8:30-12:30 Uhr

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen BLZ 518 500 79, Konto 510 000 64 IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64 SWIFT-BIC HELADEF1FRI
Postbank Frankfurt BLZ 500 100 60, Konto 113 19-609 IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09 SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

Wir empfehlen: Vereinbaren Sie einen Termin mit Ihrem/Ihrer Sachbearbeiter/in unter der oben genannten Telefon-Durchwahl-Nummer.

Ihre Anregungen oder Kritik interessieren uns. Bitte wählen Sie 06031 / 83- 1383.

Original Stellungnahme Seite 2:

Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60006-17-TÖB-0012
Datum: þ0001
Seite: 2

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- Offene Wohngebiete 120 m
- geschlossene Wohngebiete 100 m
- Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege,
Ansprechpartner/in: Frau Anna Eva Heinrich

Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Fachliche Stellungnahme

Sonstige fachliche Informationen:
Da es sich bei dem Bebauungsplan um ein beschleunigtes Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB handelt, sind Eingriffe nach §1a Abs. 3 BauGB als zulässig zu sehen und ein Ausgleich nicht erforderlich. Das artenschutzrechtliche Gutachten wurde vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, somit gibt es unsererseits keine Einwände. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die in dem Bebauungsplan festgehaltenen Maßnahmen des Artenschutzgutachtens unter Punkt 15.7 auf Seite 20 einzuhalten sind, damit eine Störung, Tötung oder eine Schädigung von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach §44 des Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden können.

/..3

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

Original Stellungnahme Seite 3:

Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60006-17-TÖB-0012
Datum: þ0001
Seite: 3

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz
Ansprechpartner/in: Herr Thomas Buch

Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen:
Gegen das beantragte Vorhaben haben wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

Sonstige fachliche Informationen:
Im Zuge der Überarbeitung der Planung sind an vielen Stellen die Bezüge und Verweise im Textteil nicht mehr passend. Dies sollte angepasst werden.

FD 4.2 Landwirtschaft,
Ansprechpartner/in: Frau Silvia Bickel

Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Fachliche Stellungnahme:
Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

FD 4.5 Bauordnung
Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:
Mit der textlichen Festsetzung 3.2 wird erlaubt, dass vom Verlauf der festgesetzten Baulinie bis zu 0,5m abgewichen werden darf. Da diese Formulierung dazu führen kann, dass die Baulinie in ganzer Länge unter- oder überschritten werden kann, ist diese Festsetzung so nicht zulässig. Eine diesbezügliche Ausnahme darf nur einzelne Teile umfassen. Wir bitten um Ergänzung der Festsetzung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christian Sperling

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

17.1	**FSt 2.3.2 Kommunalhygiene, Keine Anregungen oder Bedenken:** Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.	**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:** Keine
17.2	**FSt 2.3.6 Brandschutz, Hinweis auf brandschutztechnische Maßnahmen:** Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden: Möglichkeiten der Überwindung: <u>Löschwasserversorgung</u> Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzugsverordnung - BäuNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich: 800 l/min. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen. <u>Hydranten</u> Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.	**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.+# **Begründung:** Die vorliegende Hinweise des FSt 2.3.6 Brandschutz des Wetteraukreis ist identisch mit der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf abgegebenen Stellungnahme (Schreiben vom 04.08.2016; Az.: 4.1/3). In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben vom 16.12.2016 wurden die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen geprüft. Die von der Stadtverordnetenversammlung geprüfte Stellungnahme und das gemäß der Beschlussvorlage beschlossene Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 11.01.2017 an den Wetteraukreis gesendet. **Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:** Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

	Folgende Abstände sind einzuhalten: - Offene Wohngebiete 120 m - geschlossene Wohngebiete 100 m - Geschäftsstraßen 80 m. Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. Sonstige Maßnahmen: Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 161 ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.	
17.3	**FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, keine Anregungen oder Bedenken, Hinweis auf Einhaltung der Maßnahmen Artenschutz:** Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken. Fachliche Stellungnahme: Sonstige fachliche Informationen: Da es sich bei dem Bebauungsplan um ein beschleunigtes Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB handelt, sind Eingriffe nach §1a Abs. 3 BauGB als zulässig zu sehen und ein Ausgleich nicht erforderlich. Das artenschutzrechtliche Gutachten wurde vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, somit gibt es unsererseits keine Einwände. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die in dem Bebauungsplan festgehaltenen Maßnahmen des Artenschutzgutachtens unter Punkt 15.7 auf Seite 20 einzuhalten sind, damit eine Störung, Tötung oder eine Schädigung von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach §44 des Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden können.	**Abwägungsvorschlag:** Dem Hinweis wurde gefolgt. **Begründung:** Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro BfL Heuer & Döring aus Brensbach in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, in der untersucht wurde, ob und wie besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden unter Kapitel 15.7 „Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung“ der Begründung zum Bebauungsplan aufgezeigt. Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung sind in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 8 verbindlich festgesetzt worden, damit eine Störung, Tötung oder eine Schädigung von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach §44 des Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

		Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung: Keine
17.4	**FSt 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz, keine Anregungen oder Bedenken, redaktioneller Hinweis:** Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken. Fachliche Stellungnahme: Beabsichtigte eigene Planungen: Gegen das beantragte Vorhaben haben wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Sonstige fachliche Informationen: Im Zuge der Überarbeitung der Planung sind an vielen Stellen die Bezüge und Verweise im Textteil nicht mehr passend. Dies sollte angepasst werden.	**Abwägungsvorschlag:** Dem Hinweis wird gefolgt. **Begründung:** Einige der bisher aufgeführten Bezüge und Verweise wurden an die Änderungen nicht angepasst. Im Zuge der Überarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan werden die Nummern der einzelnen Kapitel geändert. **Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:** Die Bezüge und Verweise werden entsprechend der Änderungen angepasst.
17.5	**FD 4.2 Landwirtschaft, keine Anregungen oder Bedenken:** Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken Fachliche Stellungnahme: Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o. g. Bebauungsplan.	**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:** Keine
17.6	**FD 4.5 Bauordnung, Anregung die Festsetzung zur Abweichung von der Baulinie zu ändern:** Es liegen Einwendungen vor. Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen Fachliche Stellungnahme: Mit der textlichen Festsetzung 3.2 wird erlaubt, dass vom Verlauf der festgesetzten Baulinie bis zu 0,5m abgewichen werden darf. Da diese Formulierung dazu führen kann, dass die Baulinie in ganzer Länge unter- oder überschritten	**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen. **Begründung:** Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss zunächst auf dieser Linie gebaut werden. Die Baulinie ist zur Sicherung einer markanten Raumflucht und Erzeugung eines einheitlichen Straßenbilds festgesetzt worden. Um jedoch im Rahmen der Ausführungsplanung ein gewissen Spielraum zur technischen Umsetzung der Planung zu

	werden kann, ist diese Festsetzung so nicht zulässig. Eine diesbezügliche Ausnahme darf nur einzelne Teile umfassen. Wir bitten um Ergänzung der Festsetzung.	haben, wurde auf Grundlage des § 23 Abs. 2 Satz 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, dass vom Verlauf der Baulinie bis zu 0,5 m abgewichen werden kann. Entsprechend einschlägigen Kommentierungen zur BauNVO müssen die möglichen Ausnahmen im Bebauungsplan vorgesehen und nach Art und Umfang bestimmt werden. Bei der bisher getroffen Festsetzung wurde weder die Ausnahme vorgesehen, noch Art und Umfang bestimmt. In Abstimmung des planenden Architekturbüros ist die bisher vorgesehene Abweichung zur Umsetzung der Planung nicht notwendig. Aus diesem Grund wird von der Festsetzung, dass vom Verlauf der Baulinie bis zu 0,5 m abgewichen werden kann, abgesehen. Durch die Änderung der Festsetzung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Grundstückseigentümer sowie der Fachdienst (FD) 4.5 „Bauordnung“ des Wetteraukreises wurden über die Änderung in Kenntnis gesetzt. Mit E-Mail vom 08.02.2016 wurde durch FD 4.5 des Wetteraukreis mitgeteilt, dass zu dieser Änderung keine weiteren Anregungen oder Bedenken geltend gemacht werden. **Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:** Die textliche Festsetzung 3.2 „Abweichen vom Verlauf der festgesetzten Baulinien“ wird aus den textlichen Festsetzungen herausgenommen.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

21	Magistrat der Stadt Frankfurt Stadtplanungsamt Kurt-Schumacher-Str. 10 60311 Frankfurt am Main	Schreiben vom 06.02.2017 Az.: 61 .G1 Li	

Original Stellungnahme Seite 1:



STADT FRANKFURT AM MAIN DER MAGISTRAT

STADTPLANUNGSAMT

Stadtverwaltung (Amt 61), 60275 Frankfurt am Main

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Herrn Ole Heidkamp
Alicenstr. 23
64293 Darmstadt

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Eing.: 09. Feb. 2017
Erledigt ....

Auskunft erteilt: Frau Liebzeit
Zimmer: 315
Telefon Durchwahl: (069) 212 - 36311
Telefax: (069) 212 - 43692
Ihre Nachricht / Ihre Zeichen: Vom 11.01.2017
Unsere Zeichen: 61.G1 Li
E-Mail: abteilung-G.amt61@stadt-frankfurt.de
Datum: 06. Feb. 2017

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Karben
hier: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“, erneute Auslegung

Sehr geehrter Herr Heidkamp,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 11. Januar mit dem Abwägungsergebnis.
Wir haben uns darüber gefreut.

Zur Änderung und Ergänzung des oben genannten Bebauungsplans haben wir weder Anregungen noch Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Hunscher)
Ltd. Baudirektor

Hausanschrift: Kurt-Schumacher-Str. 10, 60311 Frankfurt am Main, RMV-Haltestellen: Börneplatz, Konstablerwache, Telefon-Hotline: (069) 212-34871, Telefax (069) 212-30731
E-Mail: planungsamt@stadt-frankfurt.de, Allgemeine Sprechzeiten: Dienstag und Donnerstag 8:30 – 12:30 Uhr

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

21.1	**Keine Anregungen oder Bedenken:** Zur Änderung und Ergänzung des oben genannten Bebauungsplans haben wir weder Anregungen noch Bedenken.	**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:** Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

22.	Stadt Friedrichsdorf Stadtverwaltung Amt Stadtplanungs- und Hochbauamt Postfach 13 40 61364 Friedrichsdorf	Schreiben vom 18.01.2017 Az.: 7 HO/bg	
	Original Stellungnahme Seite 1: 		

DER MAGISTRAT

STADT Friedrichsdorf
lebendig und erfindungsreich

Stadtverwaltung · Postfach 13 40 · 61364 Friedrichsdorf
Amt: Stadtplanungs- und Hochbauamt

Fa.
Planungsgruppe Darmstadt
Alicenstr. 23
64293 Darmstadt

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Eing. 19. Jan. 2017
Erledigt

Sprechzeiten der Verwaltung
Hugenottenstraße 55 · 61381 Friedrichsdorf
Montag - Freitag 8 - 12 Uhr
Donnerstag zusätzlich 14 - 18 Uhr

Telefonzentrale 0 61 72 / 731 - 0

Auskunft erteilt Robert Hohmann
Zimmer Nr. 303
Telefon 0 61 72 / 731 - 237
Telefax 0 61 72 / 731 - 306
eMail robert.hohmann@friedrichsdorf.de

Ihr Schreiben 12.01.17
Ihr Zeichen
Unser Zeichen 7 HO/bg
Datum 18.01.17

Bebauungsplanentwurf Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur erneuten Offenlage des o.g. Bebauungsplanentwurfes werden weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ulrich Nützel
Bauoberrat

www.friedrichsdorf.de

Konten der Stadtkasse:
Taunus-Sparkasse Kto. 200 020 26 (BLZ 512 500 00) · Nassauische Sparkasse Kto. 242 000 013 (BLZ 510 500 15) · Postbank Kto. 132 19 - 601 (BLZ 500 100 60)
Dresdner Bank Kto. 729 050 000 (BLZ 500 800 00) · Frankfurter Volksbank Kto. 780 170 (BLZ 501 900 00) · Frankfurter Sparkasse Kto. 404 560 (BLZ 500 502 01)

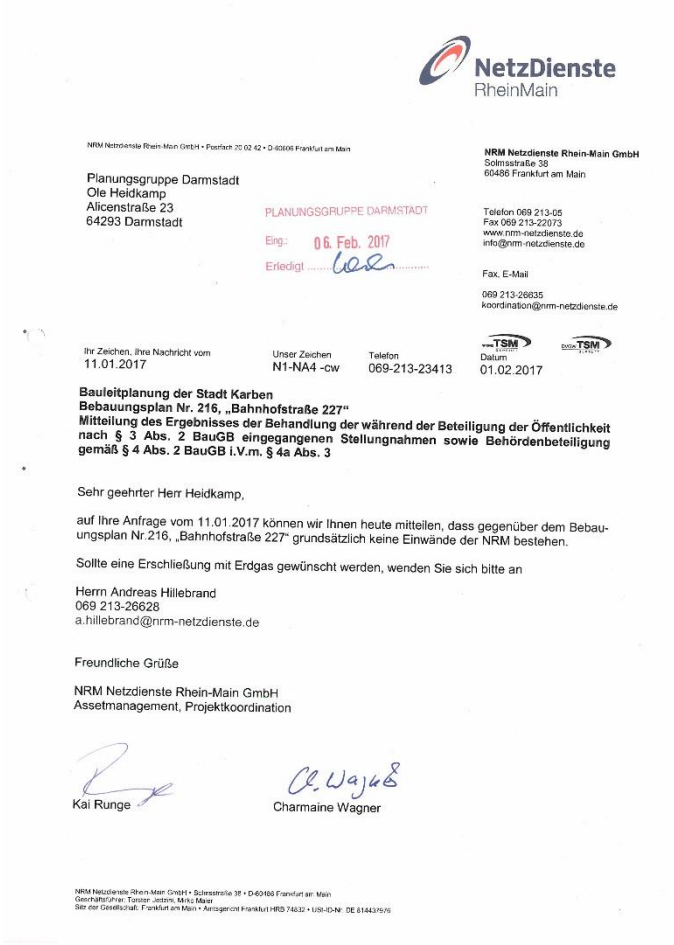
Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

22.1	**Keine Anregungen oder Bedenken:** Zur erneuten Offenlage des o.g. Bebauungsplanentwurfes werden weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.	**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:** Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

28.	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Solmsstraße 38 60486 Frankfurt am Main	Schreiben vom 01.02.2017 Az.: N1-NA4-cw	

Original Stellungnahme Seite 1:



NetzDienste RheinMain

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Postfach 20 02 42 • D-60606 Frankfurt am Main

Planungsgruppe Darmstadt
Ole Heidkamp
Alicenstraße 23
64293 Darmstadt

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Eing.: 06. Feb. 2017
Erledigt ...

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Solmsstraße 38
60486 Frankfurt am Main

Telefon 069 213-05
Fax 069 213-22073
www.nrm-netzdienste.de
info@nrm-netzdienste.de

Fax. E-Mail
069 213-26635
koordination@nrm-netzdienste.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Telefon	Datum
11.01.2017	N1-NA4 -cw	069-213-23413	01.02.2017

Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 216, „Bahnhofstraße 227“
Mitteilung des Ergebnisses der Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3

Sehr geehrter Herr Heidkamp,

auf Ihre Anfrage vom 11.01.2017 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr.216, „Bahnhofstraße 227“ grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an

Herrn Andreas Hillebrand
069 213-26628
a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Assetmanagement, Projektkoordination

Kai Runge

Charmaine Wagner

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Solmsstraße 38 • D-60486 Frankfurt am Main
Geschäftsführer: Torsten Jeskins, Mirko Maier
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main • Amtsgericht Frankfurt HRB 74632 • USt-ID-Nr. DE 814437676

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

28.1	**Keine Anregungen oder Bedenken, Bitte um Kontaktaufnahme bei Verlegungen von Versorgungsleitungen:** Auf Ihre Anfrage vom 11.01.2017 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr.216, „Bahnhofstraße 227“ grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen. Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an Herrn Andreas Hillebrand 069 213-26628 a.hillebrand@nrm-netzdienste.de	**Abwägungsvorschlag:** Die Bitte wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Die Erschließungsmaßnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Der Vorhabenträger wird über die Bitte informiert. **Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:** Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

30.	ovag Netz AG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg	Schreiben vom 23.01.2016 Az.: EL/Cr/KK	
	Original Stellungnahme Seite 1:		



ovag Netz

Wir für Oberhessen.
www.ovag-netz.de

ovag Netz AG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

Planungsgruppe Darmstadt
Alicenstraße 23
64293 Darmstadt

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Eing.: 26. Jan. 2017
Erledigt .....

Wilfried Crepaldi
Planung & Projektierung - EL/Cr/KK

Telefon 06031 82-1337
Fax 06031 82-1636
E-Mail wilfried.crepaldi@ovag-netz.de
Datum 23.01.2017

Stadt Karben im Stadtteil Kloppenheim
Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

Gegen die vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplanes bestehen, unter weiterer Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 25.07.2016 - EL/Cr/KK -, hinsichtlich unserer Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Crepaldi
ovag Netz AG

ovag Netz AG Hanauer Straße 9-13 61169 Friedberg Kontakt: Telefon 06031 83-0 Telefax 06031 82-1332 E-Mail netznutzung@ovag-netz.de
Vorstand: Rolf Gnadl, Peter-Hans Hölg Vorsitzender des Aufsichtsrates: Rainer Schwarz Sitz der Gesellschaft: Friedberg (Hessen) Registergericht: Friedberg HRB 6019
Bankverbindung: IBAN DE62518500790050077713 BIC/SWIFT HELADEF1FRI USt-ID DE240803025 Steuer-Nr.: DE977ZZ00000012288

Ein Unternehmen der OVAG-Gruppe.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

30.1	**Keine Anregungen oder Bedenken, Verweis auf Stellungnahme vom 25.07.2016:** Gegen die vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplanes bestehen, unter weiterer Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 25.07.2016 - EL/Cr/KK -, hinsichtlich unserer Belange keine Einwände.	**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Die Stellungnahme vom 25.07.2016 wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf abgewogen. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben vom 16.12.2016 wurden die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen geprüft. Die von der Stadtverordnetenversammlung geprüfte Stellungnahme und das gemäß der Beschlussvorlage beschlossene Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 11.01.2017 an die ovag Netz AG gesendet. **Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:** Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

45.	Avacon AG Watensteder Weg 75 38229 Salzgitter	Schreiben vom 26.10.2017 Az.: 456750	
	Original Stellungnahme Seite 1:		

avacon

Unsere Vorgangsnummer: 456750

Avacon AG Watensteder Weg 75 · Salzgitter

Planungsgruppe Darmstadt
Ole Heidkamp
Alicenstraße 23

64293 Darmstadt

Avacon AG
Watensteder Weg 75
38229 Salzgitter
www.avacon.de

Mario Köhler
T +49 53 41/22 1 - 33 44 1
AVA Leitungsauskunft
@avacon.de

26.01.2017

Baumaßnahme: Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227"
Ihr Zeichen:
Unsere Vorgangsnummer: 456750 (bitte bei Schriftverkehr stets mit angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon AG / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG / HSM GmbH Magdeburg.

Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

61184 Karben
Bahnhofstraße

Gesamtanzahl Pläne: 0

Achtung:
Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.

Freundliche Grüße
Avacon AG

1 /1

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Michael Sänger
(Vorsitzender)
Frank Aigner
Dr. Stephan Tenge

Sitz: Helmstedt
Amtsgericht Braunschweig
HRB 100769

Deutsche Bank AG
Kto.-Nr. 060 133 600
BLZ 250 700 70 Deutsche Bank AG
Kto.-Nr. 060 133 600
BLZ 250 700 70

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

45.1	**Keine Anregungen oder Bedenken, Hinweis auf mögliche Anlagen in anderer Trägerschaft:** Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon AG / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG / HSN GmbH Magdeburg. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. 61184 Karben, Bahnhofstraße Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.	**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Das Plangebiet entspricht dem Auskunftsbereich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden alle einschlägig bekannten Versorgungsträger beteiligt. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. weitere Versorgungsanlagen befinden sich nicht im Plangebiet. **Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:** Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 227“ eingegangenen Stellungnahmen

A Erneute Beteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung vom 16.12.2016 den 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“ beschlossen und die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen geprüft.
Einigen der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung zum Entwurf vorgebrachten Anregungen konnte entsprochen werden. Dadurch ergaben sich gegenüber der Entwurfsfassung vom März 2016 Änderungen in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung. Aufgrund der Änderungen wurde ein 2. Entwurf des Bebauungsplans erstellt.
In der gleichen Sitzung hat die Stadtverordnetenversammlung die Durchführung einer erneuten Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB beschlossen. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes lag mit Begründung in der Zeit vom Montag, 16.01.2017 bis einschließlich Freitag, 03.02.2017 im Rathaus der Stadt Karben während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

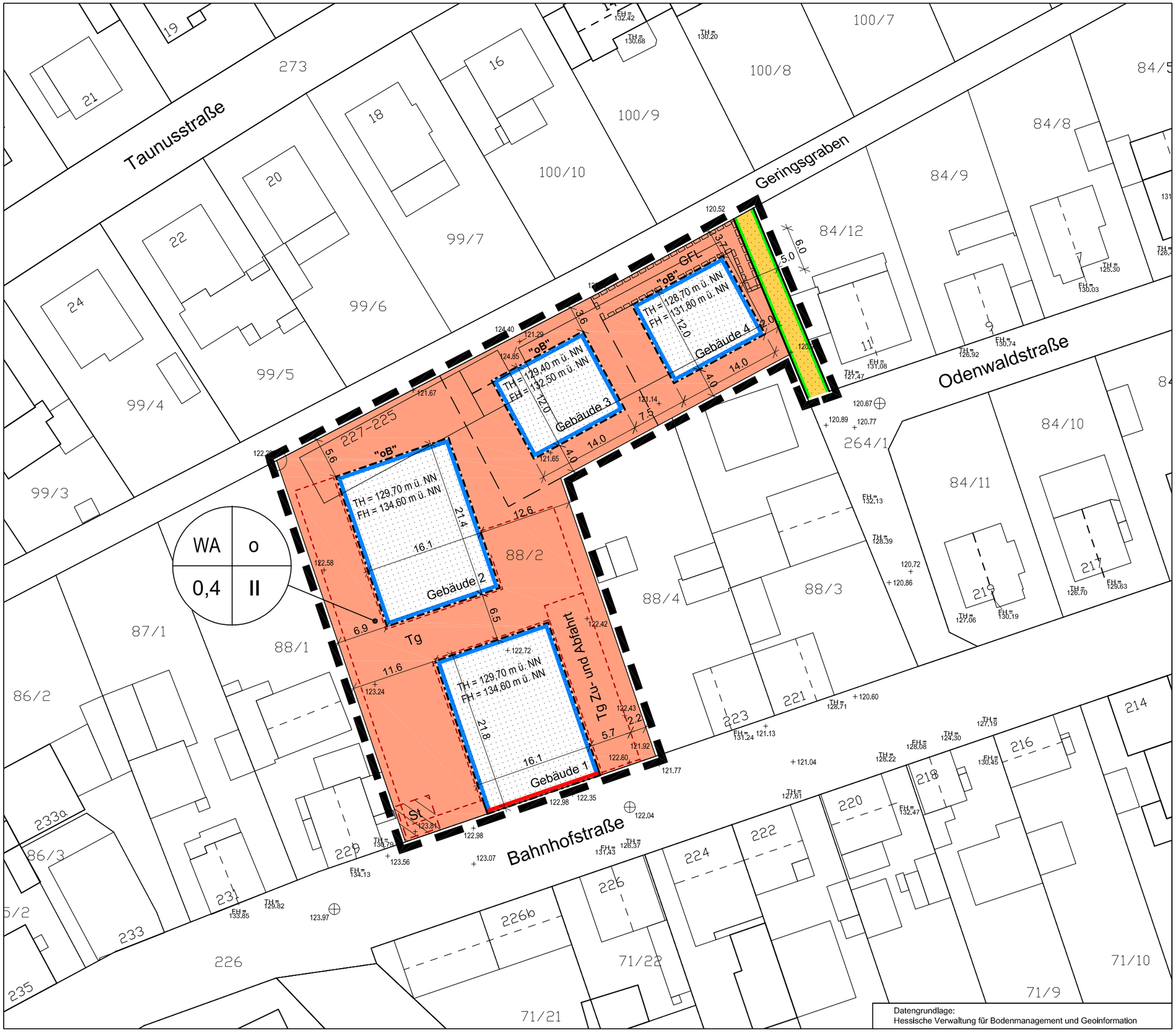
B Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

C Eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der erneuten Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sind 11 Stellungnahmen eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend mit einem entsprechenden Abwägungsvorschlag aufgeführt.

TOP Ö 15.1



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

TH = 128,70 m ü.NN — Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

FH = 131,80 m ü.NN — Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB I.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

Tg — Tiefgaragen

St — Stellplätze, oberirdisch

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

"oB" — Gebäudeseite ohne Balkon

Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter

+ 120.60 — Höhenwert Bestand (Zahl als Beispiel)

FH = 128.08 — Firsthöhe Bestand (Zahl als Beispiel)

TH = 124.30 — Traufhöhe Bestand (Zahl als Beispiel)

— — — Empfohlene Grundstücksteilung

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227"

0 2 5 10 15 20 m

10. Februar 2017 — M 1:500

(4414-16-sb1 13.02.2017)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 — 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 — mail@planungsgruppeDA.de

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“

Textliche Festsetzungen

10. Februar 2017

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp
Dipl.-Ing. (FH) Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

sonstige

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

2.2 Maximal zulässige Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind durch die Höhenangabe „m ü. NN“ innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Höhenangaben gelten bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

2.3 Maximal zulässige Firsthöhe

Die maximal zulässigen Firsthöhen sind durch die Höhenangabe „m ü. NN“ innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Höhenangaben gelten bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First).

Technische Aufbauten in geringfügigem Umfang, wie Antennen, Schornsteine sowie Anlagen zur Solarenergiegewinnung, bleiben von dieser Festsetzung unberücksichtigt.

2.4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzte Grundfläche von 0,4 darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen (z.B. Kellerräume) überdeckt sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen der Gebäude 3 und 4 durch Wintergärten und Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen der Gebäude 3 und 4 durch Balkone ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen der Gebäude 1 und 2 durch Wintergärten und Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen der Gebäude 1 und 2 durch Balkone ist bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig.

An der mit „oB“ gekennzeichneten Baugrenze ist eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Balkone nicht zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Karben erforderlichen Stellplätze für Bauvorhaben innerhalb der mit "Gebäude 1" und "Gebäude 2" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich innerhalb der mit „Tg“ und „St“ gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb innerhalb der mit "Gebäude 1" und "Gebäude 2" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der mit „TG“ gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind nur zulässig, wenn durch eine Erdauflage von mind. 0,5 m die Begrünung der Tiefgarage gewährleistet ist. Die Tiefgaragenzu- und abfahrt ist nur innerhalb der mit „TG Zu- und Abfahrt“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Karben erforderlichen Stellplätze für Bauvorhaben innerhalb der mit "Gebäude 3" und "Gebäude 4" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind als oberirdische Stellplätze und Garagen innerhalb der mit "Gebäude 3" und "Gebäude 4" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sowie den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Überbaubare Grundstücksflächen „Gebäude 1“ und „Gebäude 2“

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Gebäude 1“ und „Gebäude 2“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind je überbaubarer Grundstücksfläche maximal 10 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen „Gebäude 3“ und „Gebäude 4“

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Gebäude 3“ und „Gebäude 4“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist je überbaubarer Grundstücksfläche maximal 1 Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

6.1 Oberflächenbefestigung

Soweit weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) entweder versickerungsfähig auszubauen, oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

6.2 Niederschlagswasserentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern oder direkt in den Geringsgraben (Flrst. 72, Flur 7, Gemarkung Kloppenheim) einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Gutachten nachzuweisen.

6.3 Artenschutzmaßnahmen

Rodungen und Abrissarbeiten sind in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

Im gleichen Zeitraum hat die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen zu erfolgen.

Die Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit und mit Kunstlicht ist nicht zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der mit „Gebäude 3“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche und von Versorgungsträgern zu belasten.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Immissionen, die durch die Tiefgarageneinfahrt ausgehen, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Boden-Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind zu befestigen oder elastisch zu lagern.

- Die Geräusche des Tiefgaragentores und dessen Antriebes dürfen gemäß Tab. 9 der DIN 4109-1, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", Juli 2016 in Wohn- und Schlafräumen der geplanten Wohngebäude den maximal zulässigen A-bewerteten Schalldruckpegel von L_{AF},max,n = 30 dB(A) nicht überschreiten.

Hinweis: Die DIN 4109 kann bei der Stadt Karben eingesehen werden.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten Flächen, wie z.B. die nicht als Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwege, Spielbereiche und Terrassen genutzten Flächen, der Baugrundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Pro 500 m² angefangenes Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

9.2 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 0,5 m Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen. Erschließungswege, Terrassen, Spielbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb dieser begrünten Flächen über den Tiefgaragen sind zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachformen und -neigungen

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind nur als Flachdach mit einer Dachneigung von bis zu 8° zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit zulässig. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind ebenfalls zulässig.

1.3 Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Hierfür ist die Verwendung von Materialien aus Kunststoff unzulässig.

III. Hinweise

1. Altlasten

Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet kein Eintrag ergibt. Weitere Erkenntnisse über das Grundstück liegen dem Regierungspräsidium nicht vor. Grundwasserverunreinigungen, die einen Einfluss auf das Grundstück haben, sind nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellengebietes (HQSG) von 1929. Nach dieser Verordnung sind Abgrabungen und Bohrungen über 5,0 m Tiefe gemäß § 123 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig. Die Ausnahmegenehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises beantragen.

Die Genehmigungspflicht ist insbesondere bei der Errichtung von Tiefgaragen oder Erdwärmesonden zu beachten.

3. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

4. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

5. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

6. Brandschutztechnische Forderungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 800 Litern pro Minute bei mindestens 1,5 Bar Fließdruck über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

7. Versickerung und Einleitung in Gewässer

Versickerungen / Einleitungen in Gewässer gemäß §§ 8, 9 Abs. 1 Nr.4 i.V. mit § 57 WHG bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

8. Möglichkeit einer $C0_2$-Ausgasung

Der Bereich ab 50 m westlich des Plangebiets wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt, was vermuten lässt, dass in diesem Bereich entsprechende Lagerstätten existieren. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Aushubarbeiten trotz der Entfernung auch für das Plangebiet die Möglichkeit einer $C0_2$-Ausgasung besteht.

9. Artenempfehlungen - Grundstücksbepflanzung

Klein- bzw. schmalkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides “Columnare”	Spitzahorn, säulenförmig
Crataegus laevigata	Rot-Dorn
Crataegus lavallei “Carrierie”	Apfel-Dorn
Malus spec.	Zierapfelsorten
Prunus serrulata	Zierkirschen (in Sorten)
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“

Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

10. Februar 2017

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp
Dipl.-Ing. (FH) Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes 5
2. Rechtsgrundlagen 5
3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 5
3.1 Lage des Plangebietes 5
3.2 Räumlicher Geltungsbereich 6
4. Planungsrechtliche Situation 6
4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 6
4.2 Bebauungsplan 9
5. Verfahren 9
6. Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB 10
7. Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB 10
8. Schutzgebietsausweisungen 10
9. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation 10
10. Allgemeiner Klimaschutz 11
11. Bodenschutz 12
12. Ver- und Entsorgung 12
13. Belange der Wasserwirtschaft 12
13.1 Wasserversorgung 12
13.1.1 Trinkwasser 12
13.1.2 Löschwasser 13
13.2 Abwasserbeseitigung 13
13.3 Wasserqualität 14
13.4 Gebiet für die Grundwassersicherung 14
13.5 Trinkwasserschutzgebiet 14
13.6 Heilquellenschutzgebiet 14
13.7 Versickerung von Niederschlagswasser 14
13.8 Überschwemmungsgebiet 15
13.9 Oberirdische Gewässer 15
14. Altlasten 15
15. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale 16
15.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes 16
15.2 Relief und Boden 16
15.3 Wasser 16
15.4 Klima und Luft 17

15.5 Landschaft, Freizeit und Erholung ... 17
15.6 Biotoptypen ... 17
15.7 Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung ... 20
16. Städtebauliches Konzept ... 21
17. Mobilität ... 24
17.1 Individualverkehr ... 24
17.1.1 Verkehrliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens ... 24
17.2 Öffentlicher Personennahverkehr ... 24
17.3 Fuß- und Radverkehr ... 25
18. Immissionsschutz ... 25
18.1 Verkehrslärm ... 25
18.2 Lärm durch Tiefgaragenein- und ausfahrt ... 25
19. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ... 25
19.1 Art der baulichen Nutzung ... 25
19.2 Maß der baulichen Nutzung ... 25
19.2.1 Höhe baulicher Anlagen ... 26
19.2.2 Grundflächenzahl ... 26
19.2.3 Zahl der Vollgeschosse ... 27
19.3 Bauweise ... 27
19.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 27
19.5 Überbaubare Grundstücksflächen ... 27
19.5.1 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ... 27
19.6 Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen ... 27
19.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... 27
19.8 Verkehrsflächen ... 28
19.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 28
19.9.1 Artenschutzmaßnahmen ... 28
19.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ... 28
19.10.1 Oberflächengestaltung ... 28
19.10.2 Niederschlagswasserentwässerung ... 28
19.11 Geh- Fahr- und Leitungsrecht ... 28
19.12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen ... 28
19.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 29
19.13.1 Grundstücksbepflanzung ... 29
19.13.2 Begrünung von Tiefgaragen ... 29

20. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 29
20.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung 29
20.2 Mülltonnenabstellplätze 29
21. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung 29
22. Umweltbericht 29
23. Planungsstatistik 30

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab) 6

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Quelle Regionalverband FrankfurtRheinMain); Kennzeichnung des Plangebietes (schwarzer Kreis) durch Planungsgruppe Darmstadt 7

Abb. 3: Schwarzplan, Bereich Dichtevorgabe 8

Abb. 4: Gewächshäuser und versiegelte Flächen 18

Abb. 5: Grünbereiche zwischen Gewächshäuser / Geringsgraben 18

Abb. 6: Bestandsaufnahme Biotoptypen 19

Abb. 7: Städtebauliches Konzept, Büro Ewald Architektur, Mörfelden-Walldorf, 16.11.2016 21

Abb. 8: Planausschnitt mit Schleppkurvennachweis, Büro Ewald Architektur, Mörfelden-Walldorf, 16.11.2016 22

Abb. 9: Geländeschnitt Nord-Süd, Büro Ewald Architektur, Mörfelden-Walldorf, 16.11.2016 23

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Brensbach, März 2016

Anlage 2: Geotechnischer Bericht, HYDRODATA GmbH, Oberursel, 09.03.2016

Anlage 3: Niederschlagsberechnung, Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 10.03.2016

Anlage 4: Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung, Ingenieurbüro EDU, Griesheim, 11.11.2016

Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung „Tiefgarage“, Dr. Gruschka, Darmstadt, 18.09.2016

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt auf den Flächen der Gärtnerei Witzel im Stadtteil Kloppenheim der Stadt Karben. Der Gärtnereibetrieb wird mittelfristig aufgegeben. Als Folgenutzung ist eine Bebauung mit Mehr- und Einfamilienhäusern vorgesehen.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan werden die Ziele verfolgt, einen integrierten Standort weiterzuentwickeln und so die vorhandene Infrastruktur besser auszulasten.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Wohnbebauung und damit eine geordnete städtebauliche Nachnutzung eines gewerblichen Betriebsgeländes.

2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. I, S. 218

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Kloppenheim der Stadt Karben in der Bahnhofstraße nahe des Bahnhofs Groß Karben. Die Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße, der hintere Teil des Gebiets ist zusätzlich über die Odenwaldstraße erschlossen.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 88/2 und teilweise 264/1 in der Flur 7 der Gemarkung Kloppenheim und hat eine Größe von ca. 2.782 m² Die Begrenzung des Geltungsbereichs bilden.

- das Flurstück 88/1 im Westen,
- der Geringsgraben im Norden,
- die Odenwaldstraße im Osten,
- die Flurstücke 88/3 und 88/4 im Südosten,
- die Bahnhofstraße im Süden.

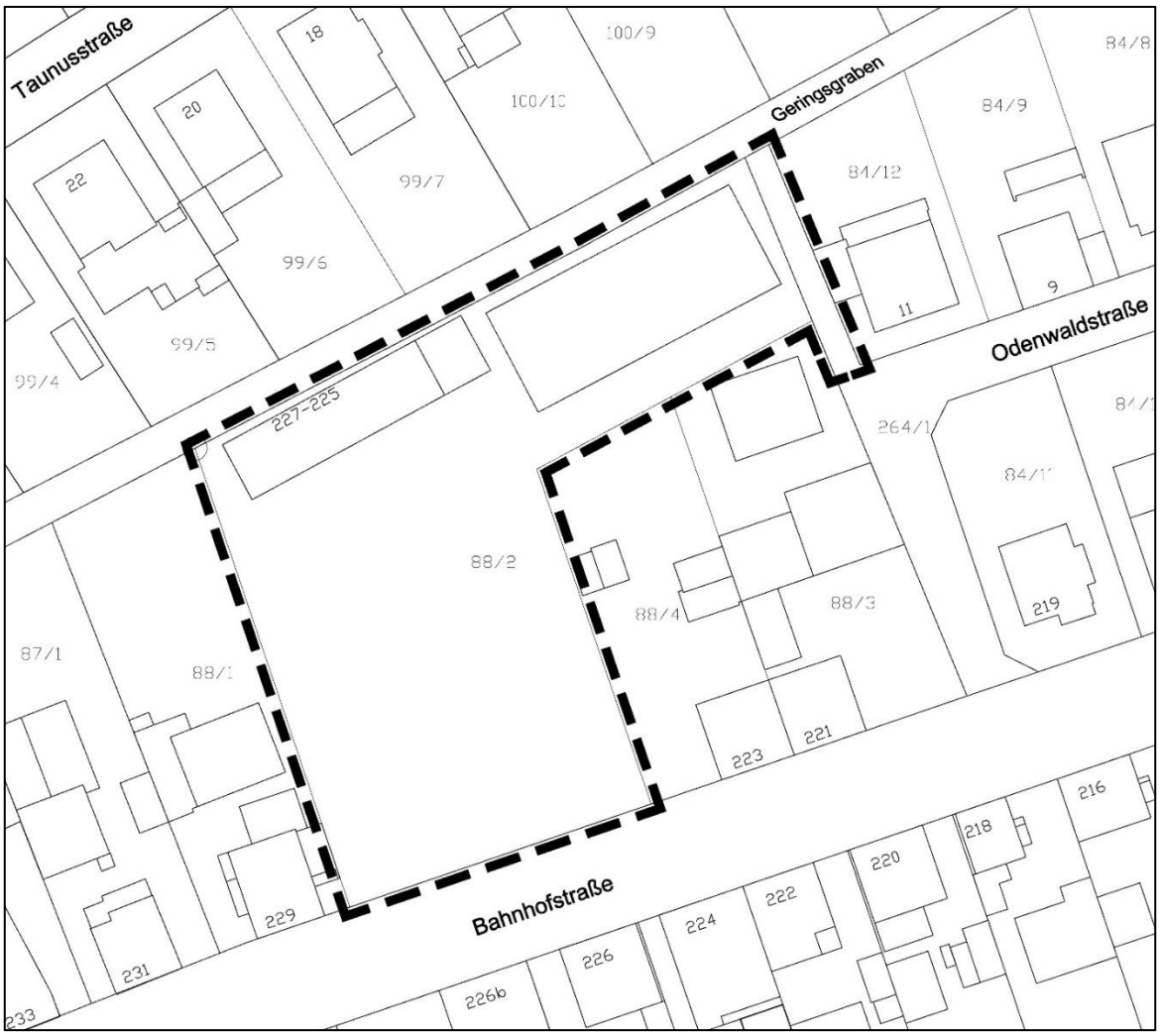


Abb. 1:Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. In jeweils einer Entfernung von 200 m wird das Gebiet westlich von einer Fernwasserleitung und östlich von einer Ausbaustrecke für den Schienenverkehr flankiert. Die angrenzende Bahnhofstraße ist als Bestandteil einer überörtlichen Fahrradroute ausgewiesen.

Aufgrund der Ausweisung als „Wohnbaufläche, Bestand“ ist die geplante Wohnnutzung aus dem RegFNP 2010 entwickelt.

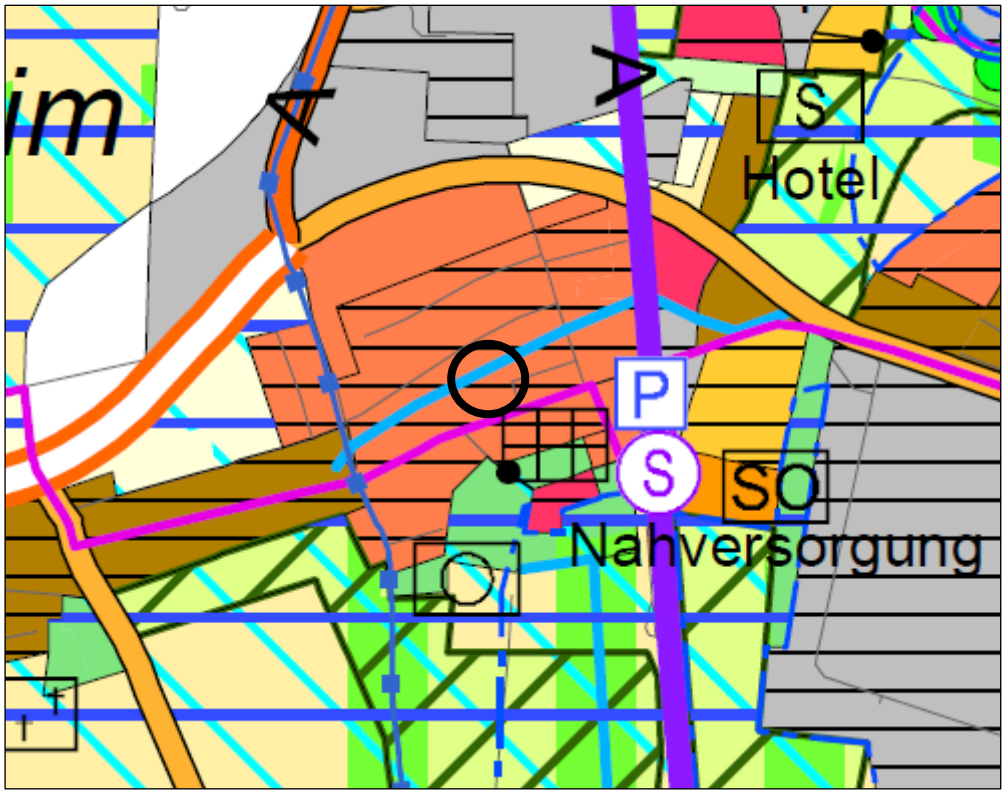


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Quelle Regionalverband FrankfurtRheinMain); Kennzeichnung des Plangebietes (schwarzer Kreis) durch Planungsgruppe Darmstadt

Siedlungsdichtewerte

Der RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

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

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.

Die Stadt Karben befindet sich innerhalb des stark verdichteten Ballungsraumes Frankfurt-Rhein-Main und verfügt über e S-Bahn-Anschluss. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur S-Bahnhaltestelle (ca. 300 m) wird das Plangebiet der Siedlungstypologie „Einzugsbereich S-Bahn“ zugeordnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,27 ha. Die Planung sieht die Errichtung von 22 WE vor. Der daraus resultierende Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 würde 81 WE je ha ergeben.

Eine Einzelbetrachtung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (s. Abb. 3: „Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“) ist in Bezug auf die regionalplanerischen Zielvorgaben nicht zielführend, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe von 2.711 m² (Allgemeines Wohngebiet) nicht exemplarisch für die Dichte des Ortsteils Kloppenheim stehen kann. Daher erfolgte in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt die Berechnung der Dichte anhand eines größeren Bereiches, der die Eigenart des Ortsteils widerspiegelt. Demzufolge ist die Berechnung der bestehenden und zukünftigen Dichte eine rein theoretische Betrachtungsweise zur Darstellung des geforderten Dichtewertes aus dem RPS/RegFNP 2010.

Das Bruttowohnbauland umfasst die Summe aller Wohngrundstücksflächen und die dem Wohnen dienenden Flächen einschließlich aller Grün-, Verkehr- und Wasserflächen eines zur Bebauung vorgesehenen oder bereits bebauten Gebietes.

Das für die Berechnung der Dichtewerte als Grundlage dienende Bruttowohnbauland wird durch folgende Straßen, gemessen bis zur Straßenachse, bestimmt (s. Abb. 3: „Wohnnutzung Innenbereich § 34 BauGB“):

Im Norden: Taunusstraße

Im Osten: Geringsweg

Im Süden: Bahnhofstraße

Im Westen: Frankfurter Straße

In diesem Bereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass dieser Bereich baurechtlich nach § 34 BauGB beurteilt wird.



Abb. 3: Schwarzplan, Bereich Dichtevorgabe

Die Größe des Bruttowohnbaulandes beträgt ca. 3,68 ha. Durch die bestehenden 100 WE innerhalb dieses Bereiches ergibt sich zurzeit ein Dichtewert von 27,2 WE/ha. Dieser

Wert liegt weit unterhalb der Dichtevorgabe des RPS/RegFNP 2010. Unter Einbeziehung der vorliegenden Planung ergibt sich ein Dichtewert von 33,2 WE/ha. Zwar erhöht sich der Dichtewert durch die Planung, aber auch durch diesen Wert wird die Dichtevorgabe des RPS/RegFNP 2010 unterschritten.

Bereich	**Anzahl WE**	**Fläche in ha**	**WE/ha**
Bahnhofstr. / Taunusstr. (§ 34 BauGB)	100	3,68	27,2
Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstr. 227“ (Allgemeines Wohngebiet)	22 (geplant)	0,27 (integriert)	81
Gesamt	**122**	**3,68**	**33,2**

In den vergangenen Jahrzehnten sind in Kloppenheim immer mehr Mehrfamilienhäuser errichtet worden. Dennoch wird der Ortsteil durch die vorhandene Einfamilienhausbebauung geprägt. Eine Unterschreitung des Dichtewertes ist in diesem Fall jedoch begründbar. Zukünftig soll die Zielvorgabe der Mindestdichte von 45WE/ha des RPS/RegFNP 2010 eingehalten werden. Da es im Bebauungsplan hierfür keine Festsetzungsmöglichkeit gibt, wird der zu erreichende Dichtewert im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan zwischen Vorhabenträger und der Stadt gesichert. Die Obergrenze der Dichtevorgabe wird durch die Festsetzung von maximal 22 Wohnungen innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sichergestellt.

4.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

5. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Voraussetzung dafür ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt (Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB)
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Fläche entsprechend Grundflächenzahl ohne Überschreitungen für Nebenanlagen) insgesamt weniger als 20 000 m² beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter des Umweltschutzes bestehen. (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die planungsrechtliche Steuerung eines Nachverdichtungsvorhabens.

Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich. Auch eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen entfällt, da weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden. Diese Grenze wird mit dem Bebauungsplan deutlich unterschritten. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ= 0,4 liegt die zulässige Grundfläche bei ca. 1.100 m².

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² zulässiger Grundfläche (Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG) ebenfalls nicht begründet.

Es werden keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt somit die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Des Weiteren ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. In der Abwägung des Bebauungsplans zu berücksichtigen bleiben aber die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB).

6. Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu verstehen. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

7. Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

Zur Regelung des Verfahrens und den damit verbundenen Kosten wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Karben geschlossen. Des Weiteren wird gemäß des regionalplanerischen Ziels die geforderte Mindestdichte von 45 WE/ha im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der städtebauliche Vertrag ergänzt den Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“.

8. Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes, Zone I (s.a. 10.7).

Weitere Schutzausweisungen liegen im Plangebiet sowie in den angrenzenden Bereichen nicht vor.

9. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Kloppenheim der Stadt Karben an der Bahnhofstraße. Das Gebiet umfasst ein Grundstück, welches bislang von einem Gartenbaubetrieb genutzt wird. Das Grundstück ist zum überwiegenden Teil mit Gewächshäusern bebaut, außerdem existiert eine größere versiegelte Freifläche, die als Zufahrt und Stellfläche genutzt wird. Obwohl das Grundstück an der Bahnhofstraße liegt, erfolgt die Erschließung zurzeit im rückwärtigen Bereich über die Odenwaldstraße. Von der Bahnhofstraße ist keine Zufahrt möglich, das Grundstück ist durch eine Einfriedung abgegrenzt und im anschließenden Straßenraum sind Parkflächen ausgewiesen.

Die angrenzenden Grundstücke im Südosten sind teilweise grenzständig bebaut. Zudem existiert eine Halle, deren Anfahrt über das Plangebiet erfolgt. Das westlich angrenzende Grundstück ist grenzständig teilweise mit einer blickdichten Mauer bebaut, zudem besteht ein befestigter Höhenversatz von etwa 1 m zwischen den Grundstücken. Nördlich des Plangebiets verläuft der Geringsgraben, die zugehörige schmale Böschung schließt direkt an das Plangebiet an.

Die Umgebung des Plangebiets wird von meist zweigeschossigen Wohngebäuden dominiert, die Gebäude wurden augenscheinlich überwiegend in den 1950er bis 1970er Jahren errichtet.

Das Plangebiet liegt etwa 200 m westlich der Bahnstrecke Frankfurt-Friedberg in der Nähe des S-Bahn-Haltepunkts Groß-Karben und etwa 200m südöstlich der B3. Im Süden schließen. Südlich des Plangebiets befinden sich in näherer Umgebung auch Kleingärten, ein Sportplatz sowie Wiesen und Äcker.

10. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Klimaökologie

Durch die verträgliche Beschränkung der versiegelten Flächen durch die festgesetzte Grundflächenzahl sowie Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung werden im Bebauungsplan klimaökologische Ansätze sichergestellt.

Zusammen mit der Begrünung sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen bei befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sind dies Maßnahmen mit positiven Auswirkungen auf das Kleinklima.

Des Weiteren werden durch die vorgesehene Planung zuvor versiegelte Bereiche entsiegelt. Innerhalb des Plangebietes verringert sich der Anteil versiegelter oder bebauter Fläche von ca. 84 % (Bestand) auf ca. 60% (GRZ gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO = 0,4 zzgl. 50 von Hundert = 0,6). Das Bauvorhaben leistet somit einen positiven Beitrag zum Boden- und Klimaschutz.

Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Entsprechend der räumlich integrierten Lage des Plangebietes innerhalb des innerstädtischen Siedlungsgefüges wird grundsätzlichen stadtökologischen Ansätzen Rechnung getragen, indem ausschließlich bereits erschlossene und städtebaulich integrierte Siedlungsflächen für eine geordnete Nachverdichtung in Anspruch genommen werden.

Das Plangebiet ist unmittelbar an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die ca. 300 m vom Plangebiet entfernte S-Bahnhaltestelle ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Eine weitere Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs ist durch die fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gegeben.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 07. August 2008, in Kraft seit 01.01.2009, das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 21. Juli 2014 geändert worden ist, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2005, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 geändert worden ist, setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

11. Bodenschutz

Bodenschutzklausel

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB. Durch das Planungsziel des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Nachnutzung in Form einer Wohnbebauung für eine ehemals gewerblich genutzte Fläche, wird die Innenentwicklung gestärkt. Von einer Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder anderweitig genutzter Flächen im Außenbereich wird abgesehen.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge, zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt. Des Weiteren werden durch die vorgesehene Planung zuvor versiegelte Bereiche entsiegelt. Innerhalb des Plangebietes verringert sich der Anteil versiegelter oder bebauter Fläche von ca. 84 % (Bestand) auf ca. 60% (GRZ gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO = 0,4 zzgl. 50 von Hundert = 0,6).

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Beeinträchtigungen des Bodens

Gemäß § 1 Satz 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes, sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

12. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über das bestehende Strom- und Gasnetz versorgt werden. Der Anschluss an Telekommunikationsleitungen ist ebenfalls möglich.

Es wird auf das Kap. 13.1 „Wasserversorgung“ sowie 13.2 „Abwasserbeseitigung“ verwiesen.

13. Belange der Wasserwirtschaft

13.1 Wasserversorgung

13.1.1 Trinkwasser

Der häusliche Wasserbedarf beträgt für die Stadt Karben 125 l/E/Tag. Unter Zugrundelegung von 125 l/E/Tag ergibt sich für das Plangebiet folgender Jahresbedarf:

22 WE	50,6 EW (2,3 EW pro WE)
Anzahl Einwohner	**51 EW**
Tägl. Wasserbedarf pro EW (125 l pro Tag)	0,125 m³/EWd
Jährlicher Wasserbedarf	**2.327 m³/a**

Die Stadtwerke Karben beziehen jährlich von verschiedenen Zulieferern, unter anderem vom „Zweckverband für die Wasserversorgung des Unteren Niddatals“, Trinkwasser in einer Menge zwischen 1.200.000 m³ und 1.300.000 m³. Der zusätzlich erforderliche Bedarf von 2.190 m³/a wird also im Zuge jährlicher Schwankungen (trockene, heiße/regenreiche Sommer) nicht zu Buche schlagen.

Der zusätzliche Wasserbedarf ist mit den vorhandenen Gewinnungs – und Beschaffungsmöglichkeiten abgedeckt.

13.1.2 Löschwasser

Im September 2011 wurde im Bereich der Bahnhofstraße Nr. 203 eine Überprüfung der Löschwasserversorgung an einem Hydranten durchgeführt. Der statische Druck betrug 5,4 bar, der Fließdruck betrug 1,5 bar. Es wurde eine Menge von 1.829 l/min gemessen. Die Versorgung mit Löschwasser wird somit als gesichert angesehen.

13.2 Abwasserbeseitigung

Regenwasser

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserwirtschaftliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Bei den Stadtwerken liegt ein Genereller Entwässerungsplan (GEP) aus dem Jahre 2011 vor. Gemäß dieses GEP muss der vorhandene Kanal (DN 500) in der Bahnhofstraße zwischen den Haus-Nrn. 211 und 243 gegen einen Kanal mit dem Durchmesser DN 700 ausgetauscht werden. Der bestehende Kanal ist also bereits hydraulisch überlastet. Das Baugebiet kann deshalb nur im Trennsystem entwässert werden. Das häusliche Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße zugleitet werden. Das Regenwasser muss anderweitig abgeleitet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein geotechnischer Bericht durch das Büro HYDRODATA GmbH aus Oberursel erstellt, der zur Aufgabe hatte den Untergrund im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser zu untersuchen und zu bewerten (s. Kap. 11.8 „Versickerung von Niederschlagswasser“). Der Bericht kommt zum Ergebnis, dass die angetroffenen Böden als gering bis sehr gering durchlässig einzustufen sind. Somit ist gemäß des geotechnischen Berichtes eine Versickerung von Niederschlagswasser in dem angetroffenen Boden nicht möglich. Es wird auf Kap. 13.7 „Versickerung von Niederschlagswasser“ verwiesen.

Demzufolge kann das anfallende Niederschlagswasser nur über den Geringsgraben abgeleitet werden. Schon jetzt wird das Niederschlagswasser des Gärtnereigrundstückes in den Graben abgeleitet. Durch die vorgesehene Planung werden zuvor versiegelte Bereiche entsiegelt. Innerhalb des Plangebietes verringert sich der Anteil versiegelter oder bebauter Fläche von ca. 84 % (Bestand) auf ca. 60% (GRZ gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO = 0,4 zzgl. 50 von Hundert = 0,6). Durch das Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH aus Darmstadt wurden Berechnungen einer ungedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser in den Geringsgraben im Bestand und nach Umsetzung der Planung erstellt. Die Berechnungen haben zum Ergebnis, dass die Summe des Niederschlagsabflusses im Bestand Q(5,10)= 88,6 [l/s] und nach Umsetzung der Planung Q(5,10)= 69,9 [l/s] beträgt. Dementsprechend ist nach Umsetzung der Planung ein sehr viel geringerer Niederschlagsabfluss zu erwarten. Schlussfolgernd kann davon ausgegangen werden, dass der Geringsgraben das anfallende Niederschlagswasser nach Umsetzung der Planung problemlos aufnehmen kann, da der Graben schon jetzt das Niederschlagswasser mit einem höheren Niederschlagsabfluss aufnimmt.

Nach Aussage des Wetteraukreises Fachstelle Wasser- und Bodenschutz sind die ermittelten Abflussmengen aus wasserwirtschaftlicher Sicht plausibel. Grundsätzlich würden

keine Bedenken gegen die Einleitung des Niederschlagswassers in den Geringsgraben bestehen. Aus wasserrechtlicher Sicht bedarf eine solche Einleitung jedoch eine Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Einleiterlaubnis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

Die Niederschlagsberechnungen des Büros Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die Beseitigung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Ortskanalisation sichergestellt.

13.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

13.4 Gebiet für die Grundwassersicherung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes für die Grundwassersicherung.

13.5 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

13.6 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellengebietes (HQSG) von 1929. Nach dieser Verordnung sind Abgrabungen und Bohrungen über 5,0 m Tiefe gemäß § 123 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig. Die Ausnahmegenehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises beantragen.

Die Genehmigungspflicht ist insbesondere bei der Errichtung von Erdwärmesonden zu beachten. Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist daher neben einer wasserrechtlichen Erlaubnis eine Genehmigung nach § 88 Hessisches Wassergesetz (HWG) erforderlich.

13.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein geotechnischer Bericht durch das Büro HYDRODATA GmbH aus Oberursel erstellt, der zur Aufgabe hatte den Untergrund im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser zu untersuchen und zu bewerten.

Es wurde eine Kleinrammbohrung KRB01 (Tiefe 4,0 m) mit durchgehendem Gewinn von gekernten Bodenproben des Durchmessers 50 mm nach DIN 4021 durchgeführt.

Im Zeitraum der Erkundungsarbeiten wurde in der Kleinrammbohrung KRB01 in 6,10 m Tiefe Grundwasser in der Kies- und Sandschicht angetroffen. Der oberflächennahe Lösslehm und der darunter folgende Schluffschicht ist aus bodenmechanischer Sicht nach DIN 18130 als ein feinsandiger und mehr oder weniger stark toniger Schluff einzustufen.

Die Wasserdurchlässigkeit eines Bodens wird mit dem sog. kf-Wert angegeben. Dieser sollte sich im Bereich zwischen 5 x 10-3 m/s und 5 x 10-6 m/s bewegen, damit eine Versickerung gewährleistet ist. Für die angetroffenen Böden können folgende kf-Werte abgeschätzt werden:

- Lehm und toniger Schluff kf = 10-7 m/s bis 10-10 m/s
- schluffiger Ton kf = 10-8 m/s bis 10-10 m/s

Damit sind beide Böden als gering bis sehr gering durchlässig einzustufen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in dem angetroffenen Boden somit nicht möglich. Auch angetroffene feinteilarme Bereiche (Sandlinsen) eignen sich nicht zur Versickerung, da allgemein ein Sohlabstand zur höchstmöglichen Grundwasseroberfläche von 1,0 m erforderlich ist, um die hydraulische Funktionstüchtigkeit der Versickerungseinrichtung zu gewährleisten.

Aufgrund der zurzeit stark versiegelten Grundstücksfläche wurde für den geotechnischen Bericht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nur eine Bohrung durchgeführt. Aus diesem Grund kann nicht ausgeschlossen werden, dass in anderen in Bereichen des Plangebietes eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Im Rahmen der weiteren Planungen (Baugenehmigungsverfahren) können weitere Bodengutachten erstellt werden.

Der geotechnischer Bericht des Büros HYDRODATA GmbH liegt der Begründung als Anlage bei.

13.8 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

13.9 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Das Plangebiet grenzt jedoch im Norden direkt an den Geringsgraben. Der Geringsgraben entspringt nicht weit entfernt vom Plangebiet und mündet nach 3,3 km Länge in die Nidda.

Der Geringsgraben wird als Entwässerungsgraben für Niederschlagswasser genutzt (s. Kap.11.2 Abwasserbeseitigung).

14. Altlasten

In der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet kein Eintrag ergibt. Weitere Erkenntnisse über das Grundstück liegen dem Regierungspräsidium nicht vor. Grundwasserverunreinigungen, die einen Einfluss auf das Grundstück haben, sind nicht bekannt.

Des Weiteren wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch das Ingenieurbüro EDU aus Griesheim eine Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung im Hinblick auf mögliche Bodenbelastungen erstellt.

Im Zuge der Einzelfallrecherche für den Altstandort „Gärtnerei Witzel“ ergaben sich keine zwingenden Hinweise auf tatsächliche Bodenbelastungen. Diese Einschätzung wurde durch die nachgeschaltete Einzelfallbewertung nach den Maßstäben des Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) validiert.

Da aus fachgutachtlicher Sicht aus der Nutzung des Bodens am Standort „Bahnhofstraße 227“ zu Wohnbauzwecken keine Gefahr für die zukünftigen Nutzer entstehen wird, bestehen diesseits keine Einwände gegen die vorgesehene Bauleitplanung.

Für den Rückbau der Gebäude und für damit zusammenhängende Bodeneingriffe, wie z.B. Ausbau von Bodenplatten im Bereich des Standortes B, bedarf es im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der üblichen umwelt- und abfalltechnischen Untersuchungen, wie z.B. Baugrubensohle-Kontrollen, Freimessungen und Deklarationsuntersuchungen jenseits des hier vorgegebenen Untersuchungsrahmens und nach einschlägigen Richtlinien und Vorschriften.

Die Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung, Projekt-Nr. III-61/60830, Ingenieurbüro EDU, 11.11.2016, Griesheim ist der Begründung als Anlage beigefügt.

15. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

15.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Kloppenheim. Die Umgebung des Plangebietes ist durch wohnbaulich genutzte Flächen geprägt. Nördlich angrenzend verläuft der Geringsgraben, einem Zufluss der Nidda.

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet in der südlichen Wetterau, im Bereich der naturräumlichen Einheit „Friedberger Wetterau“. Bei der Wetterau handelt es sich um eine nahezu waldfreie, fruchtbare Lößlandschaft, die die ertragsreichste Ackerlandschaft in Hessen darstellt. Sie wird von der Nidda und zahlreichen Nebenflüssen durchflossen.

15.2 Relief und Boden

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von etwa 122 bis 123 m ü.NN.

Das Plangebiet liegt morphologisch gesehen in der Bachaue des Geringsgrabens. Im Bereich des Plangebietes finden sich Böden aus Auensedimenten. Die Bodeneinheit sind grundwasserbeeinflusste Auengleye mit Gleyen. Das geologische Ausgangssubstrat bilden carbonatfreie schluffig-lehmige Auensedimente (Bodenviewer Hessen).

Im bereits bebauten Bereich des Plangebietes sind die Böden als Böden der Siedlungsbereiche mit Versiegelungen und anthropogenen Überformungen anzusprechen.

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut und versiegelt. Der Anteil an bebauten und versiegelten Flächen beträgt 85 %. Somit hat das Plangebiet nur eine sehr untergeordnete Funktion zur Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein geotechnischer Bericht durch das Büro HYDRODATA GmbH aus Oberursel erstellt, der zur Aufgabe hatte den Untergrund im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser zu untersuchen und zu bewerten (s.Kap. 11.8 „Versickerung von Niederschlagswasser“). Es wurde eine Kleinrammbohrung KRB01 (Tiefe 4,0 m) mit durchgehendem Gewinn von gekernten Bodenproben des Durchmessers 50 mm nach DIN 4021 durchgeführt. Durch diese Bohrung können folgende Aussagen zum Boden gemacht werden:

Der Boden wurde im Zuge der Wegebefestigung oberflächennah bis in 0,28 m Tiefe aufgefüllt. Unter der Auffüllung folgt der Lösslehm. Der natürliche Lösslehm setzt in 0,28 m Tiefe unter Geländeoberkante ein und wurde bis in 2,90 m Tiefe erbohrt. Der Lösslehm ist 2,62 m dick. Unter dem Lösslehm wurde ein hellbraun gefärbter feinsandiger Schluff erbohrt. Die Schluffschicht wurde bis in 6,10 m Tiefe aufgeschlossen und ist 3,2 m dick. In der Schluffschicht wurde zwischen 5,10 m und 5,20 m Tiefe eine Sandlinse angebohrt. Unter dem Schluff liegt in 6,10 m Tiefe eine 0,30 m dicke Kiesschicht, die in 6,40 m Tiefe von einem Sand abgelöst wird. Die Sandschicht setzt sich bis zur Endteufe von 7,0 m Tiefe fort.

15.3 Wasser

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit Tertiär von Frankfurt-Offenbach und der Wetterau, Holozän des Untermain- und Nidda-Gebietes. Grundwasserleitende Gesteine sind Sande des Plio-/Pleistozäns sowie Lehme und Sande des Holozäns. Es handelt sich um schlecht durchlässige Grundwasserleiter mit geringer Verschmutzungsempfindlichkeit.

Da das Plangebiet größtenteils bebaut und versiegelt ist, übernimmt es keine Funktion zur Grundwasserrückhaltung und -neubildung.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich direkt an das Plangebiet angrenzend verläuft der Geringsgraben, ein Zufluss der Nidda.

15.4 Klima und Luft

Die Stadt Karben ist geprägt vom submediterranen Klima der Rhein-Main-Ebene. Durch Vogelsberg und Taunus werden kühlere Luftströme weitgehend abgeschirmt. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur liegt bei 9-10 Grad, der mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt 600-700 mm.

Die überwiegend bebauten und versiegelten Flächen tragen zur Erwärmung und Aufheizung des Siedlungskörpers bei. Grün- und Gehölzflächen sowie der Baumbestand mit einer Bedeutung zur kleinklimatischen Ausgleichswirkung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Hausgartenflächen und den Uferbereichen des Geringsgraben ist eine kleinklimatische Ausgleichswirkung in einem gewissen Maß zuzuordnen.

15.5 Landschaft, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet wird als gartenbaulicher Erwerbsbetrieb genutzt. Es besitzt keine Bedeutung zu Naherholung und Freizeitgestaltung.

Der nördlich verlaufende Geringsgraben verläuft in einer Parzelle zwischen Privatgrundstücken und ist nicht öffentlich zugänglich. Die Umgebung wird durch bebaute Bereiche geprägt.

15.6 Biotoptypen

Im Folgenden wird in zusammengefasster Form ein Überblick über die im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen gegeben.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist mit Gewächshäusern bestanden. Die Freiflächen zwischen den Gewächshäusern sind teilweise befestigt und teilweise als Grünflächen (Graswege und Beete) ausgeprägt. Bäume und sonstige Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Anteil an Grünflächen beträgt im Plangebiet etwa 15 %.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich überwiegend wohnbaulich genutzte Flächen mit Hausgärten. Im Norden grenzt der Geringsgraben an das Plangebiet an. Am nördlichen Ufer findet sich Gehölzbewuchs.




Abb. 4: Gewächshäuser und versiegelte Flächen




Abb. 5: Grünbereiche zwischen Gewächshäuser / Geringsgraben



Abb. 6: Bestandsaufnahme Biotoptypen

15.7 Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung

Von der Planung können nach § 44 BNatSchG streng geschützte Tierarten betroffen sein. Aus diesem Grund wurde durch das Büro BfL Heuer & Döring aus Brensbach in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, in der untersucht wurde, ob und wie besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können.

Am 19. Januar 2016 erfolgte eine Ortsbegehung als Grundlage für eine Einschätzung der Habitateignung für geschützte Tierarten. An der Ortsbegehung nahm die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wetterau teil.

Wirkungen des Vorhabens

Mit der geplanten Bebauung innerhalb des Untersuchungsgebietes verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- Überbauung von Grünflächen – Verlust von Vogelbrutplätzen in Ziergehölzbüschen in sehr geringem Umfang
- Abriss von Gebäuden – Verlust von Brutplätzen von Nischenbrütern unter den Vögeln und von Sommerquartieren von Fledermäusen
- Störungen während der Baumaßnahme im Bereich eines Lebens-und Nahrungsraumes von Vögeln und Fledermäusen.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	Betroffene Art(en)
M 1	Durchführung von Rodungen in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar). Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen.	Vögel
M 2	Durchführung von Abrissarbeiten in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar)	Vögel, Fledermäuse
M 3	Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit und mit Kunstlicht	Fledermäuse

Das Ergebnis des Artenschutzgutachtens ist, dass unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keiner der Verbotstatbestände eintritt und vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) nicht erforderlich werden.

16. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, wurde von dem Architekturbüro Ewald Architektur aus Mörfelden-Walldorf erarbeitet.

Ausgangsbedingung für die Neuordnung des Plangebietes ist der Abbruch der baulichen Anlagen der bestehenden Gärtnerei. Die Neuordnung umfasst insbesondere folgende Bestandteile:

- Abbruch der Gewächshäuser und anderen baulichen Anlagen sowie der asphaltierten und gepflasterten Flächen der bestehenden Gärtnerei,
- Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern sowie zwei Einfamilienhäusern,
- Herstellung einer Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser sowie oberirdischen Garagen und Stellplätzen für die Einfamilienhäuser,
- Anlage von privaten Gärten.

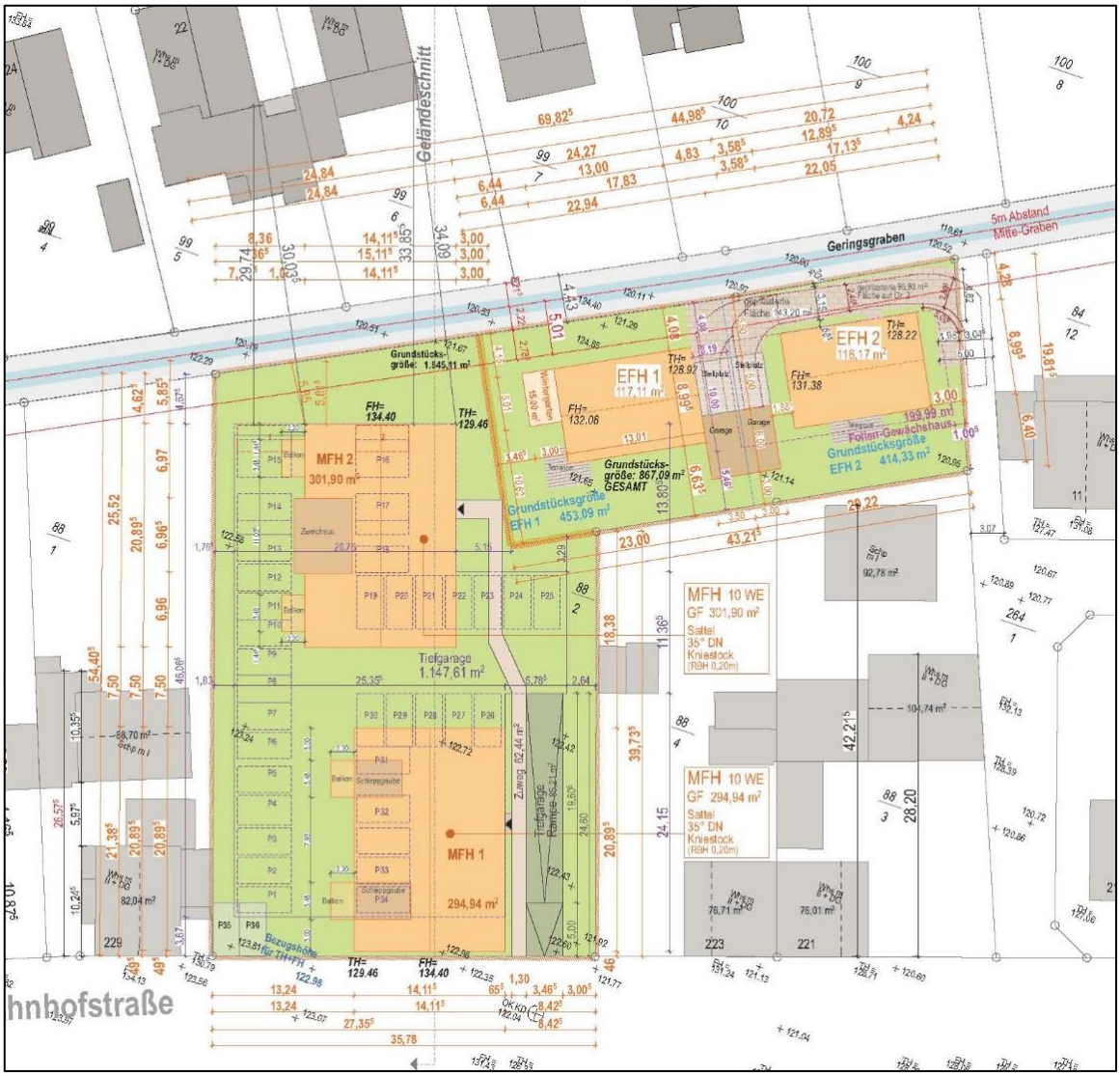


Abb. 7: Städtebauliches Konzept, Büro Ewald Architektur, Mörfelden-Walldorf, 16.11.2016

Mehrfamilienhäuser

Im westlichen Bereich des Plangebietes werden zwei Mehrfamilienhäuser errichtet. Zur besseren Ausnutzung der westlichen Gartenbereiche stehen die Gebäude versetzt hintereinander. Beide Mehrfamilienhäuser sind mit zwei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss vorgesehen. Die Gebäude werden mit Satteldächern errichtet.

In jedem Mehrfamilienhaus sollen maximal 10 Wohnungen hergestellt werden. Die Erschließung der Mehrfamilienhäuser erfolgt durch eine Zuwegung im Osten. Zugunsten einer höheren Frei- und Grünflächenqualität sowie zur Herstellung von Spielflächen werden alle erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird über die Bahnhofstraße angefahren und befindet sich im östlichen Bereich des vorderen Gebäudes. Neben den Stellplätzen werden in der Tiefgaragenebene auch Wirtschafts-, Technik- und Kellerräume für die Wohnungen untergebracht.

Einfamilienhäuser

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind mit einem Abstand von ca. 4,0 m zum nördlichen gelegenen Geringsgraben zwei Einfamilienhäuser vorgesehen. Ebenso wie die Mehrfamilienhäuser werden die Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen plus einem Dachgeschoss sowie Satteldächern errichtet. Die Erschließung soll über einen Erschließungsweg im Norden der Gebäude erfolgen, der an die Odenwaldstraße anschließt. Pro Einfamilienhaus sind eine Garage sowie ein Stellplatz geplant.

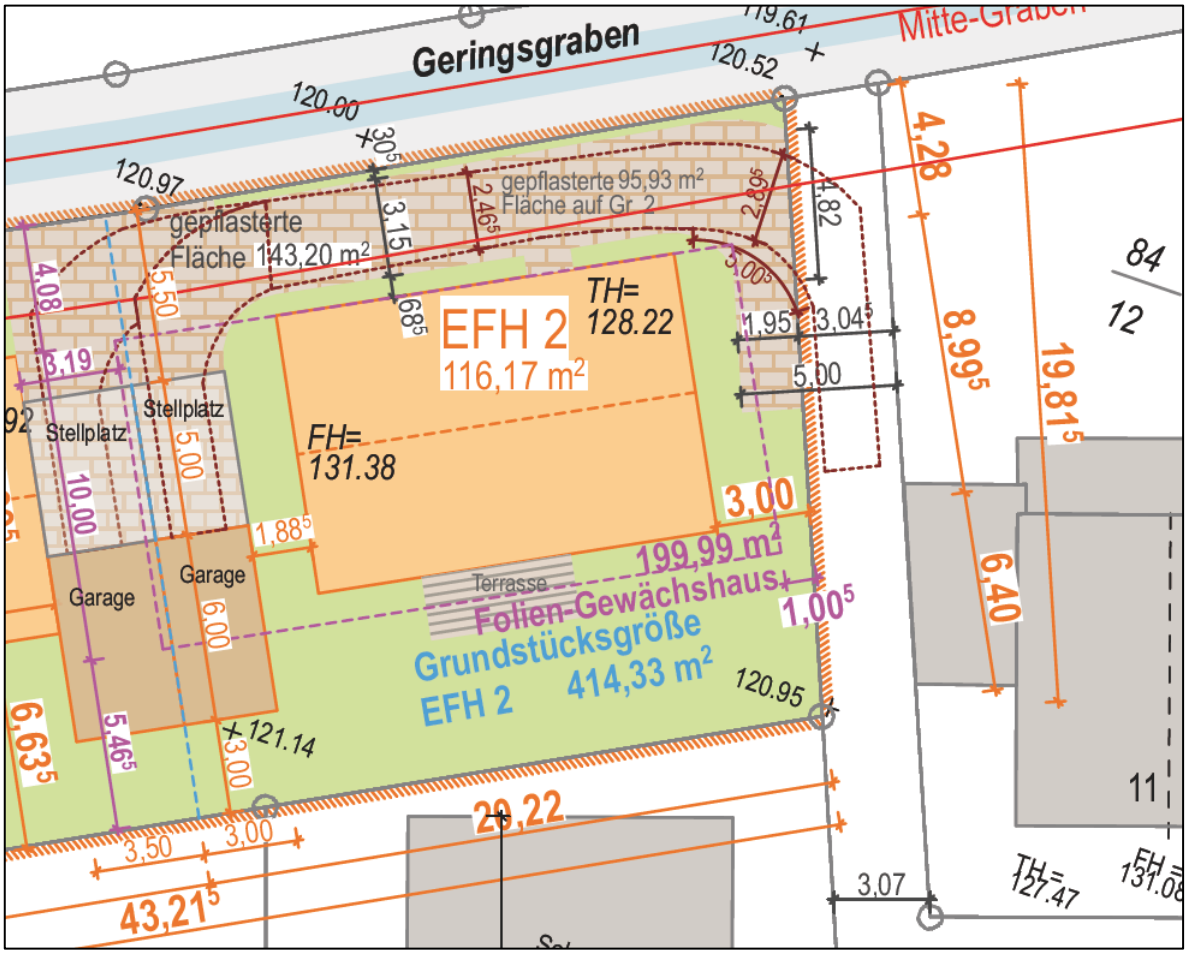


Abb. 8: Planausschnitt mit Schleppkurvennachweis, Büro Ewald Architektur, Mörfelden-Walldorf, 16.11.2016

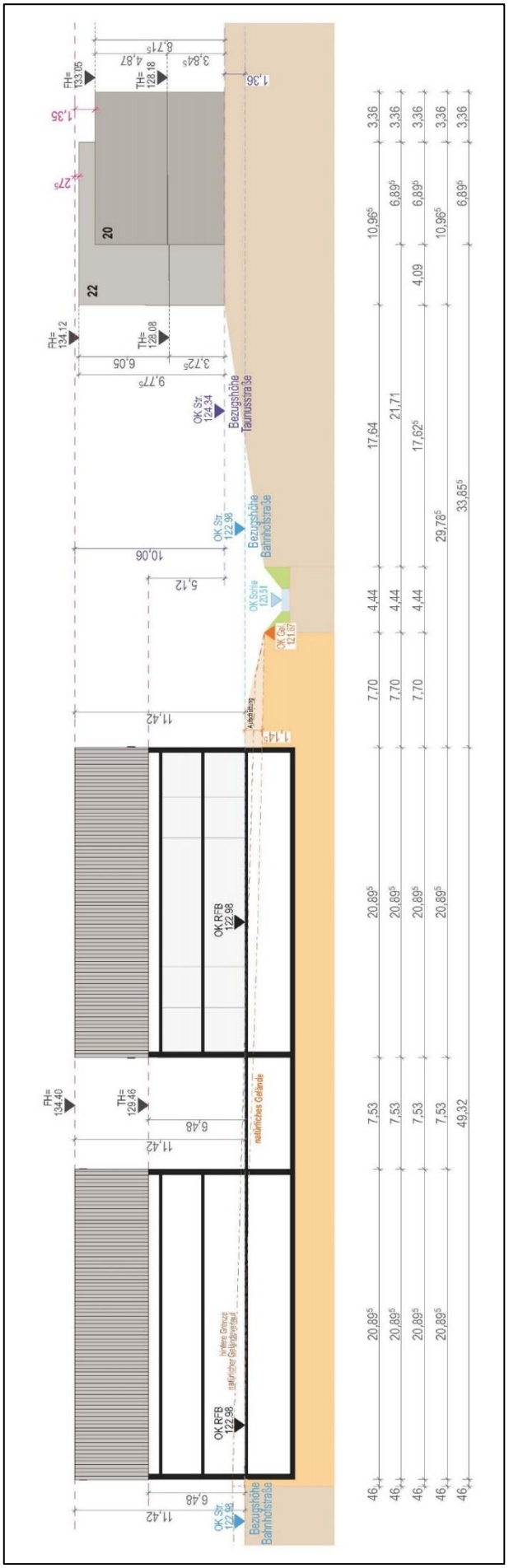


Abb. 9: Geländeschnitt Nord-Süd, Büro Ewald Architektur, Mörfelden-Walldorf, 16.11.2016

17. Mobilität

17.1 Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße und die Odenwaldstraße. Überörtlich ist das Gebiet über die B3 und die L3205 in alle Richtungen angebunden.

17.1.1 Verkehrliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Durch die Neubebauung ist nur mit einem geringfügigen Anstieg der Verkehrsmenge zu rechnen.

Berechnung des Neuverkehrs

Zahl der Wohneinheiten (geschätzter Wert, max.)		22 WE
Einwohner je WE		2,3 EW/WE
Einwohner im Wohngebiet: 21 WE x 2,3 EW/WE=:		51 EW
Wege pro EW/24h (Werktag)		
Anzahl der Wege/24h: 51 EW x 3,4 Wege/EW=:		173 Wege
Anteil zu Fuß	(13%):	22 Wege
Anteil Rad	(13%):	22 Wege
Anteil ÖPNV	(4%):	8 Wege
Anteil PKW	(70%):	121 Wege

PKW-Besetzung:	1,1 EW/PKW-Fahrt
KFZ-Aufkommen der EW: 121 KFZ-Wege / 1,1=	110 KFZ
Besucher-Fahrten 0,25 - WE: 22 WE x 0,25	6 KFZ
Ver- / Entsorgung 3 % des EW-Verkehrs	4 KFZ
Sonstige Fahrten 8 % des EW-Verkehrs	11 KFZ
Gesamtsumme Verkehrsaufkommen / 24h Werktags	**131 KFZ/24h**
Morgendliche Spitzenstunde gem. EAR 05 (10% KFZ/24h)	**13 KFZ**

Die bestehenden Erschließungsstraßen können den Mehrverkehr ohne nachteilige Auswirkungen aufnehmen.

17.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut an den regionalen und überregionalen öffentlichen Personenverkehr angeschlossen.

Der S-Bahn-Haltepunkt Groß-Karben befindet sich in ca. 300 m Entfernung östlich des Plangebietes. Dort verkehrt die Linie S6 zwischen Friedberg und Frankfurt in beide Richtungen halbstündlich.

Für den Schülerverkehr ist das Plangebiet durch die Linie FB-73 mit Haltestelle in der nahgelegenen Taunusstraße angebunden.

17.3 Fuß- und Radverkehr

Durch die Unterführung der Bahntrasse an der der S-Bahn-Station Groß-Karben besteht eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung in die Innenstadt Karbens. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich 400 m östlich des Plangebietes.

18. Immissionsschutz

18.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt etwa 200 m westlich der Bahnstrecke Frankfurt-Friedberg in der Nähe des S-Bahn-Haltepunkts Groß-Karben und etwa 200m südöstlich der B3. Aufgrund der Entfernung und umgebenden Bebauung ist das Plangebiet durch keine Immissionen durch Verkehrslärm belastet.

18.2 Lärm durch Tiefgaragenein- und ausfahrt

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde durch das Büro Dr. Gruschka aus Darmstadt eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die Tiefgaragenzufahrt für die beiden Mehrfamilienhäuser erstellt worden.

Die Untersuchung führt zum Ergebnis, dass unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Hinweise die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm sowohl am eigenen Gebäude als auch am benachbarten Wohnhaus eingehalten sind:

- Zur Vermeidung kurzzeitiger störender Klappergeräusche beim Überfahren sind Boden-Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt geeignet zu befestigen oder elastisch zu lagern.

- Die Geräusche des Tiefgaragentores und dessen Antriebes dürfen gemäß Tab. 9 der DIN 4109-1, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", Juli 2016 in Wohn- und Schlafräumen der geplanten Wohngebäude den maximal zulässigen A-bewerteten Schalldruckpegel von LAF,max,n = 30 dB(A) nicht überschreiten.

Die schalltechnische Untersuchung „Tiefgarage“, Bericht-Nr. 16-2665, Dr. Gruschka, 18.09.2016, Darmstadt ist der Begründung als Anlage beigefügt.

19. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

19.1 Art der baulichen Nutzung

Das vorwiegend dem Wohnen dienende Baugebiet wird entsprechend der angestrebten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen dem Nutzungskatalog des § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da diese Nutzungen in der beabsichtigten Bebauungsstruktur nicht denkbar sind und störend wirken würden. Darüber hinaus wird durch diese Art der Nutzung ein entsprechender Mehrverkehr zu erwarten sein, welcher sich negativ auf das überwiegend dem Wohnen dienende Umfeld aus-wirken könnte.

19.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festlegung einer Grundflächenzahl, der Gebäudehöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

19.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Als Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung werden Regelungen zur Begrenzung der maximal zulässigen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe und Firsthöhe werden durch die Höhenangabe „m ü. NN“ für das jeweilige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Ergänzend werden Festsetzungen zu Überschreitungen der festgesetzten Firsthöhe für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine sowie Anlagen zur Solarenergiegewinnung, getroffen. Diese Regelungen werden getroffen, um o.g. Gebäudeaufbauten in geringfügigen Umfang zu ermöglichen, deren Höhenentwicklung jedoch durch die Höhenfestsetzung beschränkt ist.

Überbaubare Grundstücksfläche „Gebäude 1“ und „Gebäude 2“

Bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche (122,98 m ü. NN) beträgt die Firsthöhe der geplanten Gebäude ca. 12,2 m (Gebäude 1: 135,16 m ü. NN, Gebäude 2: 135,33 m ü. NN), die geplante Traufhöhe ca. 7,2 m (ca. 130,22 m ü. NN). Um einen gewissen Spielraum für die spätere Ausführungsplanung zu ermöglichen wurde die maximal zulässige Traufhöhe (130,50 m ü. NN) und Firsthöhe (Gebäude 1: 135,40 m ü. NN, Gebäude 2: 135,60 m ü. NN) entsprechend höher festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche „Gebäude 3“ und „Gebäude 4“

Bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche (122,98 m ü. NN) beträgt die Firsthöhe des geplanten Gebäudes 3 ca. 9,1 m (132,08 m ü. NN) und beim Gebäude 4 ca. 8,4 m 131,38 m ü. NN), die geplante Traufhöhe des Gebäudes 3 ca. 5,9 m (ca. 128,92 m ü. NN) und des Gebäudes 4 ca. 5,2 m (ca. 128,22 m ü. NN). Um einen gewissen Spielraum für die spätere Ausführungsplanung zu ermöglichen wurde die maximal zulässige Traufhöhe (Gebäude 3: 129,40 m ü. NN, Gebäude 4: 128,70 m ü. NN) und Firsthöhe (Gebäude 3: 132,50 m ü. NN, Gebäude 4: 131,80 m ü. NN) entsprechend höher festgesetzt.

Durch die festgesetzten Höhen ist aufgrund der großen Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden weder eine gestalterische Beeinträchtigung noch eine Verschattung der Nachbarschaft zu befürchten.

19.2.2 Grundflächenzahl

Die sich aus dem städtebaulichen Konzept ergebene Grundfläche der geplanten Gebäude beträgt ca. 840 m². Wintergärten, Balkone und Terrassen, die mit dem Wohngebäude verbunden sind, sind Teil der Hauptanlage und daher bei der Ermittlung der Grundfläche anzurechnen. Die Summe der Grundflächen dieser Anlagen beträgt ca. 150 m². Die Grundstücksgröße des Allgemeinen Wohngebiets beträgt ca. 2.711 m². Dies ergibt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,37.

Die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt bei Wohngebieten GRZ= 0,4. Geht man von der beabsichtigten Bebauung auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes aus, wird die für Wohngebiete nach BauNVO vorgegebene Obergrenze nicht überschritten.

Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgarage), bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Diese Vorgabe kann für die geplanten oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für die Tiefgaragenzu- und abfahrt eingehalten werden.

Um jedoch die angestrebte Baudichte zu erreichen und gleichzeitig die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Karben nachzuweisenden Stellplätze herstellen zu können, wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 bis zu einer GRZ von 0,8 für Tiefgaragen zugelassen.

Trotz der Überschreitung der Grundflächenzahl werden im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Bebauung wird durch die Errichtung der Tiefgarage nicht beeinträchtigt.

Um die Auswirkungen auf Natur- und Landschaft gering zu halten, müssen Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung errichtet werden.

19.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plangebiet als Höchstmaß angegeben und orientiert sich an der bestehenden umgebenden Bebauung. Durch die festgesetzte Gebäudehöhe besteht die Möglichkeit ein Dachgeschoss zu errichten.

19.3 Bauweise

Für die geplanten Wohngebäude gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Im Interesse einer ausreichenden Besonnung und eines angemessenen Sozialabstands ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

19.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese ermöglichen eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Lage der geplanten Baukörper.

19.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

Die Baulinie ist zur Sicherung einer markanten Raumflucht und Erzeugung eines einheitlichen Straßenbilds festgesetzt.

19.5.1 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

Zur Steigerung der Wohnqualität, wird die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung von Wintergärten, Balkone, Loggien und Terrassen zugelassen.

Als Wintergarten wird eine verglaste bauliche Anlage definiert, die in enger räumlicher Verbindung mit dem Gebäude steht, der Erweiterung der Nutzfläche z.B. der Wohnfläche dient und zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet ist.

Der erforderliche Mindestabstand von 3,0 m zu Nachbargrenzen ist auch bei Gewährung einer Ausnahme für Balkonanlagen zwingend zu beachten.

19.6 Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen

Zum Entgegenwirken einer zu hohen Versiegelung der Grundstücke wird festgesetzt, dass ein Großteil der Stellplätze, insbesondere für die Gebäude 1 und 2 in einer Tiefgarage hergestellt werden müssen.

19.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß dem städtebaulichen Konzept sind im Plangebiet insgesamt höchstens 22 Wohnungen zulässig. Davon jeweils maximal 10 Wohnungen innerhalb der in der Planzeichnung mit „Gebäude 1“ und „Gebäude 2“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen. Je 1 Wohnung ist innerhalb der in der Planzeichnung mit „Gebäude 3“ und „Gebäude 4“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

19.8 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche dient der bauplanungsrechtlichen Sicherung der Erschließung der „Gebäude 3“ und „Gebäude 4“.

19.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

19.9.1 Artenschutzmaßnahmen

Die Festsetzungen werden zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie getroffen. Es wird auf Kapitel 15.7 „Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung“ verwiesen.

19.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

19.10.1 Oberflächengestaltung

Aus der allgemeinen landschaftsplanerischen Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht.

19.10.2 Niederschlagswasserentwässerung

Zielsetzung bei der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf. Es wird auf das Kap. 13.2 „Abwasserbeseitigung“ und Kap. 13.8. „Versickerung von Niederschlagswasser“ verwiesen

19.11 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherstellung der Erschließung des rückwärtig gelegenen Baugrundstückes (Mit „Gebäude 3“ gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche) ist das vordere Baugrundstück (Mit „Gebäude 4“ gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers des rückwärtigen Baugrundstückes sowie des Versorgungsträgers belastet.

Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird noch kein Nutzungsrecht begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch einen Vertrag, durch Baulast (§ 75 HBO), Grundbucheintrag, etc.. Somit hat die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB nur eine Art Hinweischarakter.

19.12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Die Festsetzungen werden zum Schutz vor Immissionen, die durch die Tiefgarageneinfahrt ausgehen, getroffen. Es wird auf Kapitel 18.2 „Lärm durch Tiefgarageneinfahrt“ verwiesen.

19.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

19.13.1 Grundstücksbepflanzung

Die Festsetzungen der Fläche zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten ein Minimum an Durchgrünung des Grundstückes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

19.13.2 Begrünung von Tiefgaragen

Die Begrünung von Tiefgaragen dient u.a. dazu, bioklimatisch ungünstige Effekte zu kompensieren. Durch die im vorliegenden Fall begrünte Vegetationstragschicht von mind. 0,5 m Stärke, die auf dem Gebäudeteil aufliegt, verhindert, dass die Sonneneinstrahlung direkt auf die Gebäudehülle einstrahlt.

20. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

20.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Die Festsetzung sichert die einheitliche Gestaltung im Plangebiet und orientiert sich an den umgebenden Bestand.

20.2 Mülltonnenabstellplätze

Um Mülltonnenabstellplätze gegen Einblicke abzuschirmen sind diese entsprechend zu verkleiden.

21. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

22. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.

23. Planungsstatistik

Straßenverkehrsfläche	81 m²	3 %
Baugrundstück (Allgemeines Wohngebiet)	2.711 m²	97 %
davon		
überbaubare Grundstücksfläche	1.032 m²	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.679 m²	
davon		
Tiefgarage „Tg“	596 m²	
TG-Zu- und Abfahrt	129 m²	
Geltungsbereich Bebauungsplan	**2.782 m²**	**100 %**

TOP Ö 15.1

Bebauungsplan Nr. 216 ‚Bahnhofstraße 227‘ in Karben-Kloppenheim



Artenschutzgutachten

BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung

Kilsbacher Straße 9, 64395 Brensbach

Tel. 06161 / 912233, info@BfL-odw.de

März 2016

Inhalt

1. Beschreibung des Eingriffsvorhabens und Aufgabenstellung 3
2. Beschreibung des Geltungsbereichs 3
3. Artenschutzrechtliche Prüfung 7
3.1 Wirkungen des Vorhabens 7
3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 7
3.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung 7
3.2.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 8
3.3 Bestimmung der prüfungsrelevanten Artengruppen 8
3.4 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie 8
3.5 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie 12
4. Zusammenfassung 18
Literatur 19

Abbildungen, Tabellen, Fotos

Abbildungen

Abbildung 1 Entwurf des Bebauungsplans 4
Abbildung 2 Planung von Ein- und Mehrfamilienhäusern 5

Tabellen

Tabelle 1 Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten 7

Fotos

Foto 1 Geringsbach im Gehölzbewuchs am gegenüberliegenden Ufer 6
Foto 2 Grasstreifen begleiten die Gewächshäuser 6
Foto 3 Zwischenraum zwischen Gewächshäusern 6

1. Beschreibung des Eingriffsvorhabens und Aufgabenstellung

Das Büro für Landschaftsökologie wurde Anfang Dezember 2015 über die Planungsgruppe Darmstadt mit der Erstellung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung für Bebauungsplan Nr. 216 ‚Bahnhofstraße 227' in Karben-Kloppenheim beauftragt. Auf einem Gärtnereigelände sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Das Gebiet liegt zwischen der Bahnhofstraße im Süden und dem Geringsbach im Norden in der Flur 7, Flurstück Nr. 88/2. Die Gewässerparzelle liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird untersucht, ob und wie besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können.

Am 19. Januar 2016 erfolgte eine Ortsbegehung als Grundlage für eine Einschätzung der Habitateignung für geschützte Tierarten. An der Ortsbegehung nahm Herr Schwarz von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wetterau teil.

2. Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich ist dicht mit Gewächshäusern bestanden. Zwischen den Gewächshäusern verlaufen bzw. liegen schmale Graswege, Grassäume, Beete und befestigte Flächen. Der Anteil bebauter und versiegelter Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist sehr hoch. Gehölze sind, mit Ausnahme eines Buchsbaums, innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. An den außerhalb des Geltungsbereich liegenden Grundstücksgrenzen und an der dem Geltungsbereich gegenüberliegenden Seite des Geringsbaches stehen Sträucher. Von dem geplanten Abriss der Gewächshäuser und den geplanten Bauarbeiten sind daher Gehölzbrüter betroffen. Bäume, die Höhlen und / oder Spalten aufweisen, sind von der Planung nicht betroffen.

Die Gewächshäuser sind als Habitate für Vögel und für Fledermäuse weder innen noch außen gut geeignet. Eine Nutzung durch einzelne Tiere kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen (z.B. Unterschlupf- und Überwinterungsmöglichkeiten) und der starken Frequentierung des Geltungsbereichs im Rahmen der gartenbaulichen Nutzung wird kein Vorkommen der Zauneidechse erwartet.



Abbildung 1 Entwurf des Bebauungsplans (Planungsgruppe Darmstadt, März 2016)



Abbildung 2 Planung von Ein- und Mehrfamilienhäusern (Ewald Architektur, Mörfelden-Walldorf) – Stand März 2016





Foto 1 Geringsbach im Gehölzbewuchs am gegenüberliegenden Ufer

Foto 2 Grasstreifen begleiten die Gewächshäuser, Gehölzbewuchs jenseits der westlichen Grundstücksgrenze



Foto 3 Zwischenraum zwischen Gewächshäusern mit Plattenweg und Grassäumen

3. Artenschutzrechtliche Prüfung

3.1 Wirkungen des Vorhabens

Mit der geplanten Bebauung innerhalb des Untersuchungsgebietes verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- Überbauung von Grünflächen – Verlust von Vogelbrutplätzen in Ziergehölzbüschen in sehr geringem Umfang
- Abriss von Gebäuden – Verlust von Brutplätzen von Nischenbrütern unter den Vögeln und von Sommerquartieren von Fledermäusen
- Störungen während der Baumaßnahme im Bereich eines Lebens- und Nahrungsraumes von Vögeln und Fledermäusen.

3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

3.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	**Art der Maßnahme**	**betroffene Art(en)**
M 1	Durchführung von Rodungen in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar). Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen.	Vögel
M 2	Durchführung von Abrissarbeiten in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar)	Vögel, Fledermäuse
M 3	Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit und mit Kunstlicht	Fledermäuse

Tabelle 1 Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten

3.2.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Eine Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird nicht erforderlich.

3.3 Bestimmung der prüfungsrelevanten Artengruppen

Anhand der Ortsbegehung im Januar 2016 kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen

- Flora
- Fische
- Amphibien
- Insekten (einschl. Libellen)
- Reptilien
- Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse
- Spinnen und
- Weichtiere mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumansprüche nicht im Gebiet zu erwarten.

Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst daher die die Arten(gruppen) Fledermäuse und Vögel.

3.4 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Tiere
Verletzungs- und Tötungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG)
Schädigungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG)
Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.
Abweichend davon liegt ein Verbot nach § 44 Nr. 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich gewahrt wird. Hierzu können CEF-Maßnahmen vorgesehen werden.
Störungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG)
Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Gilde

Fledermäuse

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

☒ FFH-RL- Anh. IV - Art
☐ Europäische Vogelart

Rote-Liste Status (häufige Arten im Gebiet)

Zwergfledermaus **Deutschland: -** **Hessen: 3**

(2 stark gefährdet / 3 gefährdet / V Vorwarnliste / D Datenlage unzureichend / G Gefährdung anzunehmen)

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema

	EU	D (kont. Region)	Hessen
Zwergfledermaus	FV	FV	FV

FV guter Zustand U1 ungünstig / unzureichend xx es liegt keine Einschätzung vor

Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen kann nicht beurteilt werden.

4. Charakterisierung der betroffenen Arten

4.1 Lebensraumansprüche, Verhaltensweisen

Zwergfledermäuse besiedeln sowohl im Sommer als auch im Winter spaltenförmige Verstecke an Gebäuden. Dazu zählen beispielsweise Fassadenverkleidungen aus Holz oder Schiefer, kleine Hohlräume an der Dachtraufe und in Außenwänden. Zwergfledermäuse sind auch in Nistkästen aus Holz oder Holzbeton zu finden. Die Tiere überwintern relativ frostexponiert, oft zunächst in Bruchstein- bzw. Trockenmauern und erst bei zunehmendem Frost wechseln die Tiere in frostfreie Quartiere wie Keller oder Stollen. Zur Jagd suchen die Tiere ein breites Spektrum von überwiegend gehölzdurchsetzten Standorten auf.

4.2 Verbreitung

Zu erwarten sind im Untersuchungsgebiet in Mitteleuropa verbreitete Arten. Die mit Abstand häufigste Art in Europa ist die Zwergfledermaus, die auch in Deutschland weit verbreitet ist und wohl flächendeckend vorkommt (Boye et al. 1999). Die Zwergfledermaus ist auch die häufigste Fledermausart Hessens und wird bei praktisch allen fledermauskundlichen Untersuchungen am häufigsten nachgewiesen (Dietz & Simon 2006).

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☒ potenziell

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☐ **ja** ☒ **nein**

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-

Maßnahmen (CEF) gewahrt? ☒ ja ☐ nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ ja ☐ nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ ja ☒ nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? ☒ ja ☐ nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ ja ☐ nein

s. Tabelle 1 in Kapitel 3.2.1

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ☐ ja ☒ nein

d) Wenn JA – kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden?
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☐ ja ☐ nein

Wenn JA – kein Verbotstatbestand!

e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten"? ☐ ja ☒ nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ ja ☒ nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ ja ☒ nein

Die Fläche ist bereits stärkeren Störungen ausgesetzt. Zusätzliche befristete Störungen entstehen im Zuge der Abriss- und Bauarbeiten vor allem durch Bewegungen, Lärm und Licht. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen von Fledermäusen wird jedoch nicht erwartet.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ ja ☐ nein

s. Tabelle 1 in Kapitel 3.2.1

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ☒ ja ☐ nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ ja ☒ nein

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? (Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen) ☐ **ja** ☒ **nein**

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

7. Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Entfällt

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

3.5 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach der Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Verletzungs- und Tötungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG)

Schädigungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nach § 44 Nr. 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich gewahrt wird. Hierzu können CEF-Maßnahmen vorgesehen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

1. Durch das Vorhaben betroffene Gilde

Avifauna – Gehölzbrüter

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

☐ FFH-RL- Anh. IV - Art
☒ Europäische Vogelart

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema

Nach der Ortsbegehung im Januar 2016 wird erwartet, dass es sich bei den von der Umsetzung der Planung betroffenen Gehölzbrütern um in Hessen häufig und verbreitet auftretende Arten wie z.B. Amsel, Mönchsgrasmücke oder Zaunkönig handelt, deren Erhaltungszustand als günstig eingestuft wird (Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland 2014).

4. Charakterisierung betroffener Arten

4.1 Lebensraumansprüche, Verhaltensweisen

Bei den innerhalb des Geltungsbereiches zu erwartenden 'Gehölzbrütern' handelt es sich um verbreitete Brutvögel der halboffenen Kulturlandschaft und des Siedlungsraumes. Sie nutzen Bäume und Sträucher zur Anlage ihrer Nester.

4.2 Verbreitung

Die im Geltungsbereich und in dessen nahem Umfeld zu erwartenden Gehölzbrüter sind europaweit verbreitet.

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☒ potenziell

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

durch Entfernen von Quartieren in Gehölzen bei Rodungsarbeiten

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☐ **ja** ☒ **nein**

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? ☒ **ja** ☐ **nein**
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

Im räumlichen Zusammenhang gibt es zahlreiche Gehölzbiotope, die geeignete Brutreviere darstellen

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden ? ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Im Zuge von Entfernung von Quartieren in Gehölzen

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

s. Tabelle 1 in Kapitel 3.2.1

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ☐ **ja** ☒ **nein**

Eine Tötung von Individuen kann durch die eine Durchführung Gehölzrodungen im Winterhalbjahr ausgeschlossen werden.

d) Wenn JA – kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden?
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☐ **ja** ☐ **nein**

Wenn JA – kein Verbotstatbestand!

e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-

maßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten"? ☐ ja ☒ nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ ja ☒ nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ ja ☒ nein

Störungen entstehen im Zuge von Rodungs-, Abriss- und Baumaßnahmen vor allem durch Bewegungen, Lärm und Licht. Sie sind zeitlich befristet. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Gehölzbrüterpopulationen durch die Maßnahmen wird nicht erwartet

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ ja ☐ nein

Durchführung aller erforderlichen Rodungs- und Abrissarbeiten im Winterhalbjahr außerhalb der Brutsaison.

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ☒ ja ☐ nein

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ ja ☒ nein

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? (Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen) ☐ ja ☒ nein

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

7. Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

entfällt

8. Zusammenfassung

<u>Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:</u>

☒ **Vermeidungsmaßnahmen**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Gilde

Avifauna – Höhlen- und Nischenbrüter

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

☐ FFH-RL- Anh. IV - Art
☒ Europäische Vogelart

Rote Liste-Status: Feldsperling: V (Vorwarnliste)

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema

Nach der Ortsbegehung im Januar 2016 wird erwartet, dass es sich bei den von der Umsetzung der Planung betroffenen Höhlen- und Nischenbrütern um in Hessen häufig und verbreitet auftretende Arten wie z.B. den Hausrotschwanz handelt, deren Erhaltungszustand als günstig eingestuft wird. Der Erhaltungszustand von Haus- und von Feldsperlingen, deren auftreten nicht auszuschließen ist, wird als ungünstig eingeschätzt (Vorwarnliste der hessischen Roten Liste; Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland 2014).

4. Charakterisierung betroffener Arten

4.1 Lebensraumansprüche, Verhaltensweisen

Bei den unter der Gilde 'Höhlen- und Nischenbrüter' zusammengefassten Arten, die zu erwarten sind, handelt es sich überwiegend um verbreitete Brutvögel der halboffenen Kulturlandschaft und des Siedlungsraumes. Die Vogelarten bauen in Höhlen und Spalten von Gebäuden und Gehölzen ihre Nester.

4.2 Verbreitung

Die im Untersuchungsbereich und in dessen nahem Umfeld zu erwartenden Höhlen- und Nischenbrüter sind europaweit verbreitet.

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☒ potenziell

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ☒ ja ☐ nein

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☐ ja ☒ nein

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☒ ja ☐ nein

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ ja ☐ nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ ja ☒ nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? ☒ ja ☐ nein

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ ja ☐ nein

s. Tabelle 1 in Kapitel 3.2.1

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ☐ ja ☒ nein

d) Wenn JA – kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☐ ja ☐ nein

Wenn JA – kein Verbotstatbestand!

e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten"? ☐ ja ☒ nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ ja ☒ nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ ja ☒ nein

Störungen entstehen im Zuge von Abriss- und Bauarbeiten vor allem durch Bewegungen, Lärm und Licht. Sie sind zeitlich befristet. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Höhlen- und Nischenbrüterpopulationen wird nicht erwartet

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

s. Tabelle 1 in Kapitel 3.2.1

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ☒ **ja** ☐ **nein**

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? (Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen) ☐ **ja** ☒ **nein**

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

7. Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

entfällt

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

4. Zusammenfassung

Das Büro für Landschaftsökologie wurde Anfang Dezember 2015 über die Planungsgruppe Darmstadt mit der Erstellung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 216 ‚Bahnhofstraße 227' in Karben-Kloppenheim beauftragt. Auf einem Gärtnereigelände sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Das Gebiet liegt zwischen der Bahnhofstraße im Süden und dem Geringsbach im Norden. Die Gewässerparzelle liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird untersucht, ob und wie besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können.

Am 19. Januar 2016 erfolgte eine Ortsbegehung als Grundlage für eine Einschätzung der Habitateignung für geschützte Tierarten.

Artenschutzrelevante Vorkommen werden bei den Artengruppen Fledermäuse, Gehölzbrüter sowie Höhlen- und Nischenbrüter erwartet. In der Artenschutzrechtlichen Prüfung werden für diese Artengruppen bzw. Gilden die Prüfbögen aus dem hessischen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung ausgefüllt. In den Prüfbögen werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG abgefragt.

Ergebnis ist, dass unter Beachtung der in Kapitel 3.2.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen keiner der Verbotstatbestände eintritt und vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) nicht erforderlich werden.

Aufgestellt

Brensbach, den 17. März 2016



BfL Heuer & Döring

Literatur

Arbeitsgemeinschaft für Fledermausschutz in Hessen (AGFH) 1994: Die Fledermäuse Hessens. Geschichte, Vorkommen, Bestand und Schutz . Verlag M. Hennecke, Remshalden, 248 S.

Arbeitsgemeinschaft für Fledermausschutz in Hessen (AGFH) 2002: Die Fledermäuse Hessens II. Kartenband zu den Fledermausnachweisen von 1995-1999.

Bauer et al. 2007: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. Berichte zum Vogelschutz, Heft 44. S. 23-81.

Boye, P., Dietz, M. & Weber, M. (Bearb.) 1999: Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. Bonn (Bundesamt für Naturschutz) 110 S.

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert.

Dietz, C., v. Helversen, O. & Nill, D. 2007: Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Kosmos Verlag.

Dietz, M. & M. Simon 2006: Artensteckbrief Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus). Hrsg.: Hessen-Forst FENA Naturschutz. Stand November 2006, Gießen.

Dietz, M. & M. Simon 2006: Artensteckbrief Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus). Hrsg.: Hessen-Forst FENA Naturschutz. Stand November 2006, Gießen.

Gedeon, K. et al. 2014: Atlas Deutscher Brutvogelarten. Stiftung Vogelmonitoring Deutschland und Dachverband deutscher Avifaunisten. Münster.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 V v. 31.8.2015 I 1474 (Nr. 35).

Hess. Min. für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2011: Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Wiesbaden.

Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON) 1993: Avifauna von Hessen. Band 1. Echzell.

Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON) 2010: Vögel in Hessen – Brutvogelatlas. Echzell.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 GVBl. I 2010, 629, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458).

Hormann, M. et al. 2006: Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens. 9. Fassung, Stand Juli 2006, Staatl. Vogelschutzwarte.

Kock, D. & K. Kugelschafter 1996: Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien Hessens. Teilwerk I, Säugetiere. 3. Fassung, Stand Juli 1995. - Herausgegeben vom Hessisches Ministerium des Inneren und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz, Wiesbaden.

Meinig, H., P. Boye & R. Hutterer 2009: Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (*Mammalia*) Deutschlands. – In Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): Naturschutz und Biologische Vielfalt, Bonn-Bad Godesberg. Heft 70 (1): Seite 115–153.

Skiba, R. 2009: Europäische Fledermäuse. Die neue Brehm-Bücherei Band 648. - Westarp Wissenschaften, Hohenwarsleben. 212 Seiten.

Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland 2014: Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens. Wiesbaden.

Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland 2014: Gesamtartenliste Brutvögel Hessens mit Angaben zu Schutzstatus, Bestand, Gefährdungsstatus sowie Erhaltungszustand.

HYDRODATA GmbH
Gattenhöferweg 29
61440 Oberursel
☎ +49(0)6171 58 92- 0
FAX +49(0)6171 58 92-40
www.hydrodata.de
info@hydrodata.de

HYDRODATA GmbH · Gattenhöferweg 29 · 61440 Oberursel

09.03.2016

Projekt: Karben, Bahnhofsstraße 227
Projekt-Nr.: 2016021

Geotechnischer Bericht - Versickerungsfähigkeit

1. Vorgang

Die Hydrodata GmbH wurde von Planungsbüro Planungsgruppe Darmstadt im Namen der Bauherren Herrn und Frau Römer beauftragt, in Karben in der Bahnhofstraße 227, den Untergrund im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser zu untersuchen und zu bewerten.

2. Durchgeführte Untersuchungen

Am Freitag den 04.03.2016 wurde auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei in der Bahnhofstraße 227 in Karben eine Kleinrammbohrung KRB01 (Tiefe 4,0 m) mit durchgehendem Gewinn von gekernten Bodenproben des Durchmessers 50 mm nach DIN 4021 durchgeführt.

Das Schichtenprofil der durchgeführten Kleinrammbohrung sowie der zugehörige Lageplan sind in der **Anlage 1 und 2** beigefügt.

Nach der geologischen Karte 1:25 000 Blatt 5718 Rodheim steht im Untersuchungsgebiet quartärer Lösslehm über Terrassensedimenten und Cerithiensand an.

Der Boden wurde im Zuge der Wegebefestigung oberflächennah bis in 0,28 m Tiefe aufgefüllt. Unter der Auffüllung folgt der Lösslehm. Der natürliche Lösslehm setzt in 0,28 m Tiefe unter Geländeoberkante ein und wurde bis in 2,90 m Tiefe erbohrt. Der Lösslehm ist 2,62 m dick. Unter dem Lösslehm wurde ein hellbraun gefärbter feinsandiger Schluff erbohrt. Die Schluffschicht wurde bis in 6,10 m Tiefe aufgeschlossen und ist 3,2 m dick. In der Schluffschicht wurde zwischen 5,10 m und 5,20 m Tiefe eine Sandlinse angebohrt. Unter dem Schluff liegt in 6,10 m Tiefe eine 0,30 m dicke Kiesschicht, die in 6,40 m Tiefe von einem Sand abgelöst wird. Die Sandschicht setzt sich bis zur Endteufe von 7,0 m Tiefe fort.

3. Ergebnisse und Empfehlungen

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist im Wesentlichen von der Korngröße des Bodens sowie der Korngrößenverteilung abhängig. Für eine Bemessung der Versickerungseinrichtung sind die Vorgaben der DWA A 138 zu berücksichtigen.

Im Zeitraum der Erkundungsarbeiten wurde in der Kleinrammbohrung KRB01 in 6,10 m Tiefe Grundwasser in der Kies- und Sandschicht angetroffen.

Der oberflächennahe Lösslehm und der darunter folgende Schluffschicht ist aus bodenmechanischer Sicht nach DIN 18130 als ein feinsandiger und mehr oder weniger stark toniger Schluff einzustufen.

Deutsche Bank
Kto. 247 0151
BLZ 500 700 24

Taunus Sparkasse
Kto. 32 000 789
BLZ 512 500 00

HypoVereinsbank
Kto. 822 6377
BLZ 503 201 91

Geschäftsführer:
Manfred Balthasar
Frank Hirschberger
Edwina Shealy

Sitz der Gesellschaft:
Oberursel, HRB 3920
AG Bad Homburg

DAkkS
Deutsche
Akkreditierungsstelle
D-PL-18139-01-00

Die Wasserdurchlässigkeit eines Bodens wird mit dem sog. k_f-Wert angegeben. Dieser sollte sich im Bereich zwischen 5 x 10^{-3} m/s und 5 x 10^{-6} m/s bewegen, damit eine Versickerung gewährleistet ist.

Für die angetroffenen Böden können folgende k_f-Werte abgeschätzt werden:

Lehm und toniger Schluff	$k_f = 10^{-7}$ m/s bis 10^{-10} m/s
schluffiger Ton	$k_f = 10^{-8}$ m/s bis 10^{-10} m/s

Damit sind beide Böden als gering bis sehr gering durchlässig einzustufen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in dem angetroffenen Boden somit nicht möglich. Auch angetroffene feinteilarme Bereiche (Sandlinsen) eignen sich nicht zur Versickerung, da allgemein ein Sohlabstand zur höchstmöglichen Grundwasseroberfläche von 1,0 m erforderlich ist, um die hydraulische Funktionstüchtigkeit der Versickerungseinrichtung zu gewährleisten.

Anstelle einer Versickerung ist der Bau einer entsprechend dimensionierten Zisterne mit Entlastungsüberlauf möglich. Aus der Zisterne überlaufendes und im Zulauf der Zisterne abgereingtes Wasser könnte bei Bedarf dem nahegelegenen 'Geringsgraben' zugeführt werden. Eine solche Einleitung in einen künstlichen oder natürlichen Vorfluter bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Die oben aufgeführten Empfehlungen, Aussagen und Bewertungen basieren auf dem in diesem Bericht beschriebenen punktuellen Untersuchungsrahmen und den hierbei gewonnenen Erkenntnissen zum Zeitpunkt der Untersuchung.

Bei Fragen sind wir gerne bereit, beim weiteren Vorgehen beratend zur Seite zu stehen.

HYDRODATA GmbH

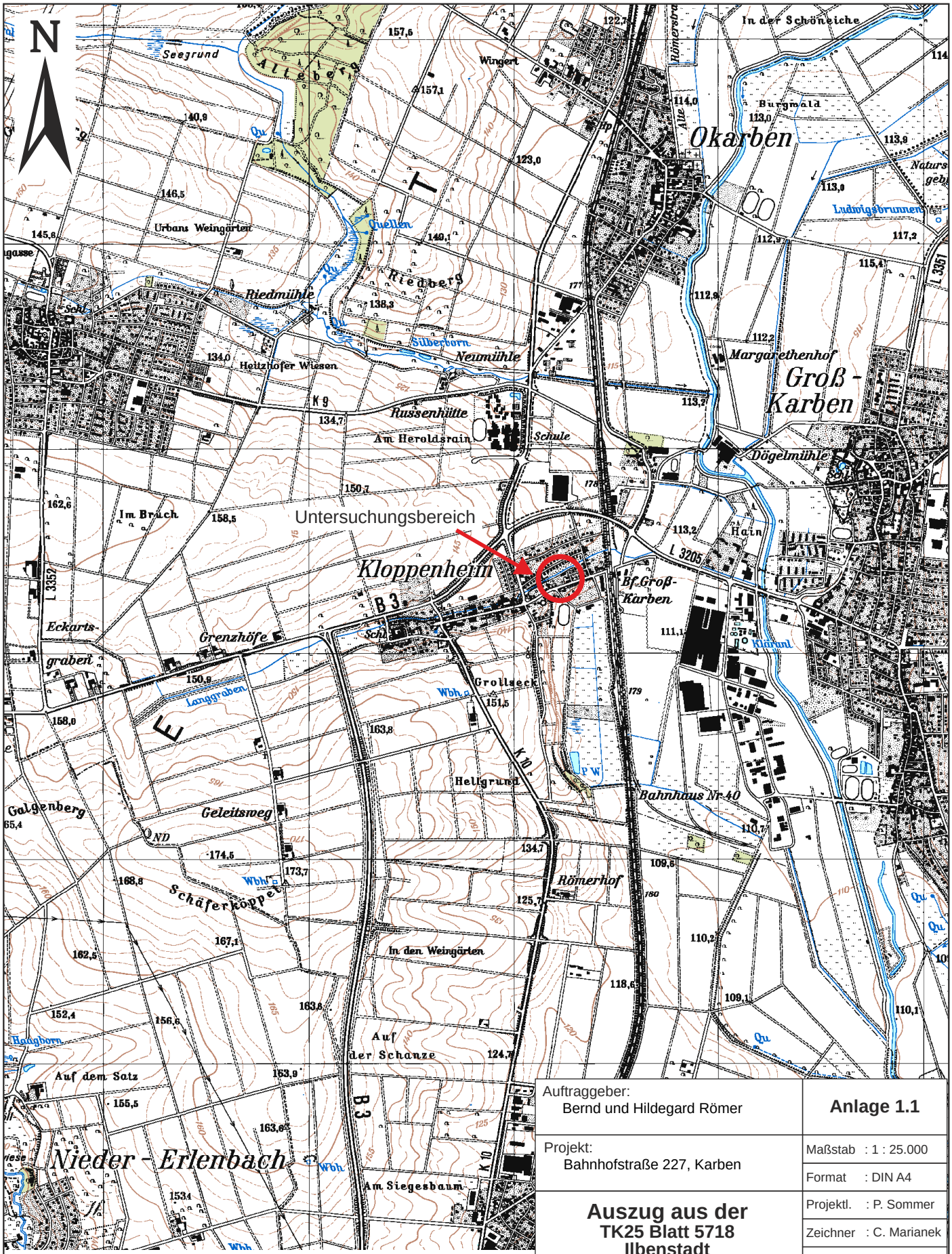
Oberursel, den 09.03.2016

U. Scheitel

Manfred Balthasar	Peter Sommer	Ulrike Scheitel
Dipl.-Geol.	Dipl.-Geol.	Dipl.-Geol.
(Geschäftsführer)	(Projektleiter)	(Projektleiterin)

Anlage 1

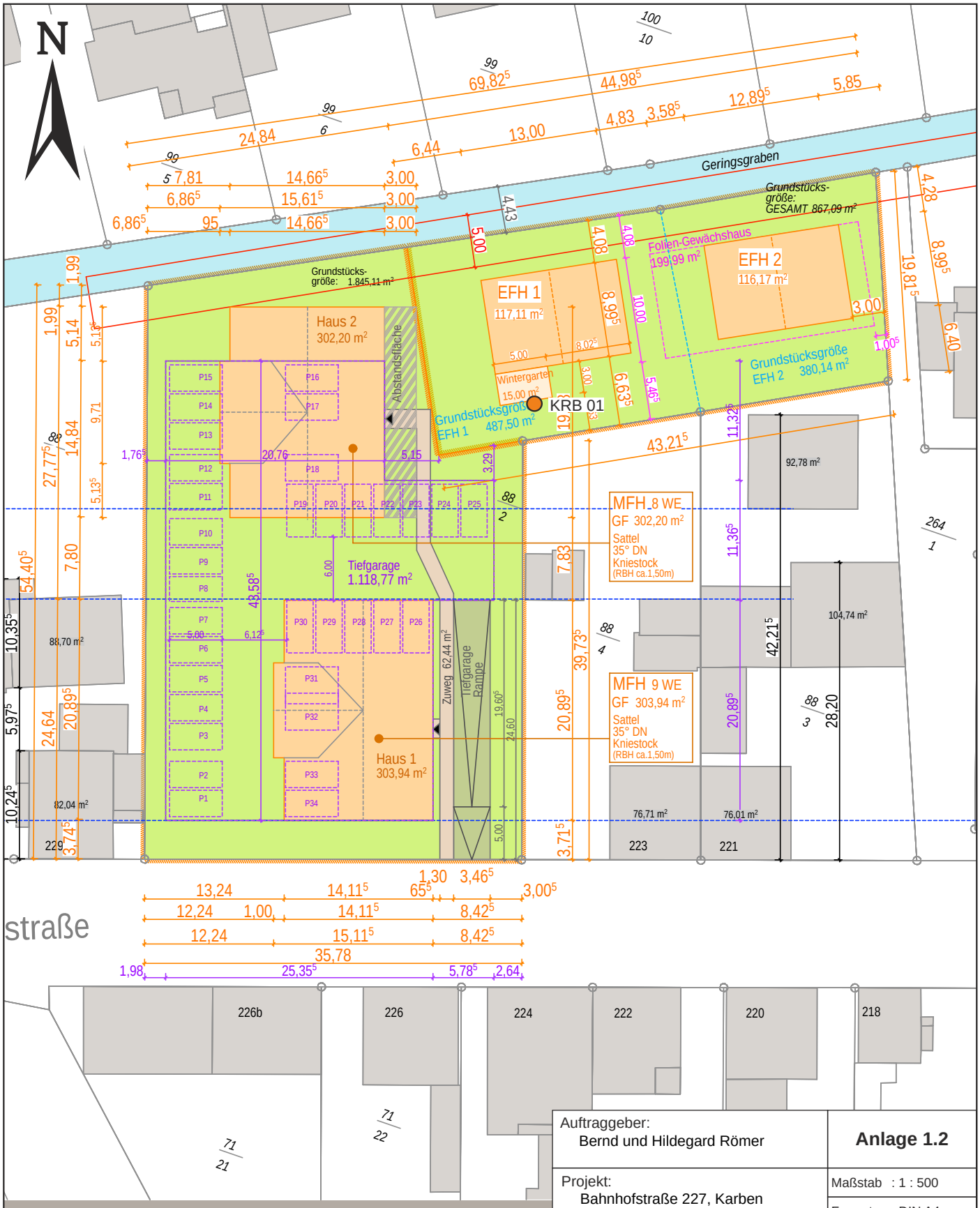
Lagepläne



Auftraggeber: Bernd und Hildegard Römer	**Anlage 1.1**
Projekt: Bahnhofstraße 227, Karben	Maßstab : 1 : 25.000 Format : DIN A4
Auszug aus der TK25 Blatt 5718 Ilbenstadt **Quelle: HLUG**	Projektl. : P. Sommer Zeichner : C. Marianek Datum : 08.03.2016 Projekt-Nr.: 2016021

HYDRODATA GmbH
Gattenhöferweg 29 · 61440 Oberursel
+49(0)6171 5892-0 · info@hydrodata.de

2016021_TK25.cdr



Auftraggeber: Bernd und Hildegard Römer	**Anlage 1.2**
Projekt: Bahnhofstraße 227, Karben	Maßstab : 1 : 500
	Format : DIN A4
Lageplan	Projektl. : P. Sommer
	Zeichner : C. Marianek
	Datum : 09.03.2016
	Projekt-Nr.: 2016021

Legende

Kleinrammbohrung (KRB)

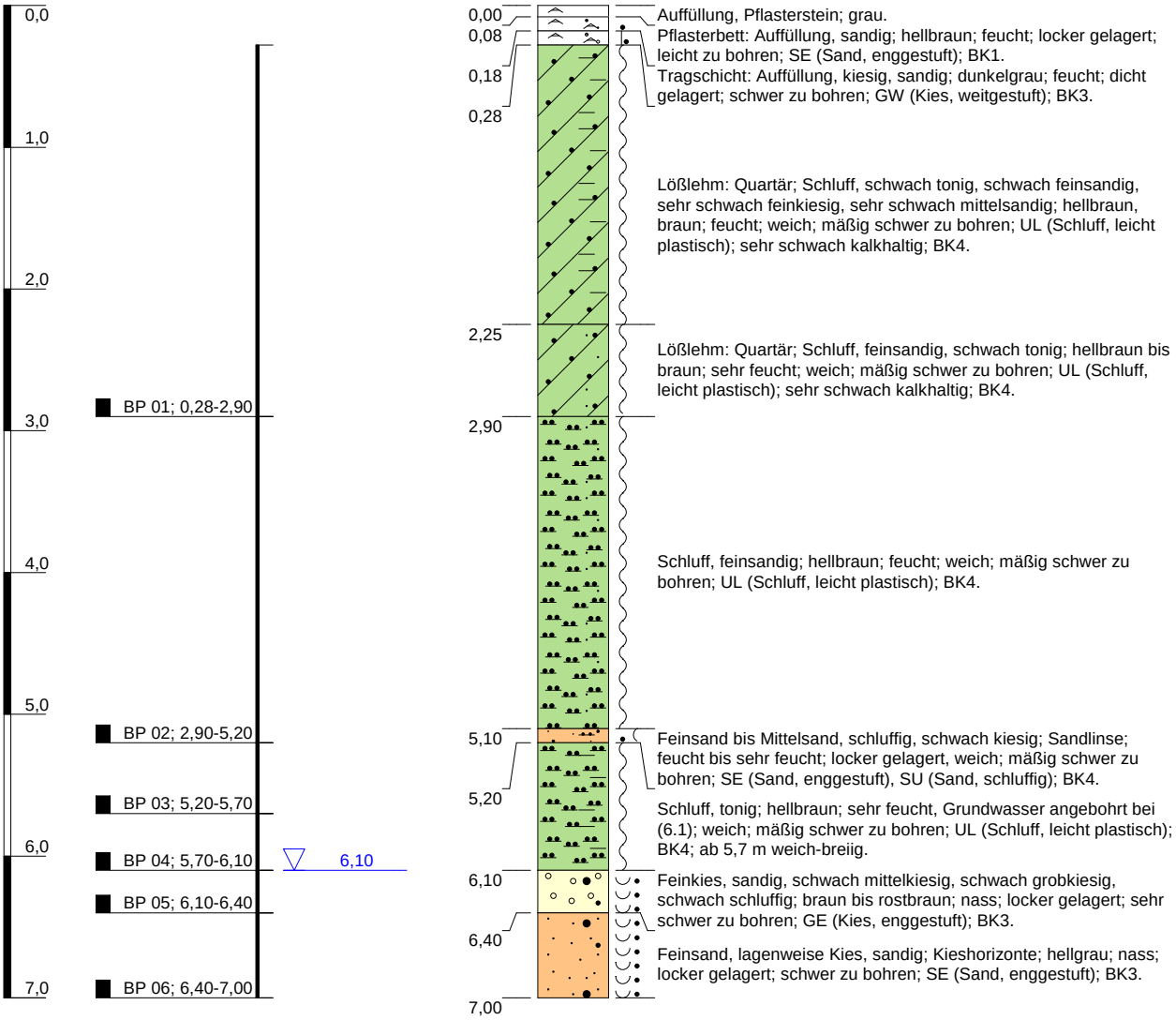
HYDRODATA GmbH
Gattenhöferweg 29 · 61440 Oberursel
+49(0)6171 5892-0 · info@hydrodata.de

2016021_DP.cdr

Anlage 2

Bohrprofile

KRB 01



zeichnerische Darstellung nach DIN 4023
Höhenmaßstab: 1:50

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Bahnhofstraße 227, Karben-Kloppenheim**		
Bohrung:	**KRB 01**		
Auftraggeber:	Bernd und Hildegard Römer	Rechtswert:	0,0
Bohrfirma:	HYDRODATA GmbH, Oberursel	Hochwert:	0,0
Projektleiter:	P. Sommer	Zeichner: P. Sommer	Ansatzhöhe (AH): 121,63 m
Projekt-Nr.:	2016021	Bohrdatum: 04.03.2016	Bohrtiefe: 7,00 m u. AH

HYDRODATA GmbH
Gattenhöferweg 29
61440 Oberursel
Telefon +49(0)6171 58 92 0
Telefax +49(0)6171 58 92 40

Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH
Havelstraße 7a
64295 Darmstadt

Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227", Karben

Stand: 10.03.2016

Ungedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den Geringsgraben

	Gesamtfläche [m²]	GRZ	anzurechnende Fläche (gemäß GRZ) [m²]	Flächendifferenz zur nächstniedrigeren GRZ [m²]	maximaler Abflussbeiwert [ψ]	Undurchlässige Fläche A_u [m²]	Q(5,2) [l/s]	Q(5,5) [l/s]	Q(5,10) [l/s]
Grundstück Ost	867	0,4	347	**347**	1,0	347	8,4	11,6	13,9
		0,6	520	**173**	1,0	173	4,2	5,8	7,0
Grundstück West	1.845	0,4	738	**738**	1,0	738	17,9	24,6	29,7
		0,6	1.107	**369**	1,0	369	8,9	12,3	14,8
		0,8	1.476	**369**	0,3	111	2,7	3,7	4,5
Summe Niederschlagsabfluss [l/s]							**42,1**	**57,9**	**69,9**

mit:
rN(5,2) = 242,3 [l/s*ha]
rN(5,5) = 333,4 [l/s*ha]
rN(5,10) = 402,2 [l/s*ha]
Quelle: KOSTRA-DWD 2000, Spalte 25, Zeile 65 (Karben)

TOP Ö 15.1

Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH
Havelstraße 7a
64295 Darmstadt

Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227", Karben

Stand: 10.03.2016

Einleitung von Niederschlagswasser in den Geringsgraben

Ableitung im Bestand

	Gesamtfläche [m²]	Abflussbei-wert [ψ]	Undurchlässige Fläche A_u [m²]	Q(5,2) [l/s]	Q(5,5) [l/s]	Q(5,10) [l/s]
Dachflächen, Glas	1.937	1,0	1937	46,9	64,6	77,9
Wege, Beton	193	0,9	174	4,2	5,8	7,0
Wege, Pflaster	86	0,75	65	1,6	2,2	2,6
Wege, Pflaster mit offenen Fugen	57	0,5	29	0,7	1,0	1,1
Grünflächen	438	0,0	0	0,0	0,0	0,0
Summe Niederschlagsabfluss [l/s]				**53,4**	**73,5**	**88,6**

mit:
rN(5,2) = 242,3 [l/s*ha]
rN(5,5) = 333,4 [l/s*ha]
rN(5,10) = 402,2 [l/s*ha]
Quelle: KOSTRA-DWD 2000, Spalte 25, Zeile 65 (Karben)

Ingenieurbüro EDU
Walter Keller
Diplom-Geologe

Erkundungen und
Dienstleistungen in der
Umwelt- und Bautechnik

Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim

BPlan Nr. 216, Bahnhofstraße 227 / Gärtnerei Witzel

Projekt-Nr. III-61/60830

Erstellt für:

Herrn Berthold Witzel
Bahnhofstraße 221
61184 Karben

EDU-Gutachten Nr. III-61/60830
vom 11.11.2016

mit 8 Seiten, 3 Anlagen und 2 Anhängen

Anlage 1 / Lagepläne
Anlage 2 / Fotodokumentation Ortsbegehung
Anlage 3 / Bewertungserhebliche Dokumente

Anhang 1 / HLUG - Arbeitsblätter
Anhang 2 / HLUG – Einzelfallbewertung
Anhang 3 / Stn. Regierungspräsidium Darmstadt

Ingenieurbüro EDU • Dipl.-Geol. Walter Keller
USt-IdNr. DE206600713
Frankfurter Volksbank
DE59 5019 0000 4102 0700 92

Bessunger Str. 117, 64347 Griesheim
Telefon 06155 / 78635
Telefax 06155 / 78637
edu-keller@arcor.de

Inhaltsverzeichnis

1 – Veranlassung **3**

2 – Auftrag **3**

3 – Unterlagen **4**

4 – Standort und Kenndaten **4**

5 – Durchgeführte Maßnahmen **5**

5.1 – Ortsbesichtigung / Ortsbegehung 5
5.2 – Personen-/ Zeitzeugenbefragung 6
5.3 – Hinweise auf Schadstoffe 7

6 – Gefährdungsabschätzung **7**

6.1 – Einzelfallbewertung 7
6.2 – Plausibilitätsprüfung 8

7 – Zusammenfassende Beurteilung **8**

8 – Ergänzungen **8**

9 – Hinweise **8**

ANLAGEN

Anlage 1 Lagepläne
Anlage 1.1 Bestand und Abbruchgebäude, Geländeaufnahme August 2016
Anlage 1.2 Geplante Bebauung, Entwurf März 2016

Anlage 2 Fotodokumentation Ortsbegehung

Anlage 3 Bewertungserhebliche Dokumente
Anlage 3.1 Produktdatenblatt FERTY 2 - Dünger
Anlage 3.2 Produktdatenblatt MEGA 4 – Dünger

ANHÄNGE

Anhang 1 HLUG-Arbeitsblätter
Anhang 1.1 Arbeitsblatt 2 – Dokumentation der Ortsbegehung
Anhang 1.2 Arbeitsblatt 4 – Dokumentation der Personenbefragung

Anhang 2 HLUG-Einzelfallbewertung

Anhang 3 Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt vom 04.08.16

1 Veranlassung

Das Betriebsgelände der in der Stilllegung befindlichen Gärtnerei Witzel, Stadt Karben, Ortsteil Kloppenheim, Wetteraukreis, soll zu einem Wohngebiet umgewidmet werden. Hierfür wird ein Bebauungsplan erstellt, mit dessen Umsetzung [U 1] der Veranlasser der Planung:

Herr Berthold Witzel
Bahnhofstraße 221
61184 Karben

die Planungsgruppe Darmstadt beauftragt hat.

Bedingt durch die planvolle Aufgabe der Gärtnerei zum Ende des Jahres 2016, wird das über Jahrzehnte gewerblich genutzte Grundstück zu einem so genannten „Altstandort“: Anhang 3, Stellungnahme RP Darmstadt. Vorgenannter Umstand ist generell in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und ist abwägungsbedeutsamt, siehe „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ [U 3].

2 Auftrag

Anlässlich eines Ortstermins auf dem in Rede stehenden Grundstück am 30.08.2016 wurde unser Gutachterbüro, das:

Ingenieurbüro EDU - Erkundungen und Dienstleistungen in der Umwelt- und Bautechnik
Dipl.-Geol. Walter Keller
Bessunger Str. 117
64347 Griesheim

von Herrn Witzel mündlich mit der Erstellung eines in vorgenannter Abwägung zu berücksichtigenden bodenschutzfachlichen Gutachtens beauftragt.

Der erteilte Auftrag sah vor, im Wege einer so genannten „Einzelfallrecherche“ zunächst Auskünfte zur Historie des Grundstücks einzuholen, insbesondere unter dem Gesichtspunkt „Schadstoffeinträge / Bodenbelastungen“.

Mittels einer nachgeschalteten „Einzelfallbewertung“ war abzuschätzen, ob tatsächlich Bodenbelastungen vorliegen, die unter Umständen die geplante Nutzung gefährden könnten bzw. auch, ob gegebenen Falls weitere Untersuchungen zur Aufklärung eines Altlasten-Anfangsverdachts angezeigt sein könnten.

In Abstimmung mit dem Auftraggeber wurde vereinbart, hierbei gewonnene Erkenntnisse bezüglich schadstoffverdächtiger Bausubstanz (Asbest) zu dokumentieren. - Ein regelrechtes Abriss- und Entsorgungskonzept war indes nicht vereinbart worden und ist auch nicht Gegenstand dieser Ausarbeitung.

3 Unterlagen

Für die Ausarbeitung des beauftragten Gutachtens wurden von unserem Büro die nachfolgend aufgeführten Unterlagen herangezogen:

[U 1] Planungsgruppe Darmstadt - Architekten und Stadtplaner
Bebauungsplan Nr. 217 „Bahnhofstraße 227“ – Entwurf März 2016 mit textlicher Begründung [ANLAGE 1.2]

[U 2] Ingenieurbüro EDU
Bestands- und Abbruchgebäude – Bauzustand August 2016 [ANLAGE 1.1]

[U 3] Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren; Beschluss der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU am 26.09.2001 – Wiesbaden, StAnz. 19/2002 S. 1753

[U 4] Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG)
Handbuch Altlasten, Bd. 2, Erfassung von Altflächen, Teil 4: Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten - Wiesbaden 2008

[U 5] Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG)
Handbuch Altlasten, Bd. 3, Erkundung von Altflächen, Teil 1: Einzelfallrecherche und Bd. 5, Bewertung von Altflächen, Teil 1: Einzelfallbewertung - Wiesbaden 1998

[U 6] Bundesgesetzblatt I Seite 502
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998

[U 7] Bundesgesetzblatt I Seite 1554
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999

[U 8] Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilung Umwelt
Entsorgung von Bauabfällen. „Baumerkblatt“ i.d.F. vom 10.12.2015

4 Standort und Kenndaten

Der Begriff des „Altstandorts“ fußt auf dem Bundes-Bodenschutzgesetz [U 6] und dessen untergesetzlichen Regelwerk [U 7]. Mit dieser Kennung werden *„Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke“* versehen, *„auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist“.* Ob diese wiederum *„altlastverdächtig“* sind, bedarf in der Regel einer Prüfung im Einzelfall.

Der Bundesgesetzgeber hat es den Ländern frei gestellt, im Rahmen des behördlichen Vollzugs Vereinfachungen für das Anlegen von Datensammlungen zu Altstandorten vorzunehmen. Dies geschieht nach der Konzeption der hiesigen Umweltverwaltung durch eine Art „Vorauswahl“. Hierbei wird eine Unterscheidung in „anfangsverdächtige“, „weniger verdäch-

tige“ und „unverdächtige“ Standorte vorgenommen und zwar in Abhängigkeit von der jeweiligen Umweltrelevanz der ehedem aktiven Betriebe.

Genauer gesagt, erfolgt eine Zuordnung zu „Branchenklassen“, welche nach [U 4] *„die mögliche Gefahr widerspiegeln, welche von einem Altstandort mit einem Betrieb der jeweiligen Branche ausgehen* ***kann [Hervorhebung durch Gutachter].*** *Die Einstufung des Gefährdungspotentials erfolgt von „sehr gering“ (Klasse 1) bis „sehr hoch“ (Klasse 5)“.*

Sobald ein Betrieb nach dem „Branchenkatalog“ [U 4] einer Branchenklasse mit einem sehr hohen (Klasse 5) oder hohen (Klasse 4) Gefährdungspotential zugeordnet werden kann, wird ein „Altlasten-Anfangsverdacht“ als vorliegend angenommen. Letzeres war im vorliegenden Beurteilungsfall nicht unmittelbar gegeben, siehe nachfolgende Datenzusammenstellung:

Bezeichnung:	Ehemalige Gärtnerei Witzel
Kreis:	Wetteraukreis
Gemeinde:	Karben
Gemarkung:	Kloppenheim
Flur:	7
Flurstück Nr.:	88/2
Fläche:	ca. 2.700 m² [vgl. U1]
Vornutzung:	1926 - 2016 Anzucht von Zierpflanzen
Branchenklasse:	3 – „mäßiges Gefährdungspotential“ gemäß [U 4]
Geplante Nutzung:	Wohnbebauung / 22 Wohneinheiten [nach U 1]

5 Durchgeführte Maßnahmen

Im Zuge des Orstermins vom 30.08.2016 wurden von unserem Büro folgende Maßnahmen durchgeführt:

- *Systematische Ortsbegehung,*
- *Personen-/ Zeitzeugenbefragung im Zuge dieser Begehung und*
- *Hinweise auf schadstoffverdächtige Bausubstanzen.*

5.1 Ortsbegehung

Die systematische Ortsbesichtigung nach [U 5] erfolgte durch den unterzeichnenden Gutachter und einen technischen Mitarbeiter unseres Büros. Hierbei wurden die vom HLUG-Arbeitsblatt 2 verlangten Merkmale des Altstandorts erfasst.

Im einzelnen war, anknüpfend an die Darlegungen in Kapitel 4, im Zuge der Ortsbegehung zu prüfen, ob das aus Branchenklasse 3 resultierende „mäßige Gefährdungspotential“ validiert werden konnte bzw. welche weiteren Risikoauf- oder auch -abschläge zu detektieren waren.

Bei dieser Begehung, kombiniert mit der Befragung des ehemaligen Betriebsinhabers, Herrn Alois Witzel und dessen Sohn (und Nachfolgerin im Betrieb), Herrn Berthold Witzel – vgl. Kap. 5.2 - ergaben sich folgende Feststellungen:

- Der Rückbau der Gebäude/Gewächshäuser ist weitgehend abgeschlossen. Soweit versiegelte Flächen noch vorhanden sind, liegen keine optischen Auffälligkeiten vor;
- Keine optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten auf den Freiflächen; es handelt sich um natürliche Lössböden;
- Ein Heizölbrenner mit asbestverdächtigen Flanschdichtungen befindet sich im Gebäude 2 (alter Betriebsteil): siehe Anlage 2, Fotodokumentation, Fotos 9 und 10. Die Ölversorgung erfolgt über eine Pumpleitung vom Grundstück des Hauses Bahnhofstraße 221 aus. Dieser Standort liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Der Technikraum selbst ist mit meiner Asbestzementeindeckung versehen. Ansonsten ergeben sich dort keine organoleptischen Auffälligkeiten.

Vorgenannte Eintragungen und weitere Informationen können dem im Anhang 1 dieses Gutachtens abgelegten Arbeitsblatt 2 entnommen werden. Die ergänzende Fotodokumentation wurde als Anlage 2 hinzu gefügt.

5.2 Personen-/ Zeitzeugenbefragung

Wie einleitend ausgeführt, wurde die Befragung der vorgenannten Zeitzeugen im Rahmen der Ortsbegehung vorgenommen. Hierbei wurden folgende, auf dem HLUG-Arbeitsblatt 4 vermerkten Angaben notiert:

Die Gärtnerei wurde 1926 gegründet. Es wurden Zierpflanzen angezogen, in entsprechende Gebinde „eingetopft“ und im Ladengeschäft verkauft. Daneben wurde regionales Obst und Gemüse angebaut. Gewächshäuser aus der Gründerzeit (Gebäude 1, Gebäude 4) sind noch vorhanden; diese liegen parallel zum Geringsgraben: Anlage 1.1, Lageplan.

In den Folgejahren dehnte sich die Gärtnerei, entsprechend der Gegebenheiten des Betriebsgrundstücks, sukzessive nach Süden aus. In immer größer werdenden Gewächshäusern wurden auf Pflanztischen nach dem „Ebbe-Flut-Prinzip“ mit handelsüblichen Nährstoffen (Datenblätter Anlagen 3.1/3.2) versorgte Topfpflanzen produziert und ortsnah vermarktet. Überschüssiges Wasser wurde eine gewisse Zeit im Kreislauf geführt. Abwässer wurden in früheren Jahren zum Teil über den Geringsgraben, später auch über die Ortskanalisation abgeschlagen.

Einen größeren Maßstab als den oben beschriebenen hat der Betrieb nach Aussagen der Zeitzeugen zu keinem Zeitpunkt erreicht. Neben Familienmitgliedern wurden nur wenige Saisonarbeitskräfte beschäftigt. Da die Wirtschaftlichkeit der Gärtnerei in den letzten Jahren immer mehr zurück ging, insbesondere wegen des Preisverfalls bei Blumen, wurde der Betrieb von Herrn Witzel systematisch zurückgeführt und soll zum Ende des Jahres 2016 gewerberechtlich abgemeldet werden.

Als risikomindernd bleibt festzuhalten, dass der Betrieb seit 1926 nahezu durchgängig bis zu seiner Schließung als „Familienbetrieb“ geführt worden war. Andere Betriebe waren nie vor Ort gewesen, so dass im Ergebnis für den Altstandort die nur sehr eingeschränkte Altlastenrelevanz als bestätigt angesehen werden kann.

5.3 Hinweise auf Schadstoffe

Wie in der einleitenden Auftragsbeschreibung erwähnt und wie aus den angefügten Arbeitsblättern ersichtlich, ist zum einen das Technikgebäude (Gebäude # 2) mit Asbestzement-Welldachplatten eingedeckt.

Zum anderen besteht für die älteren Gebäude aus den Gründerjahren – Gebäude # 1 und # 4 – ein baubjahresbedingter Asbestanfangsverdacht: Anlage 2, Fotos 11 und 12.

In den zurückliegenden Jahrzehnten des vorigen Jahrhunderts war es nämlich durchaus branchenüblich, die Glasscheiben der Gewächshäuser mit asbesthaltigen Kittmassen zu fixieren.

Im Rahmen unserer gutachtlichen Hinweispflicht haben wir den Auftraggeber auf die vorgenannten Umstände aufmerksam gemacht und ihm empfohlen, zur Planung der restlichen Abbrucharbeiten diesem Verdacht systematisch nachzugehen. Entsprechende Fachfirmen haben wir vorgeschlagen.

6 Gefährdungsabschätzung

Wie einleitend erläutert, soll - der Sytematik der „Altlastenbearbeitung“ folgend - an Ortsbesichtigung und Personenbefragung eine „Einzelfallbewertung“ angeschlossen werden. Diese Bewertung ist als Anhang 2 beigefügt.

6.1 Einzelfallbewertung

In der Einzelfallbewertung werden nach dem Konzept von [U 5] für die „Schutzgüter“ Grundwasser, oberirdische Gewässer, Boden (und gegebenen Falls Luft) Bewertungen der Stoffgefährlichkeit, der Standortverhältnisse und der Realnutzungen vorgenommen.

Hierbei werden Bewertungspunkte aus der Stoff-, Standort- und Nutzungsbewertung addiert, wobei jedes Schutzgut maximal 200 Punkte erreichen kann. Das Schutzgut mit der höchsten Gesamtpunktzahl ist in der Regel ausschlaggebend für das Bewertungsergebnis.

Erreicht ein Schutzgut 110 Gesamtpunkte, so soll der Standort weiter untersucht werden. Soweit für ein Schutzgut mehr als 150 Gesamtpunkte erreicht werden, sind evtl. Sofortmaßnahmen zu ergreifen. Wenn alle Schutzgüter 110 Gesamtpunkte unterschreiten, ist üblicherweise kein weiterer Handlungsbedarf gegeben.

Im Rahmen der Einzelfallbewertung konnte von einer Betrachtung des Schuzgutes Luft abgesehen werden, da keinerlei Hinweise auf die Verwendung leichtflüchtiger Substanzen wie zum Beispiel LHKW oder BTEX-Aromaten vorlagen. Von den übrig gebliebenen Schutzgütern erreichte keines 110 Punkte (maximal 90 Punkte für Boden und 25 Punkte für Grundwasser).

Demgemäß ergab sich nach dieser Systematik kein weiterer Handlungsbedarf für den betrachteten Altstandort.

6.2 Plausibilitätsprüfung

Das Ergebnis der voran gestellten Einzelfallbewertung erscheint plausibel: Umstände, die ein weiteres Handeln zwingend erfordert hätten, waren im Zuge der beauftragten Recherche nicht erkennbar. Weitere Erhebungen sind nicht angezeigt, da alle verfüg- und auswertbaren Informationsquellen systematisch ausgeschöpft wurden.

7 Zusammenfassende Beurteilung

Im Zuge der Einzelfallrecherche für den Altstandort „Gärtnerei Witzel“ ergaben sich, wie in Kapitel 6 ausgeführt, keine zwingenden Hinweise auf tatsächliche Bodenbelastungen. Diese Einschätzung wurde durch die nachgeschaltete Einzelfallbewertung nach den Maßstäben des Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) validiert.

Da aus fachgutachtlicher Sicht aus der Nutzung des Bodens am Standort „Bahnhofstraße 227“ zu Wohnbauzwecken keine Gefahr für die zukünftigen Nutzer entstehen wird, bestehen diesseits keine Einwände gegen die vorgesehene Bauleitplanung.

8 Ergänzungen

Für den Rückbau der Gebäude und für damit zusammenhängende Bodeneingriffe, wie z.B. Ausbau von Bodenplatten im Bereich des Standortes B, bedarf es im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der üblichen umwelt- und abfalltechnischen Untersuchungen, wie z.B. Baugrubensohle-Kontrollen, Freimessungen und Deklarationsuntersuchungen jenseits des hier vorgegebenen Untersuchungsrahmens und nach einschlägigen Richtlinien und Vorschriften.

Einige Hinweise hierzu sind in Kap. 5.3 erfolgt. Auf die Beachtung des Baumerkblatts der Regierungspräsidien in seiner aktuellen Fassung [U 8] sei vorsorglich hingewiesen.

9 Hinweise

Der vorliegende Bericht ist nur in Verbindung mit den angegebenen Unterlagen und nur vollständig mitsamt den aufgeführten Anlagen und Anhängen gültig. Gegenüber Dritten besteht Haftungsausschluss.

Griesheim, 11.11.2016



Dipl.-Geol. Walter Keller
- Gutachter -

Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim

BPlan Nr. 216, Bahnhofstraße 227 / Gärtnerei Witzel

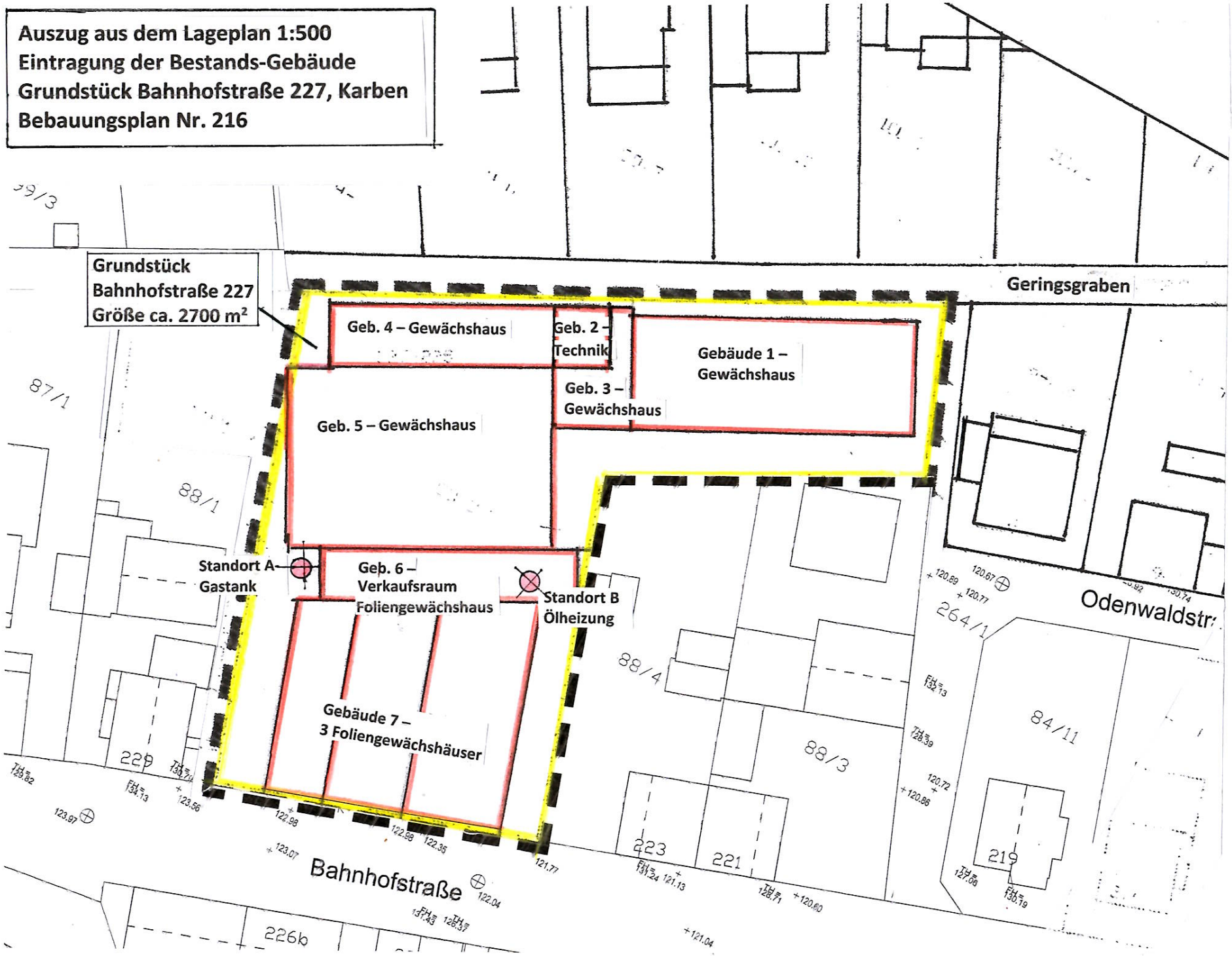
Projekt-Nr. III-61/60830

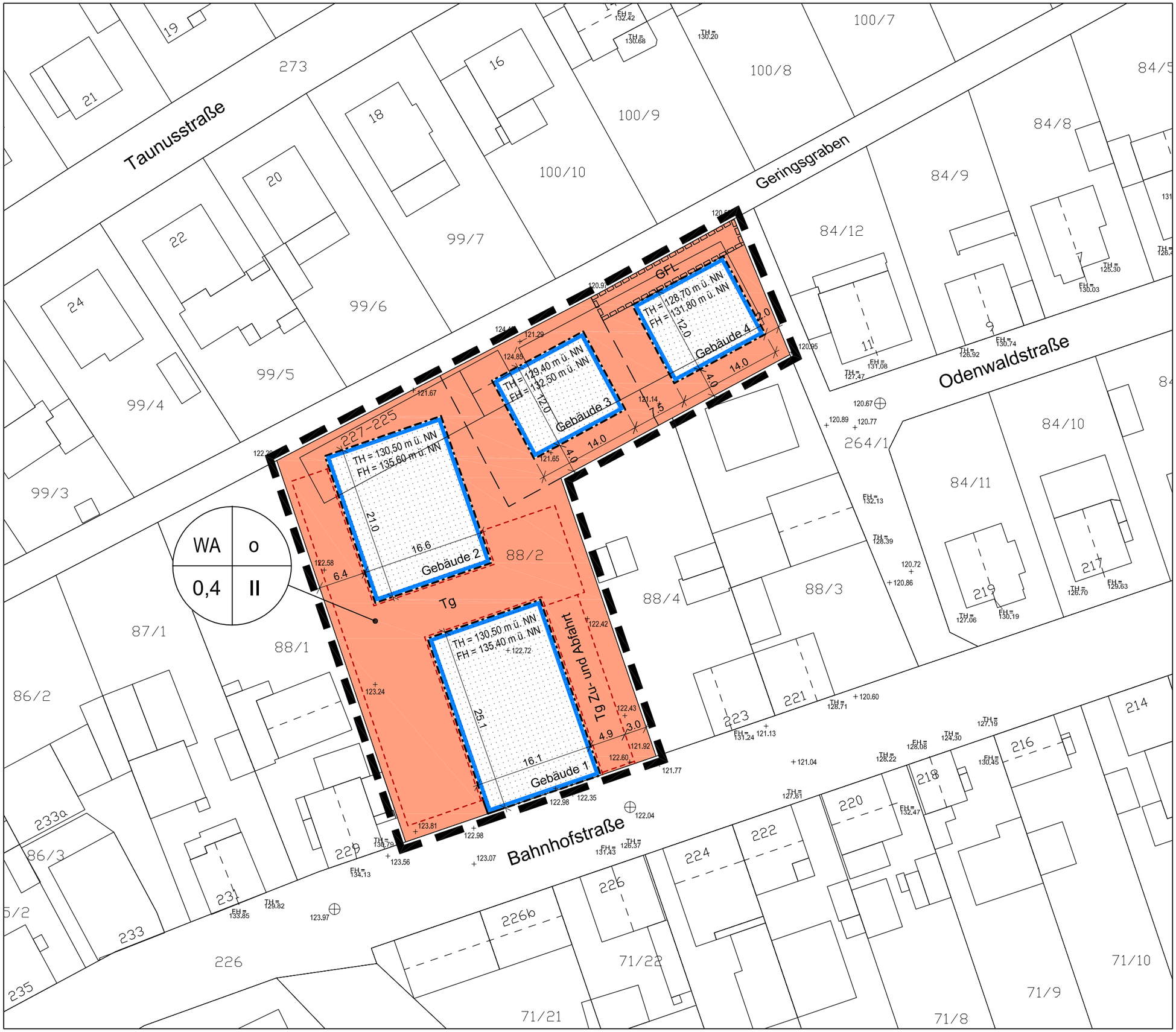
Anlage 1

1.1 - Lageplan mit Bestandsnutzung

1.2 - Lageplan mit geplanter Nutzung

Auszug aus dem Lageplan 1:500
Eintragung der Bestands-Gebäude
Grundstück Bahnhofstraße 227, Karben
Bebauungsplan Nr. 216





Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

TH = 128,70 m ü.NN — Traufhöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)

FH = 131,80 m ü.NN — Firsthöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB I.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

o — Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
Tg — Tiefgaragen

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter

+ 120.60 — Höhenwert Bestand (Zahl als Beispiel)
FH = 128.08 — Firsthöhe Bestand (Zahl als Beispiel)
TH = 124.30 — Traufhöhe Bestand (Zahl als Beispiel)
— — — Empfohlene Grundstücksteilung

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227"

Entwurf

0 2 5 10 15 20 m

März 2016 — M 1:500

(4414-09-en5 16.03.2016)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 — 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 — mail@planungsgruppeDA.de

Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim

BPlan Nr. 216, Bahnhofstraße 227 / Gärtnerei Witzel

Projekt-Nr. III-61/60830

Anlage 2

Fotodokumentation
Ortsbegehung vom 30.08.2016

Projekt - Nr.:	III-61/60830
Bezeichnung:	Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim / BPlan Nr. 216
Ort:	Karben, Bahnhofstraße 227
EDU-Gutachten:	III-61/60830 / Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung



Foto 1
Situation 30.08.16. Grundfläche Bestandsgebäude 7 lt. Lageplan 1.1, nach Rückbau der 3 Foliengewächshäuser. Lössböden ohne Hinweise auf Kontaminationen.



Foto 2
Blick von der Nordost-Seite Geb. 7 auf die südwestliche Grenze des BPlan-Gebiets. Keine Hinweise auf Bodenkontaminationen.



Foto 3
Blick von Nordost-Ecke des Geb. 5 nach Südwesten. Im linken Bildmittelgrund: Westseite des Geb. 6 (aktueller Verkaufsraum) mit „Standort A“ (Flüssiggastank, 4 m³).



Foto 4
Wie Foto 3, jedoch “Gegenschuss“. Rechter Bildrand: Geb. 6 mit „Standort B“: Ölheizung mit oberirdischem Tank < 2 m³. Keine Kontaminationen erkennbar.



Foto 5
Blick aus Osten in das teilrückgebaute Geb. 4. Rechter Bildrand: Ufervegetation des Geringsgrabens.

.



Foto 6
Blick vom Geb. 4 über das vollabgebaute Geb. 5 auf das Geb. 6 (Verkaufsraum mit Foliengewächshaus).



Foto 7
FERTY® 2, ein kalibetontes Nährsalz, 25-kg-Gebinde. Einsatz im Zierpflanzenbau und in der Bewässerungsdüngung im Gemüsebau unter Glas (alter Betriebsteil).



Foto 8
Dosierpumpe für Düngung im alten Betriebsteil, Geb. 1. Bildhintergrund: Verglasung mit asbestverdächtiger (?) Verkittung; teilweise bituminös überdeckt (Foto 12).



Foto 9
Heizungsanlage im Geb. 2 (alter Betriebsteil). Heizölzufuhr erfolgte über Pumpleitung vom Grundstück Haus Nr. 221 (außerhalb des BPlan-Geltungsbereichs) aus..



Foto 10
Detailansicht der Heizungsanlage. Typ VIESSMANN, Baujahr 1985. Asbestverdächtige Flanschdichtungen, Erfahrungswert aufgrund des Baujahrs.



Foto 11
Blick vom Geb. 3 in das alte Glashaus (Geb. 1) mit Tomatenpflanzen. Die verglaste Fläche beträgt ca. 600 m².



Foto 12
Detailansicht der Verglasung. Bituminös abgedeckter Kitt. Asbestverdacht ist rückbaubegleitend zu prüfen.

Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim

BPlan Nr. 216, Bahnhofstraße 227 / Gärtnerei Witzel

Projekt-Nr. III-61/60830

Anlagen 3 – Bewertungserhebliche Dokumente

3.1 – Produktdatenblatt FERTY 2 - Dünger

3.2 – Produktdatenblatt MEGA 4 - Dünger

**FERTY® 2 ist ein kalibetontes Nährsalz mit erhöhtem Nitratanteil,
der dem Abfall des pH-Wertes bei weichen Wässern entgegenwirkt.**

Hauptnährstoffe:		***Spurenelemente:***	
15 % N	*Gesamtstickstoff*	*0,020 % B*	*Bor*
- 8,5 % NO_3-N	*- Nitratstickstoff*	*0,030 % Cu*	*Kupfer**
- 6,5 % NH_4-N	*- Ammoniumstickstoff*	*0,075 % Fe*	*Eisen**
5 % P_2O_5	*wasserlösliches Phosphat*	*0,050 % Mn*	*Mangan**
25 % K_2O	*wasserlösliches Kaliumoxid*	*0,001 % Mo*	*Molybdän*
2 % MgO	*wasserlösliches Magnesiumoxid*	*0,010 % Zn*	*Zink**

* = EDTA chelatisiert

Anwendungsgebiete:
- Zierpflanzenbau: für Mutterpflanzen, Schnittblumen und Topfpflanzen in der Reife- und Verkaufsphase
- Für kalibedürftige Kulturen
- Bewässerungsdüngung im Gemüsebau, besonders unter Glas
- Abschlussdüngung in der Baumschule

Dosierung:
- Nelken, Chrysanthemen, Gerbera, Rosen: 1 - 3 ‰
- Topfpflanzen (Saintpaulien, Streptocarpus, Gloxinien etc.) 0,5 - 1 ‰; Bewässerungsdüngung 0,3 - 0,6 ‰
- Beet- und Balkonpflanzen in der Verkaufsphase zurAbhärtung: 1 - 2 ‰
- Gemüsebau (Tomaten , Gurken, Paprika etc.) 1 - 2 ‰; Bewässerungsdüngung 0,3 - 0,8 ‰
- Düngung von Mutterpflanzen und Abschlußdüngung in der Baumschule: 1 - 2 ‰
- Bei Kalthauskulturen zum Antreiben von Primula acaulis und Viola (schnelle N-Verfügbarkeit): 0,5 - 1 ‰

EC-Werte in mS/cm bei 25° C:

Gebrauchslösung				Stammlösung:			
0,5 ‰	1,0 ‰	1,5 ‰	2,0 ‰	1 %	5 %	10 %	20 %
0,7	1,4	2,1	2,7	13	53	93	159

Verpackung:
25 kg PE-Säcke. Trocken lagern!

FERTY® 4 MEGA ist ein PK-betontes Nährsalz mit hohem Nitratstickstoffanteil, der einer Absenkung des pH-Wertes in Erden und Substraten entgegenwirkt. Da ein Teil des Eisens als Chelat von EDDHA vorliegt, ist eine gute Fe-Verfügbarkeit auch bei höheren pH-Werten sichergestellt.

Hauptnährstoffe:		***Spurenelemente:***	
10 % N	*Gesamtstickstoff*	*0,020 % B*	*Bor*
- 7,4 % NO_3-N	*- Nitratstickstoff*	*0,040 % Cu*	*Kupfer**
- 2,6 % NH_4-N	*- Ammoniumstickstoff*	*0,100 % Fe*	*Eisen***
20 % P_2O_5	*wasserlösliches Phosphat*	*0,050 % Mn*	*Mangan**
30 % K_2O	*wasserlösliches Kaliumoxid*	*0,010 % Mo*	*Molybdän*
2,7 % MgO	*wasserlösliches Magnesiumoxid*	*0,010 % Zn*	*Zink**

* = EDTA chelatisiert / **= EDTA + EDDHA chelatisiert

Anwendungsgebiete:
- Zur Förderung des Knospenansatzes und der Blütenentwicklung
- Zur Umstellung von der vegetativen auf die generative Phase
- Startdüngung von Jungpflanzen
- Bei Gießwässern mit ca. 8° bis 12° dKH (Grad deutsche Karbonathärte)

Dosierung:
- Je nach Wachstumsstadium, Witterung und Pflanzenart: 0,5 - 1,5 ‰ (50 - 150 g/100 l Wasser)
- Bei Bewässerungsdüngung: 0,2 - 0,7 ‰
- Jungpflanzen: 0,4 - 0,5 ‰

EC-Werte in mS/cm bei 25° C:

Gebrauchslösung				Stammlösung:			
0,5 ‰	1,0 ‰	1,5 ‰	2,0 ‰			10 %	20 %
0,6	1,2	1,8	2,4			73	122

Verpackung:
25 kg PE-Säcke. Trocken lagern!

IHRE VORTEILE MIT FERTY® -MEGA:

- Nitratbetonung aller FERTY®MEGA - Typen
- bessere Qualitäten
- besseres Wurzelwachstum
- geringere Salzbelastung
- hervorragende Löslichkeit = störungsfreies Arbeiten
- höhere Nährstoffgehalte
- kostengünstigeres Arbeiten
- Vollchelatisierung der Spuren sowie Fe - EDDHA-Anteil
- verhindert Mangelerscheinungen, besonders Eisenmangel

Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim

BPlan Nr. 216, Bahnhofstraße 227 / Gärtnerei Witzel

Projekt-Nr. III-61/60830

Anhänge

Anhang 1 – HLUG - Arbeitsblätter
Anhang 2 – HLUG – Einzelfallbewertung
Anhang 3 – Stn. RP Darmstadt (Auszug) vom 04.08.16

Dokumentation der Ortsbesichtigung/Ortsbegehung

Aktuelle Nutzungen auf der Fläche und in der Umgebung (300 m):

Betriebsgebäude der Gärtnerei (Rückbau läuft)
Allseitig mit Wohnbebauung umgeben

Nutzerdaten ***(Firma/Mieter):***
Siehe Arbeitsblatt 4 / Personenbefragung

Sichtbare Nutzung ***(u.a. vorh. Anlagen einschl. Tankanlagen, Zustand, Kontaminationsrelevanz):***
Heizölbrenner (Anlage 2, Fotodokumentation) / Öltank außerhalb des BPlan-Geltungsbereichs
Asbestverdächtige (?) Kitte im alten Betriebsteil (Glashaus)
Asbestzementeindeckung eines Lagerschuppens (Geb. 2 lt. Lageplan 1.1)

Gebäude und Schuppen ***(Größe, Anlagenstandorte, Fundamente, Ausstattung wie z.B. Lagerräume mit/ohne Auffangwannen, Beschichtungen, Korrosions-/ Setzungsschäden):***
Wie vor / vgl. Lageplan der Anlage 1.1, Gebäude 1 – Gebäude 7

Versiegelungen / Lagerplätze ***(Fläche, Art, Dichtheit / Rissefreiheit):***
Nur teilweise versiegelt

Grundwasseraufschlüsse ***(Brunnen, Messstellen, Teichanlagen etc.):***
Nicht vorhanden

Gelände

Sichtbare Auffälligkeiten ***(Sichtbare Kontamination, freiliegende Abfälle/Gebinde, leerstehende Gebäude, freiliegendes Lager, Tank, Aufhaldung, Grube):***
Nicht vorhanden

Hinweise auf Vorkommnisse ***(Verfärbungen im Boden oder Gewässer, Geruchsbelästigung, Sickerwasseraustritt etc.):***
Nicht vorhanden

Vorhandene Vegetation ***(Auffälligkeiten, Schäden):***
Keine Auffälligkeiten festgestellt

Boden am Standort ***(Material, Auffüllung erkennbar?):***
Lössboden ohne optische oder geruchliche Auffälligkeiten

Topographie ***(auch der benachbarten Grundstücke; weisen Hänge / Böschungen / Hügel / Gruben auf Auffüllungen / Auskofferungen hin?; Skizze mit Querschnitt anfertigen):***
Geländeneigung nach Süden / keine Hinweise auf Auffüllungen

Lagerplätze ***(Lage, Fläche, Zustand):***
Standort A - Oberirdischer Erdgastank / Standort B – Ölheizung mit oberirdischem Tank. Beide Standorte erweisen sich organoleptisch als unauffällig

Zugänglichkeiten (Wege, Absperrungen): Zugang / Zufahrt über die Odenwaldstraße
Vorfluter (Name, Lage, Größe)*:* Kanalisation und Geringsgraben entlang der nördlichen Grundstücksgrenze

Abdeckung/Oberfläche

Oberflächenabdeckung *(keine, teilweise, vollständig):* Teilweise mit Verbundsteinpflaster abgedeckt
Eigenschaften des Abdeckungsmaterials *(durchlässig, bindig, humos, sonstiges):* Feinsandiger, toniger Schluffboden (Löss /Lösslehm)
Grad und Art der Versiegelung: Verbundsteinpflaster, ca. 15-20% der Fläche (Schätzung zum Zeitpunkt der Begehung, Rückbau wegen Betriebsaufgabe läuft bereits)
Zustand der Oberfläche/Abdeckung *(Risse/Spalten, Bodenerosion, Abspülungen, Verwehungen)*: Keine Auffälligkeiten

Ablagerungen

Art der Ablagerung: Keine Ablagerung festgestellt
Geländeveränderungen *(Verfüllung, Aufhöhung, Berganlehnung, Sonstiges):* Keine Veränderungen bekannt
Verfüllungen: Keine Hinweise auf Verfüllungen
Windverwehbare Ablagerung: Nicht vorhanden
Ablagerungsfläche m² *(eingemessen/geschätzt):*
Ablagerungshöhe m über Gelände *(eingemessen/geschätzt):*
Gas-/Bodenluftfassung, Gas-/Bodenluftreinigung, Gasnutzung:
Sickerwasseraustritt, Sickerwasserfassung, Sickerwasserbehandlung:

Abwasser

Kanäle, Bodeneinläufe, Gruben, Schächte *(vorhandene Deckel etc. öffnen, Zustand):* Bodeneinläufe im Betriebshof
Kläranlagen, Öl-/Leichtflüssigkeitsabscheider, Schlammfang (Genehmigungen, Zustand): Keine der vorgenannten Anlagen auf dem Betriebsgrundstück vorhanden

Produktionsabwasser *(Ja / Nein, Direkt- / Indirekteinleitung):* Ja / Direkteinleitung in Geringsgraben (früher teilweise)
Hausabwässer *(Ja / Nein, Direkt- / Indirekteinleitung):* Ja / Indirekteinleitung

Verunreinigungen

Boden *(Lage, Flächengröße, Farbe, vermutete Ursache):* Nicht festgestellt
Gebäude *(Lage, Flächengröße, Farbe, vermutete Ursache):* Keine Verunreinigungen sichtbar; siehe auch „Gesamteinschätzung“
Versiegelung *(Lage, Flächengröße, Farbe, vermutete Ursache):* Keine Auffälligkeiten an der Versiegelung
Offensichtliche Ablagerungen *(Lage, Flächengröße, Stoffe):* Nicht vorhanden

Allgemeines

Grundstück umzäunt / offener Zugang: Betriebsgelände eingezäunt / Verschließbarer Zugang am Gebäude 1 über die Odenwaldstraße
Grundstück vollständig einsehbar: Ja, wegen fortgeschrittenen Rückbaus der Betriebsgebäude (Gewächshäuser)
Grundstück wurde begangen am: 30.08.2016
Vollständigkeit der Ortsbegehung: Ja / es wurden alle Betriebsteile / Gebäude begangen
Gesamteinschätzung / Persönliche Bemerkungen: Familiengeführte Gärtnerei ohne Umweltrelevanz hinsichtlich Boden- oder Grundwasserkontaminationen. Beim Rückbau ist die Asbestproblematik abzuprüfen / zu beachten. Dem Eigentümer wurde die Einschaltung einer zugelassenen Fachfirma empfohlen. Der Boden am „Standort B“ (separate Ölheizung für das Gebäude 6 – Verkaufsraum) sollte nach vollständig erfolgtem Abbruch vom Bodengutachter organoleptisch überprüft werden.

Bearbeitende Stelle / Firma	Ingenieurbüro EDU – Erkundungen und Dienstleistungen in der Umwelt- und Bautechnik / Dipl.-Geol. Walter Keller Bessunger Str. 117, 64347 Griesheim
Bearbeiter/Bearbeiterin	Walter Keller / Arno Neumann
Datum	30.08.2016

Dokumentation der Zeitzeugenbefragung

Befragung am / von	30.08.2016
Befragte Personen	Herr Alois Witzel (ehem. Betriebsinhaber) Herr Berthold Witzel (aktueller Betriebsinhaber)
Anschrift	Bahnhofstr. 221, 61184 Karben
Damalige Funktion	Betriebsinhaber zu verschiedenen Zeiten

Jahr Zeitraum	Nutzungen / Anlagen / Genehmigungen / Betriebsgröße / Stoffe / Auffälligkeiten / Mängel / Unfälle / Leckagen / etc.
	Die Gärtnerei Witzel besteht in Kloppenheim seit 1926. Angepflanzt wurden Obst- und Gemüsekulturen und Schnittblumen. Herr Berthold Witzel führt das Geschäft in der dritten Generation. Insbesondere für Anzucht und Verkauf von Blumen ist seit Jahren die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben. Daher wird der Betrieb systematisch reduziert und zum Jahresende ganz aufgegeben. Der Rückbau der Gewächshäuser (Gebäude) ist weitgehend abgeschlossen. Dies gilt zum Zeitpunkt der Geländebegehung für die Gewächshäuser Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 7. Diese waren nicht verglast, vielmehr bestanden deren Scheiben aus Kunststoffelementen („Plexiglas“). <u>Allgemeiner Betriebsablauf:</u> Die Pflanzenbewässerung (zum Zeitpunkt der Begehung noch im alten Betriebsteil in den Geb. 1 und 3 sichtbar) basierte auf dem „Ebbe-Flut-System“. Hierbei wurden die mit Wannen aus Kunststoff ausgestatteten Tische mit Wasser geflutet. Überschüssiges Wasser lief durch ein Rinnensystem ab und wurde bei der nächsten Bewässerung wiederverwendet. Dem Wasser wurde für eine optimale Nährstoffversorgung Dünger zugesetzt. Für die beiden eingesetzten Dünger wurden Produktdatenblätter beschafft und als Anlage 3 dem Erläuterungsbericht hinzugefügt. Beide Zeitzeugen berichten übereinstimmend, dass es zu keinem Zeitpunkt zu Unfällen, Bränden oder Leckagen gekommen sei. .

Bemerkungen	Die Ausführungen der Zeitzeugen erscheinen plausibel.
Bearbeitende Stelle / Firma	Ingenieurbüro EDU – Erkundungen und Dienstleistungen in der Umwelt- und Bautechnik / Dipl.-Geol. Walter Keller Bessunger Str. 117, 64347 Griesheim
Bearbeiter/Bearbeiterin	Walter Keller / Arno Neumann
Datum	30.08.2016

Datum der Bearbeitung: 26.09.2016

Einzelfallbewertung Altstandorte

Bezeichnung: Gärtnerei Witzel
Lage: Bahnhofstraße 227
sonstige interne Nr.: Anhang 2
(falls vorhanden)
Karben

Deckblatt

Zusammenfassung der Einzelfallbewertung

In die Tabelle werden die "Σ Punkte" aus folgenden Formularen automatisch übertragen:

- STOFFBEWERTUNG (Seite II)
- STANDORT- UND NUTZUNGSBEWERTUNG Grundwasser (Seite III)
- STANDORT- UND NUTZUNGSBEWERTUNG Oberirdische Gewässer (Seite IV)
- STANDORT- UND NUTZUNGSBEWERTUNG Boden (Seite V)
- STANDORT- UND NUTZUNGSBEWERTUNG Luft (Seite VI)

Schutzgüter BEWERTUNGSBEREICHE	**Grundwasser**	**Oberirdische Gewässer**	**Boden**	**Luft**
STOFFBEWERTUNG	25	25	25	0
STANDORTBEWERTUNG	0	30	25	0
NUTZUNGSWERTUNG	0	0	40	0
Gesamtpunkte	**25**	**55**	**90**	**0**

Erläuterungen zur Interpretation des Bewertungsergebnisses:

Für jedes einzelne Schutzgut werden die Punkte aus der Stoff-, Standort- und Nutzungsbewertung addiert. Jedes Schutzgut kann maximal 200 Punkte erreichen.

In der Regel ist das Schutzgut mit der höchsten Gesamtpunktzahl entscheidend für das Bewertungsergebnis (siehe Handbuch Altlasten "Einzelfallbewertung", Kapitel 7).

Erreicht eines der Schutzgüter **mehr als 110 Gesamtpunkte**, sollte der Altstandort weiter untersucht werden ⇒ **Weitere Untersuchungen notwendig** (Historische Erkundung, Orientierende Untersuchung bzw. Gefahrerforschung).

Erhält eines der Schutzgüter sogar **mehr als 150 Gesamtpunkte**, sind eventuell Sofortmaßnahmen erforderlich ⇒ **Dringender Handlungsbedarf**

Unterschreiten alle Schutzgüter 110 Gesamtpunkte, besteht in der Regel kein weiterer Handlungsbedarf.

Weiterer Handlungsbedarf

[x] **Kein Handlungsbedarf (<110 Punkte)**
Ausscheiden des Altstandortes aus der weiteren Bearbeitung

[ ] Die formelle Bewertung des Altstandortes hat das oben genannte Ergebnis erbracht.
Aufgrund besonderer Umstände wird das formelle Ergebnis jedoch von Hand korrigiert.

Handlungsbedarf (nach Korrektur):

Begründung:

Bearbeitendes Büro / Behörde:

Ingenieurbüro EDU - Erkundungen und Dienstleistungen in der
Umwelt- und Bautechnik / Dipl.-Geol. Walter Keller
Bessunger Str. 117, 64347 Griesheim

Datum der Bearbeitung: 26.09.2016

Einzelfallbewertung Altstandorte

Bezeichnung: Gärtnerei Witzel | Lage: Bahnhofstraße 227

Sonstige interne Nr.: Anhang 2 | Karben

Stoffbewertung **Grundwasser, Oberirdische Gewässer, Boden, Luft**

Allgemeines

Betriebsgröße ***groß*** [ ] *(10 Pkte)* ***mittel*** [ ] *(5 Pkte)* ***klein*** [x] *(0 Pkte)* *Punkte:* 0

Bemerkung: Zur Definition der Betriebsgröße siehe Handbuch "Einzelfallbewertung", S. 16

Betriebsdauer (Jahre) ***>20*** [x] *(10 Pkte)* ***10 bis 20*** [ ] *(5 Pkte)* ***<10*** [ ] *(0 Pkte)* *Punkte:* 10

Bemerkung: Summe der Betriebsdauer aller relevanten Betriebe bzw. Anlagen

Anlagen und Gefahrenherde

Anlagen

mit sehr hohem Gefährdungspotential vorhanden [ ] *(25 Pkte)*

(Anlagen der Branchenklasse 5, z.B. Tankstelle;
siehe dazu Handbuch Altlasten "Einzelfallbewertung", S. 17)

Welche Anlagen?

mit erhöhtem Gefährdungspotential vorhanden [ ] *(10 Pkte)*

(Anlagen der Branchenklasse 4, z.B. Fuhrparkwartung;
siehe dazu Handbuch Altlasten "Einzelfallbewertung", S. 18)

Welche Anlagen?

keine der oben aufgeführten Anlagen vorhanden [x] *(0 Pkte)* *Punkte:* 0

Gefahrenherde, z.B. Chemikalienlager, unterirdische Tanks

vorhanden [ ] *(10 Pkte)*

weder durch Aktenrecherche noch durch Ortsbesichtigung erkennbar [x] *(0 Pkte)* *Punkte:* 0

Welche Gefahrenherde?

Vorkommnisse

Besondere Vorkommnisse, z.B. Leckage

ja, schwerwiegende [ ] *(25 Pkte)*

ja [ ] *(10 Pkte)*

weder aktenkundig noch durch Ortsbesichtigung erkennbar [x] *(0 Pkte)* *Punkte:* 0

Welche Vorkommnisse?

Umgang mit gefährlichen Stoffen

BTEX, LCKW,
sonstige toxische oder
kanzerogene Stoffe, z.B. Schwermetalle, Pestizide

ja, schwerwiegende [ ] *(20 Pkte)*

nicht aktenkundig, aber branchenüblich [ ] *(5 Pkte)*

nein [x] *(0 Pkte)* *Punkte:* 0

Welche Stoffe?

Besondere Bewertung des Betriebs/der Anlage aus Sicht des Bearbeiters (Begründung!)

Diese Abfrage ist nur dann durchzuführen, wenn der Bearbeiter Kenntnisse besitzt, die für die Gefährdungseinstufung des Altstandortes wichtig sind, aber durch die oben aufgeführten Abfragen nur unzureichend erfaßt werden. Das Ergebnis dieser Abfrage wird direkt in das Feld "Σ-Punkte" übertragen. Die oben erreichten Punkte finden dann keine Berücksichtigung!

Von dem Betrieb / der Anlage geht mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Gefährdung aus [ ] *(99 Pkte)*

Von dem Betrieb / der Anlage geht wahrscheinlich keine Gefährdung aus [ ] *(11 Pkte)*

Σ Punkte*: 25

* Besonderheiten bei der Bewertung des Schutzguts Luft: *Wenn auf dem Altstandort eine Kontamination mit leichtflüchtigen Stoffen wie LCKW oder BTEX ausgeschlossen werden kann, ist eine Stoffbewertung der Luft nicht erforderlich.*

Datum der Bearbeitung: 26.09.2016

Einzelfallbewertung Altstandorte

Bezeichnung: Gärtnerei Witzel Lage: Bahnhofstraße 227

Sonstige interne Nr.: Anhang 2 Karben

Standort- und Nutzungsbewertung

Standortbewertung - Grundwasser

Verschmutzungsempfindlichkeit

groß	☐ *(50 Pkte)*	***mittel***	☐ *(30 Pkte)*	
gering	☐ *(10 Pkte)*	***sehr gering***	☐ *(0 Pkte)*	*Punkte:* 0

Die "Verschmutzungsempfindlichkeit" kann nur durch das Hessische Landesamt für Bodenforschung (HLfB) ermittelt werden. *Die Bewertungspunkte werden direkt in das Feld "Σ Punkte Standortbewertung/Grundwasser" übertragen*

ODER: Anstelle der Bewertung der "Verschmutzungsempfindlichkeit" durch das HLfB werden die nachfolgenden Abfragen bewertet (Tektonik, Gw-Neubildung, Gw-Flurabstand, Geolog. Aufbau):

Tektonik / Durchlässigkeit des Untergrunds

Hinweis: nur ein Feld ankreuzen

Störung/Verwerfung	☐	*(20 Pkte)*
gute Durchlässigkeit	☐	*(20 Pkte)*
starkklüftig	☐	*(15 Pkte)*
mittlere Durchlässigkeit	☐	*(10 Pkte)*
geringklüftig	☐	*(0 Pkte)*
geringe Durchlässigkeit	X	*(0 Pkte)* — *Punkte:* 0

Mittlere Grundwasserneubildung

>4 l/(s*km²)	☐ *(10 Pkte)*	***2-4 l/(s*km²)***	☐ *(5 Pkte)*	
		<2 l/(s*km²)	X *(0 Pkte)*	*Punkte:* 0

Grundwasserflurabstand

< 2 m	☐ *(15 Pkte)*	***2-5 m***	☐ *(10 Pkte)*	
		> 5 m	X *(0 Pkte)*	*Punkte:* 0

Geologischer Aufbau

stärkere Wechsellagerung	☐ *(5 Pkte)*	***relativ homogen***	X *(0 Pkte)*	*Punkte:* 0

Σ Punkte Standortbewertung / Grundwasser: 0

Nutzungsbewertung - Grundwasser

	Standort	***Umgebung bis 500 m***
Brunnen, Trinkwasser	☐ *(50 Pkte)*	☐ *(30 Pkte)*
Brunnen, kein Trinkwasser	☐ *(45 Pkte)*	☐ *(20 Pkte)*
Trinkwasser-/Heilquelleschutzgebiet		
...Zone II	☐ *(50 Pkte)*	☐ *(30 Pkte)*
...Zone III	☐ *(35 Pkte)*	☐ *(20 Pkte)*
Heilquellenschutzgebiet Zone IV	☐ *(30 Pkte)*	☐ *(10 Pkte)*

Hinweis: Bitte alle zutreffenden Nutzungen angeben: Bewertet wird jedoch nur die Nutzung mit der höchsten Punktzahl !

Σ Punkte Nutzungsbewertung / Grundwasser: 0

Datum der Bearbeitung: 26.09.2016

Einzelfallbewertung Altstandorte

Bezeichnung: Gärtnerei Witzel Lage: Bahnhofstraße 227

Sonstige interne Nr.: Anhang 2 Karben

Standort- und Nutzungsbewertung

Standortbewertung - Oberirdische Gewässer

Eindeutiger Name / Bezeichnung des Gewässers Geringsgraben

Entfernung

Gewässer befindet sich auf dem Altstandort	X	*(25 Pkte)*	
kleiner 100 m		*(15 Pkte)*	
100 bis 300 m		*(5 Pkte)*	
größer 300 m		*(0 Pkte)*	Punkte: 25

Wasservolumen (bei stehenden Gewässern)

kleiner 200.000 m³		*(5 Pkte)*	
größer 200.000 m³		*(0 Pkte)*	Punkte: 0

Abfluß / Quellschüttung (bei fließenden Gewässern)

kleiner 1 m³/s	X	*(5 Pkte)*	
größer 1 m³/s		*(0 Pkte)*	Punkte: 5

Beeinflussung des Gewässers

Überschwemmungsgebiet / hochwassergefährdetes Gebiet		*(15 Pkte)*	
Direkteinleitung von Sickerwasser		*(5 Pkte)*	
Oberflächenabfluß oder Zwischenabfluß	X	*(0 Pkte)*	Punkte: 0

Σ Punkte Standortbewertung / Oberirdische Gewässer: 30

Nutzungsbewertung - Oberirdische Gewässer

	Standort		*Umgebung bis300 m*	
Fischzucht, Angeln, Viehtränke		*(50 Pkte)*		*(20 Pkte)*
Baden, Wassersport		*(50 Pkte)*		*(15 Pkte)*
Entnahme zur Beregnung		*(50 Pkte)*		*(15 Pkte)*
Uferfiltratentnahme		*(35 Pkte)*		*(5 Pkte)*
Entnahme zur Grundwasseranreicherung		*(35 Pkte)*		*(5 Pkte)*
Feuchtbiotop		*(30 Pkte)*		*(5 Pkte)*
Betriebswasser		*(25 Pkte)*		*(5 Pkte)*

Hinweis: Bitte alle zutreffenden Nutzungen angeben. Bewertet wird jedoch nur die Nutzung mit der höchsten Punktzahl !

Σ Punkte Nutzungsbewertung / Oberirdische Gewässer: 0

Datum der Bearbeitung: 26.09.2016

Einzelfallbewertung Altstandorte

Bezeichnung: Gärtnerei Witzel Lage: Bahnhofstraße 227
Sonstige interne Nr.: Anhang 2 Karben

Standort- und Nutzungsbewertung

Standortbewertung - Boden

Art der Versiegelung (Asphalt, Teer, Beton, Pflaster):

Versiegelungsgrad

unversiegelt oder teilweise versiegelt (0-75%)	X	*(15 Pkte)*	
weitgehend versiegelt (75-100%)		*(5 Pkte)*	
vollständig versiegelt (100%)		*(0 Pkte)*	*Punkte:* 15

Boden- oder Abdeckungsmaterial der unversiegelten Bereiche

bindig oder organisch (z.B. Schluff, humushaltige Böden)	X	*(10 Pkte)*	
durchlässig (z.B. Sand, Schlacke)		*(5 Pkte)*	
Altstandort vollständig versiegelt oder bewachsen (z.B. Gras)		*(0 Pkte)*	*Punkte:* 10

Schadensherde / Verunreinigungen

Bodenverfärbung		*(25 Pkte)*	
auffälliger Geruch		*(25 Pkte)*	
Schlamm- oder Klärteiche		*(25 Pkte)*	
Oelabscheider		*(25 Pkte)*	
Verwehungen		*(10 Pkte)*	
Sonstige		*(20 Pkte)*	*Punkte:* 0

Σ Punkte Standortbewertung / Boden: 25

Nutzungsbewertung - Boden

	Standort			Umgebung bis 300m		
	vorhanden	geplant		vorhanden	geplant	
Kinderspielplatz,-tagestätte, Schule			*(50 Pkte)*			*(20 Pkte)*
Klein-, Hausgärten			*(50 Pkte)*			*(20 Pkte)*
Wohnbebauung, Mischgebiet		X	*(40 Pkte)*	X		*(10 Pkte)*
Sport-, Spiel-, Freizeitfläche			*(30 Pkte)*			*(10 Pkte)*
Tierhaltung, landwirtschaftl. Nutzfläche			*(30 Pkte)*			*(10 Pkte)*
Gewerbe-, Industriegebiet			*(20 Pkte)*			*(5 Pkte)*

Hinweis: Bitte alle zutreffenden Nutzungen ankreuzen. Bewertet wird jedoch nur die Nutzung mit der höchsten Punktzahl !

Σ Punkte Nutzungsbewertung / Boden: 40

Bemerkungen:

Bauleitplanung der Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“

Auszug aus der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB – Schreiben vom 04.08.2016

Bodenschutz West

Abwägungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes enthält auf Seite 15 unter „13. Altlasten" die Aussage, dass sich für das Plagebiet laut FIS AG des Landes Hessen kein Eintrag ergibt.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Entwurfs des Bebauungsplanes 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich aktuell um den Standort einer Gärtnerei. In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans ist in dem Abschnitt „15. Städtebauliches Konzept" zu entnehmen, dass die Neuordnung des Plangebietes nach Abbruch der baulichen Anlagen der bestehenden Gärtnerei erfolgen soll. Das Plangebiet wird mit der Stilllegung der Gärtnerei ein Altstandort und ist dem zufolge in dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen aufzunehmen. Es besteht durch den Betrieb einer Gärtnerei ein theoretisches Gefährdungspotential. Der Planungsträger sollte eine historische Recherche durchführen um das Gefährdungspotential zu klären. Sollten sich daraus konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Belastung des Bodens ergeben (Leckagen beim Umgang mit Pflanzenschutzmitteln, unsachgemäße Lagerung von Mineralölkohlenwasserstoffen (Heizöl/Diesel), etc.) so wäre auch eine orientierende Untersuchung zur Überprüfung des Verdachtes ratsam. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die Nachforschungspflichten, wie sie sich aus dem Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, St.Anz. ig/2002 S. TJS3 ergeben.

TOP Ö 15.1

Schalltechnische Untersuchung "Tiefgarage"

Errichtung von zwei MFH inklusive Tiefgarage und zwei EFH,

Bahnhofstraße / Odenwaldstraße, Karben

im Zuge des

Bebauungsplanes Nr. 216 "Bahnhofstraße 227" der Stadt Karben

AUFTRAGGEBER:

Bauherrengemeinschaft:
Bernd u. Hildegard Römer und Berthold Witzel
Jahnstraße 27
65439 Flörsheim

BEARBEITER:

Dr. Frank Schaffner

BERICHT NR.: 16-2665

18.09.2016

DR. GRUSCHKA **Ingenieurgesellschaft mbH**

Schalltechnisches Büro

64297 Darmstadt - Heinrich-Delp-Straße 106 - Tel. 0 61 51 / 2 78 99 67
dr.gruschka.gmbh@t-online.de - www.dr-gruschka-schallschutz.de

I N H A L T

0 Zusammenfassung

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

2 Grundlagen

3 Anforderungen an den Immissionsschutz

4 Vorgehensweise

5 Ausgangsdaten

6 Ergebnisse

Anhang

0 Zusammenfassung

Die Schallimmissionsprognose für die Tiefgarage mit 34 Stellplätzen für das Bauvorhaben "Zwei MFH inklusive Tiefgarage und zwei EFH, Bahnhofstraße / Odenwaldstraße, Karben" im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 216 "Bahnhofstraße 227", Stadt Karben, führt zum Ergebnis, dass unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Hinweise die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm /1/ sowohl am eigenen Gebäude als auch am benachbarten Wohnhaus eingehalten sind:

- Zur Vermeidung kurzzeitiger störender Klappergeräusche beim Überfahren sind Boden-Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt geeignet zu befestigen oder elastisch zu lagern.

- Die Geräusche des Tiefgaragentores und dessen Antriebes dürfen gemäß Tab. 9 der DIN 4109 /6/ in Wohn- und Schlafräumen der geplanten Wohngebäude den maximal zulässigen A-bewerteten Schalldruckpegel von $L_{AF,max,n}$ = 30 dB(A) nicht überschreiten.

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

In Karben ist geplant, zwischen dem Geringsgraben im Norden, der Odenwaldstraße im Osten und der Bahnhofstraße im Süden zwei MFH, zwei EFH sowie eine Tiefgarage mit 34 Stellplätzen zu errichten.

Zu- und Abfahrt der Tiefgarage erfolgen im Süden über die Bahnhofstraße (s. **Abb. 1** im Anhang).

Für das geplante Vorhaben soll der Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227" aufgestellt werden.

Die Details der örtlichen Situation sowie der Planung werden als bekannt vorausgesetzt.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sollen die Lärmeinwirkungen durch die geplante Tiefgarage auf die Nachbarschaft gemäß TA Lärm /1/ prognostiziert und beurteilt werden. Falls erforderlich, sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen anzugeben.

2 Grundlagen

/1/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), vom 26. August 1998, GMBl. 1998 S. 503

/2/ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

/3/ Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage, 2007, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg

/4/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe 1990, eingeführt durch das allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 vom 10.4.1990 des Bundesministers für Verkehr, StB 11/14.86.22-01/25 Va 90

/5/ DIN ISO 9613-2, "Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien", Ausgabe Oktober 1999

/6/ DIN 4109-1, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", Juli 2016.

3 Anforderungen an den Immissionsschutz

Gemäß Parkplatzlärmstudie /3/ kann zur Prognose auf der sicheren Seite von Parkierungsverkehr bei Wohnanlagen die eigentlich zur Beurteilung von Gewerbelärm ausgelegte TA Lärm /1/ herangezogen werden. Allerdings ist zu beachten, dass aufgrund der im Vergleich zu Gewerbelärm erhöhten sozialen Adäquanz von privatem Parkierungsverkehr die Beurteilung gemäß TA Lärm /1/ lediglich eine Orientierung darstellt. Die TA Lärm /1/ nennt zur Beurteilung von Lärm aus dem Grundstück und bei der Ein- und Ausfahrt folgende Immissionsrichtwerte:

Tab. 3.1: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /1/

Gebietsnutzung	**Immissionsrichtwerte / [dB(A)]**	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35
reine Wohngebiete	50	35
allgemeine Wohngebiete	55	40
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	45
Gewerbegebiete	65	50

Die Immissionsrichtwerte gelten außen (d. h. vor den Gebäuden) und sind mit den Beurteilungspegeln zu vergleichen.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen aus dem Betriebsgelände dürfen die Immissionsrichtwerte in **Tab. 3.1** um nicht mehr als tags 30 dB(A) und nachts 20 dB(A) überschreiten ("**Spitzenpegelkriterium**").

Für die Teilzeiten, in denen in den zu beurteilenden Geräuschimmissionen ein oder mehrere Töne hervortreten oder in denen das Geräusch informationshaltig ist, ist je nach Auffälligkeit ein Zuschlag K_T anzusetzen (**Ton-/Informationshaltigkeitszuschlag**).

Für die Teilzeiten, in denen das zu beurteilende Geräusch Impulse enthält, ist je nach Störwirkung ein Zuschlag K_I anzusetzen (**Impulszuschlag**).

Für folgende Zeiten ist außer in Kern-, Dorf-, Misch- und Gewerbegebieten bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von K_R = 6 dB(A) zu berücksichtigen (**"Ruhezeitzuschlag"**):

an Werktagen	6 – 7 Uhr
	20 – 22 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	6 – 9 Uhr
	13 – 15 Uhr
	20 – 22 Uhr.

Die Ruhezeitzuschläge werden, falls aufgrund der Gebietsnutzung und der Einwirkzeiten erforderlich, bei den Schallausbreitungsrechnungen entsprechend den Tagesganglinien der berücksichtigten Schallquellen programmintern vergeben.

Der Beurteilungspegel L_r ist wie folgt zu berechnen:

$$L_r = 10 \cdot \log\{\frac{1}{T_r} \sum_{j=1}^{N} T_j \cdot 10^{0,1(L_{AFeq,j}+K_{I,j}+K_{T,j}+K_{R,j})}\} \text{ dB(A)} \qquad \textbf{(Gl. 3.1)}$$

mit:

T_r Beurteilungszeitraum (tags 16 h, nachts 1 h)

T_j Teilzeit j

N Zahl der Teilzeiten

$L_{AFeq,j}$ Mittelungspegel während der Teilzeit T_j

$K_{T/I}$ = Ton-/Informations-/Impulshaltigkeitszuschlag

K_R = Ruhezeitzuschlag.

Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage stehen, sind nach TA Lärm /1/ der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen zu beurteilen.

Geräusche des vorhabenbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf **öffentlichen Verkehrsflächen** in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück (außer in Gewerbe- und Industriegebieten) sollen gemäß TA Lärm /1/ durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit:

- sie die Beurteilungspegel der bestehenden Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) erhöhen **und**

- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist **und**

- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV /2/) erstmals oder weitergehend überschreiten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ lauten:

Tab. 3.2: Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV /2/

Gebietsnutzung	**Immissionsgrenzwerte / [dB(A)]**	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
Krankenhäuser, Schulen, Kurheime, Altenheime	57	47
reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	59	49
Kern-, Dorf-, Mischgebiete	64	54
Kleingartengebiete	64	64
Gewerbegebiete	69	59

4 Vorgehensweise

Auf der Grundlage digitaler Planunterlagen wird vom geplanten Vorhaben und seinem Einwirkungsbereich ein digitales Schallquellen-, Gelände- und Hindernismodell erstellt (SoundPLAN, Vs. 7.4). Im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite wird die TG-Zufahrt zur östlichen Grundstücksgrenze hin verschoben.

An die der Tiefgaragenzufahrt nächstgelegenen bestehenden Wohnhäuser werden Immissionspunkt in 5 m Höhe über Gelände gelegt (s. **Abb. 1** im Anhang).

Im nachfolgenden Kapitel werden die Schallleistungspegel der maßgeblichen Emittenten der geplanten Tiefgarage hergeleitet.

Die Schallausbreitungsrechnungen erfolgen richtlinienkonform unter Berücksichtigung der schallreflektierenden und -abschirmenden Wirkung des geplanten Gebäudes.

Die Beurteilungspegel werden im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite für Sonn- und Feiertage ermittelt, den Tagen mit den höchsten Ruhezeitzuschlägen gemäß TA Lärm /1/.

Zur Berücksichtigung der langfristig einwirkenden Geräusche ist gemäß TA Lärm /1/ in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 /5/ ein Langzeitmittelungspegel zu bestimmen. Es wird vom prognostizierten Mittelungspegel die meteorologische Korrektur (C_{met}) subtrahiert. Diese Korrektur berücksichtigt eine Vielzahl von Witterungsbedingungen, die sowohl günstig wie auch ungünstig für die Schallausbreitung sein können. Der zur Berechnung der meteorologischen Korrektur heranzuziehende Faktor C_0, der von den örtlichen Wetterstatistiken für Windgeschwindigkeit und -richtung sowie Temperaturgradienten abhängt, wird mit C_0 = 2 dB(A) angesetzt. Die so errechnete Korrektur geht von einer etwa gleichen Häufigkeit aller Windrichtungen aus; auch bei anderen Windverteilungen liegt der Fehler in der Regel innerhalb von ±1 dB(A).

Für Quellen ohne Spektrum wird der Bodeneffekt nach dem alternativen Verfahren der DIN ISO 9613-2 /6/ berechnet.

5 Ausgangsdaten

Die nachfolgend aufgeführten Emissions- und Schallleistungspegel dienen als Eingangsdaten für die Schallausbreitungsrechnungen und dürfen nicht mit den immissionsseitig zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm /1/ verglichen werden.

Die Schallleistungspegel der aus dem **Tiefgaragentor** emittierten Geräusche werden in **Tab. 5.1** nach Gl. 12 der "Parkplatzlärmstudie" /3/ berechnet. Die Kfz-Bewegungshäufigkeiten entsprechen den Angaben für Tiefgaragen von Wohnanlagen in Tab. 33 der "Parkplatzlärmstudie" /3/.

Tab. 5.1: Schallleistungspegel Tiefgaragentor

Tiefgaragentor	Schallleistungspegel in dB(A)												
	50	+	10 x log(	B	x	N	)	+	10 x log(	F	) =	L_{WA}
tags	50	+	10 x log(	34	x	0,15	)	+	10 x log(	11,0	) =	**67,5**
nachts	50	+	10 x log(	34	x	0,02	)	+	10 x log(	11,0	) =	**58,7**

Erläuterungen:
50 dB(A) = Grundpegel
B = Bezugsgröße = Anzahl der Stellplätze
N = Bewegungshäufigkeit = Anzahl der Bewegungen pro Bezugsgröße und Stunde
F = Fläche der Toröffnung in m²

Die Schallleistungspegel aus **Tab. 5.1** werden der in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Schallquelle "TG-Tor" zugeordnet.

Die Emissionspegel der **Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt** werden in umseitiger **Tab. 5.2** gemäß RLS-90 /4/ berechnet. Die maßgebenden stündlichen Verkehrsstärken ergeben sich aus dem Produkt der in **Tab. 5.1** genannten Werte für B und N. Die erhöhten Schallemissionen in Bereichen mit einer Rampensteigung > 5 % sind nach Gl. 9 der RLS-90 /4/ zu berechnen. Für die Fahrbahn beträgt nach Tab. 4 der RLS-90 /4/ der Zuschlag D_{StrO} = 0 dB(A).

Die Emissionspegel aus **Tab. 5.2** werden nach Gl. 4 der Parkplatzlärmstudie /3/ in längenbezogene Schallleistungspegel umgerechnet:

$$L_{WA,1h}' = L_{m,E} + 19 \text{ dB(A)}$$

und den in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Linienschallquellen der TG-Rampe zugeordnet.

Tab. 5.2: Emissionspegel der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt

Abschnitt	1 DTV	2 M_T	3 M_N	4 p_T	5 p_N	6 v_Pkw	7 v_Lkw	8 D_StrO	9 Steigg.	10 **L_m,E,T**	11 **L_m,E,N**
	Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h	%	%	km/h	km/h	dB(A)	%	dB(A)	dB(A)
Stgg ≤ 5 %	87	5,1	0,7	0	0	30	0	0	≤ 5	**35,6**	**26,9**
Stgg = 15 %	87	5,1	0,7	0	0	30	0	0	15	**41,6**	**32,9**

Erläuterungen zu den Spalten:

1 DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

2 M_T: maßgebende stündliche Verkehrsstärke am Tag (6-22 Uhr)

3 M_N: Verkehrsstärke in der lautesten Nachtstunde

4 p_T: Lkw-Anteil am Tag (6-22 Uhr)

5 p_N: Lkw-Anteil in der Nacht (22-6 Uhr)

6 v_Pkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw

7 v_Lkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw

8 Zuschlag für die Straßenoberfläche nach RLS-90, Tabelle 4

9 Steigung der Fahrbahn

10, 11 L_m,E = L_m(25) + D_v + D_Stg + D_Stro

Emissionspegel (in 25 m Abstand zur Straße) am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr)

6 Ergebnisse

Die Schallimmissionsprognose für die Tiefgarage mit 34 Stellplätzen für das Bauvorhaben "Zwei MFH inklusive Tiefgarage und zwei EFH, Bahnhofstraße / Odenwaldstraße, Karben" im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 216 "Bahnhofstraße 227", Stadt Karben, führt zu nachfolgend dargestellten Ergebnissen.

6.1 Beurteilungspegel

In **Anlage 1** im Anhang sind die, mit dem in **Kap. 5** beschriebenen Worst-Case-Ansatz hergeleiteten, rechnerisch prognostizierten (Teil-) Beurteilungspegel an den benachbarten Wohnhäusern durch Geräusche aus der geplanten Tiefgarage sowie bei der Ein- und Ausfahrt beigefügt. Die Immissionspunkte sind in **Abb. 1** im Anhang markiert.

Die Beurteilungspegel wurden im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite für Sonn- und Feiertage ermittelt, den Tagen mit den höchsten Ruhezeitzuschlägen gemäß TA Lärm /1/.

Die energetisch summierten Gesamtbeurteilungspegel sind in **Tab. 6.1** zusammengefasst.

Tab. 6.1: Beurteilungspegel Tiefgarage

Immissionsort	Beurteilungspegel/[dB(A)] tags	nachts
IP1	44,5	32,1
IP2	43,4	31,0
IP3	42,7	30,3

Durch die geplante Tiefgarage werden an den benachbarten Wohnhäusern sogar die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ für reine Wohngebiete (WR) von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) sicher eingehalten.

6.2 Spitzenpegelkriterium

Zur Vermeidung kurzzeitiger störender Klappergeräusche beim Überfahren sind Boden-Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt geeignet zu befestigen oder elastisch zu lagern.

6.3 Vorhabenbezogener Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen

Die gemäß **Kap. 5** durch die geplante Tiefgarage bedingten 34 Stellplätze * 0,15 Kfz-Bewegungen pro Stellplatz und Stunde = 5,1 Kfz-Bewegungen/h tags und 34 Stellplätze * 0,02 Kfz-Bewegungen pro Stellplatz und Stunde = 0,7 Kfz-Bewegungen/h nachts führen an den benachbarten Wohnhäusern entlang der Bahnhofstraße in 6 m Abstand zur Straßenmitte gemäß RLS-90 /4/ zu Beurteilungspegeln von aufgerundet **tags 46 dB(A)** und **nachts 37 dB(A)** (s. **Tab. 6.2**).

Tab. 6.2: Beurteilungspegel vorhabenbezogener Verkehr

Straße	1 DTV	2 M_T	3 M_N	4 p_T	5 p_N	6 v_Pkw	7 v_Lkw	8 D_StrO	9 Steigg.	10 L_m,E,T	11 L_m,E,N	12 **L_r,T**	13 **L_r,N**
	Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h	%	%	km/h	km/h	dB(A)	%	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
												Abstand 6 m	
Bahnhofstr.	87	5,1	0,7	0	0	50	50	0	< 5	37,8	29,0	**45,7**	**37,0**

Erläuterungen zu den Spalten:

1 DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

2 M_T: maßgebende stündliche Verkehrsstärke am Tag (6-22 Uhr)

3 M_N: maßgebende stündliche Verkehrsstärke in der Nacht (22-6 Uhr)

4 p_T: Lkw-Anteil am Tag (6-22 Uhr)

5 p_N: Lkw-Anteil in der Nacht (22-6 Uhr)

6 v_Pkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw

7 v_Lkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw

8 Zuschlag für die Straßenoberfläche nach RLS-90, Tabelle 4

9 Steigung der Fahrbahn

10, 11 L_m,E = L_m(25) + D_v + D_Stg + D_Stro

Emissionspegel (in 25 m Abstand zur Straße) am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr)

12, 13 L_r,T/N: Beurteilungspegel Tag/Nacht an den Gebäuden

Selbst wenn der durch die geplante Tiefgarage bedingte Verkehr zu mehr als einer Verdopplung des bestehenden Verkehrs auf der Bahnhofstraße (entsprechend einer Pegelerhöhung um 10*log(2) dB(A) = 3 dB(A)) und damit zu Gesamtbeurteilungspegeln von tags (46 + 3) dB(A) = 49 dB(A) bzw. nachts (37 + 3) dB(A) = 40 dB(A) führte, wären die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ für reine und allgemeine Wohngebiete von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) noch sicher eingehalten.

Somit besteht gemäß TA Lärm /1/ nicht die Notwendigkeit zu prüfen, ob die Geräusche des vorhabenbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art zusätzlich gemindert werden können.

6.4 Prognosegenauigkeit

Aufgrund des in **Kap. 5** erläuterten Emissionsansatzes auf der sicheren Seite sowie aufgrund von Erfahrungen mit vergleichbaren Anlagen wird beim bestimmungsgemäßen Betrieb der geplanten Tiefgarage die Prognosegenauigkeit insgesamt mit (0 … -3) dB(A) abgeschätzt.

6.5 Hinweis

Die Geräusche des Tiefgaragentores und dessen Antriebes dürfen gemäß Tab. 9 der DIN 4109 /6/ in Wohn- und Schlafräumen der geplanten Wohngebäude den maximal zulässigen A-bewerteten Schalldruckpegel von $L_{AF,max,n}$ = 30 dB(A) nicht überschreiten.

Dr. Frank Schaffner

ANHANG

Anlage 1

Abb. 1

2 MFH inkl. Tiefgarage u. 2 EFH, Bahnhofstr./Odenwaldstr., Karben
Mittlere Ausbreitung Leq - Prognose

Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
Zeit- bereich		Name des Zeitbereichs
Quelltyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
L'w	dB(A)	Schallleistungspegel pro m, m²
l oder S	m,m²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
Lw	dB(A)	Schallleistungspegel pro Anlage
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
S	m	Mittlere Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agr	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB	Pegelerhöhung durch Reflexionen
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten
Cmet	dB	Meteorologische Korrektur
ZR	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
Lr	dB(A)	Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

2 MFH inkl. Tiefgarage u. 2 EFH, Bahnhofstr./Odenwaldstr., Karben
Mittlere Ausbreitung Leq - Prognose

Schallquelle	Zeit-bereich	Quelltyp	L'w	l oder S	Lw	Ko	S	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	dLw	Cmet	ZR	Lr
			dB(A)	m,m²	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)
Immissionsort IP1		Nutzung	WA		LrT 44,5	dB(A)	LrN 32,1	dB(A)								
Rampe Stgg. 15 %	LrT	Linie	60,6	21,3	73,9	3	14,37	-34,1	0,0	-3,5	0,0	0,8	0,0	0,0	3,6	43,5
Rampe Stgg. 15 %	LrN	Linie	60,6	21,3	73,9	3	14,37	-34,1	0,0	-3,5	0,0	0,8	-8,8	0,0	0,0	31,1
Rampe Stgg. <= 5 %	LrT	Linie	54,6	3,2	59,7	3	12,03	-32,6	0,0	-3,0	0,0	0,5	0,0	0,0	3,6	31,0
Rampe Stgg. <= 5 %	LrN	Linie	54,6	3,2	59,7	3	12,03	-32,6	0,0	-3,0	0,0	0,5	-8,8	0,0	0,0	18,6
TG-Tor	LrT	Punkt	67,5		67,5	6	22,90	-38,2	0,0	-4,1	0,0	1,5	0,0	0,0	3,6	36,3
TG-Tor	LrN	Punkt	67,5		67,5	6	22,90	-38,2	0,0	-4,1	0,0	1,5	-8,8	0,0	0,0	23,8
Immissionsort IP2		Nutzung	WA		LrT 43,4	dB(A)	LrN 31,0	dB(A)								
Rampe Stgg. 15 %	LrT	Linie	60,6	21,3	73,9	3	23,89	-38,6	-0,1	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	3,6	42,4
Rampe Stgg. 15 %	LrN	Linie	60,6	21,3	73,9	3	23,89	-38,6	-0,1	0,0	0,0	0,6	-8,8	0,0	0,0	29,9
Rampe Stgg. <= 5 %	LrT	Linie	54,6	3,2	59,7	3	14,13	-34,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,6	32,2
Rampe Stgg. <= 5 %	LrN	Linie	54,6	3,2	59,7	3	14,13	-34,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-8,8	0,0	0,0	19,7
TG-Tor	LrT	Punkt	67,5		67,5	6	36,64	-42,3	-1,0	0,0	-0,1	1,2	0,0	0,0	3,6	35,0
TG-Tor	LrN	Punkt	67,5		67,5	6	36,64	-42,3	-1,0	0,0	-0,1	1,2	-8,8	0,0	0,0	22,5
Immissionsort IP3		Nutzung	WA		LrT 42,7	dB(A)	LrN 30,3	dB(A)								
Rampe Stgg. 15 %	LrT	Linie	60,6	21,3	73,9	3	24,27	-38,7	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,6	41,7
Rampe Stgg. 15 %	LrN	Linie	60,6	21,3	73,9	3	24,27	-38,7	-0,1	0,0	0,0	0,0	-8,8	0,0	0,0	29,2
Rampe Stgg. <= 5 %	LrT	Linie	54,6	3,2	59,7	3	14,72	-34,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,6	31,8
Rampe Stgg. <= 5 %	LrN	Linie	54,6	3,2	59,7	3	14,72	-34,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-8,8	0,0	0,0	19,4
TG-Tor	LrT	Punkt	67,5		67,5	6	36,81	-42,3	-1,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	3,6	33,7
TG-Tor	LrN	Punkt	67,5		67,5	6	36,81	-42,3	-1,0	0,0	-0,1	0,0	-8,8	0,0	0,0	21,3

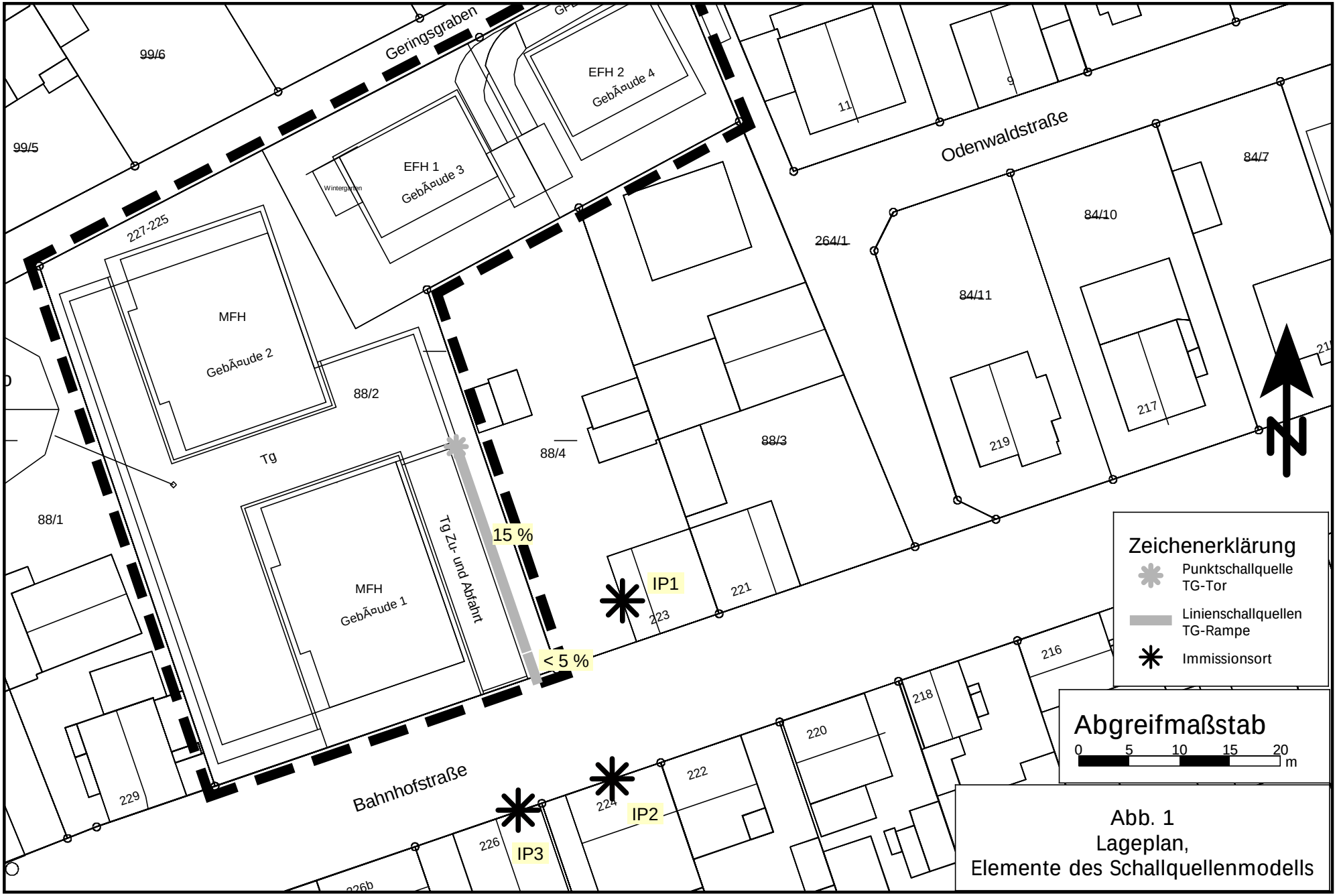


Abb. 1
Lageplan,
Elemente des Schallquellenmodells

TOP Ö 15.2

Karben, 08.03.2017

Federführung: AZ.: Bearbeiter: Verfasser	Fachbereich 5 Stadtplanung, Sylke Radetzky Sylke Radetzky	Vorlagen-Nummer: FB 5/911/2017

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur Stadtverordnetenversammlung	06.03.2017	

Gegenstand der Vorlage
Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227", Gemarkung Kloppenheim
hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“ Gemarkung Kloppenheim mit Begründung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung.

Sachverhalt:

Das Bauleitplanverfahren wurde für den Bebauungsplan der Innenentwicklung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.
Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB wurde abgesehen.

Mit dem Satzungsbeschluss ist das Bauleitplanverfahren abgeschlossen.

Mit der amtlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: keine €

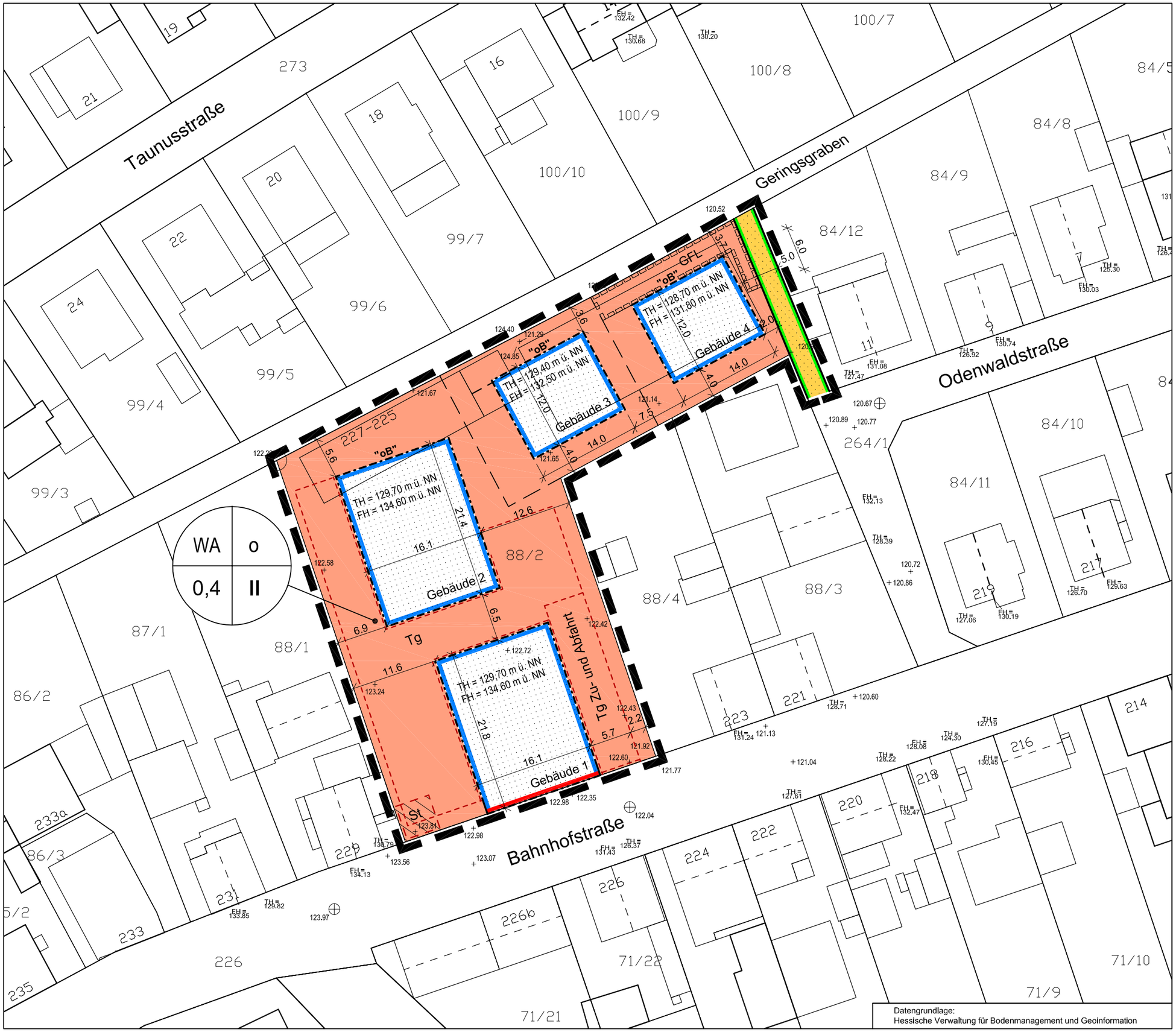
HH 2017		Produkt:	
Bisher angeordnet und beauftragt		Kostenstelle: Sachkonto:	
Noch verfügbar		I-Nr	
Sofern der Planansatz überschritten wird, ist unter Sachverhalt bzw. Begründung ein Deckungsvorschlag anzugeben			
Bei Aufträgen ab 10.000 € ist das Formular “Erfassung Bestellungen / Aufträge” beizulegen (gilt nicht für Eigenbetriebe).			
Bei Aufträgen ab 50.000 € ist das Formular „Folgekostenberechnung“ beizulegen.			

Darstellung der Folgekosten:

Anlagenverzeichnis:

1 – Planbild B-Plan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“
2 – Textliche Festsetzungen
3 – Begründung
4.1 – Anlage 1 Begründung – Artenschutz
4.2 – Anlage 2 Begründung – Geotechnischer Bericht
4.3 – Anlage 3 Begründung – Berechnung Abfluss Niederschlag
4.4 – Anlage 4 Begründung – Altlastenbewertung
4.5 – Anlage 5 Begründung – Schalltechnische Untersuchung

TOP Ö 15.2



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

TH = 128,70 m ü.NN — Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

FH = 131,80 m ü.NN — Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB I.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

Tg — Tiefgaragen

St — Stellplätze, oberirdisch

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

"oB" — Gebäudeseite ohne Balkon

Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter

+ 120.60 — Höhenwert Bestand (Zahl als Beispiel)

FH = 128.08 — Firsthöhe Bestand (Zahl als Beispiel)

TH = 124.30 — Traufhöhe Bestand (Zahl als Beispiel)

— — — Empfohlene Grundstücksteilung

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227"

0 2 5 10 15 20 m

10. Februar 2017 — M 1:500

(4414-16-sb1 13.02.2017)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 — 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 — mail@planungsgruppeDA.de

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“

Textliche Festsetzungen

10. Februar 2017

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp
Dipl.-Ing. (FH) Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

sonstige

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

2.2 Maximal zulässige Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind durch die Höhenangabe „m ü. NN“ innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Höhenangaben gelten bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

2.3 Maximal zulässige Firsthöhe

Die maximal zulässigen Firsthöhen sind durch die Höhenangabe „m ü. NN“ innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Höhenangaben gelten bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First).

Technische Aufbauten in geringfügigem Umfang, wie Antennen, Schornsteine sowie Anlagen zur Solarenergiegewinnung, bleiben von dieser Festsetzung unberücksichtigt.

2.4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzte Grundfläche von 0,4 darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen (z.B. Kellerräume) überdeckt sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen der Gebäude 3 und 4 durch Wintergärten und Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen der Gebäude 3 und 4 durch Balkone ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen der Gebäude 1 und 2 durch Wintergärten und Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen der Gebäude 1 und 2 durch Balkone ist bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig.

An der mit „oB“ gekennzeichneten Baugrenze ist eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Balkone nicht zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Karben erforderlichen Stellplätze für Bauvorhaben innerhalb der mit "Gebäude 1" und "Gebäude 2" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich innerhalb der mit „Tg“ und „St“ gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb innerhalb der mit "Gebäude 1" und "Gebäude 2" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der mit „TG“ gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind nur zulässig, wenn durch eine Erdauflage von mind. 0,5 m die Begrünung der Tiefgarage gewährleistet ist. Die Tiefgaragenzu- und abfahrt ist nur innerhalb der mit „TG Zu- und Abfahrt“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Karben erforderlichen Stellplätze für Bauvorhaben innerhalb der mit "Gebäude 3" und "Gebäude 4" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind als oberirdische Stellplätze und Garagen innerhalb der mit "Gebäude 3" und "Gebäude 4" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sowie den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Überbaubare Grundstücksflächen „Gebäude 1“ und „Gebäude 2“

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Gebäude 1“ und „Gebäude 2“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind je überbaubarer Grundstücksfläche maximal 10 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen „Gebäude 3“ und „Gebäude 4“

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Gebäude 3“ und „Gebäude 4“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist je überbaubarer Grundstücksfläche maximal 1 Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

6.1 Oberflächenbefestigung

Soweit weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) entweder versickerungsfähig auszubauen, oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

6.2 Niederschlagswasserentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern oder direkt in den Geringsgraben (Flrst. 72, Flur 7, Gemarkung Kloppenheim) einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Gutachten nachzuweisen.

6.3 Artenschutzmaßnahmen

Rodungen und Abrissarbeiten sind in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

Im gleichen Zeitraum hat die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen zu erfolgen.

Die Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit und mit Kunstlicht ist nicht zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der mit „Gebäude 3“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche und von Versorgungsträgern zu belasten.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Immissionen, die durch die Tiefgarageneinfahrt ausgehen, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Boden-Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind zu befestigen oder elastisch zu lagern.

- Die Geräusche des Tiefgaragentores und dessen Antriebes dürfen gemäß Tab. 9 der DIN 4109-1, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", Juli 2016 in Wohn- und Schlafräumen der geplanten Wohngebäude den maximal zulässigen A-bewerteten Schalldruckpegel von L_{AF},max,n = 30 dB(A) nicht überschreiten.

Hinweis: Die DIN 4109 kann bei der Stadt Karben eingesehen werden.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten Flächen, wie z.B. die nicht als Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwege, Spielbereiche und Terrassen genutzten Flächen, der Baugrundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Pro 500 m² angefangenes Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

9.2 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 0,5 m Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen. Erschließungswege, Terrassen, Spielbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb dieser begrünten Flächen über den Tiefgaragen sind zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachformen und -neigungen

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind nur als Flachdach mit einer Dachneigung von bis zu 8° zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit zulässig. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind ebenfalls zulässig.

1.3 Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Hierfür ist die Verwendung von Materialien aus Kunststoff unzulässig.

III. Hinweise

1. Altlasten

Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet kein Eintrag ergibt. Weitere Erkenntnisse über das Grundstück liegen dem Regierungspräsidium nicht vor. Grundwasserverunreinigungen, die einen Einfluss auf das Grundstück haben, sind nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellengebietes (HQSG) von 1929. Nach dieser Verordnung sind Abgrabungen und Bohrungen über 5,0 m Tiefe gemäß § 123 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig. Die Ausnahmegenehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises beantragen.

Die Genehmigungspflicht ist insbesondere bei der Errichtung von Tiefgaragen oder Erdwärmesonden zu beachten.

3. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

4. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

5. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

6. Brandschutztechnische Forderungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 800 Litern pro Minute bei mindestens 1,5 Bar Fließdruck über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

7. Versickerung und Einleitung in Gewässer

Versickerungen / Einleitungen in Gewässer gemäß §§ 8, 9 Abs. 1 Nr.4 i.V. mit § 57 WHG bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

8. Möglichkeit einer $C0_2$-Ausgasung

Der Bereich ab 50 m westlich des Plangebiets wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt, was vermuten lässt, dass in diesem Bereich entsprechende Lagerstätten existieren. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Aushubarbeiten trotz der Entfernung auch für das Plangebiet die Möglichkeit einer $C0_2$-Ausgasung besteht.

9. Artenempfehlungen - Grundstücksbepflanzung

Klein- bzw. schmalkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides “Columnare”	Spitzahorn, säulenförmig
Crataegus laevigata	Rot-Dorn
Crataegus lavallei “Carrierie”	Apfel-Dorn
Malus spec.	Zierapfelsorten
Prunus serrulata	Zierkirschen (in Sorten)
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“

Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

10. Februar 2017

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp
Dipl.-Ing. (FH) Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes 5
2. Rechtsgrundlagen 5
3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 5
3.1 Lage des Plangebietes 5
3.2 Räumlicher Geltungsbereich 6
4. Planungsrechtliche Situation 6
4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 6
4.2 Bebauungsplan 9
5. Verfahren 9
6. Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB 10
7. Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB 10
8. Schutzgebietsausweisungen 10
9. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation 10
10. Allgemeiner Klimaschutz 11
11. Bodenschutz 12
12. Ver- und Entsorgung 12
13. Belange der Wasserwirtschaft 12
13.1 Wasserversorgung 12
13.1.1 Trinkwasser 12
13.1.2 Löschwasser 13
13.2 Abwasserbeseitigung 13
13.3 Wasserqualität 14
13.4 Gebiet für die Grundwassersicherung 14
13.5 Trinkwasserschutzgebiet 14
13.6 Heilquellenschutzgebiet 14
13.7 Versickerung von Niederschlagswasser 14
13.8 Überschwemmungsgebiet 15
13.9 Oberirdische Gewässer 15
14. Altlasten 15
15. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale 16
15.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes 16
15.2 Relief und Boden 16
15.3 Wasser 16
15.4 Klima und Luft 17

15.5 Landschaft, Freizeit und Erholung ... 17
15.6 Biotoptypen ... 17
15.7 Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung ... 20
16. Städtebauliches Konzept ... 21
17. Mobilität ... 24
17.1 Individualverkehr ... 24
17.1.1 Verkehrliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens ... 24
17.2 Öffentlicher Personennahverkehr ... 24
17.3 Fuß- und Radverkehr ... 25
18. Immissionsschutz ... 25
18.1 Verkehrslärm ... 25
18.2 Lärm durch Tiefgaragenein- und ausfahrt ... 25
19. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ... 25
19.1 Art der baulichen Nutzung ... 25
19.2 Maß der baulichen Nutzung ... 25
19.2.1 Höhe baulicher Anlagen ... 26
19.2.2 Grundflächenzahl ... 26
19.2.3 Zahl der Vollgeschosse ... 27
19.3 Bauweise ... 27
19.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 27
19.5 Überbaubare Grundstücksflächen ... 27
19.5.1 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ... 27
19.6 Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen ... 27
19.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... 27
19.8 Verkehrsflächen ... 28
19.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 28
19.9.1 Artenschutzmaßnahmen ... 28
19.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ... 28
19.10.1 Oberflächengestaltung ... 28
19.10.2 Niederschlagswasserentwässerung ... 28
19.11 Geh- Fahr- und Leitungsrecht ... 28
19.12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen ... 28
19.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 29
19.13.1 Grundstücksbepflanzung ... 29
19.13.2 Begrünung von Tiefgaragen ... 29

20. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 29
20.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung 29
20.2 Mülltonnenabstellplätze 29
21. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung 29
22. Umweltbericht 29
23. Planungsstatistik 30

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab) 6

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Quelle Regionalverband FrankfurtRheinMain); Kennzeichnung des Plangebietes (schwarzer Kreis) durch Planungsgruppe Darmstadt 7

Abb. 3: Schwarzplan, Bereich Dichtevorgabe 8

Abb. 4: Gewächshäuser und versiegelte Flächen 18

Abb. 5: Grünbereiche zwischen Gewächshäuser / Geringsgraben 18

Abb. 6: Bestandsaufnahme Biotoptypen 19

Abb. 7: Städtebauliches Konzept, Büro Ewald Architektur, Mörfelden-Walldorf, 16.11.2016 21

Abb. 8: Planausschnitt mit Schleppkurvennachweis, Büro Ewald Architektur, Mörfelden-Walldorf, 16.11.2016 22

Abb. 9: Geländeschnitt Nord-Süd, Büro Ewald Architektur, Mörfelden-Walldorf, 16.11.2016 23

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Brensbach, März 2016

Anlage 2: Geotechnischer Bericht, HYDRODATA GmbH, Oberursel, 09.03.2016

Anlage 3: Niederschlagsberechnung, Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 10.03.2016

Anlage 4: Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung, Ingenieurbüro EDU, Griesheim, 11.11.2016

Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung „Tiefgarage“, Dr. Gruschka, Darmstadt, 18.09.2016

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt auf den Flächen der Gärtnerei Witzel im Stadtteil Kloppenheim der Stadt Karben. Der Gärtnereibetrieb wird mittelfristig aufgegeben. Als Folgenutzung ist eine Bebauung mit Mehr- und Einfamilienhäusern vorgesehen.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan werden die Ziele verfolgt, einen integrierten Standort weiterzuentwickeln und so die vorhandene Infrastruktur besser auszulasten.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Wohnbebauung und damit eine geordnete städtebauliche Nachnutzung eines gewerblichen Betriebsgeländes.

2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. I, S. 218

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Kloppenheim der Stadt Karben in der Bahnhofstraße nahe des Bahnhofs Groß Karben. Die Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße, der hintere Teil des Gebiets ist zusätzlich über die Odenwaldstraße erschlossen.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 88/2 und teilweise 264/1 in der Flur 7 der Gemarkung Kloppenheim und hat eine Größe von ca. 2.782 m² Die Begrenzung des Geltungsbereichs bilden.

- das Flurstück 88/1 im Westen,
- der Geringsgraben im Norden,
- die Odenwaldstraße im Osten,
- die Flurstücke 88/3 und 88/4 im Südosten,
- die Bahnhofstraße im Süden.

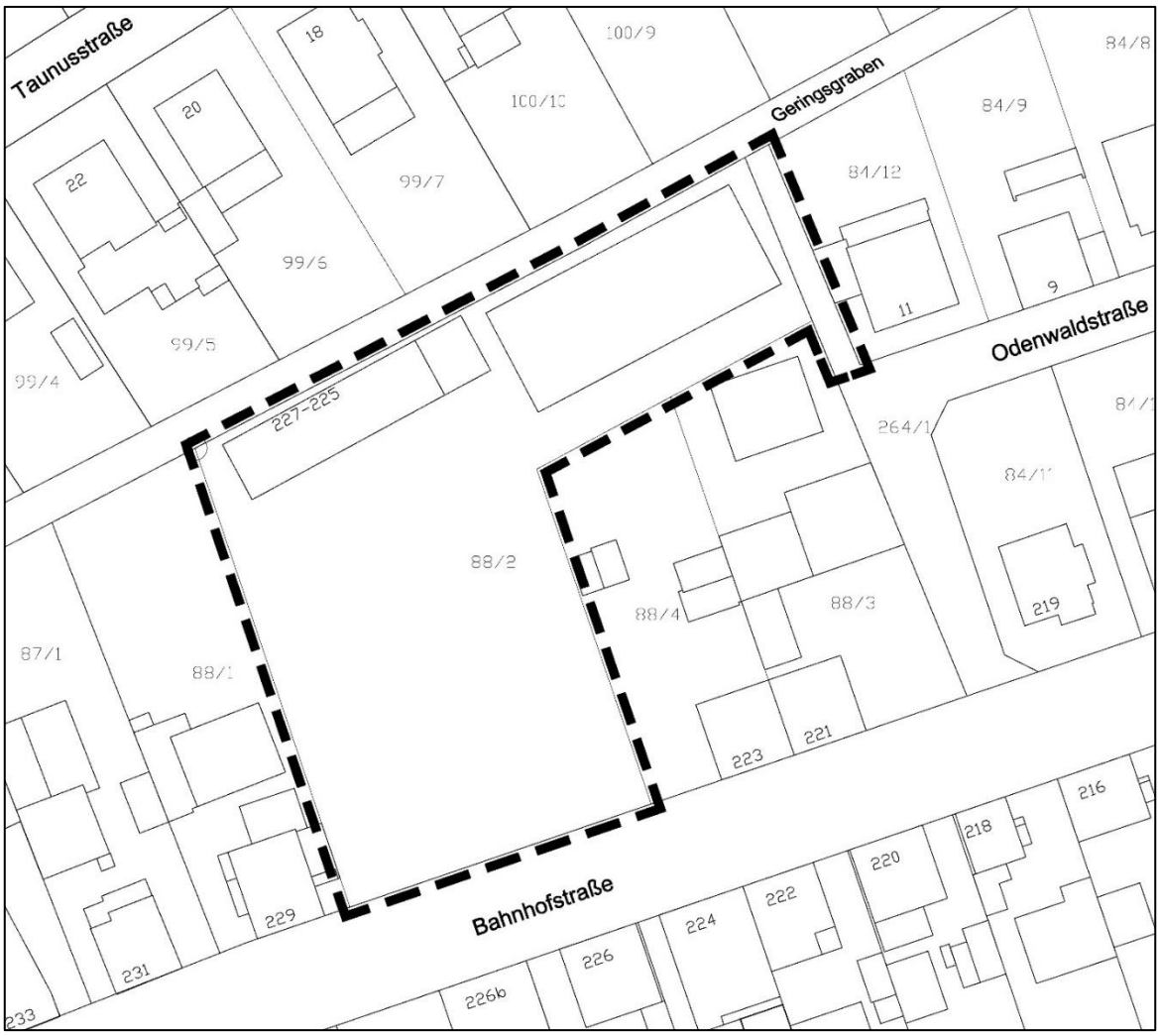


Abb. 1:Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. In jeweils einer Entfernung von 200 m wird das Gebiet westlich von einer Fernwasserleitung und östlich von einer Ausbaustrecke für den Schienenverkehr flankiert. Die angrenzende Bahnhofstraße ist als Bestandteil einer überörtlichen Fahrradroute ausgewiesen.

Aufgrund der Ausweisung als „Wohnbaufläche, Bestand“ ist die geplante Wohnnutzung aus dem RegFNP 2010 entwickelt.

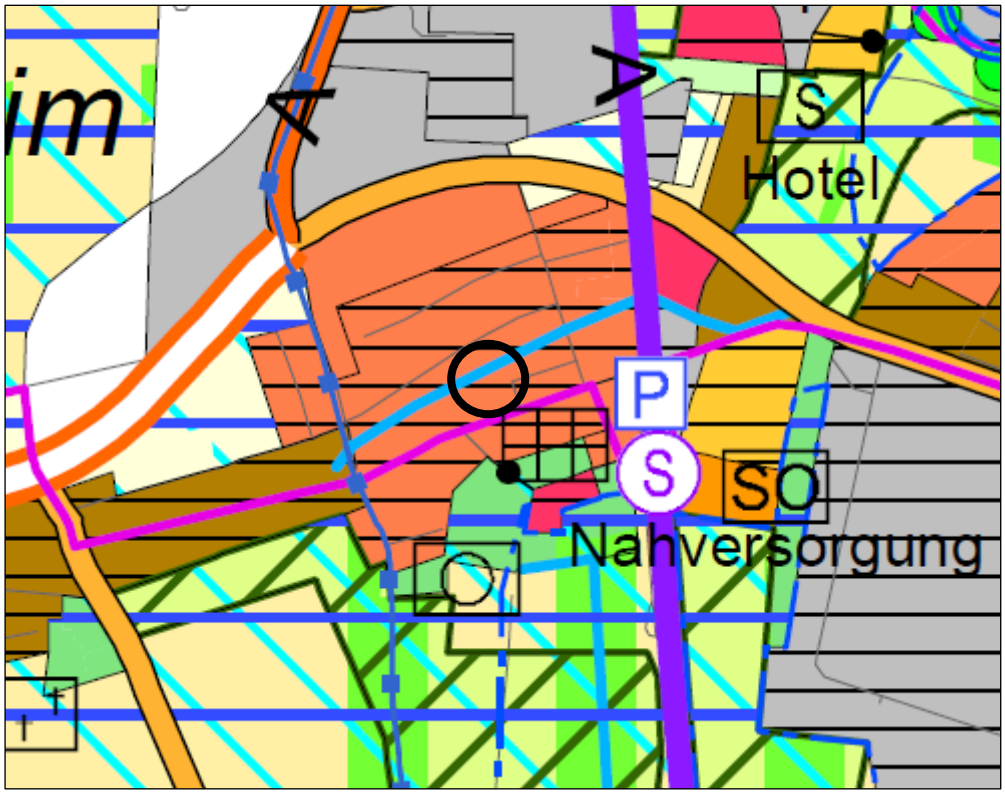


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Quelle Regionalverband FrankfurtRheinMain); Kennzeichnung des Plangebietes (schwarzer Kreis) durch Planungsgruppe Darmstadt

Siedlungsdichtewerte

Der RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

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

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.

Die Stadt Karben befindet sich innerhalb des stark verdichteten Ballungsraumes Frankfurt-Rhein-Main und verfügt über e S-Bahn-Anschluss. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur S-Bahnhaltestelle (ca. 300 m) wird das Plangebiet der Siedlungstypologie „Einzugsbereich S-Bahn“ zugeordnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,27 ha. Die Planung sieht die Errichtung von 22 WE vor. Der daraus resultierende Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 würde 81 WE je ha ergeben.

Eine Einzelbetrachtung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (s. Abb. 3: „Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“) ist in Bezug auf die regionalplanerischen Zielvorgaben nicht zielführend, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe von 2.711 m² (Allgemeines Wohngebiet) nicht exemplarisch für die Dichte des Ortsteils Kloppenheim stehen kann. Daher erfolgte in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt die Berechnung der Dichte anhand eines größeren Bereiches, der die Eigenart des Ortsteils widerspiegelt. Demzufolge ist die Berechnung der bestehenden und zukünftigen Dichte eine rein theoretische Betrachtungsweise zur Darstellung des geforderten Dichtewertes aus dem RPS/RegFNP 2010.

Das Bruttowohnbauland umfasst die Summe aller Wohngrundstücksflächen und die dem Wohnen dienenden Flächen einschließlich aller Grün-, Verkehr- und Wasserflächen eines zur Bebauung vorgesehenen oder bereits bebauten Gebietes.

Das für die Berechnung der Dichtewerte als Grundlage dienende Bruttowohnbauland wird durch folgende Straßen, gemessen bis zur Straßenachse, bestimmt (s. Abb. 3: „Wohnnutzung Innenbereich § 34 BauGB“):

Im Norden: Taunusstraße

Im Osten: Geringsweg

Im Süden: Bahnhofstraße

Im Westen: Frankfurter Straße

In diesem Bereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass dieser Bereich baurechtlich nach § 34 BauGB beurteilt wird.



Abb. 3: Schwarzplan, Bereich Dichtevorgabe

Die Größe des Bruttowohnbaulandes beträgt ca. 3,68 ha. Durch die bestehenden 100 WE innerhalb dieses Bereiches ergibt sich zurzeit ein Dichtewert von 27,2 WE/ha. Dieser

Wert liegt weit unterhalb der Dichtevorgabe des RPS/RegFNP 2010. Unter Einbeziehung der vorliegenden Planung ergibt sich ein Dichtewert von 33,2 WE/ha. Zwar erhöht sich der Dichtewert durch die Planung, aber auch durch diesen Wert wird die Dichtevorgabe des RPS/RegFNP 2010 unterschritten.

Bereich	**Anzahl WE**	**Fläche in ha**	**WE/ha**
Bahnhofstr. / Taunusstr. (§ 34 BauGB)	100	3,68	27,2
Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstr. 227“ (Allgemeines Wohngebiet)	22 (geplant)	0,27 (integriert)	81
Gesamt	**122**	**3,68**	**33,2**

In den vergangenen Jahrzehnten sind in Kloppenheim immer mehr Mehrfamilienhäuser errichtet worden. Dennoch wird der Ortsteil durch die vorhandene Einfamilienhausbebauung geprägt. Eine Unterschreitung des Dichtewertes ist in diesem Fall jedoch begründbar. Zukünftig soll die Zielvorgabe der Mindestdichte von 45WE/ha des RPS/RegFNP 2010 eingehalten werden. Da es im Bebauungsplan hierfür keine Festsetzungsmöglichkeit gibt, wird der zu erreichende Dichtewert im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan zwischen Vorhabenträger und der Stadt gesichert. Die Obergrenze der Dichtevorgabe wird durch die Festsetzung von maximal 22 Wohnungen innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sichergestellt.

4.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

5. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Voraussetzung dafür ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt (Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB)
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Fläche entsprechend Grundflächenzahl ohne Überschreitungen für Nebenanlagen) insgesamt weniger als 20 000 m² beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter des Umweltschutzes bestehen. (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die planungsrechtliche Steuerung eines Nachverdichtungsvorhabens.

Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich. Auch eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen entfällt, da weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden. Diese Grenze wird mit dem Bebauungsplan deutlich unterschritten. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ= 0,4 liegt die zulässige Grundfläche bei ca. 1.100 m².

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² zulässiger Grundfläche (Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG) ebenfalls nicht begründet.

Es werden keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt somit die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Des Weiteren ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. In der Abwägung des Bebauungsplans zu berücksichtigen bleiben aber die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB).

6. Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu verstehen. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

7. Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

Zur Regelung des Verfahrens und den damit verbundenen Kosten wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Karben geschlossen. Des Weiteren wird gemäß des regionalplanerischen Ziels die geforderte Mindestdichte von 45 WE/ha im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der städtebauliche Vertrag ergänzt den Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“.

8. Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes, Zone I (s.a. 10.7).

Weitere Schutzausweisungen liegen im Plangebiet sowie in den angrenzenden Bereichen nicht vor.

9. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Kloppenheim der Stadt Karben an der Bahnhofstraße. Das Gebiet umfasst ein Grundstück, welches bislang von einem Gartenbaubetrieb genutzt wird. Das Grundstück ist zum überwiegenden Teil mit Gewächshäusern bebaut, außerdem existiert eine größere versiegelte Freifläche, die als Zufahrt und Stellfläche genutzt wird. Obwohl das Grundstück an der Bahnhofstraße liegt, erfolgt die Erschließung zurzeit im rückwärtigen Bereich über die Odenwaldstraße. Von der Bahnhofstraße ist keine Zufahrt möglich, das Grundstück ist durch eine Einfriedung abgegrenzt und im anschließenden Straßenraum sind Parkflächen ausgewiesen.

Die angrenzenden Grundstücke im Südosten sind teilweise grenzständig bebaut. Zudem existiert eine Halle, deren Anfahrt über das Plangebiet erfolgt. Das westlich angrenzende Grundstück ist grenzständig teilweise mit einer blickdichten Mauer bebaut, zudem besteht ein befestigter Höhenversatz von etwa 1 m zwischen den Grundstücken. Nördlich des Plangebiets verläuft der Geringsgraben, die zugehörige schmale Böschung schließt direkt an das Plangebiet an.

Die Umgebung des Plangebiets wird von meist zweigeschossigen Wohngebäuden dominiert, die Gebäude wurden augenscheinlich überwiegend in den 1950er bis 1970er Jahren errichtet.

Das Plangebiet liegt etwa 200 m westlich der Bahnstrecke Frankfurt-Friedberg in der Nähe des S-Bahn-Haltepunkts Groß-Karben und etwa 200m südöstlich der B3. Im Süden schließen. Südlich des Plangebiets befinden sich in näherer Umgebung auch Kleingärten, ein Sportplatz sowie Wiesen und Äcker.

10. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Klimaökologie

Durch die verträgliche Beschränkung der versiegelten Flächen durch die festgesetzte Grundflächenzahl sowie Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung werden im Bebauungsplan klimaökologische Ansätze sichergestellt.

Zusammen mit der Begrünung sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen bei befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sind dies Maßnahmen mit positiven Auswirkungen auf das Kleinklima.

Des Weiteren werden durch die vorgesehene Planung zuvor versiegelte Bereiche entsiegelt. Innerhalb des Plangebietes verringert sich der Anteil versiegelter oder bebauter Fläche von ca. 84 % (Bestand) auf ca. 60% (GRZ gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO = 0,4 zzgl. 50 von Hundert = 0,6). Das Bauvorhaben leistet somit einen positiven Beitrag zum Boden- und Klimaschutz.

Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Entsprechend der räumlich integrierten Lage des Plangebietes innerhalb des innerstädtischen Siedlungsgefüges wird grundsätzlichen stadtökologischen Ansätzen Rechnung getragen, indem ausschließlich bereits erschlossene und städtebaulich integrierte Siedlungsflächen für eine geordnete Nachverdichtung in Anspruch genommen werden.

Das Plangebiet ist unmittelbar an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die ca. 300 m vom Plangebiet entfernte S-Bahnhaltestelle ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Eine weitere Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs ist durch die fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gegeben.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 07. August 2008, in Kraft seit 01.01.2009, das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 21. Juli 2014 geändert worden ist, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2005, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 geändert worden ist, setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

11. Bodenschutz

Bodenschutzklausel

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB. Durch das Planungsziel des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Nachnutzung in Form einer Wohnbebauung für eine ehemals gewerblich genutzte Fläche, wird die Innenentwicklung gestärkt. Von einer Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder anderweitig genutzter Flächen im Außenbereich wird abgesehen.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge, zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt. Des Weiteren werden durch die vorgesehene Planung zuvor versiegelte Bereiche entsiegelt. Innerhalb des Plangebietes verringert sich der Anteil versiegelter oder bebauter Fläche von ca. 84 % (Bestand) auf ca. 60% (GRZ gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO = 0,4 zzgl. 50 von Hundert = 0,6).

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Beeinträchtigungen des Bodens

Gemäß § 1 Satz 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes, sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

12. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über das bestehende Strom- und Gasnetz versorgt werden. Der Anschluss an Telekommunikationsleitungen ist ebenfalls möglich.

Es wird auf das Kap. 13.1 „Wasserversorgung“ sowie 13.2 „Abwasserbeseitigung“ verwiesen.

13. Belange der Wasserwirtschaft

13.1 Wasserversorgung

13.1.1 Trinkwasser

Der häusliche Wasserbedarf beträgt für die Stadt Karben 125 l/E/Tag. Unter Zugrundelegung von 125 l/E/Tag ergibt sich für das Plangebiet folgender Jahresbedarf:

22 WE	50,6 EW (2,3 EW pro WE)
Anzahl Einwohner	**51 EW**
Tägl. Wasserbedarf pro EW (125 l pro Tag)	0,125 m³/EWd
Jährlicher Wasserbedarf	**2.327 m³/a**

Die Stadtwerke Karben beziehen jährlich von verschiedenen Zulieferern, unter anderem vom „Zweckverband für die Wasserversorgung des Unteren Niddatals“, Trinkwasser in einer Menge zwischen 1.200.000 m³ und 1.300.000 m³. Der zusätzlich erforderliche Bedarf von 2.190 m³/a wird also im Zuge jährlicher Schwankungen (trockene, heiße/regenreiche Sommer) nicht zu Buche schlagen.

Der zusätzliche Wasserbedarf ist mit den vorhandenen Gewinnungs – und Beschaffungsmöglichkeiten abgedeckt.

13.1.2 Löschwasser

Im September 2011 wurde im Bereich der Bahnhofstraße Nr. 203 eine Überprüfung der Löschwasserversorgung an einem Hydranten durchgeführt. Der statische Druck betrug 5,4 bar, der Fließdruck betrug 1,5 bar. Es wurde eine Menge von 1.829 l/min gemessen. Die Versorgung mit Löschwasser wird somit als gesichert angesehen.

13.2 Abwasserbeseitigung

Regenwasser

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserwirtschaftliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Bei den Stadtwerken liegt ein Genereller Entwässerungsplan (GEP) aus dem Jahre 2011 vor. Gemäß dieses GEP muss der vorhandene Kanal (DN 500) in der Bahnhofstraße zwischen den Haus-Nrn. 211 und 243 gegen einen Kanal mit dem Durchmesser DN 700 ausgetauscht werden. Der bestehende Kanal ist also bereits hydraulisch überlastet. Das Baugebiet kann deshalb nur im Trennsystem entwässert werden. Das häusliche Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße zugleitet werden. Das Regenwasser muss anderweitig abgeleitet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein geotechnischer Bericht durch das Büro HYDRODATA GmbH aus Oberursel erstellt, der zur Aufgabe hatte den Untergrund im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser zu untersuchen und zu bewerten (s. Kap. 11.8 „Versickerung von Niederschlagswasser“). Der Bericht kommt zum Ergebnis, dass die angetroffenen Böden als gering bis sehr gering durchlässig einzustufen sind. Somit ist gemäß des geotechnischen Berichtes eine Versickerung von Niederschlagswasser in dem angetroffenen Boden nicht möglich. Es wird auf Kap. 13.7 „Versickerung von Niederschlagswasser“ verwiesen.

Demzufolge kann das anfallende Niederschlagswasser nur über den Geringsgraben abgeleitet werden. Schon jetzt wird das Niederschlagswasser des Gärtnereigrundstückes in den Graben abgeleitet. Durch die vorgesehene Planung werden zuvor versiegelte Bereiche entsiegelt. Innerhalb des Plangebietes verringert sich der Anteil versiegelter oder bebauter Fläche von ca. 84 % (Bestand) auf ca. 60% (GRZ gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO = 0,4 zzgl. 50 von Hundert = 0,6). Durch das Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH aus Darmstadt wurden Berechnungen einer ungedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser in den Geringsgraben im Bestand und nach Umsetzung der Planung erstellt. Die Berechnungen haben zum Ergebnis, dass die Summe des Niederschlagsabflusses im Bestand Q(5,10)= 88,6 [l/s] und nach Umsetzung der Planung Q(5,10)= 69,9 [l/s] beträgt. Dementsprechend ist nach Umsetzung der Planung ein sehr viel geringerer Niederschlagsabfluss zu erwarten. Schlussfolgernd kann davon ausgegangen werden, dass der Geringsgraben das anfallende Niederschlagswasser nach Umsetzung der Planung problemlos aufnehmen kann, da der Graben schon jetzt das Niederschlagswasser mit einem höheren Niederschlagsabfluss aufnimmt.

Nach Aussage des Wetteraukreises Fachstelle Wasser- und Bodenschutz sind die ermittelten Abflussmengen aus wasserwirtschaftlicher Sicht plausibel. Grundsätzlich würden

keine Bedenken gegen die Einleitung des Niederschlagswassers in den Geringsgraben bestehen. Aus wasserrechtlicher Sicht bedarf eine solche Einleitung jedoch eine Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Einleiterlaubnis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

Die Niederschlagsberechnungen des Büros Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die Beseitigung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Ortskanalisation sichergestellt.

13.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

13.4 Gebiet für die Grundwassersicherung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes für die Grundwassersicherung.

13.5 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

13.6 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellengebietes (HQSG) von 1929. Nach dieser Verordnung sind Abgrabungen und Bohrungen über 5,0 m Tiefe gemäß § 123 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig. Die Ausnahmegenehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises beantragen.

Die Genehmigungspflicht ist insbesondere bei der Errichtung von Erdwärmesonden zu beachten. Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist daher neben einer wasserrechtlichen Erlaubnis eine Genehmigung nach § 88 Hessisches Wassergesetz (HWG) erforderlich.

13.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein geotechnischer Bericht durch das Büro HYDRODATA GmbH aus Oberursel erstellt, der zur Aufgabe hatte den Untergrund im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser zu untersuchen und zu bewerten.

Es wurde eine Kleinrammbohrung KRB01 (Tiefe 4,0 m) mit durchgehendem Gewinn von gekernten Bodenproben des Durchmessers 50 mm nach DIN 4021 durchgeführt.

Im Zeitraum der Erkundungsarbeiten wurde in der Kleinrammbohrung KRB01 in 6,10 m Tiefe Grundwasser in der Kies- und Sandschicht angetroffen. Der oberflächennahe Lösslehm und der darunter folgende Schluffschicht ist aus bodenmechanischer Sicht nach DIN 18130 als ein feinsandiger und mehr oder weniger stark toniger Schluff einzustufen.

Die Wasserdurchlässigkeit eines Bodens wird mit dem sog. kf-Wert angegeben. Dieser sollte sich im Bereich zwischen 5 x 10-3 m/s und 5 x 10-6 m/s bewegen, damit eine Versickerung gewährleistet ist. Für die angetroffenen Böden können folgende kf-Werte abgeschätzt werden:

- Lehm und toniger Schluff kf = 10-7 m/s bis 10-10 m/s
- schluffiger Ton kf = 10-8 m/s bis 10-10 m/s

Damit sind beide Böden als gering bis sehr gering durchlässig einzustufen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in dem angetroffenen Boden somit nicht möglich. Auch angetroffene feinteilarme Bereiche (Sandlinsen) eignen sich nicht zur Versickerung, da allgemein ein Sohlabstand zur höchstmöglichen Grundwasseroberfläche von 1,0 m erforderlich ist, um die hydraulische Funktionstüchtigkeit der Versickerungseinrichtung zu gewährleisten.

Aufgrund der zurzeit stark versiegelten Grundstücksfläche wurde für den geotechnischen Bericht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nur eine Bohrung durchgeführt. Aus diesem Grund kann nicht ausgeschlossen werden, dass in anderen in Bereichen des Plangebietes eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Im Rahmen der weiteren Planungen (Baugenehmigungsverfahren) können weitere Bodengutachten erstellt werden.

Der geotechnischer Bericht des Büros HYDRODATA GmbH liegt der Begründung als Anlage bei.

13.8 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

13.9 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Das Plangebiet grenzt jedoch im Norden direkt an den Geringsgraben. Der Geringsgraben entspringt nicht weit entfernt vom Plangebiet und mündet nach 3,3 km Länge in die Nidda.

Der Geringsgraben wird als Entwässerungsgraben für Niederschlagswasser genutzt (s. Kap.11.2 Abwasserbeseitigung).

14. Altlasten

In der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet kein Eintrag ergibt. Weitere Erkenntnisse über das Grundstück liegen dem Regierungspräsidium nicht vor. Grundwasserverunreinigungen, die einen Einfluss auf das Grundstück haben, sind nicht bekannt.

Des Weiteren wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch das Ingenieurbüro EDU aus Griesheim eine Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung im Hinblick auf mögliche Bodenbelastungen erstellt.

Im Zuge der Einzelfallrecherche für den Altstandort „Gärtnerei Witzel“ ergaben sich keine zwingenden Hinweise auf tatsächliche Bodenbelastungen. Diese Einschätzung wurde durch die nachgeschaltete Einzelfallbewertung nach den Maßstäben des Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) validiert.

Da aus fachgutachtlicher Sicht aus der Nutzung des Bodens am Standort „Bahnhofstraße 227“ zu Wohnbauzwecken keine Gefahr für die zukünftigen Nutzer entstehen wird, bestehen diesseits keine Einwände gegen die vorgesehene Bauleitplanung.

Für den Rückbau der Gebäude und für damit zusammenhängende Bodeneingriffe, wie z.B. Ausbau von Bodenplatten im Bereich des Standortes B, bedarf es im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der üblichen umwelt- und abfalltechnischen Untersuchungen, wie z.B. Baugrubensohle-Kontrollen, Freimessungen und Deklarationsuntersuchungen jenseits des hier vorgegebenen Untersuchungsrahmens und nach einschlägigen Richtlinien und Vorschriften.

Die Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung, Projekt-Nr. III-61/60830, Ingenieurbüro EDU, 11.11.2016, Griesheim ist der Begründung als Anlage beigefügt.

15. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

15.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Kloppenheim. Die Umgebung des Plangebietes ist durch wohnbaulich genutzte Flächen geprägt. Nördlich angrenzend verläuft der Geringsgraben, einem Zufluss der Nidda.

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet in der südlichen Wetterau, im Bereich der naturräumlichen Einheit „Friedberger Wetterau“. Bei der Wetterau handelt es sich um eine nahezu waldfreie, fruchtbare Lößlandschaft, die die ertragsreichste Ackerlandschaft in Hessen darstellt. Sie wird von der Nidda und zahlreichen Nebenflüssen durchflossen.

15.2 Relief und Boden

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von etwa 122 bis 123 m ü.NN.

Das Plangebiet liegt morphologisch gesehen in der Bachaue des Geringsgrabens. Im Bereich des Plangebietes finden sich Böden aus Auensedimenten. Die Bodeneinheit sind grundwasserbeeinflusste Auengleye mit Gleyen. Das geologische Ausgangssubstrat bilden carbonatfreie schluffig-lehmige Auensedimente (Bodenviewer Hessen).

Im bereits bebauten Bereich des Plangebietes sind die Böden als Böden der Siedlungsbereiche mit Versiegelungen und anthropogenen Überformungen anzusprechen.

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut und versiegelt. Der Anteil an bebauten und versiegelten Flächen beträgt 85 %. Somit hat das Plangebiet nur eine sehr untergeordnete Funktion zur Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein geotechnischer Bericht durch das Büro HYDRODATA GmbH aus Oberursel erstellt, der zur Aufgabe hatte den Untergrund im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser zu untersuchen und zu bewerten (s.Kap. 11.8 „Versickerung von Niederschlagswasser“). Es wurde eine Kleinrammbohrung KRB01 (Tiefe 4,0 m) mit durchgehendem Gewinn von gekernten Bodenproben des Durchmessers 50 mm nach DIN 4021 durchgeführt. Durch diese Bohrung können folgende Aussagen zum Boden gemacht werden:

Der Boden wurde im Zuge der Wegebefestigung oberflächennah bis in 0,28 m Tiefe aufgefüllt. Unter der Auffüllung folgt der Lösslehm. Der natürliche Lösslehm setzt in 0,28 m Tiefe unter Geländeoberkante ein und wurde bis in 2,90 m Tiefe erbohrt. Der Lösslehm ist 2,62 m dick. Unter dem Lösslehm wurde ein hellbraun gefärbter feinsandiger Schluff erbohrt. Die Schluffschicht wurde bis in 6,10 m Tiefe aufgeschlossen und ist 3,2 m dick. In der Schluffschicht wurde zwischen 5,10 m und 5,20 m Tiefe eine Sandlinse angebohrt. Unter dem Schluff liegt in 6,10 m Tiefe eine 0,30 m dicke Kiesschicht, die in 6,40 m Tiefe von einem Sand abgelöst wird. Die Sandschicht setzt sich bis zur Endteufe von 7,0 m Tiefe fort.

15.3 Wasser

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit Tertiär von Frankfurt-Offenbach und der Wetterau, Holozän des Untermain- und Nidda-Gebietes. Grundwasserleitende Gesteine sind Sande des Plio-/Pleistozäns sowie Lehme und Sande des Holozäns. Es handelt sich um schlecht durchlässige Grundwasserleiter mit geringer Verschmutzungsempfindlichkeit.

Da das Plangebiet größtenteils bebaut und versiegelt ist, übernimmt es keine Funktion zur Grundwasserrückhaltung und -neubildung.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich direkt an das Plangebiet angrenzend verläuft der Geringsgraben, ein Zufluss der Nidda.

15.4 Klima und Luft

Die Stadt Karben ist geprägt vom submediterranen Klima der Rhein-Main-Ebene. Durch Vogelsberg und Taunus werden kühlere Luftströme weitgehend abgeschirmt. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur liegt bei 9-10 Grad, der mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt 600-700 mm.

Die überwiegend bebauten und versiegelten Flächen tragen zur Erwärmung und Aufheizung des Siedlungskörpers bei. Grün- und Gehölzflächen sowie der Baumbestand mit einer Bedeutung zur kleinklimatischen Ausgleichswirkung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Hausgartenflächen und den Uferbereichen des Geringsgraben ist eine kleinklimatische Ausgleichswirkung in einem gewissen Maß zuzuordnen.

15.5 Landschaft, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet wird als gartenbaulicher Erwerbsbetrieb genutzt. Es besitzt keine Bedeutung zu Naherholung und Freizeitgestaltung.

Der nördlich verlaufende Geringsgraben verläuft in einer Parzelle zwischen Privatgrundstücken und ist nicht öffentlich zugänglich. Die Umgebung wird durch bebaute Bereiche geprägt.

15.6 Biotoptypen

Im Folgenden wird in zusammengefasster Form ein Überblick über die im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen gegeben.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist mit Gewächshäusern bestanden. Die Freiflächen zwischen den Gewächshäusern sind teilweise befestigt und teilweise als Grünflächen (Graswege und Beete) ausgeprägt. Bäume und sonstige Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Anteil an Grünflächen beträgt im Plangebiet etwa 15 %.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich überwiegend wohnbaulich genutzte Flächen mit Hausgärten. Im Norden grenzt der Geringsgraben an das Plangebiet an. Am nördlichen Ufer findet sich Gehölzbewuchs.




Abb. 4: Gewächshäuser und versiegelte Flächen




Abb. 5: Grünbereiche zwischen Gewächshäuser / Geringsgraben



Abb. 6: Bestandsaufnahme Biotoptypen

15.7 Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung

Von der Planung können nach § 44 BNatSchG streng geschützte Tierarten betroffen sein. Aus diesem Grund wurde durch das Büro BfL Heuer & Döring aus Brensbach in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, in der untersucht wurde, ob und wie besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können.

Am 19. Januar 2016 erfolgte eine Ortsbegehung als Grundlage für eine Einschätzung der Habitateignung für geschützte Tierarten. An der Ortsbegehung nahm die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wetterau teil.

Wirkungen des Vorhabens

Mit der geplanten Bebauung innerhalb des Untersuchungsgebietes verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- Überbauung von Grünflächen – Verlust von Vogelbrutplätzen in Ziergehölzbüschen in sehr geringem Umfang
- Abriss von Gebäuden – Verlust von Brutplätzen von Nischenbrütern unter den Vögeln und von Sommerquartieren von Fledermäusen
- Störungen während der Baumaßnahme im Bereich eines Lebens-und Nahrungsraumes von Vögeln und Fledermäusen.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	Betroffene Art(en)
M 1	Durchführung von Rodungen in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar). Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen.	Vögel
M 2	Durchführung von Abrissarbeiten in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar)	Vögel, Fledermäuse
M 3	Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit und mit Kunstlicht	Fledermäuse

Das Ergebnis des Artenschutzgutachtens ist, dass unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keiner der Verbotstatbestände eintritt und vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) nicht erforderlich werden.

16. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, wurde von dem Architekturbüro Ewald Architektur aus Mörfelden-Walldorf erarbeitet.

Ausgangsbedingung für die Neuordnung des Plangebietes ist der Abbruch der baulichen Anlagen der bestehenden Gärtnerei. Die Neuordnung umfasst insbesondere folgende Bestandteile:

- Abbruch der Gewächshäuser und anderen baulichen Anlagen sowie der asphaltierten und gepflasterten Flächen der bestehenden Gärtnerei,
- Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern sowie zwei Einfamilienhäusern,
- Herstellung einer Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser sowie oberirdischen Garagen und Stellplätzen für die Einfamilienhäuser,
- Anlage von privaten Gärten.

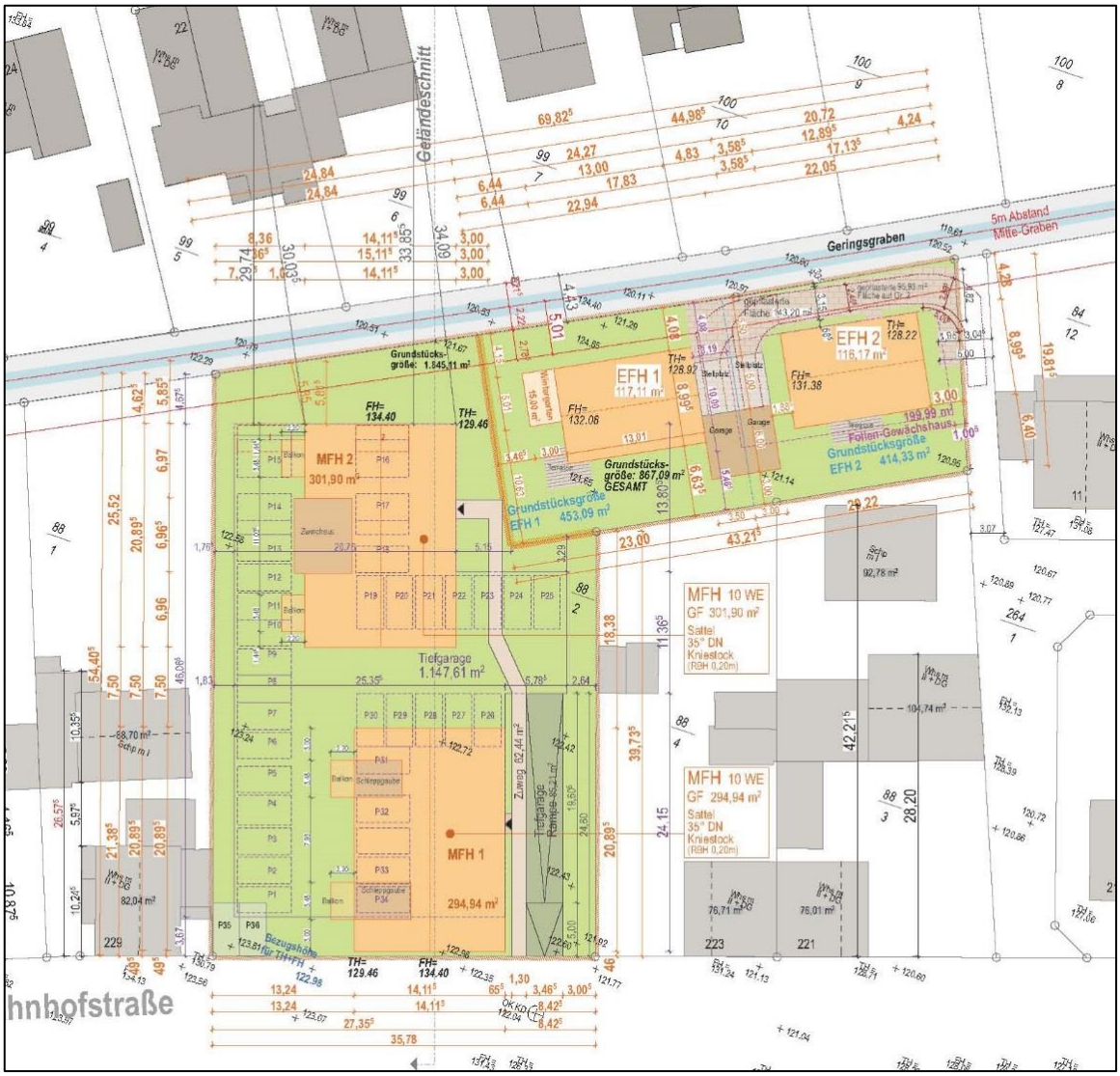


Abb. 7: Städtebauliches Konzept, Büro Ewald Architektur, Mörfelden-Walldorf, 16.11.2016

Mehrfamilienhäuser

Im westlichen Bereich des Plangebietes werden zwei Mehrfamilienhäuser errichtet. Zur besseren Ausnutzung der westlichen Gartenbereiche stehen die Gebäude versetzt hintereinander. Beide Mehrfamilienhäuser sind mit zwei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss vorgesehen. Die Gebäude werden mit Satteldächern errichtet.

In jedem Mehrfamilienhaus sollen maximal 10 Wohnungen hergestellt werden. Die Erschließung der Mehrfamilienhäuser erfolgt durch eine Zuwegung im Osten. Zugunsten einer höheren Frei- und Grünflächenqualität sowie zur Herstellung von Spielflächen werden alle erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird über die Bahnhofstraße angefahren und befindet sich im östlichen Bereich des vorderen Gebäudes. Neben den Stellplätzen werden in der Tiefgaragenebene auch Wirtschafts-, Technik- und Kellerräume für die Wohnungen untergebracht.

Einfamilienhäuser

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind mit einem Abstand von ca. 4,0 m zum nördlichen gelegenen Geringsgraben zwei Einfamilienhäuser vorgesehen. Ebenso wie die Mehrfamilienhäuser werden die Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen plus einem Dachgeschoss sowie Satteldächern errichtet. Die Erschließung soll über einen Erschließungsweg im Norden der Gebäude erfolgen, der an die Odenwaldstraße anschließt. Pro Einfamilienhaus sind eine Garage sowie ein Stellplatz geplant.

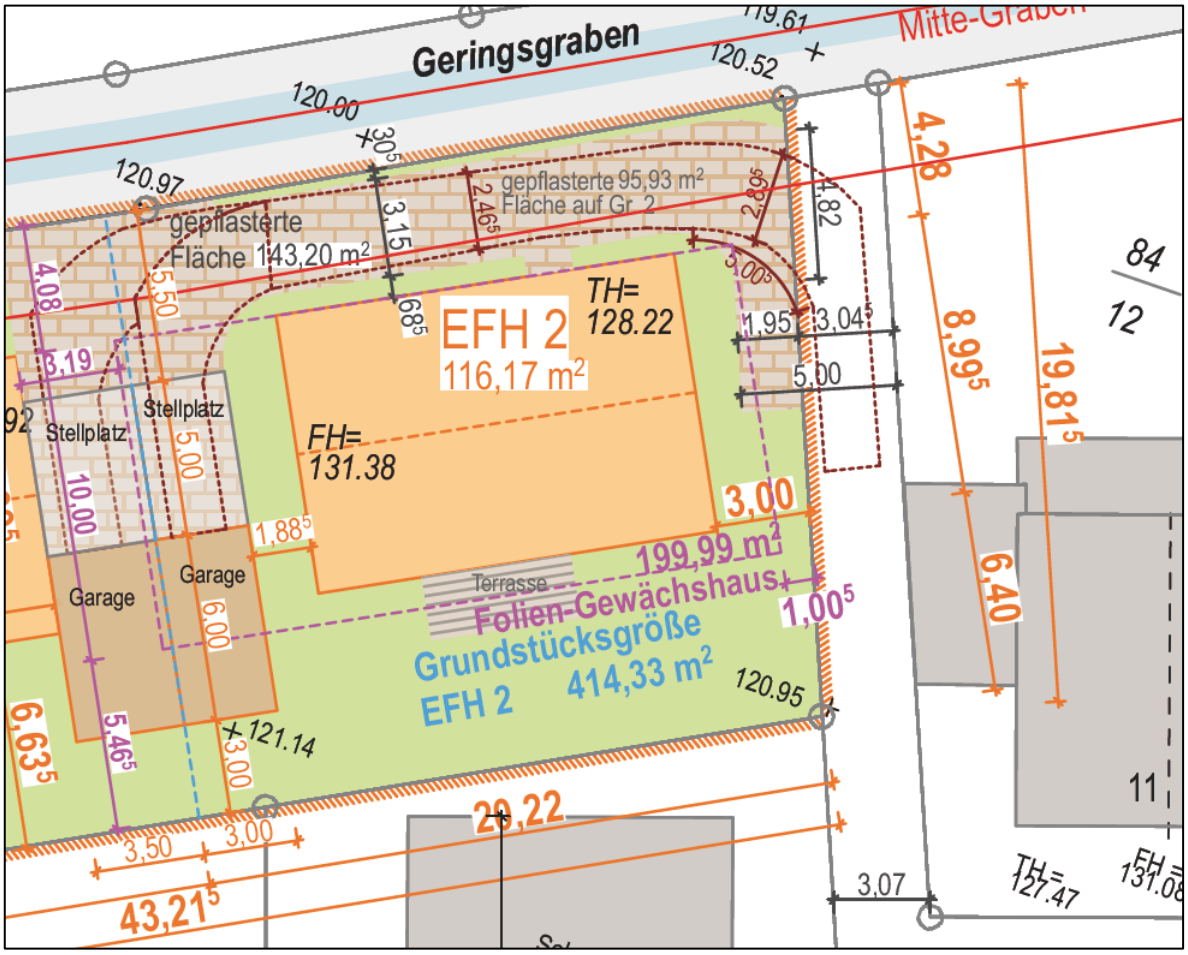


Abb. 8: Planausschnitt mit Schleppkurvennachweis, Büro Ewald Architektur, Mörfelden-Walldorf, 16.11.2016

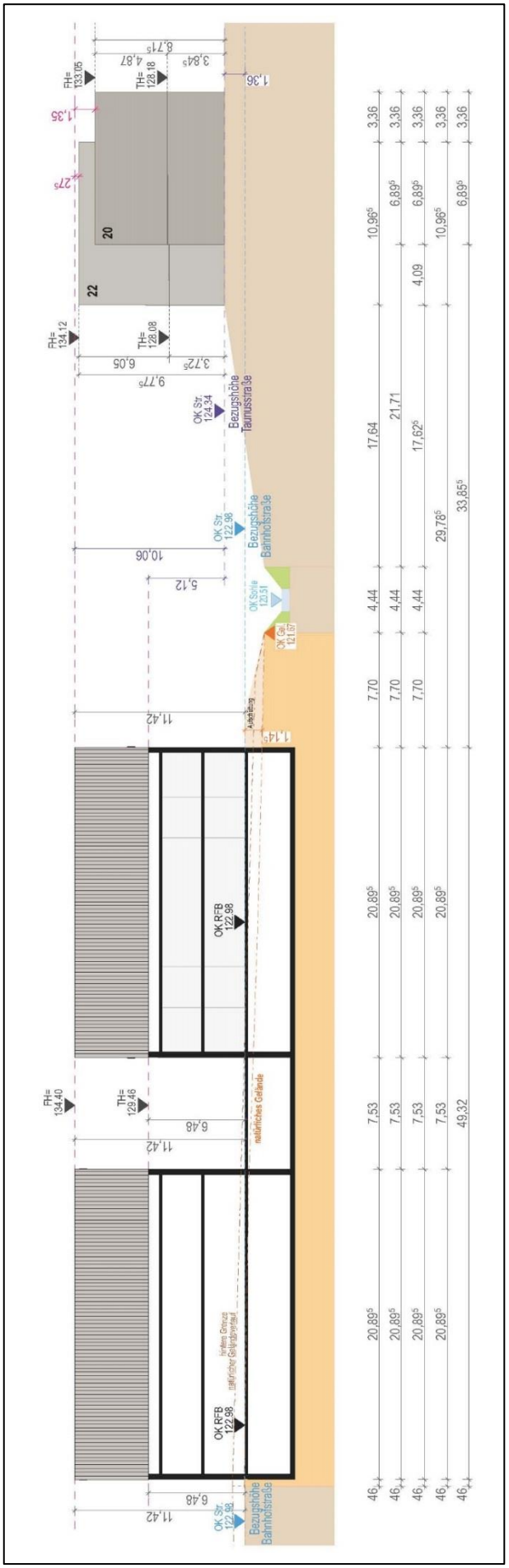


Abb. 9: Geländeschnitt Nord-Süd, Büro Ewald Architektur, Mörfelden-Walldorf, 16.11.2016

17. Mobilität

17.1 Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße und die Odenwaldstraße. Überörtlich ist das Gebiet über die B3 und die L3205 in alle Richtungen angebunden.

17.1.1 Verkehrliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Durch die Neubebauung ist nur mit einem geringfügigen Anstieg der Verkehrsmenge zu rechnen.

Berechnung des Neuverkehrs

Zahl der Wohneinheiten (geschätzter Wert, max.)		22 WE
Einwohner je WE		2,3 EW/WE
Einwohner im Wohngebiet: 21 WE x 2,3 EW/WE=:		51 EW
Wege pro EW/24h (Werktag)		
Anzahl der Wege/24h: 51 EW x 3,4 Wege/EW=:		173 Wege
Anteil zu Fuß	(13%):	22 Wege
Anteil Rad	(13%):	22 Wege
Anteil ÖPNV	(4%):	8 Wege
Anteil PKW	(70%):	121 Wege

PKW-Besetzung:	1,1 EW/PKW-Fahrt
KFZ-Aufkommen der EW: 121 KFZ-Wege / 1,1=	110 KFZ
Besucher-Fahrten 0,25 - WE: 22 WE x 0,25	6 KFZ
Ver- / Entsorgung 3 % des EW-Verkehrs	4 KFZ
Sonstige Fahrten 8 % des EW-Verkehrs	11 KFZ
Gesamtsumme Verkehrsaufkommen / 24h Werktags	**131 KFZ/24h**
Morgendliche Spitzenstunde gem. EAR 05 (10% KFZ/24h)	**13 KFZ**

Die bestehenden Erschließungsstraßen können den Mehrverkehr ohne nachteilige Auswirkungen aufnehmen.

17.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut an den regionalen und überregionalen öffentlichen Personenverkehr angeschlossen.

Der S-Bahn-Haltepunkt Groß-Karben befindet sich in ca. 300 m Entfernung östlich des Plangebietes. Dort verkehrt die Linie S6 zwischen Friedberg und Frankfurt in beide Richtungen halbstündlich.

Für den Schülerverkehr ist das Plangebiet durch die Linie FB-73 mit Haltestelle in der nahgelegenen Taunusstraße angebunden.

17.3 Fuß- und Radverkehr

Durch die Unterführung der Bahntrasse an der der S-Bahn-Station Groß-Karben besteht eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung in die Innenstadt Karbens. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich 400 m östlich des Plangebietes.

18. Immissionsschutz

18.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt etwa 200 m westlich der Bahnstrecke Frankfurt-Friedberg in der Nähe des S-Bahn-Haltepunkts Groß-Karben und etwa 200m südöstlich der B3. Aufgrund der Entfernung und umgebenden Bebauung ist das Plangebiet durch keine Immissionen durch Verkehrslärm belastet.

18.2 Lärm durch Tiefgaragenein- und ausfahrt

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde durch das Büro Dr. Gruschka aus Darmstadt eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die Tiefgaragenzufahrt für die beiden Mehrfamilienhäuser erstellt worden.

Die Untersuchung führt zum Ergebnis, dass unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Hinweise die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm sowohl am eigenen Gebäude als auch am benachbarten Wohnhaus eingehalten sind:

- Zur Vermeidung kurzzeitiger störender Klappergeräusche beim Überfahren sind Boden-Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt geeignet zu befestigen oder elastisch zu lagern.

- Die Geräusche des Tiefgaragentores und dessen Antriebes dürfen gemäß Tab. 9 der DIN 4109-1, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", Juli 2016 in Wohn- und Schlafräumen der geplanten Wohngebäude den maximal zulässigen A-bewerteten Schalldruckpegel von LAF,max,n = 30 dB(A) nicht überschreiten.

Die schalltechnische Untersuchung „Tiefgarage“, Bericht-Nr. 16-2665, Dr. Gruschka, 18.09.2016, Darmstadt ist der Begründung als Anlage beigefügt.

19. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

19.1 Art der baulichen Nutzung

Das vorwiegend dem Wohnen dienende Baugebiet wird entsprechend der angestrebten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen dem Nutzungskatalog des § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da diese Nutzungen in der beabsichtigten Bebauungsstruktur nicht denkbar sind und störend wirken würden. Darüber hinaus wird durch diese Art der Nutzung ein entsprechender Mehrverkehr zu erwarten sein, welcher sich negativ auf das überwiegend dem Wohnen dienende Umfeld aus-wirken könnte.

19.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festlegung einer Grundflächenzahl, der Gebäudehöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

19.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Als Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung werden Regelungen zur Begrenzung der maximal zulässigen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe und Firsthöhe werden durch die Höhenangabe „m ü. NN“ für das jeweilige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Ergänzend werden Festsetzungen zu Überschreitungen der festgesetzten Firsthöhe für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine sowie Anlagen zur Solarenergiegewinnung, getroffen. Diese Regelungen werden getroffen, um o.g. Gebäudeaufbauten in geringfügigen Umfang zu ermöglichen, deren Höhenentwicklung jedoch durch die Höhenfestsetzung beschränkt ist.

Überbaubare Grundstücksfläche „Gebäude 1“ und „Gebäude 2“

Bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche (122,98 m ü. NN) beträgt die Firsthöhe der geplanten Gebäude ca. 12,2 m (Gebäude 1: 135,16 m ü. NN, Gebäude 2: 135,33 m ü. NN), die geplante Traufhöhe ca. 7,2 m (ca. 130,22 m ü. NN). Um einen gewissen Spielraum für die spätere Ausführungsplanung zu ermöglichen wurde die maximal zulässige Traufhöhe (130,50 m ü. NN) und Firsthöhe (Gebäude 1: 135,40 m ü. NN, Gebäude 2: 135,60 m ü. NN) entsprechend höher festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche „Gebäude 3“ und „Gebäude 4“

Bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche (122,98 m ü. NN) beträgt die Firsthöhe des geplanten Gebäudes 3 ca. 9,1 m (132,08 m ü. NN) und beim Gebäude 4 ca. 8,4 m 131,38 m ü. NN), die geplante Traufhöhe des Gebäudes 3 ca. 5,9 m (ca. 128,92 m ü. NN) und des Gebäudes 4 ca. 5,2 m (ca. 128,22 m ü. NN). Um einen gewissen Spielraum für die spätere Ausführungsplanung zu ermöglichen wurde die maximal zulässige Traufhöhe (Gebäude 3: 129,40 m ü. NN, Gebäude 4: 128,70 m ü. NN) und Firsthöhe (Gebäude 3: 132,50 m ü. NN, Gebäude 4: 131,80 m ü. NN) entsprechend höher festgesetzt.

Durch die festgesetzten Höhen ist aufgrund der großen Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden weder eine gestalterische Beeinträchtigung noch eine Verschattung der Nachbarschaft zu befürchten.

19.2.2 Grundflächenzahl

Die sich aus dem städtebaulichen Konzept ergebene Grundfläche der geplanten Gebäude beträgt ca. 840 m². Wintergärten, Balkone und Terrassen, die mit dem Wohngebäude verbunden sind, sind Teil der Hauptanlage und daher bei der Ermittlung der Grundfläche anzurechnen. Die Summe der Grundflächen dieser Anlagen beträgt ca. 150 m². Die Grundstücksgröße des Allgemeinen Wohngebiets beträgt ca. 2.711 m². Dies ergibt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,37.

Die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt bei Wohngebieten GRZ= 0,4. Geht man von der beabsichtigten Bebauung auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes aus, wird die für Wohngebiete nach BauNVO vorgegebene Obergrenze nicht überschritten.

Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgarage), bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Diese Vorgabe kann für die geplanten oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für die Tiefgaragenzu- und abfahrt eingehalten werden.

Um jedoch die angestrebte Baudichte zu erreichen und gleichzeitig die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Karben nachzuweisenden Stellplätze herstellen zu können, wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 bis zu einer GRZ von 0,8 für Tiefgaragen zugelassen.

Trotz der Überschreitung der Grundflächenzahl werden im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Bebauung wird durch die Errichtung der Tiefgarage nicht beeinträchtigt.

Um die Auswirkungen auf Natur- und Landschaft gering zu halten, müssen Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung errichtet werden.

19.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plangebiet als Höchstmaß angegeben und orientiert sich an der bestehenden umgebenden Bebauung. Durch die festgesetzte Gebäudehöhe besteht die Möglichkeit ein Dachgeschoss zu errichten.

19.3 Bauweise

Für die geplanten Wohngebäude gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Im Interesse einer ausreichenden Besonnung und eines angemessenen Sozialabstands ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

19.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese ermöglichen eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Lage der geplanten Baukörper.

19.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

Die Baulinie ist zur Sicherung einer markanten Raumflucht und Erzeugung eines einheitlichen Straßenbilds festgesetzt.

19.5.1 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

Zur Steigerung der Wohnqualität, wird die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung von Wintergärten, Balkone, Loggien und Terrassen zugelassen.

Als Wintergarten wird eine verglaste bauliche Anlage definiert, die in enger räumlicher Verbindung mit dem Gebäude steht, der Erweiterung der Nutzfläche z.B. der Wohnfläche dient und zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet ist.

Der erforderliche Mindestabstand von 3,0 m zu Nachbargrenzen ist auch bei Gewährung einer Ausnahme für Balkonanlagen zwingend zu beachten.

19.6 Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen

Zum Entgegenwirken einer zu hohen Versiegelung der Grundstücke wird festgesetzt, dass ein Großteil der Stellplätze, insbesondere für die Gebäude 1 und 2 in einer Tiefgarage hergestellt werden müssen.

19.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß dem städtebaulichen Konzept sind im Plangebiet insgesamt höchstens 22 Wohnungen zulässig. Davon jeweils maximal 10 Wohnungen innerhalb der in der Planzeichnung mit „Gebäude 1“ und „Gebäude 2“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen. Je 1 Wohnung ist innerhalb der in der Planzeichnung mit „Gebäude 3“ und „Gebäude 4“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

19.8 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche dient der bauplanungsrechtlichen Sicherung der Erschließung der „Gebäude 3“ und „Gebäude 4“.

19.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

19.9.1 Artenschutzmaßnahmen

Die Festsetzungen werden zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie getroffen. Es wird auf Kapitel 15.7 „Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung“ verwiesen.

19.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

19.10.1 Oberflächengestaltung

Aus der allgemeinen landschaftsplanerischen Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht.

19.10.2 Niederschlagswasserentwässerung

Zielsetzung bei der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf. Es wird auf das Kap. 13.2 „Abwasserbeseitigung“ und Kap. 13.8. „Versickerung von Niederschlagswasser“ verwiesen

19.11 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherstellung der Erschließung des rückwärtig gelegenen Baugrundstückes (Mit „Gebäude 3“ gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche) ist das vordere Baugrundstück (Mit „Gebäude 4“ gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers des rückwärtigen Baugrundstückes sowie des Versorgungsträgers belastet.

Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird noch kein Nutzungsrecht begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch einen Vertrag, durch Baulast (§ 75 HBO), Grundbucheintrag, etc.. Somit hat die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB nur eine Art Hinweischarakter.

19.12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Die Festsetzungen werden zum Schutz vor Immissionen, die durch die Tiefgarageneinfahrt ausgehen, getroffen. Es wird auf Kapitel 18.2 „Lärm durch Tiefgarageneinfahrt“ verwiesen.

19.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

19.13.1 Grundstücksbepflanzung

Die Festsetzungen der Fläche zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten ein Minimum an Durchgrünung des Grundstückes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

19.13.2 Begrünung von Tiefgaragen

Die Begrünung von Tiefgaragen dient u.a. dazu, bioklimatisch ungünstige Effekte zu kompensieren. Durch die im vorliegenden Fall begrünte Vegetationstragschicht von mind. 0,5 m Stärke, die auf dem Gebäudeteil aufliegt, verhindert, dass die Sonneneinstrahlung direkt auf die Gebäudehülle einstrahlt.

20. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

20.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Die Festsetzung sichert die einheitliche Gestaltung im Plangebiet und orientiert sich an den umgebenden Bestand.

20.2 Mülltonnenabstellplätze

Um Mülltonnenabstellplätze gegen Einblicke abzuschirmen sind diese entsprechend zu verkleiden.

21. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

22. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.

23. Planungsstatistik

Straßenverkehrsfläche	81 m²	3 %
Baugrundstück (Allgemeines Wohngebiet)	2.711 m²	97 %
davon		
überbaubare Grundstücksfläche	1.032 m²	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.679 m²	
davon		
Tiefgarage „Tg“	596 m²	
TG-Zu- und Abfahrt	129 m²	
Geltungsbereich Bebauungsplan	**2.782 m²**	**100 %**

TOP Ö 15.2

Bebauungsplan Nr. 216 ‚Bahnhofstraße 227‘ in Karben-Kloppenheim



Artenschutzgutachten

BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung

Kilsbacher Straße 9, 64395 Brensbach

Tel. 06161 / 912233, info@BfL-odw.de

März 2016

Inhalt

1. Beschreibung des Eingriffsvorhabens und Aufgabenstellung 3
2. Beschreibung des Geltungsbereichs 3
3. Artenschutzrechtliche Prüfung 7
3.1 Wirkungen des Vorhabens 7
3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 7
3.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung 7
3.2.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 8
3.3 Bestimmung der prüfungsrelevanten Artengruppen 8
3.4 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie 8
3.5 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie 12
4. Zusammenfassung 18
Literatur 19

Abbildungen, Tabellen, Fotos

Abbildungen

Abbildung 1 Entwurf des Bebauungsplans 4
Abbildung 2 Planung von Ein- und Mehrfamilienhäusern 5

Tabellen

Tabelle 1 Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten 7

Fotos

Foto 1 Geringsbach im Gehölzbewuchs am gegenüberliegenden Ufer 6
Foto 2 Grasstreifen begleiten die Gewächshäuser 6
Foto 3 Zwischenraum zwischen Gewächshäusern 6

1. Beschreibung des Eingriffsvorhabens und Aufgabenstellung

Das Büro für Landschaftsökologie wurde Anfang Dezember 2015 über die Planungsgruppe Darmstadt mit der Erstellung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung für Bebauungsplan Nr. 216 ‚Bahnhofstraße 227' in Karben-Kloppenheim beauftragt. Auf einem Gärtnereigelände sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Das Gebiet liegt zwischen der Bahnhofstraße im Süden und dem Geringsbach im Norden in der Flur 7, Flurstück Nr. 88/2. Die Gewässerparzelle liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird untersucht, ob und wie besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können.

Am 19. Januar 2016 erfolgte eine Ortsbegehung als Grundlage für eine Einschätzung der Habitateignung für geschützte Tierarten. An der Ortsbegehung nahm Herr Schwarz von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wetterau teil.

2. Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich ist dicht mit Gewächshäusern bestanden. Zwischen den Gewächshäusern verlaufen bzw. liegen schmale Graswege, Grassäume, Beete und befestigte Flächen. Der Anteil bebauter und versiegelter Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist sehr hoch. Gehölze sind, mit Ausnahme eines Buchsbaums, innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. An den außerhalb des Geltungsbereich liegenden Grundstücksgrenzen und an der dem Geltungsbereich gegenüberliegenden Seite des Geringsbaches stehen Sträucher. Von dem geplanten Abriss der Gewächshäuser und den geplanten Bauarbeiten sind daher Gehölzbrüter betroffen. Bäume, die Höhlen und / oder Spalten aufweisen, sind von der Planung nicht betroffen.

Die Gewächshäuser sind als Habitate für Vögel und für Fledermäuse weder innen noch außen gut geeignet. Eine Nutzung durch einzelne Tiere kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen (z.B. Unterschlupf- und Überwinterungsmöglichkeiten) und der starken Frequentierung des Geltungsbereichs im Rahmen der gartenbaulichen Nutzung wird kein Vorkommen der Zauneidechse erwartet.



Abbildung 1 Entwurf des Bebauungsplans (Planungsgruppe Darmstadt, März 2016)



Abbildung 2 Planung von Ein- und Mehrfamilienhäusern (Ewald Architektur, Mörfelden-Walldorf) – Stand März 2016





Foto 1 Geringsbach im Gehölzbewuchs am gegenüberliegenden Ufer

Foto 2 Grasstreifen begleiten die Gewächshäuser, Gehölzbewuchs jenseits der westlichen Grundstücksgrenze



Foto 3 Zwischenraum zwischen Gewächshäusern mit Plattenweg und Grassäumen

3. Artenschutzrechtliche Prüfung

3.1 Wirkungen des Vorhabens

Mit der geplanten Bebauung innerhalb des Untersuchungsgebietes verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- Überbauung von Grünflächen – Verlust von Vogelbrutplätzen in Ziergehölzbüschen in sehr geringem Umfang
- Abriss von Gebäuden – Verlust von Brutplätzen von Nischenbrütern unter den Vögeln und von Sommerquartieren von Fledermäusen
- Störungen während der Baumaßnahme im Bereich eines Lebens- und Nahrungsraumes von Vögeln und Fledermäusen.

3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

3.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	**Art der Maßnahme**	**betroffene Art(en)**
M 1	Durchführung von Rodungen in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar). Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen.	Vögel
M 2	Durchführung von Abrissarbeiten in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar)	Vögel, Fledermäuse
M 3	Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit und mit Kunstlicht	Fledermäuse

Tabelle 1 Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten

3.2.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Eine Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird nicht erforderlich.

3.3 Bestimmung der prüfungsrelevanten Artengruppen

Anhand der Ortsbegehung im Januar 2016 kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen

- Flora
- Fische
- Amphibien
- Insekten (einschl. Libellen)
- Reptilien
- Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse
- Spinnen und
- Weichtiere mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumansprüche nicht im Gebiet zu erwarten.

Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst daher die die Arten(gruppen) Fledermäuse und Vögel.

3.4 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Tiere
Verletzungs- und Tötungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG)
Schädigungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG)
Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.
Abweichend davon liegt ein Verbot nach § 44 Nr. 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich gewahrt wird. Hierzu können CEF-Maßnahmen vorgesehen werden.
Störungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG)
Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Gilde

Fledermäuse

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

☒ FFH-RL- Anh. IV - Art
☐ Europäische Vogelart

Rote-Liste Status (häufige Arten im Gebiet)

Zwergfledermaus **Deutschland: -** **Hessen: 3**

(2 stark gefährdet / 3 gefährdet / V Vorwarnliste / D Datenlage unzureichend / G Gefährdung anzunehmen)

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema

	EU	D (kont. Region)	Hessen
Zwergfledermaus	FV	FV	FV

FV guter Zustand U1 ungünstig / unzureichend xx es liegt keine Einschätzung vor

Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen kann nicht beurteilt werden.

4. Charakterisierung der betroffenen Arten

4.1 Lebensraumansprüche, Verhaltensweisen

Zwergfledermäuse besiedeln sowohl im Sommer als auch im Winter spaltenförmige Verstecke an Gebäuden. Dazu zählen beispielsweise Fassadenverkleidungen aus Holz oder Schiefer, kleine Hohlräume an der Dachtraufe und in Außenwänden. Zwergfledermäuse sind auch in Nistkästen aus Holz oder Holzbeton zu finden. Die Tiere überwintern relativ frostexponiert, oft zunächst in Bruchstein- bzw. Trockenmauern und erst bei zunehmendem Frost wechseln die Tiere in frostfreie Quartiere wie Keller oder Stollen. Zur Jagd suchen die Tiere ein breites Spektrum von überwiegend gehölzdurchsetzten Standorten auf.

4.2 Verbreitung

Zu erwarten sind im Untersuchungsgebiet in Mitteleuropa verbreitete Arten. Die mit Abstand häufigste Art in Europa ist die Zwergfledermaus, die auch in Deutschland weit verbreitet ist und wohl flächendeckend vorkommt (Boye et al. 1999). Die Zwergfledermaus ist auch die häufigste Fledermausart Hessens und wird bei praktisch allen fledermauskundlichen Untersuchungen am häufigsten nachgewiesen (Dietz & Simon 2006).

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☒ potenziell

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☐ **ja** ☒ **nein**

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-

Maßnahmen (CEF) gewahrt? ☒ ja ☐ nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ ja ☐ nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ ja ☒ nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? ☒ ja ☐ nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ ja ☐ nein

s. Tabelle 1 in Kapitel 3.2.1

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ☐ ja ☒ nein

d) Wenn JA – kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden?
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☐ ja ☐ nein

Wenn JA – kein Verbotstatbestand!

e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten"? ☐ ja ☒ nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ ja ☒ nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ ja ☒ nein

Die Fläche ist bereits stärkeren Störungen ausgesetzt. Zusätzliche befristete Störungen entstehen im Zuge der Abriss- und Bauarbeiten vor allem durch Bewegungen, Lärm und Licht. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen von Fledermäusen wird jedoch nicht erwartet.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ ja ☐ nein

s. Tabelle 1 in Kapitel 3.2.1

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ☒ ja ☐ nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ ja ☒ nein

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? (Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen) ☐ **ja** ☒ **nein**

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

7. Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Entfällt

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

3.5 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach der Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Verletzungs- und Tötungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG)

Schädigungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nach § 44 Nr. 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich gewahrt wird. Hierzu können CEF-Maßnahmen vorgesehen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

1. Durch das Vorhaben betroffene Gilde

Avifauna – Gehölzbrüter

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

☐ FFH-RL- Anh. IV - Art
☒ Europäische Vogelart

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema

Nach der Ortsbegehung im Januar 2016 wird erwartet, dass es sich bei den von der Umsetzung der Planung betroffenen Gehölzbrütern um in Hessen häufig und verbreitet auftretende Arten wie z.B. Amsel, Mönchsgrasmücke oder Zaunkönig handelt, deren Erhaltungszustand als günstig eingestuft wird (Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland 2014).

4. Charakterisierung betroffener Arten

4.1 Lebensraumansprüche, Verhaltensweisen

Bei den innerhalb des Geltungsbereiches zu erwartenden 'Gehölzbrütern' handelt es sich um verbreitete Brutvögel der halboffenen Kulturlandschaft und des Siedlungsraumes. Sie nutzen Bäume und Sträucher zur Anlage ihrer Nester.

4.2 Verbreitung

Die im Geltungsbereich und in dessen nahem Umfeld zu erwartenden Gehölzbrüter sind europaweit verbreitet.

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☒ potenziell

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

durch Entfernen von Quartieren in Gehölzen bei Rodungsarbeiten

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☐ **ja** ☒ **nein**

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? ☒ **ja** ☐ **nein**
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

Im räumlichen Zusammenhang gibt es zahlreiche Gehölzbiotope, die geeignete Brutreviere darstellen

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden ? ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Im Zuge von Entfernung von Quartieren in Gehölzen

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

s. Tabelle 1 in Kapitel 3.2.1

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ☐ **ja** ☒ **nein**

Eine Tötung von Individuen kann durch die eine Durchführung Gehölzrodungen im Winterhalbjahr ausgeschlossen werden.

d) Wenn JA – kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden?
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☐ **ja** ☐ **nein**

Wenn JA – kein Verbotstatbestand!

e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-

maßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten"? ☐ ja ☒ nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ ja ☒ nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ ja ☒ nein

Störungen entstehen im Zuge von Rodungs-, Abriss- und Baumaßnahmen vor allem durch Bewegungen, Lärm und Licht. Sie sind zeitlich befristet. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Gehölzbrüterpopulationen durch die Maßnahmen wird nicht erwartet

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ ja ☐ nein

Durchführung aller erforderlichen Rodungs- und Abrissarbeiten im Winterhalbjahr außerhalb der Brutsaison.

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ☒ ja ☐ nein

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ ja ☒ nein

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? (Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen) ☐ ja ☒ nein

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

7. Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

entfällt

8. Zusammenfassung

<u>Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:</u>

☒ **Vermeidungsmaßnahmen**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Gilde

Avifauna – Höhlen- und Nischenbrüter

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

☐ FFH-RL- Anh. IV - Art
☒ Europäische Vogelart

Rote Liste-Status: Feldsperling: V (Vorwarnliste)

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema

Nach der Ortsbegehung im Januar 2016 wird erwartet, dass es sich bei den von der Umsetzung der Planung betroffenen Höhlen- und Nischenbrütern um in Hessen häufig und verbreitet auftretende Arten wie z.B. den Hausrotschwanz handelt, deren Erhaltungszustand als günstig eingestuft wird. Der Erhaltungszustand von Haus- und von Feldsperlingen, deren auftreten nicht auszuschließen ist, wird als ungünstig eingeschätzt (Vorwarnliste der hessischen Roten Liste; Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland 2014).

4. Charakterisierung betroffener Arten

4.1 Lebensraumansprüche, Verhaltensweisen

Bei den unter der Gilde 'Höhlen- und Nischenbrüter' zusammengefassten Arten, die zu erwarten sind, handelt es sich überwiegend um verbreitete Brutvögel der halboffenen Kulturlandschaft und des Siedlungsraumes. Die Vogelarten bauen in Höhlen und Spalten von Gebäuden und Gehölzen ihre Nester.

4.2 Verbreitung

Die im Untersuchungsbereich und in dessen nahem Umfeld zu erwartenden Höhlen- und Nischenbrüter sind europaweit verbreitet.

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☒ potenziell

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ☒ ja ☐ nein

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☐ ja ☒ nein

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☒ ja ☐ nein

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ ja ☐ nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ ja ☒ nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? ☒ ja ☐ nein

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ ja ☐ nein

s. Tabelle 1 in Kapitel 3.2.1

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ☐ ja ☒ nein

d) Wenn JA – kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☐ ja ☐ nein

Wenn JA – kein Verbotstatbestand!

e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten"? ☐ ja ☒ nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ ja ☒ nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ ja ☒ nein

Störungen entstehen im Zuge von Abriss- und Bauarbeiten vor allem durch Bewegungen, Lärm und Licht. Sie sind zeitlich befristet. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Höhlen- und Nischenbrüterpopulationen wird nicht erwartet

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

s. Tabelle 1 in Kapitel 3.2.1

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ☒ **ja** ☐ **nein**

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? (Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen) ☐ **ja** ☒ **nein**

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

7. Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

entfällt

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

4. Zusammenfassung

Das Büro für Landschaftsökologie wurde Anfang Dezember 2015 über die Planungsgruppe Darmstadt mit der Erstellung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 216 ‚Bahnhofstraße 227' in Karben-Kloppenheim beauftragt. Auf einem Gärtnereigelände sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Das Gebiet liegt zwischen der Bahnhofstraße im Süden und dem Geringsbach im Norden. Die Gewässerparzelle liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird untersucht, ob und wie besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können.

Am 19. Januar 2016 erfolgte eine Ortsbegehung als Grundlage für eine Einschätzung der Habitateignung für geschützte Tierarten.

Artenschutzrelevante Vorkommen werden bei den Artengruppen Fledermäuse, Gehölzbrüter sowie Höhlen- und Nischenbrüter erwartet. In der Artenschutzrechtlichen Prüfung werden für diese Artengruppen bzw. Gilden die Prüfbögen aus dem hessischen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung ausgefüllt. In den Prüfbögen werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG abgefragt.

Ergebnis ist, dass unter Beachtung der in Kapitel 3.2.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen keiner der Verbotstatbestände eintritt und vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) nicht erforderlich werden.

Aufgestellt

Brensbach, den 17. März 2016



BfL Heuer & Döring

Literatur

Arbeitsgemeinschaft für Fledermausschutz in Hessen (AGFH) 1994: Die Fledermäuse Hessens. Geschichte, Vorkommen, Bestand und Schutz . Verlag M. Hennecke, Remshalden, 248 S.

Arbeitsgemeinschaft für Fledermausschutz in Hessen (AGFH) 2002: Die Fledermäuse Hessens II. Kartenband zu den Fledermausnachweisen von 1995-1999.

Bauer et al. 2007: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. Berichte zum Vogelschutz, Heft 44. S. 23-81.

Boye, P., Dietz, M. & Weber, M. (Bearb.) 1999: Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. Bonn (Bundesamt für Naturschutz) 110 S.

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert.

Dietz, C., v. Helversen, O. & Nill, D. 2007: Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Kosmos Verlag.

Dietz, M. & M. Simon 2006: Artensteckbrief Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus). Hrsg.: Hessen-Forst FENA Naturschutz. Stand November 2006, Gießen.

Dietz, M. & M. Simon 2006: Artensteckbrief Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus). Hrsg.: Hessen-Forst FENA Naturschutz. Stand November 2006, Gießen.

Gedeon, K. et al. 2014: Atlas Deutscher Brutvogelarten. Stiftung Vogelmonitoring Deutschland und Dachverband deutscher Avifaunisten. Münster.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 V v. 31.8.2015 I 1474 (Nr. 35).

Hess. Min. für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2011: Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Wiesbaden.

Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON) 1993: Avifauna von Hessen. Band 1. Echzell.

Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON) 2010: Vögel in Hessen – Brutvogelatlas. Echzell.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 GVBl. I 2010, 629, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458).

Hormann, M. et al. 2006: Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens. 9. Fassung, Stand Juli 2006, Staatl. Vogelschutzwarte.

Kock, D. & K. Kugelschafter 1996: Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien Hessens. Teilwerk I, Säugetiere. 3. Fassung, Stand Juli 1995. - Herausgegeben vom Hessisches Ministerium des Inneren und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz, Wiesbaden.

Meinig, H., P. Boye & R. Hutterer 2009: Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (*Mammalia*) Deutschlands. – In Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): Naturschutz und Biologische Vielfalt, Bonn-Bad Godesberg. Heft 70 (1): Seite 115–153.

Skiba, R. 2009: Europäische Fledermäuse. Die neue Brehm-Bücherei Band 648. - Westarp Wissenschaften, Hohenwarsleben. 212 Seiten.

Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland 2014: Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens. Wiesbaden.

Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland 2014: Gesamtartenliste Brutvögel Hessens mit Angaben zu Schutzstatus, Bestand, Gefährdungsstatus sowie Erhaltungszustand.

HYDRODATA GmbH
Gattenhöferweg 29
61440 Oberursel
☎ +49(0)6171 58 92- 0
FAX +49(0)6171 58 92-40
www.hydrodata.de
info@hydrodata.de

HYDRODATA GmbH · Gattenhöferweg 29 · 61440 Oberursel

09.03.2016

Projekt: Karben, Bahnhofsstraße 227
Projekt-Nr.: 2016021

Geotechnischer Bericht - Versickerungsfähigkeit

1. Vorgang

Die Hydrodata GmbH wurde von Planungsbüro Planungsgruppe Darmstadt im Namen der Bauherren Herrn und Frau Römer beauftragt, in Karben in der Bahnhofstraße 227, den Untergrund im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser zu untersuchen und zu bewerten.

2. Durchgeführte Untersuchungen

Am Freitag den 04.03.2016 wurde auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei in der Bahnhofstraße 227 in Karben eine Kleinrammbohrung KRB01 (Tiefe 4,0 m) mit durchgehendem Gewinn von gekernten Bodenproben des Durchmessers 50 mm nach DIN 4021 durchgeführt.

Das Schichtenprofil der durchgeführten Kleinrammbohrung sowie der zugehörige Lageplan sind in der **Anlage 1 und 2** beigefügt.

Nach der geologischen Karte 1:25 000 Blatt 5718 Rodheim steht im Untersuchungsgebiet quartärer Lösslehm über Terrassensedimenten und Cerithiensand an.

Der Boden wurde im Zuge der Wegebefestigung oberflächennah bis in 0,28 m Tiefe aufgefüllt. Unter der Auffüllung folgt der Lösslehm. Der natürliche Lösslehm setzt in 0,28 m Tiefe unter Geländeoberkante ein und wurde bis in 2,90 m Tiefe erbohrt. Der Lösslehm ist 2,62 m dick. Unter dem Lösslehm wurde ein hellbraun gefärbter feinsandiger Schluff erbohrt. Die Schluffschicht wurde bis in 6,10 m Tiefe aufgeschlossen und ist 3,2 m dick. In der Schluffschicht wurde zwischen 5,10 m und 5,20 m Tiefe eine Sandlinse angebohrt. Unter dem Schluff liegt in 6,10 m Tiefe eine 0,30 m dicke Kiesschicht, die in 6,40 m Tiefe von einem Sand abgelöst wird. Die Sandschicht setzt sich bis zur Endteufe von 7,0 m Tiefe fort.

3. Ergebnisse und Empfehlungen

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist im Wesentlichen von der Korngröße des Bodens sowie der Korngrößenverteilung abhängig. Für eine Bemessung der Versickerungseinrichtung sind die Vorgaben der DWA A 138 zu berücksichtigen.

Im Zeitraum der Erkundungsarbeiten wurde in der Kleinrammbohrung KRB01 in 6,10 m Tiefe Grundwasser in der Kies- und Sandschicht angetroffen.

Der oberflächennahe Lösslehm und der darunter folgende Schluffschicht ist aus bodenmechanischer Sicht nach DIN 18130 als ein feinsandiger und mehr oder weniger stark toniger Schluff einzustufen.

Deutsche Bank
Kto. 247 0151
BLZ 500 700 24

Taunus Sparkasse
Kto. 32 000 789
BLZ 512 500 00

HypoVereinsbank
Kto. 822 6377
BLZ 503 201 91

Geschäftsführer:
Manfred Balthasar
Frank Hirschberger
Edwina Shealy

Sitz der Gesellschaft:
Oberursel, HRB 3920
AG Bad Homburg

DAkkS
Deutsche
Akkreditierungsstelle
D-PL-18139-01-00

Die Wasserdurchlässigkeit eines Bodens wird mit dem sog. k_f-Wert angegeben. Dieser sollte sich im Bereich zwischen 5 x 10^{-3} m/s und 5 x 10^{-6} m/s bewegen, damit eine Versickerung gewährleistet ist.

Für die angetroffenen Böden können folgende k_f-Werte abgeschätzt werden:

Lehm und toniger Schluff	$k_f = 10^{-7}$ m/s bis 10^{-10} m/s
schluffiger Ton	$k_f = 10^{-8}$ m/s bis 10^{-10} m/s

Damit sind beide Böden als gering bis sehr gering durchlässig einzustufen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in dem angetroffenen Boden somit nicht möglich. Auch angetroffene feinteilarme Bereiche (Sandlinsen) eignen sich nicht zur Versickerung, da allgemein ein Sohlabstand zur höchstmöglichen Grundwasseroberfläche von 1,0 m erforderlich ist, um die hydraulische Funktionstüchtigkeit der Versickerungseinrichtung zu gewährleisten.

Anstelle einer Versickerung ist der Bau einer entsprechend dimensionierten Zisterne mit Entlastungsüberlauf möglich. Aus der Zisterne überlaufendes und im Zulauf der Zisterne abgereingtes Wasser könnte bei Bedarf dem nahegelegenen 'Geringsgraben' zugeführt werden. Eine solche Einleitung in einen künstlichen oder natürlichen Vorfluter bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Die oben aufgeführten Empfehlungen, Aussagen und Bewertungen basieren auf dem in diesem Bericht beschriebenen punktuellen Untersuchungsrahmen und den hierbei gewonnenen Erkenntnissen zum Zeitpunkt der Untersuchung.

Bei Fragen sind wir gerne bereit, beim weiteren Vorgehen beratend zur Seite zu stehen.

HYDRODATA GmbH

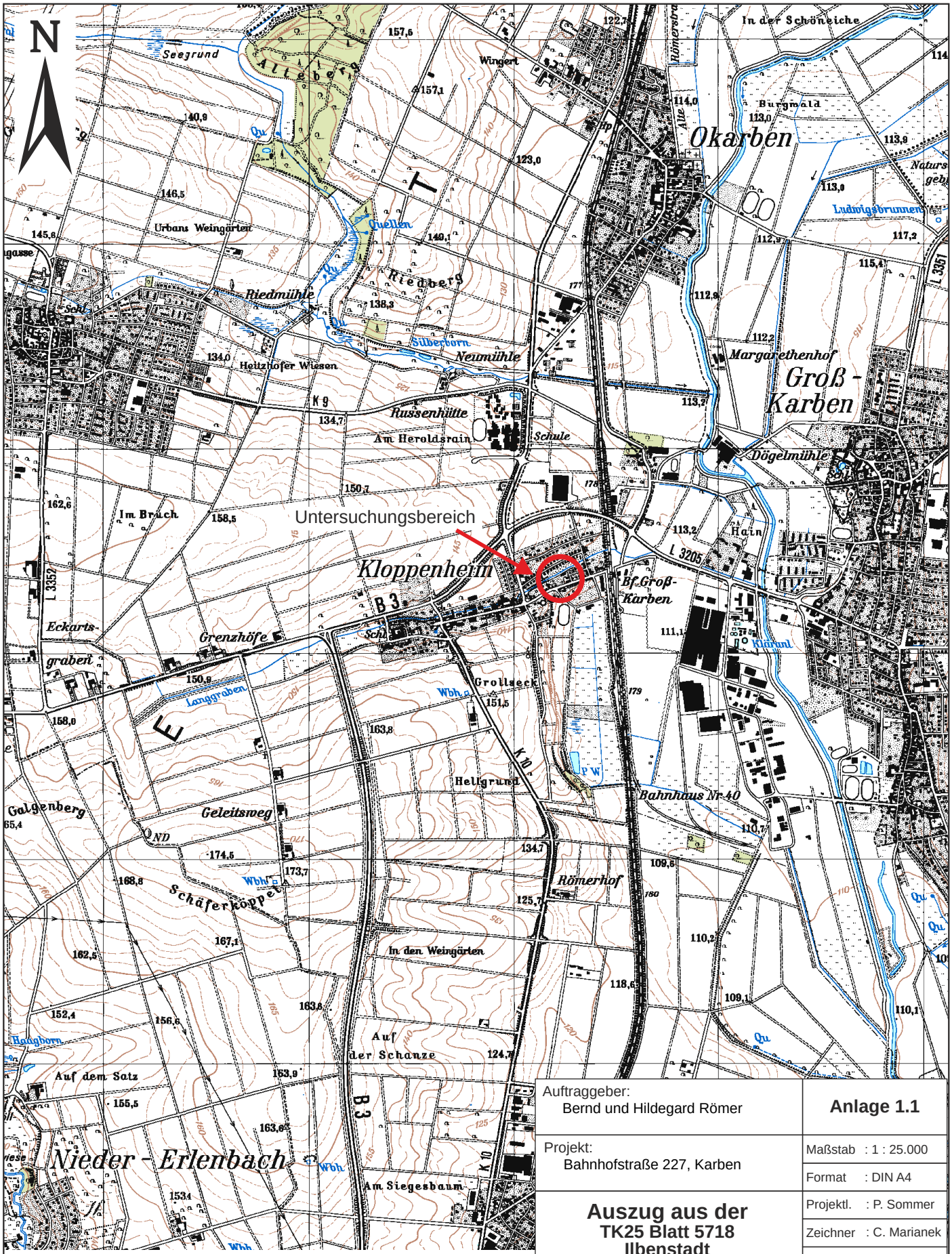
Oberursel, den 09.03.2016

U. Scheitel

Manfred Balthasar	Peter Sommer	Ulrike Scheitel
Dipl.-Geol.	Dipl.-Geol.	Dipl.-Geol.
(Geschäftsführer)	(Projektleiter)	(Projektleiterin)

Anlage 1

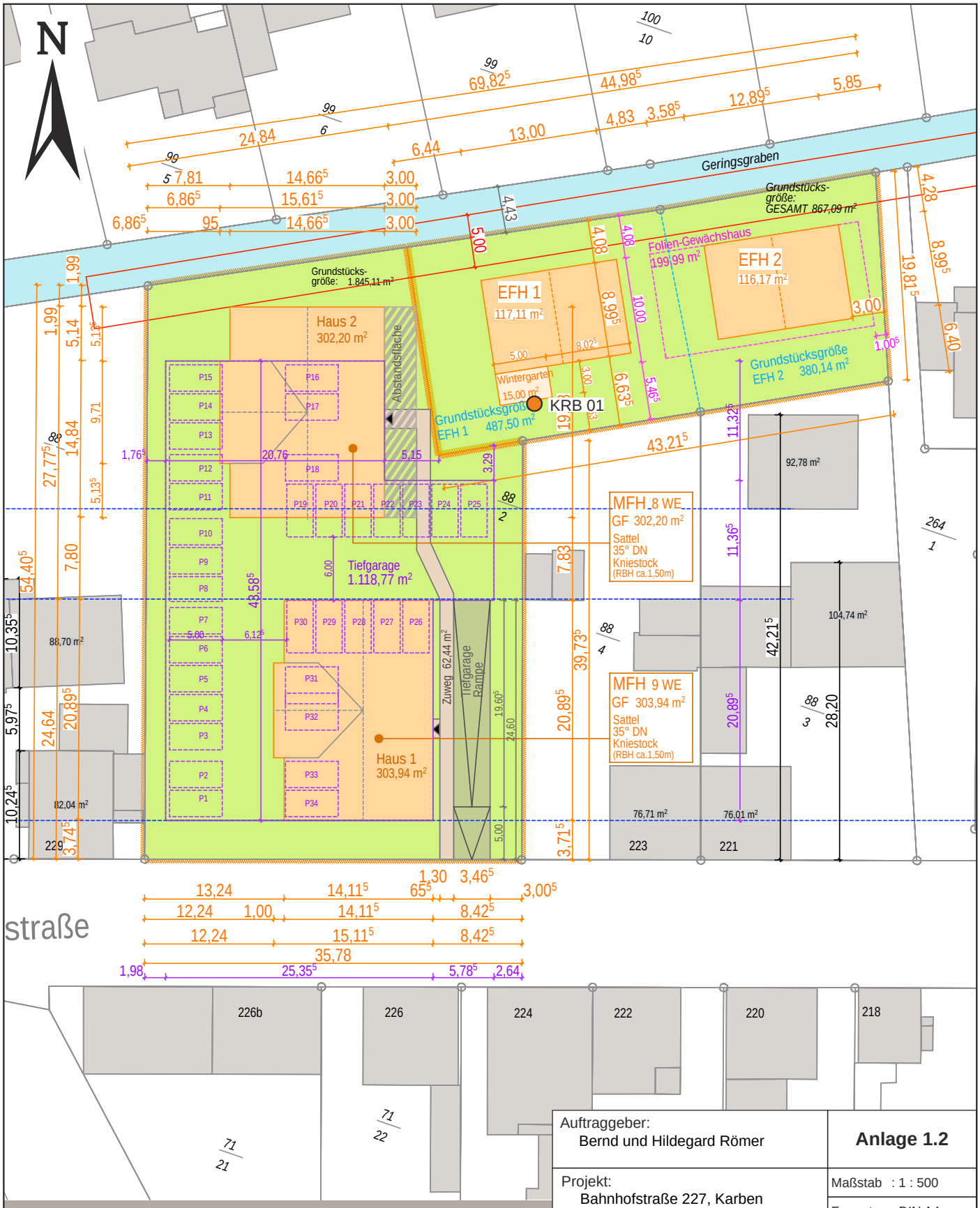
Lagepläne



Auftraggeber: Bernd und Hildegard Römer	**Anlage 1.1**
Projekt: Bahnhofstraße 227, Karben	Maßstab : 1 : 25.000 Format : DIN A4
Auszug aus der TK25 Blatt 5718 Ilbenstadt **Quelle: HLUG**	Projektl. : P. Sommer Zeichner : C. Marianek Datum : 08.03.2016 Projekt-Nr.: 2016021

HYDRODATA GmbH
Gattenhöferweg 29 · 61440 Oberursel
+49(0)6171 5892-0 · info@hydrodata.de

2016021_TK25.cdr



Auftraggeber: Bernd und Hildegard Römer	**Anlage 1.2**
Projekt: Bahnhofstraße 227, Karben	Maßstab : 1 : 500
	Format : DIN A4
Lageplan	Projektl. : P. Sommer
	Zeichner : C. Marianek
	Datum : 09.03.2016
	Projekt-Nr.: 2016021

Legende

Kleinrammbohrung (KRB)

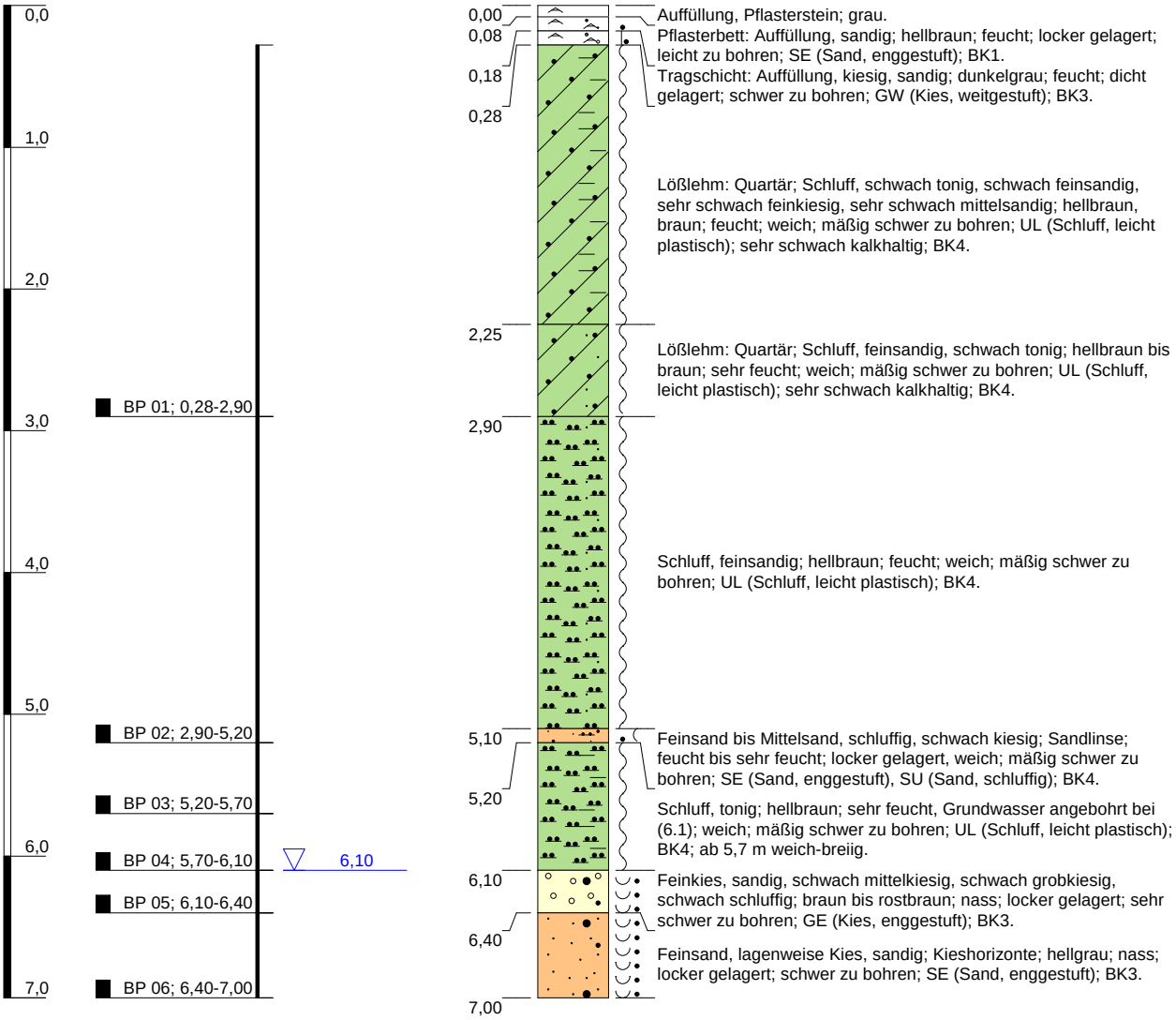
HYDRODATA GmbH
Gattenhöferweg 29 · 61440 Oberursel
+49(0)6171 5892-0 · info@hydrodata.de

2016021_DP.cdr

Anlage 2

Bohrprofile

KRB 01



zeichnerische Darstellung nach DIN 4023
Höhenmaßstab: 1:50

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Bahnhofstraße 227, Karben-Kloppenheim**		
Bohrung:	**KRB 01**		
Auftraggeber:	Bernd und Hildegard Römer	Rechtswert:	0,0
Bohrfirma:	HYDRODATA GmbH, Oberursel	Hochwert:	0,0
Projektleiter:	P. Sommer	Zeichner: P. Sommer	Ansatzhöhe (AH): 121,63 m
Projekt-Nr.:	2016021	Bohrdatum: 04.03.2016	Bohrtiefe: 7,00 m u. AH

HYDRODATA GmbH
Gattenhöferweg 29
61440 Oberursel
Telefon +49(0)6171 58 92 0
Telefax +49(0)6171 58 92 40

Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH
Havelstraße 7a
64295 Darmstadt

Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227", Karben

Stand: 10.03.2016

Ungedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den Geringsgraben

	Gesamtfläche [m²]	GRZ	anzurechnende Fläche (gemäß GRZ) [m²]	Flächendifferenz zur nächstniedrigeren GRZ [m²]	maximaler Abflussbeiwert [ψ]	Undurchlässige Fläche A_u [m²]	Q(5,2) [l/s]	Q(5,5) [l/s]	Q(5,10) [l/s]
Grundstück Ost	867	0,4	347	**347**	1,0	347	8,4	11,6	13,9
		0,6	520	**173**	1,0	173	4,2	5,8	7,0
Grundstück West	1.845	0,4	738	**738**	1,0	738	17,9	24,6	29,7
		0,6	1.107	**369**	1,0	369	8,9	12,3	14,8
		0,8	1.476	**369**	0,3	111	2,7	3,7	4,5
Summe Niederschlagsabfluss [l/s]							**42,1**	**57,9**	**69,9**

mit:
rN(5,2) = 242,3 [l/s*ha]
rN(5,5) = 333,4 [l/s*ha]
rN(5,10) = 402,2 [l/s*ha]
Quelle: KOSTRA-DWD 2000, Spalte 25, Zeile 65 (Karben)

TOP Ö 15.2

Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH
Havelstraße 7a
64295 Darmstadt

Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227", Karben

Stand: 10.03.2016

Einleitung von Niederschlagswasser in den Geringsgraben

Ableitung im Bestand

	Gesamtfläche [m²]	Abflussbei-wert [ψ]	Undurchlässige Fläche A_u [m²]	Q(5,2) [l/s]	Q(5,5) [l/s]	Q(5,10) [l/s]
Dachflächen, Glas	1.937	1,0	1937	46,9	64,6	77,9
Wege, Beton	193	0,9	174	4,2	5,8	7,0
Wege, Pflaster	86	0,75	65	1,6	2,2	2,6
Wege, Pflaster mit offenen Fugen	57	0,5	29	0,7	1,0	1,1
Grünflächen	438	0,0	0	0,0	0,0	0,0
Summe Niederschlagsabfluss [l/s]				**53,4**	**73,5**	**88,6**

mit:
rN(5,2) = 242,3 [l/s*ha]
rN(5,5) = 333,4 [l/s*ha]
rN(5,10) = 402,2 [l/s*ha]
Quelle: KOSTRA-DWD 2000, Spalte 25, Zeile 65 (Karben)

Ingenieurbüro EDU
Walter Keller
Diplom-Geologe

Erkundungen und
Dienstleistungen in der
Umwelt- und Bautechnik

Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim

BPlan Nr. 216, Bahnhofstraße 227 / Gärtnerei Witzel

Projekt-Nr. III-61/60830

Erstellt für:

Herrn Berthold Witzel
Bahnhofstraße 221
61184 Karben

EDU-Gutachten Nr. III-61/60830
vom 11.11.2016

mit 8 Seiten, 3 Anlagen und 2 Anhängen

Anlage 1 / Lagepläne
Anlage 2 / Fotodokumentation Ortsbegehung
Anlage 3 / Bewertungserhebliche Dokumente

Anhang 1 / HLUG - Arbeitsblätter
Anhang 2 / HLUG – Einzelfallbewertung
Anhang 3 / Stn. Regierungspräsidium Darmstadt

Ingenieurbüro EDU • Dipl.-Geol. Walter Keller
USt-IdNr. DE206600713
Frankfurter Volksbank
DE59 5019 0000 4102 0700 92

Bessunger Str. 117, 64347 Griesheim
Telefon 06155 / 78635
Telefax 06155 / 78637
edu-keller@arcor.de

Inhaltsverzeichnis

1 – Veranlassung **3**

2 – Auftrag **3**

3 – Unterlagen **4**

4 – Standort und Kenndaten **4**

5 – Durchgeführte Maßnahmen **5**

5.1 – Ortsbesichtigung / Ortsbegehung 5
5.2 – Personen-/ Zeitzeugenbefragung 6
5.3 – Hinweise auf Schadstoffe 7

6 – Gefährdungsabschätzung **7**

6.1 – Einzelfallbewertung 7
6.2 – Plausibilitätsprüfung 8

7 – Zusammenfassende Beurteilung **8**

8 – Ergänzungen **8**

9 – Hinweise **8**

ANLAGEN

Anlage 1 Lagepläne
Anlage 1.1 Bestand und Abbruchgebäude, Geländeaufnahme August 2016
Anlage 1.2 Geplante Bebauung, Entwurf März 2016

Anlage 2 Fotodokumentation Ortsbegehung

Anlage 3 Bewertungserhebliche Dokumente
Anlage 3.1 Produktdatenblatt FERTY 2 - Dünger
Anlage 3.2 Produktdatenblatt MEGA 4 – Dünger

ANHÄNGE

Anhang 1 HLUG-Arbeitsblätter
Anhang 1.1 Arbeitsblatt 2 – Dokumentation der Ortsbegehung
Anhang 1.2 Arbeitsblatt 4 – Dokumentation der Personenbefragung

Anhang 2 HLUG-Einzelfallbewertung

Anhang 3 Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt vom 04.08.16

1 Veranlassung

Das Betriebsgelände der in der Stilllegung befindlichen Gärtnerei Witzel, Stadt Karben, Ortsteil Kloppenheim, Wetteraukreis, soll zu einem Wohngebiet umgewidmet werden. Hierfür wird ein Bebauungsplan erstellt, mit dessen Umsetzung [U 1] der Veranlasser der Planung:

Herr Berthold Witzel
Bahnhofstraße 221
61184 Karben

die Planungsgruppe Darmstadt beauftragt hat.

Bedingt durch die planvolle Aufgabe der Gärtnerei zum Ende des Jahres 2016, wird das über Jahrzehnte gewerblich genutzte Grundstück zu einem so genannten „Altstandort“: Anhang 3, Stellungnahme RP Darmstadt. Vorgenannter Umstand ist generell in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und ist abwägungsbedeutsamt, siehe „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ [U 3].

2 Auftrag

Anlässlich eines Ortstermins auf dem in Rede stehenden Grundstück am 30.08.2016 wurde unser Gutachterbüro, das:

Ingenieurbüro EDU - Erkundungen und Dienstleistungen in der Umwelt- und Bautechnik
Dipl.-Geol. Walter Keller
Bessunger Str. 117
64347 Griesheim

von Herrn Witzel mündlich mit der Erstellung eines in vorgenannter Abwägung zu berücksichtigenden bodenschutzfachlichen Gutachtens beauftragt.

Der erteilte Auftrag sah vor, im Wege einer so genannten „Einzelfallrecherche“ zunächst Auskünfte zur Historie des Grundstücks einzuholen, insbesondere unter dem Gesichtspunkt „Schadstoffeinträge / Bodenbelastungen“.

Mittels einer nachgeschalteten „Einzelfallbewertung“ war abzuschätzen, ob tatsächlich Bodenbelastungen vorliegen, die unter Umständen die geplante Nutzung gefährden könnten bzw. auch, ob gegebenen Falls weitere Untersuchungen zur Aufklärung eines Altlasten-Anfangsverdachts angezeigt sein könnten.

In Abstimmung mit dem Auftraggeber wurde vereinbart, hierbei gewonnene Erkenntnisse bezüglich schadstoffverdächtiger Bausubstanz (Asbest) zu dokumentieren. - Ein regelrechtes Abriss- und Entsorgungskonzept war indes nicht vereinbart worden und ist auch nicht Gegenstand dieser Ausarbeitung.

3 Unterlagen

Für die Ausarbeitung des beauftragten Gutachtens wurden von unserem Büro die nachfolgend aufgeführten Unterlagen herangezogen:

[U 1] Planungsgruppe Darmstadt - Architekten und Stadtplaner
Bebauungsplan Nr. 217 „Bahnhofstraße 227“ – Entwurf März 2016 mit textlicher Begründung [ANLAGE 1.2]

[U 2] Ingenieurbüro EDU
Bestands- und Abbruchgebäude – Bauzustand August 2016 [ANLAGE 1.1]

[U 3] Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren; Beschluss der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU am 26.09.2001 – Wiesbaden, StAnz. 19/2002 S. 1753

[U 4] Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG)
Handbuch Altlasten, Bd. 2, Erfassung von Altflächen, Teil 4: Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten - Wiesbaden 2008

[U 5] Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG)
Handbuch Altlasten, Bd. 3, Erkundung von Altflächen, Teil 1: Einzelfallrecherche und Bd. 5, Bewertung von Altflächen, Teil 1: Einzelfallbewertung - Wiesbaden 1998

[U 6] Bundesgesetzblatt I Seite 502
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998

[U 7] Bundesgesetzblatt I Seite 1554
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999

[U 8] Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilung Umwelt
Entsorgung von Bauabfällen. „Baumerkblatt“ i.d.F. vom 10.12.2015

4 Standort und Kenndaten

Der Begriff des „Altstandorts“ fußt auf dem Bundes-Bodenschutzgesetz [U 6] und dessen untergesetzlichen Regelwerk [U 7]. Mit dieser Kennung werden *„Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke“* versehen, *„auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist“.* Ob diese wiederum *„altlastverdächtig“* sind, bedarf in der Regel einer Prüfung im Einzelfall.

Der Bundesgesetzgeber hat es den Ländern frei gestellt, im Rahmen des behördlichen Vollzugs Vereinfachungen für das Anlegen von Datensammlungen zu Altstandorten vorzunehmen. Dies geschieht nach der Konzeption der hiesigen Umweltverwaltung durch eine Art „Vorauswahl“. Hierbei wird eine Unterscheidung in „anfangsverdächtige“, „weniger verdäch-

tige“ und „unverdächtige“ Standorte vorgenommen und zwar in Abhängigkeit von der jeweiligen Umweltrelevanz der ehedem aktiven Betriebe.

Genauer gesagt, erfolgt eine Zuordnung zu „Branchenklassen“, welche nach [U 4] *„die mögliche Gefahr widerspiegeln, welche von einem Altstandort mit einem Betrieb der jeweiligen Branche ausgehen* ***kann [Hervorhebung durch Gutachter].*** *Die Einstufung des Gefährdungspotentials erfolgt von „sehr gering“ (Klasse 1) bis „sehr hoch“ (Klasse 5)“.*

Sobald ein Betrieb nach dem „Branchenkatalog“ [U 4] einer Branchenklasse mit einem sehr hohen (Klasse 5) oder hohen (Klasse 4) Gefährdungspotential zugeordnet werden kann, wird ein „Altlasten-Anfangsverdacht“ als vorliegend angenommen. Letzeres war im vorliegenden Beurteilungsfall nicht unmittelbar gegeben, siehe nachfolgende Datenzusammenstellung:

Bezeichnung:	Ehemalige Gärtnerei Witzel
Kreis:	Wetteraukreis
Gemeinde:	Karben
Gemarkung:	Kloppenheim
Flur:	7
Flurstück Nr.:	88/2
Fläche:	ca. 2.700 m² [vgl. U1]
Vornutzung:	1926 - 2016 Anzucht von Zierpflanzen
Branchenklasse:	3 – „mäßiges Gefährdungspotential“ gemäß [U 4]
Geplante Nutzung:	Wohnbebauung / 22 Wohneinheiten [nach U 1]

5 Durchgeführte Maßnahmen

Im Zuge des Orstermins vom 30.08.2016 wurden von unserem Büro folgende Maßnahmen durchgeführt:

- *Systematische Ortsbegehung,*
- *Personen-/ Zeitzeugenbefragung im Zuge dieser Begehung und*
- *Hinweise auf schadstoffverdächtige Bausubstanzen.*

5.1 Ortsbegehung

Die systematische Ortsbesichtigung nach [U 5] erfolgte durch den unterzeichnenden Gutachter und einen technischen Mitarbeiter unseres Büros. Hierbei wurden die vom HLUG-Arbeitsblatt 2 verlangten Merkmale des Altstandorts erfasst.

Im einzelnen war, anknüpfend an die Darlegungen in Kapitel 4, im Zuge der Ortsbegehung zu prüfen, ob das aus Branchenklasse 3 resultierende „mäßige Gefährdungspotential“ validiert werden konnte bzw. welche weiteren Risikoauf- oder auch -abschläge zu detektieren waren.

Bei dieser Begehung, kombiniert mit der Befragung des ehemaligen Betriebsinhabers, Herrn Alois Witzel und dessen Sohn (und Nachfolgerin im Betrieb), Herrn Berthold Witzel – vgl. Kap. 5.2 - ergaben sich folgende Feststellungen:

- Der Rückbau der Gebäude/Gewächshäuser ist weitgehend abgeschlossen. Soweit versiegelte Flächen noch vorhanden sind, liegen keine optischen Auffälligkeiten vor;
- Keine optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten auf den Freiflächen; es handelt sich um natürliche Lössböden;
- Ein Heizölbrenner mit asbestverdächtigen Flanschdichtungen befindet sich im Gebäude 2 (alter Betriebsteil): siehe Anlage 2, Fotodokumentation, Fotos 9 und 10. Die Ölversorgung erfolgt über eine Pumpleitung vom Grundstück des Hauses Bahnhofstraße 221 aus. Dieser Standort liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Der Technikraum selbst ist mit meiner Asbestzementeindeckung versehen. Ansonsten ergeben sich dort keine organoleptischen Auffälligkeiten.

Vorgenannte Eintragungen und weitere Informationen können dem im Anhang 1 dieses Gutachtens abgelegten Arbeitsblatt 2 entnommen werden. Die ergänzende Fotodokumentation wurde als Anlage 2 hinzu gefügt.

5.2 Personen-/ Zeitzeugenbefragung

Wie einleitend ausgeführt, wurde die Befragung der vorgenannten Zeitzeugen im Rahmen der Ortsbegehung vorgenommen. Hierbei wurden folgende, auf dem HLUG-Arbeitsblatt 4 vermerkten Angaben notiert:

Die Gärtnerei wurde 1926 gegründet. Es wurden Zierpflanzen angezogen, in entsprechende Gebinde „eingetopft“ und im Ladengeschäft verkauft. Daneben wurde regionales Obst und Gemüse angebaut. Gewächshäuser aus der Gründerzeit (Gebäude 1, Gebäude 4) sind noch vorhanden; diese liegen parallel zum Geringsgraben: Anlage 1.1, Lageplan.

In den Folgejahren dehnte sich die Gärtnerei, entsprechend der Gegebenheiten des Betriebsgrundstücks, sukzessive nach Süden aus. In immer größer werdenden Gewächshäusern wurden auf Pflanztischen nach dem „Ebbe-Flut-Prinzip“ mit handelsüblichen Nährstoffen (Datenblätter Anlagen 3.1/3.2) versorgte Topfpflanzen produziert und ortsnah vermarktet. Überschüssiges Wasser wurde eine gewisse Zeit im Kreislauf geführt. Abwässer wurden in früheren Jahren zum Teil über den Geringsgraben, später auch über die Ortskanalisation abgeschlagen.

Einen größeren Maßstab als den oben beschriebenen hat der Betrieb nach Aussagen der Zeitzeugen zu keinem Zeitpunkt erreicht. Neben Familienmitgliedern wurden nur wenige Saisonarbeitskräfte beschäftigt. Da die Wirtschaftlichkeit der Gärtnerei in den letzten Jahren immer mehr zurück ging, insbesondere wegen des Preisverfalls bei Blumen, wurde der Betrieb von Herrn Witzel systematisch zurückgeführt und soll zum Ende des Jahres 2016 gewerberechtlich abgemeldet werden.

Als risikomindernd bleibt festzuhalten, dass der Betrieb seit 1926 nahezu durchgängig bis zu seiner Schließung als „Familienbetrieb“ geführt worden war. Andere Betriebe waren nie vor Ort gewesen, so dass im Ergebnis für den Altstandort die nur sehr eingeschränkte Altlastenrelevanz als bestätigt angesehen werden kann.

5.3 Hinweise auf Schadstoffe

Wie in der einleitenden Auftragsbeschreibung erwähnt und wie aus den angefügten Arbeitsblättern ersichtlich, ist zum einen das Technikgebäude (Gebäude # 2) mit Asbestzement-Welldachplatten eingedeckt.

Zum anderen besteht für die älteren Gebäude aus den Gründerjahren – Gebäude # 1 und # 4 – ein baubjahresbedingter Asbestanfangsverdacht: Anlage 2, Fotos 11 und 12.

In den zurückliegenden Jahrzehnten des vorigen Jahrhunderts war es nämlich durchaus branchenüblich, die Glasscheiben der Gewächshäuser mit asbesthaltigen Kittmassen zu fixieren.

Im Rahmen unserer gutachtlichen Hinweispflicht haben wir den Auftraggeber auf die vorgenannten Umstände aufmerksam gemacht und ihm empfohlen, zur Planung der restlichen Abbrucharbeiten diesem Verdacht systematisch nachzugehen. Entsprechende Fachfirmen haben wir vorgeschlagen.

6 Gefährdungsabschätzung

Wie einleitend erläutert, soll - der Sytematik der „Altlastenbearbeitung“ folgend - an Ortsbesichtigung und Personenbefragung eine „Einzelfallbewertung“ angeschlossen werden. Diese Bewertung ist als Anhang 2 beigefügt.

6.1 Einzelfallbewertung

In der Einzelfallbewertung werden nach dem Konzept von [U 5] für die „Schutzgüter“ Grundwasser, oberirdische Gewässer, Boden (und gegebenen Falls Luft) Bewertungen der Stoffgefährlichkeit, der Standortverhältnisse und der Realnutzungen vorgenommen.

Hierbei werden Bewertungspunkte aus der Stoff-, Standort- und Nutzungsbewertung addiert, wobei jedes Schutzgut maximal 200 Punkte erreichen kann. Das Schutzgut mit der höchsten Gesamtpunktzahl ist in der Regel ausschlaggebend für das Bewertungsergebnis.

Erreicht ein Schutzgut 110 Gesamtpunkte, so soll der Standort weiter untersucht werden. Soweit für ein Schutzgut mehr als 150 Gesamtpunkte erreicht werden, sind evtl. Sofortmaßnahmen zu ergreifen. Wenn alle Schutzgüter 110 Gesamtpunkte unterschreiten, ist üblicherweise kein weiterer Handlungsbedarf gegeben.

Im Rahmen der Einzelfallbewertung konnte von einer Betrachtung des Schuzgutes Luft abgesehen werden, da keinerlei Hinweise auf die Verwendung leichtflüchtiger Substanzen wie zum Beispiel LHKW oder BTEX-Aromaten vorlagen. Von den übrig gebliebenen Schutzgütern erreichte keines 110 Punkte (maximal 90 Punkte für Boden und 25 Punkte für Grundwasser).

Demgemäß ergab sich nach dieser Systematik kein weiterer Handlungsbedarf für den betrachteten Altstandort.

6.2 Plausibilitätsprüfung

Das Ergebnis der voran gestellten Einzelfallbewertung erscheint plausibel: Umstände, die ein weiteres Handeln zwingend erfordert hätten, waren im Zuge der beauftragten Recherche nicht erkennbar. Weitere Erhebungen sind nicht angezeigt, da alle verfüg- und auswertbaren Informationsquellen systematisch ausgeschöpft wurden.

7 Zusammenfassende Beurteilung

Im Zuge der Einzelfallrecherche für den Altstandort „Gärtnerei Witzel“ ergaben sich, wie in Kapitel 6 ausgeführt, keine zwingenden Hinweise auf tatsächliche Bodenbelastungen. Diese Einschätzung wurde durch die nachgeschaltete Einzelfallbewertung nach den Maßstäben des Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) validiert.

Da aus fachgutachtlicher Sicht aus der Nutzung des Bodens am Standort „Bahnhofstraße 227“ zu Wohnbauzwecken keine Gefahr für die zukünftigen Nutzer entstehen wird, bestehen diesseits keine Einwände gegen die vorgesehene Bauleitplanung.

8 Ergänzungen

Für den Rückbau der Gebäude und für damit zusammenhängende Bodeneingriffe, wie z.B. Ausbau von Bodenplatten im Bereich des Standortes B, bedarf es im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der üblichen umwelt- und abfalltechnischen Untersuchungen, wie z.B. Baugrubensohle-Kontrollen, Freimessungen und Deklarationsuntersuchungen jenseits des hier vorgegebenen Untersuchungsrahmens und nach einschlägigen Richtlinien und Vorschriften.

Einige Hinweise hierzu sind in Kap. 5.3 erfolgt. Auf die Beachtung des Baumerkblatts der Regierungspräsidien in seiner aktuellen Fassung [U 8] sei vorsorglich hingewiesen.

9 Hinweise

Der vorliegende Bericht ist nur in Verbindung mit den angegebenen Unterlagen und nur vollständig mitsamt den aufgeführten Anlagen und Anhängen gültig. Gegenüber Dritten besteht Haftungsausschluss.

Griesheim, 11.11.2016



Dipl.-Geol. Walter Keller
- Gutachter -

Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim

BPlan Nr. 216, Bahnhofstraße 227 / Gärtnerei Witzel

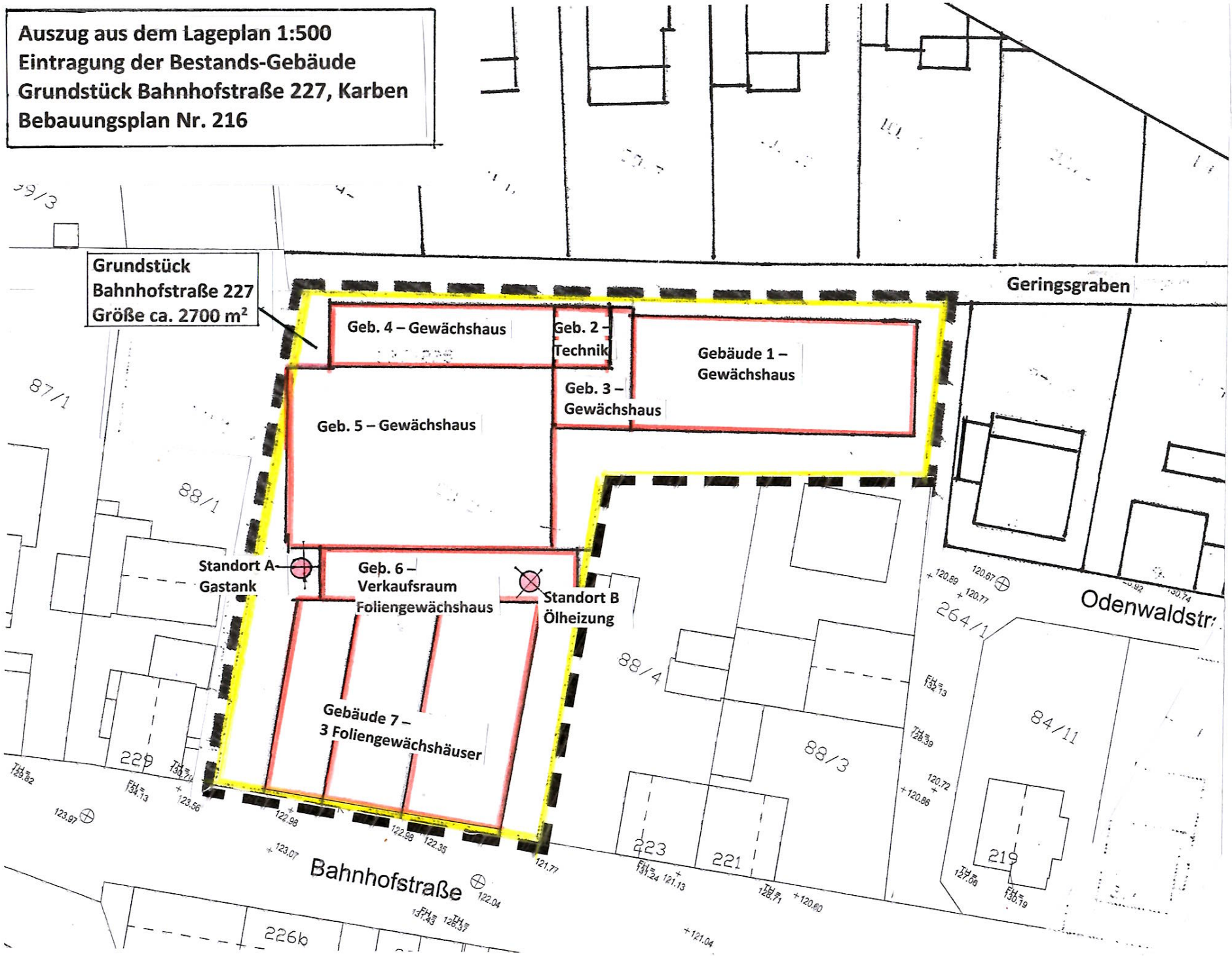
Projekt-Nr. III-61/60830

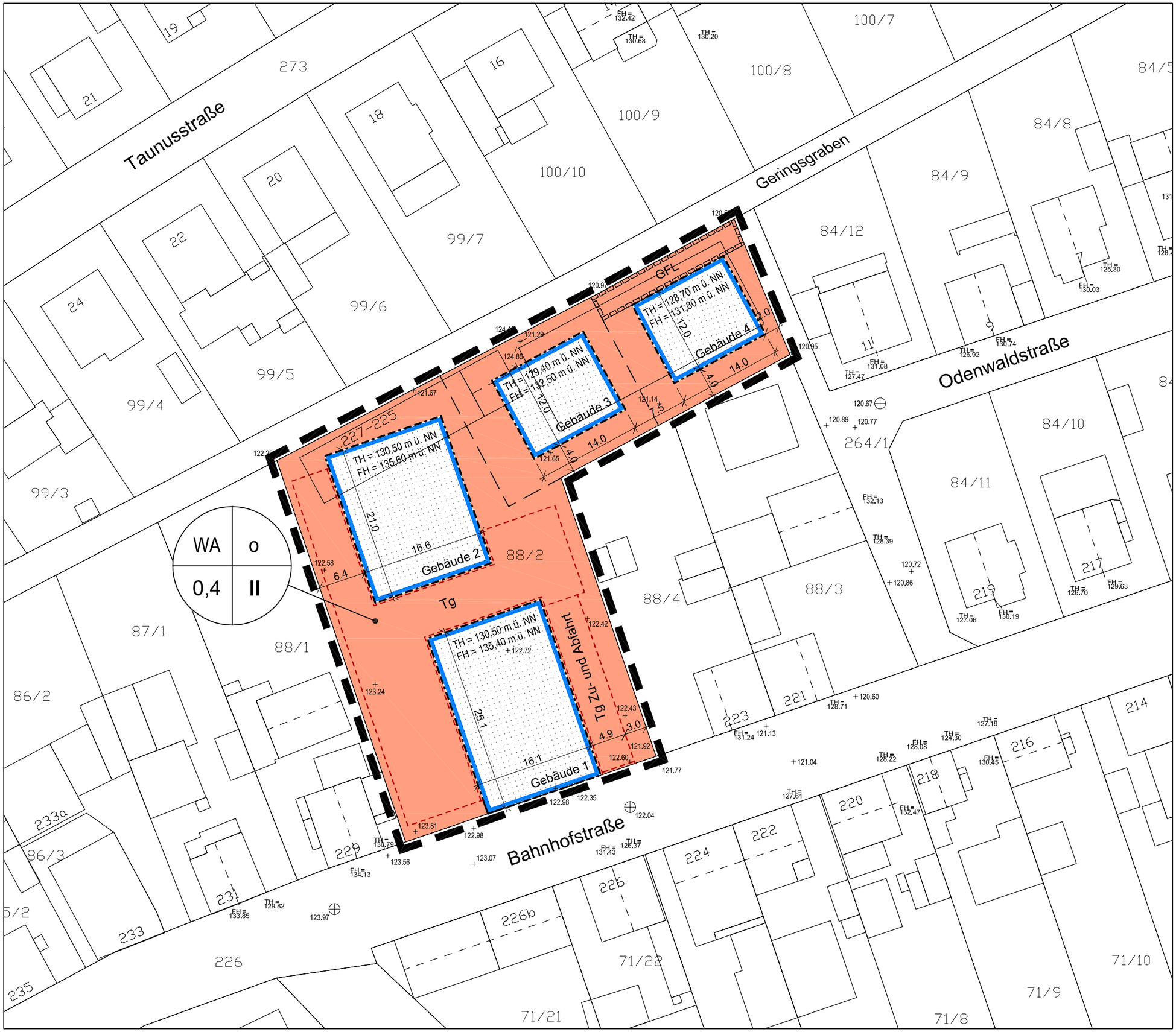
Anlage 1

1.1 - Lageplan mit Bestandsnutzung

1.2 - Lageplan mit geplanter Nutzung

Auszug aus dem Lageplan 1:500
Eintragung der Bestands-Gebäude
Grundstück Bahnhofstraße 227, Karben
Bebauungsplan Nr. 216





Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

TH = 128,70 m ü.NN — Traufhöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)

FH = 131,80 m ü.NN — Firsthöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB I.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

o — Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

Tg — Tiefgaragen

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter

+ 120.60 — Höhenwert Bestand (Zahl als Beispiel)

FH = 128.08 — Firsthöhe Bestand (Zahl als Beispiel)

TH = 124.30 — Traufhöhe Bestand (Zahl als Beispiel)

Empfohlene Grundstücksteilung

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227"

Entwurf

0 2 5 10 15 20 m

März 2016 — M 1:500

(4414-09-en5 16.03.2016)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 — 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 — mail@planungsgruppeDA.de

Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim

BPlan Nr. 216, Bahnhofstraße 227 / Gärtnerei Witzel

Projekt-Nr. III-61/60830

Anlage 2

Fotodokumentation
Ortsbegehung vom 30.08.2016

Projekt - Nr.:	III-61/60830
Bezeichnung:	Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim / BPlan Nr. 216
Ort:	Karben, Bahnhofstraße 227
EDU-Gutachten:	III-61/60830 / Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung



Foto 1
Situation 30.08.16. Grundfläche Bestandsgebäude 7 lt. Lageplan 1.1, nach Rückbau der 3 Foliengewächshäuser. Lössböden ohne Hinweise auf Kontaminationen.



Foto 2
Blick von der Nordost-Seite Geb. 7 auf die südwestliche Grenze des BPlan-Gebiets. Keine Hinweise auf Bodenkontaminationen.



Foto 3
Blick von Nordost-Ecke des Geb. 5 nach Südwesten. Im linken Bildmittelgrund: Westseite des Geb. 6 (aktueller Verkaufsraum) mit „Standort A“ (Flüssiggastank, 4 m³).



Foto 4
Wie Foto 3, jedoch “Gegenschuss“. Rechter Bildrand: Geb. 6 mit „Standort B“: Ölheizung mit oberirdischem Tank < 2 m³. Keine Kontaminationen erkennbar.



Foto 5
Blick aus Osten in das teilrückgebaute Geb. 4. Rechter Bildrand: Ufervegetation des Geringsgrabens.

.



Foto 6
Blick vom Geb. 4 über das vollabgebaute Geb. 5 auf das Geb. 6 (Verkaufsraum mit Foliengewächshaus).



Foto 7
FERTY® 2, ein kalibetontes Nährsalz, 25-kg-Gebinde. Einsatz im Zierpflanzenbau und in der Bewässerungsdüngung im Gemüsebau unter Glas (alter Betriebsteil).



Foto 8
Dosierpumpe für Düngung im alten Betriebsteil, Geb. 1. Bildhintergrund: Verglasung mit asbestverdächtiger (?) Verkittung; teilweise bituminös überdeckt (Foto 12).



Foto 9
Heizungsanlage im Geb. 2 (alter Betriebsteil). Heizölzufuhr erfolgte über Pumpleitung vom Grundstück Haus Nr. 221 (außerhalb des BPlan-Geltungsbereichs) aus..



Foto 10
Detailansicht der Heizungsanlage. Typ VIESSMANN, Baujahr 1985. Asbestverdächtige Flanschdichtungen, Erfahrungswert aufgrund des Baujahrs.



Foto 11
Blick vom Geb. 3 in das alte Glashaus (Geb. 1) mit Tomatenpflanzen. Die verglaste Fläche beträgt ca. 600 m².



Foto 12
Detailansicht der Verglasung. Bituminös abgedeckter Kitt. Asbestverdacht ist rückbaubegleitend zu prüfen.

Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim

BPlan Nr. 216, Bahnhofstraße 227 / Gärtnerei Witzel

Projekt-Nr. III-61/60830

Anlagen 3 – Bewertungserhebliche Dokumente

3.1 – Produktdatenblatt FERTY 2 - Dünger

3.2 – Produktdatenblatt MEGA 4 - Dünger

**FERTY® 2 ist ein kalibetontes Nährsalz mit erhöhtem Nitratanteil,
der dem Abfall des pH-Wertes bei weichen Wässern entgegenwirkt.**

Hauptnährstoffe:		***Spurenelemente:***	
15 % N	*Gesamtstickstoff*	*0,020 % B*	*Bor*
- 8,5 % NO_3-N	*- Nitratstickstoff*	*0,030 % Cu*	*Kupfer**
- 6,5 % NH_4-N	*- Ammoniumstickstoff*	*0,075 % Fe*	*Eisen**
5 % P_2O_5	*wasserlösliches Phosphat*	*0,050 % Mn*	*Mangan**
25 % K_2O	*wasserlösliches Kaliumoxid*	*0,001 % Mo*	*Molybdän*
2 % MgO	*wasserlösliches Magnesiumoxid*	*0,010 % Zn*	*Zink**

* = EDTA chelatisiert

Anwendungsgebiete:
- Zierpflanzenbau: für Mutterpflanzen, Schnittblumen und Topfpflanzen in der Reife- und Verkaufsphase
- Für kalibedürftige Kulturen
- Bewässerungsdüngung im Gemüsebau, besonders unter Glas
- Abschlussdüngung in der Baumschule

Dosierung:
- Nelken, Chrysanthemen, Gerbera, Rosen: 1 - 3 ‰
- Topfpflanzen (Saintpaulien, Streptocarpus, Gloxinien etc.) 0,5 - 1 ‰; Bewässerungsdüngung 0,3 - 0,6 ‰
- Beet- und Balkonpflanzen in der Verkaufsphase zurAbhärtung: 1 - 2 ‰
- Gemüsebau (Tomaten , Gurken, Paprika etc.) 1 - 2 ‰; Bewässerungsdüngung 0,3 - 0,8 ‰
- Düngung von Mutterpflanzen und Abschlußdüngung in der Baumschule: 1 - 2 ‰
- Bei Kalthauskulturen zum Antreiben von Primula acaulis und Viola (schnelle N-Verfügbarkeit): 0,5 - 1 ‰

EC-Werte in mS/cm bei 25° C:

Gebrauchslösung				Stammlösung:			
0,5 ‰	1,0 ‰	1,5 ‰	2,0 ‰	1 %	5 %	10 %	20 %
0,7	1,4	2,1	2,7	13	53	93	159

Verpackung:
25 kg PE-Säcke. Trocken lagern!

FERTY® 4 MEGA ist ein PK-betontes Nährsalz mit hohem Nitratstickstoffanteil, der einer Absenkung des pH-Wertes in Erden und Substraten entgegenwirkt. Da ein Teil des Eisens als Chelat von EDDHA vorliegt, ist eine gute Fe-Verfügbarkeit auch bei höheren pH-Werten sichergestellt.

Hauptnährstoffe:		***Spurenelemente:***	
10 % N	*Gesamtstickstoff*	*0,020 % B*	*Bor*
- 7,4 % NO_3-N	*- Nitratstickstoff*	*0,040 % Cu*	*Kupfer**
- 2,6 % NH_4-N	*- Ammoniumstickstoff*	*0,100 % Fe*	*Eisen***
20 % P_2O_5	*wasserlösliches Phosphat*	*0,050 % Mn*	*Mangan**
30 % K_2O	*wasserlösliches Kaliumoxid*	*0,010 % Mo*	*Molybdän*
2,7 % MgO	*wasserlösliches Magnesiumoxid*	*0,010 % Zn*	*Zink**

* = EDTA chelatisiert / **= EDTA + EDDHA chelatisiert

Anwendungsgebiete:
- Zur Förderung des Knospenansatzes und der Blütenentwicklung
- Zur Umstellung von der vegetativen auf die generative Phase
- Startdüngung von Jungpflanzen
- Bei Gießwässern mit ca. 8° bis 12° dKH (Grad deutsche Karbonathärte)

Dosierung:
- Je nach Wachstumsstadium, Witterung und Pflanzenart: 0,5 - 1,5 ‰ (50 - 150 g/100 l Wasser)
- Bei Bewässerungsdüngung: 0,2 - 0,7 ‰
- Jungpflanzen: 0,4 - 0,5 ‰

EC-Werte in mS/cm bei 25° C:

Gebrauchslösung				Stammlösung:			
0,5 ‰	1,0 ‰	1,5 ‰	2,0 ‰			10 %	20 %
0,6	1,2	1,8	2,4			73	122

Verpackung:
25 kg PE-Säcke. Trocken lagern!

IHRE VORTEILE MIT FERTY® -MEGA:

- Nitratbetonung aller FERTY®MEGA - Typen
- bessere Qualitäten
- besseres Wurzelwachstum
- geringere Salzbelastung
- hervorragende Löslichkeit = störungsfreies Arbeiten
- höhere Nährstoffgehalte
- kostengünstigeres Arbeiten
- Vollchelatisierung der Spuren sowie Fe - EDDHA-Anteil
- verhindert Mangelerscheinungen, besonders Eisenmangel

Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim

BPlan Nr. 216, Bahnhofstraße 227 / Gärtnerei Witzel

Projekt-Nr. III-61/60830

Anhänge

Anhang 1 – HLUG - Arbeitsblätter
Anhang 2 – HLUG – Einzelfallbewertung
Anhang 3 – Stn. RP Darmstadt (Auszug) vom 04.08.16

Dokumentation der Ortsbesichtigung/Ortsbegehung

Aktuelle Nutzungen auf der Fläche und in der Umgebung (300 m):

Betriebsgebäude der Gärtnerei (Rückbau läuft)
Allseitig mit Wohnbebauung umgeben

Nutzerdaten ***(Firma/Mieter):***
Siehe Arbeitsblatt 4 / Personenbefragung

Sichtbare Nutzung ***(u.a. vorh. Anlagen einschl. Tankanlagen, Zustand, Kontaminationsrelevanz):***
Heizölbrenner (Anlage 2, Fotodokumentation) / Öltank außerhalb des BPlan-Geltungsbereichs
Asbestverdächtige (?) Kitte im alten Betriebsteil (Glashaus)
Asbestzementeindeckung eines Lagerschuppens (Geb. 2 lt. Lageplan 1.1)

Gebäude und Schuppen ***(Größe, Anlagenstandorte, Fundamente, Ausstattung wie z.B. Lagerräume mit/ohne Auffangwannen, Beschichtungen, Korrosions-/ Setzungsschäden):***
Wie vor / vgl. Lageplan der Anlage 1.1, Gebäude 1 – Gebäude 7

Versiegelungen / Lagerplätze ***(Fläche, Art, Dichtheit / Rissefreiheit):***
Nur teilweise versiegelt

Grundwasseraufschlüsse ***(Brunnen, Messstellen, Teichanlagen etc.):***
Nicht vorhanden

Gelände

Sichtbare Auffälligkeiten ***(Sichtbare Kontamination, freiliegende Abfälle/Gebinde, leerstehende Gebäude, freiliegendes Lager, Tank, Aufhaldung, Grube):***
Nicht vorhanden

Hinweise auf Vorkommnisse ***(Verfärbungen im Boden oder Gewässer, Geruchsbelästigung, Sickerwasseraustritt etc.):***
Nicht vorhanden

Vorhandene Vegetation ***(Auffälligkeiten, Schäden):***
Keine Auffälligkeiten festgestellt

Boden am Standort ***(Material, Auffüllung erkennbar?):***
Lössboden ohne optische oder geruchliche Auffälligkeiten

Topographie ***(auch der benachbarten Grundstücke; weisen Hänge / Böschungen / Hügel / Gruben auf Auffüllungen / Auskofferungen hin?; Skizze mit Querschnitt anfertigen):***
Geländeneigung nach Süden / keine Hinweise auf Auffüllungen

Lagerplätze ***(Lage, Fläche, Zustand):***
Standort A - Oberirdischer Erdgastank / Standort B – Ölheizung mit oberirdischem Tank. Beide Standorte erweisen sich organoleptisch als unauffällig

Zugänglichkeiten (Wege, Absperrungen): Zugang / Zufahrt über die Odenwaldstraße
Vorfluter (Name, Lage, Größe)*:* Kanalisation und Geringsgraben entlang der nördlichen Grundstücksgrenze

Abdeckung/Oberfläche

Oberflächenabdeckung *(keine, teilweise, vollständig):* Teilweise mit Verbundsteinpflaster abgedeckt
Eigenschaften des Abdeckungsmaterials *(durchlässig, bindig, humos, sonstiges):* Feinsandiger, toniger Schluffboden (Löss /Lösslehm)
Grad und Art der Versiegelung: Verbundsteinpflaster, ca. 15-20% der Fläche (Schätzung zum Zeitpunkt der Begehung, Rückbau wegen Betriebsaufgabe läuft bereits)
Zustand der Oberfläche/Abdeckung *(Risse/Spalten, Bodenerosion, Abspülungen, Verwehungen)*: Keine Auffälligkeiten

Ablagerungen

Art der Ablagerung: Keine Ablagerung festgestellt
Geländeveränderungen *(Verfüllung, Aufhöhung, Berganlehnung, Sonstiges):* Keine Veränderungen bekannt
Verfüllungen: Keine Hinweise auf Verfüllungen
Windverwehbare Ablagerung: Nicht vorhanden
Ablagerungsfläche m² *(eingemessen/geschätzt):*
Ablagerungshöhe m über Gelände *(eingemessen/geschätzt):*
Gas-/Bodenluftfassung, Gas-/Bodenluftreinigung, Gasnutzung:
Sickerwasseraustritt, Sickerwasserfassung, Sickerwasserbehandlung:

Abwasser

Kanäle, Bodeneinläufe, Gruben, Schächte *(vorhandene Deckel etc. öffnen, Zustand):* Bodeneinläufe im Betriebshof
Kläranlagen, Öl-/Leichtflüssigkeitsabscheider, Schlammfang (Genehmigungen, Zustand): Keine der vorgenannten Anlagen auf dem Betriebsgrundstück vorhanden

Produktionsabwasser *(Ja / Nein, Direkt- / Indirekteinleitung):* Ja / Direkteinleitung in Geringsgraben (früher teilweise)
Hausabwässer *(Ja / Nein, Direkt- / Indirekteinleitung):* Ja / Indirekteinleitung

Verunreinigungen

Boden *(Lage, Flächengröße, Farbe, vermutete Ursache):* Nicht festgestellt
Gebäude *(Lage, Flächengröße, Farbe, vermutete Ursache):* Keine Verunreinigungen sichtbar; siehe auch „Gesamteinschätzung“
Versiegelung *(Lage, Flächengröße, Farbe, vermutete Ursache):* Keine Auffälligkeiten an der Versiegelung
Offensichtliche Ablagerungen *(Lage, Flächengröße, Stoffe):* Nicht vorhanden

Allgemeines

Grundstück umzäunt / offener Zugang: Betriebsgelände eingezäunt / Verschließbarer Zugang am Gebäude 1 über die Odenwaldstraße
Grundstück vollständig einsehbar: Ja, wegen fortgeschrittenen Rückbaus der Betriebsgebäude (Gewächshäuser)
Grundstück wurde begangen am: 30.08.2016
Vollständigkeit der Ortsbegehung: Ja / es wurden alle Betriebsteile / Gebäude begangen
Gesamteinschätzung / Persönliche Bemerkungen: Familiengeführte Gärtnerei ohne Umweltrelevanz hinsichtlich Boden- oder Grundwasserkontaminationen. Beim Rückbau ist die Asbestproblematik abzuprüfen / zu beachten. Dem Eigentümer wurde die Einschaltung einer zugelassenen Fachfirma empfohlen. Der Boden am „Standort B“ (separate Ölheizung für das Gebäude 6 – Verkaufsraum) sollte nach vollständig erfolgtem Abbruch vom Bodengutachter organoleptisch überprüft werden.

Bearbeitende Stelle / Firma	Ingenieurbüro EDU – Erkundungen und Dienstleistungen in der Umwelt- und Bautechnik / Dipl.-Geol. Walter Keller Bessunger Str. 117, 64347 Griesheim
Bearbeiter/Bearbeiterin	Walter Keller / Arno Neumann
Datum	30.08.2016

Dokumentation der Zeitzeugenbefragung

Befragung am / von	30.08.2016
Befragte Personen	Herr Alois Witzel (ehem. Betriebsinhaber) Herr Berthold Witzel (aktueller Betriebsinhaber)
Anschrift	Bahnhofstr. 221, 61184 Karben
Damalige Funktion	Betriebsinhaber zu verschiedenen Zeiten

Jahr Zeitraum	Nutzungen / Anlagen / Genehmigungen / Betriebsgröße / Stoffe / Auffälligkeiten / Mängel / Unfälle / Leckagen / etc.
	Die Gärtnerei Witzel besteht in Kloppenheim seit 1926. Angepflanzt wurden Obst- und Gemüsekulturen und Schnittblumen. Herr Berthold Witzel führt das Geschäft in der dritten Generation. Insbesondere für Anzucht und Verkauf von Blumen ist seit Jahren die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben. Daher wird der Betrieb systematisch reduziert und zum Jahresende ganz aufgegeben. Der Rückbau der Gewächshäuser (Gebäude) ist weitgehend abgeschlossen. Dies gilt zum Zeitpunkt der Geländebegehung für die Gewächshäuser Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 7. Diese waren nicht verglast, vielmehr bestanden deren Scheiben aus Kunststoffelementen („Plexiglas“). <u>Allgemeiner Betriebsablauf:</u> Die Pflanzenbewässerung (zum Zeitpunkt der Begehung noch im alten Betriebsteil in den Geb. 1 und 3 sichtbar) basierte auf dem „Ebbe-Flut-System“. Hierbei wurden die mit Wannen aus Kunststoff ausgestatteten Tische mit Wasser geflutet. Überschüssiges Wasser lief durch ein Rinnensystem ab und wurde bei der nächsten Bewässerung wiederverwendet. Dem Wasser wurde für eine optimale Nährstoffversorgung Dünger zugesetzt. Für die beiden eingesetzten Dünger wurden Produktdatenblätter beschafft und als Anlage 3 dem Erläuterungsbericht hinzugefügt. Beide Zeitzeugen berichten übereinstimmend, dass es zu keinem Zeitpunkt zu Unfällen, Bränden oder Leckagen gekommen sei. .

Bemerkungen	Die Ausführungen der Zeitzeugen erscheinen plausibel.
Bearbeitende Stelle / Firma	Ingenieurbüro EDU – Erkundungen und Dienstleistungen in der Umwelt- und Bautechnik / Dipl.-Geol. Walter Keller Bessunger Str. 117, 64347 Griesheim
Bearbeiter/Bearbeiterin	Walter Keller / Arno Neumann
Datum	30.08.2016

Datum der Bearbeitung: 26.09.2016

Einzelfallbewertung Altstandorte

Bezeichnung: Gärtnerei Witzel
Lage: Bahnhofstraße 227
sonstige interne Nr.: Anhang 2
(falls vorhanden)
Karben

Deckblatt

Zusammenfassung der Einzelfallbewertung

In die Tabelle werden die "Σ Punkte" aus folgenden Formularen automatisch übertragen:

- STOFFBEWERTUNG (Seite II)
- STANDORT- UND NUTZUNGSBEWERTUNG Grundwasser (Seite III)
- STANDORT- UND NUTZUNGSBEWERTUNG Oberirdische Gewässer (Seite IV)
- STANDORT- UND NUTZUNGSBEWERTUNG Boden (Seite V)
- STANDORT- UND NUTZUNGSBEWERTUNG Luft (Seite VI)

Schutzgüter BEWERTUNGSBEREICHE	**Grundwasser**	**Oberirdische Gewässer**	**Boden**	**Luft**
STOFFBEWERTUNG	25	25	25	0
STANDORTBEWERTUNG	0	30	25	0
NUTZUNGSWERTUNG	0	0	40	0
Gesamtpunkte	**25**	**55**	**90**	**0**

Erläuterungen zur Interpretation des Bewertungsergebnisses:

Für jedes einzelne Schutzgut werden die Punkte aus der Stoff-, Standort- und Nutzungsbewertung addiert. Jedes Schutzgut kann maximal 200 Punkte erreichen.

In der Regel ist das Schutzgut mit der höchsten Gesamtpunktzahl entscheidend für das Bewertungsergebnis (siehe Handbuch Altlasten "Einzelfallbewertung", Kapitel 7).

Erreicht eines der Schutzgüter **mehr als 110 Gesamtpunkte**, sollte der Altstandort weiter untersucht werden ⇒ **Weitere Untersuchungen notwendig** (Historische Erkundung, Orientierende Untersuchung bzw. Gefahrerforschung).

Erhält eines der Schutzgüter sogar **mehr als 150 Gesamtpunkte**, sind eventuell Sofortmaßnahmen erforderlich ⇒ **Dringender Handlungsbedarf**

Unterschreiten alle Schutzgüter 110 Gesamtpunkte, besteht in der Regel kein weiterer Handlungsbedarf.

Weiterer Handlungsbedarf

[x] **Kein Handlungsbedarf (<110 Punkte)**
Ausscheiden des Altstandortes aus der weiteren Bearbeitung

[ ] Die formelle Bewertung des Altstandortes hat das oben genannte Ergebnis erbracht.
Aufgrund besonderer Umstände wird das formelle Ergebnis jedoch von Hand korrigiert.

Handlungsbedarf (nach Korrektur):

Begründung:

Bearbeitendes Büro / Behörde:

Ingenieurbüro EDU - Erkundungen und Dienstleistungen in der
Umwelt- und Bautechnik / Dipl.-Geol. Walter Keller
Bessunger Str. 117, 64347 Griesheim

Datum der Bearbeitung: 26.09.2016

Einzelfallbewertung Altstandorte

Bezeichnung: Gärtnerei Witzel | Lage: Bahnhofstraße 227

Sonstige interne Nr.: Anhang 2 | Karben

Stoffbewertung **Grundwasser, Oberirdische Gewässer, Boden, Luft**

Allgemeines

Betriebsgröße ***groß*** [ ] *(10 Pkte)* ***mittel*** [ ] *(5 Pkte)* ***klein*** [x] *(0 Pkte)* *Punkte:* 0

Bemerkung: Zur Definition der Betriebsgröße siehe Handbuch "Einzelfallbewertung", S. 16

Betriebsdauer (Jahre) ***>20*** [x] *(10 Pkte)* ***10 bis 20*** [ ] *(5 Pkte)* ***<10*** [ ] *(0 Pkte)* *Punkte:* 10

Bemerkung: Summe der Betriebsdauer aller relevanten Betriebe bzw. Anlagen

Anlagen und Gefahrenherde

Anlagen

mit sehr hohem Gefährdungspotential vorhanden [ ] *(25 Pkte)*

(Anlagen der Branchenklasse 5, z.B. Tankstelle;
siehe dazu Handbuch Altlasten "Einzelfallbewertung", S. 17)

Welche Anlagen?

mit erhöhtem Gefährdungspotential vorhanden [ ] *(10 Pkte)*

(Anlagen der Branchenklasse 4, z.B. Fuhrparkwartung;
siehe dazu Handbuch Altlasten "Einzelfallbewertung", S. 18)

Welche Anlagen?

keine der oben aufgeführten Anlagen vorhanden [x] *(0 Pkte)* *Punkte:* 0

Gefahrenherde, z.B. Chemikalienlager, unterirdische Tanks

vorhanden [ ] *(10 Pkte)*

weder durch Aktenrecherche noch durch Ortsbesichtigung erkennbar [x] *(0 Pkte)* *Punkte:* 0

Welche Gefahrenherde?

Vorkommnisse

Besondere Vorkommnisse, z.B. Leckage

ja, schwerwiegende [ ] *(25 Pkte)*

ja [ ] *(10 Pkte)*

weder aktenkundig noch durch Ortsbesichtigung erkennbar [x] *(0 Pkte)* *Punkte:* 0

Welche Vorkommnisse?

Umgang mit gefährlichen Stoffen

BTEX, LCKW,
sonstige toxische oder
kanzerogene Stoffe, z.B. Schwermetalle, Pestizide

ja, schwerwiegende [ ] *(20 Pkte)*

nicht aktenkundig, aber branchenüblich [ ] *(5 Pkte)*

nein [x] *(0 Pkte)* *Punkte:* 0

Welche Stoffe?

Besondere Bewertung des Betriebs/der Anlage aus Sicht des Bearbeiters (Begründung!)

Diese Abfrage ist nur dann durchzuführen, wenn der Bearbeiter Kenntnisse besitzt, die für die Gefährdungseinstufung des Altstandortes wichtig sind, aber durch die oben aufgeführten Abfragen nur unzureichend erfaßt werden. Das Ergebnis dieser Abfrage wird direkt in das Feld "Σ-Punkte" übertragen. Die oben erreichten Punkte finden dann keine Berücksichtigung!

Von dem Betrieb / der Anlage geht mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Gefährdung aus [ ] *(99 Pkte)*

Von dem Betrieb / der Anlage geht wahrscheinlich keine Gefährdung aus [ ] *(11 Pkte)*

Σ Punkte*: 25

* Besonderheiten bei der Bewertung des Schutzguts Luft: *Wenn auf dem Altstandort eine Kontamination mit leichtflüchtigen Stoffen wie LCKW oder BTEX ausgeschlossen werden kann, ist eine Stoffbewertung der Luft nicht erforderlich.*

Datum der Bearbeitung: 26.09.2016

Einzelfallbewertung Altstandorte

Bezeichnung: Gärtnerei Witzel Lage: Bahnhofstraße 227

Sonstige interne Nr.: Anhang 2 Karben

Standort- und Nutzungsbewertung

Standortbewertung - Grundwasser

Verschmutzungsempfindlichkeit

groß	☐ *(50 Pkte)*	***mittel***	☐ *(30 Pkte)*	
gering	☐ *(10 Pkte)*	***sehr gering***	☐ *(0 Pkte)*	*Punkte:* 0

Die "Verschmutzungsempfindlichkeit" kann nur durch das Hessische Landesamt für Bodenforschung (HLfB) ermittelt werden. *Die Bewertungspunkte werden direkt in das Feld "Σ Punkte Standortbewertung/Grundwasser" übertragen*

ODER: Anstelle der Bewertung der "Verschmutzungsempfindlichkeit" durch das HLfB werden die nachfolgenden Abfragen bewertet (Tektonik, Gw-Neubildung, Gw-Flurabstand, Geolog. Aufbau):

Tektonik / Durchlässigkeit des Untergrunds

Hinweis: nur ein Feld ankreuzen

Störung/Verwerfung	☐	*(20 Pkte)*
gute Durchlässigkeit	☐	*(20 Pkte)*
starkklüftig	☐	*(15 Pkte)*
mittlere Durchlässigkeit	☐	*(10 Pkte)*
geringklüftig	☐	*(0 Pkte)*
geringe Durchlässigkeit	X	*(0 Pkte)* — *Punkte:* 0

Mittlere Grundwasserneubildung

>4 l/(s*km²)	☐ *(10 Pkte)*	***2-4 l/(s*km²)***	☐ *(5 Pkte)*	
		<2 l/(s*km²)	X *(0 Pkte)*	*Punkte:* 0

Grundwasserflurabstand

< 2 m	☐ *(15 Pkte)*	***2-5 m***	☐ *(10 Pkte)*	
		> 5 m	X *(0 Pkte)*	*Punkte:* 0

Geologischer Aufbau

stärkere Wechsellagerung	☐ *(5 Pkte)*	***relativ homogen***	X *(0 Pkte)*	*Punkte:* 0

Σ Punkte Standortbewertung / Grundwasser: 0

Nutzungsbewertung - Grundwasser

	Standort	***Umgebung bis 500 m***
Brunnen, Trinkwasser	☐ *(50 Pkte)*	☐ *(30 Pkte)*
Brunnen, kein Trinkwasser	☐ *(45 Pkte)*	☐ *(20 Pkte)*
Trinkwasser-/Heilquelleschutzgebiet		
...Zone II	☐ *(50 Pkte)*	☐ *(30 Pkte)*
...Zone III	☐ *(35 Pkte)*	☐ *(20 Pkte)*
Heilquellenschutzgebiet Zone IV	☐ *(30 Pkte)*	☐ *(10 Pkte)*

Hinweis: Bitte alle zutreffenden Nutzungen angeben: Bewertet wird jedoch nur die Nutzung mit der höchsten Punktzahl !

Σ Punkte Nutzungsbewertung / Grundwasser: 0

Datum der Bearbeitung: 26.09.2016

Einzelfallbewertung Altstandorte

Bezeichnung: Gärtnerei Witzel Lage: Bahnhofstraße 227

Sonstige interne Nr.: Anhang 2 Karben

Standort- und Nutzungsbewertung

Standortbewertung - Oberirdische Gewässer

Eindeutiger Name / Bezeichnung des Gewässers Geringsgraben

Entfernung

Gewässer befindet sich auf dem Altstandort	X	*(25 Pkte)*	
kleiner 100 m		*(15 Pkte)*	
100 bis 300 m		*(5 Pkte)*	
größer 300 m		*(0 Pkte)*	Punkte: 25

Wasservolumen (bei stehenden Gewässern)

kleiner 200.000 m³		*(5 Pkte)*	
größer 200.000 m³		*(0 Pkte)*	Punkte: 0

Abfluß / Quellschüttung (bei fließenden Gewässern)

kleiner 1 m³/s	X	*(5 Pkte)*	
größer 1 m³/s		*(0 Pkte)*	Punkte: 5

Beeinflussung des Gewässers

Überschwemmungsgebiet / hochwassergefährdetes Gebiet		*(15 Pkte)*	
Direkteinleitung von Sickerwasser		*(5 Pkte)*	
Oberflächenabfluß oder Zwischenabfluß	X	*(0 Pkte)*	Punkte: 0

Σ Punkte Standortbewertung / Oberirdische Gewässer: 30

Nutzungsbewertung - Oberirdische Gewässer

	Standort		*Umgebung bis300 m*	
Fischzucht, Angeln, Viehtränke		*(50 Pkte)*		*(20 Pkte)*
Baden, Wassersport		*(50 Pkte)*		*(15 Pkte)*
Entnahme zur Beregnung		*(50 Pkte)*		*(15 Pkte)*
Uferfiltratentnahme		*(35 Pkte)*		*(5 Pkte)*
Entnahme zur Grundwasseranreicherung		*(35 Pkte)*		*(5 Pkte)*
Feuchtbiotop		*(30 Pkte)*		*(5 Pkte)*
Betriebswasser		*(25 Pkte)*		*(5 Pkte)*

Hinweis: Bitte alle zutreffenden Nutzungen angeben. Bewertet wird jedoch nur die Nutzung mit der höchsten Punktzahl !

Σ Punkte Nutzungsbewertung / Oberirdische Gewässer: 0

Datum der Bearbeitung: 26.09.2016

Einzelfallbewertung Altstandorte

Bezeichnung: Gärtnerei Witzel Lage: Bahnhofstraße 227
Sonstige interne Nr.: Anhang 2 Karben

Standort- und Nutzungsbewertung

Standortbewertung - Boden

Art der Versiegelung (Asphalt, Teer, Beton, Pflaster):

Versiegelungsgrad

unversiegelt oder teilweise versiegelt (0-75%)	X	*(15 Pkte)*	
weitgehend versiegelt (75-100%)		*(5 Pkte)*	
vollständig versiegelt (100%)		*(0 Pkte)*	*Punkte:* 15

Boden- oder Abdeckungsmaterial der unversiegelten Bereiche

bindig oder organisch (z.B. Schluff, humushaltige Böden)	X	*(10 Pkte)*	
durchlässig (z.B. Sand, Schlacke)		*(5 Pkte)*	
Altstandort vollständig versiegelt oder bewachsen (z.B. Gras)		*(0 Pkte)*	*Punkte:* 10

Schadensherde / Verunreinigungen

Bodenverfärbung		*(25 Pkte)*	
auffälliger Geruch		*(25 Pkte)*	
Schlamm- oder Klärteiche		*(25 Pkte)*	
Oelabscheider		*(25 Pkte)*	
Verwehungen		*(10 Pkte)*	
Sonstige		*(20 Pkte)*	*Punkte:* 0

Σ Punkte Standortbewertung / Boden: 25

Nutzungsbewertung - Boden

	Standort			Umgebung bis 300m		
	vorhanden	geplant		vorhanden	geplant	
Kinderspielplatz,-tagestätte, Schule			*(50 Pkte)*			*(20 Pkte)*
Klein-, Hausgärten			*(50 Pkte)*			*(20 Pkte)*
Wohnbebauung, Mischgebiet		X	*(40 Pkte)*	X		*(10 Pkte)*
Sport-, Spiel-, Freizeitfläche			*(30 Pkte)*			*(10 Pkte)*
Tierhaltung, landwirtschaftl. Nutzfläche			*(30 Pkte)*			*(10 Pkte)*
Gewerbe-, Industriegebiet			*(20 Pkte)*			*(5 Pkte)*

Hinweis: Bitte alle zutreffenden Nutzungen ankreuzen. Bewertet wird jedoch nur die Nutzung mit der höchsten Punktzahl !

Σ Punkte Nutzungsbewertung / Boden: 40

Bemerkungen:

Bauleitplanung der Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“

Auszug aus der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB – Schreiben vom 04.08.2016

Bodenschutz West

Abwägungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes enthält auf Seite 15 unter „13. Altlasten" die Aussage, dass sich für das Plagebiet laut FIS AG des Landes Hessen kein Eintrag ergibt.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Entwurfs des Bebauungsplanes 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich aktuell um den Standort einer Gärtnerei. In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans ist in dem Abschnitt „15. Städtebauliches Konzept" zu entnehmen, dass die Neuordnung des Plangebietes nach Abbruch der baulichen Anlagen der bestehenden Gärtnerei erfolgen soll. Das Plangebiet wird mit der Stilllegung der Gärtnerei ein Altstandort und ist dem zufolge in dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen aufzunehmen. Es besteht durch den Betrieb einer Gärtnerei ein theoretisches Gefährdungspotential. Der Planungsträger sollte eine historische Recherche durchführen um das Gefährdungspotential zu klären. Sollten sich daraus konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Belastung des Bodens ergeben (Leckagen beim Umgang mit Pflanzenschutzmitteln, unsachgemäße Lagerung von Mineralölkohlenwasserstoffen (Heizöl/Diesel), etc.) so wäre auch eine orientierende Untersuchung zur Überprüfung des Verdachtes ratsam. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die Nachforschungspflichten, wie sie sich aus dem Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, St.Anz. ig/2002 S. TJS3 ergeben.

TOP Ö 15.2

Schalltechnische Untersuchung "Tiefgarage"

Errichtung von zwei MFH inklusive Tiefgarage und zwei EFH,

Bahnhofstraße / Odenwaldstraße, Karben

im Zuge des

Bebauungsplanes Nr. 216 "Bahnhofstraße 227" der Stadt Karben

AUFTRAGGEBER:

Bauherrengemeinschaft:
Bernd u. Hildegard Römer und Berthold Witzel
Jahnstraße 27
65439 Flörsheim

BEARBEITER:

Dr. Frank Schaffner

BERICHT NR.: 16-2665

18.09.2016

DR. GRUSCHKA **Ingenieurgesellschaft mbH**

Schalltechnisches Büro

64297 Darmstadt - Heinrich-Delp-Straße 106 - Tel. 0 61 51 / 2 78 99 67
dr.gruschka.gmbh@t-online.de - www.dr-gruschka-schallschutz.de

I N H A L T

0 Zusammenfassung

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

2 Grundlagen

3 Anforderungen an den Immissionsschutz

4 Vorgehensweise

5 Ausgangsdaten

6 Ergebnisse

Anhang

0 Zusammenfassung

Die Schallimmissionsprognose für die Tiefgarage mit 34 Stellplätzen für das Bauvorhaben "Zwei MFH inklusive Tiefgarage und zwei EFH, Bahnhofstraße / Odenwaldstraße, Karben" im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 216 "Bahnhofstraße 227", Stadt Karben, führt zum Ergebnis, dass unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Hinweise die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm /1/ sowohl am eigenen Gebäude als auch am benachbarten Wohnhaus eingehalten sind:

- Zur Vermeidung kurzzeitiger störender Klappergeräusche beim Überfahren sind Boden-Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt geeignet zu befestigen oder elastisch zu lagern.

- Die Geräusche des Tiefgaragentores und dessen Antriebes dürfen gemäß Tab. 9 der DIN 4109 /6/ in Wohn- und Schlafräumen der geplanten Wohngebäude den maximal zulässigen A-bewerteten Schalldruckpegel von $L_{AF,max,n}$ = 30 dB(A) nicht überschreiten.

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

In Karben ist geplant, zwischen dem Geringsgraben im Norden, der Odenwaldstraße im Osten und der Bahnhofstraße im Süden zwei MFH, zwei EFH sowie eine Tiefgarage mit 34 Stellplätzen zu errichten.

Zu- und Abfahrt der Tiefgarage erfolgen im Süden über die Bahnhofstraße (s. **Abb. 1** im Anhang).

Für das geplante Vorhaben soll der Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227" aufgestellt werden.

Die Details der örtlichen Situation sowie der Planung werden als bekannt vorausgesetzt.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sollen die Lärmeinwirkungen durch die geplante Tiefgarage auf die Nachbarschaft gemäß TA Lärm /1/ prognostiziert und beurteilt werden. Falls erforderlich, sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen anzugeben.

2 Grundlagen

/1/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), vom 26. August 1998, GMBl. 1998 S. 503

/2/ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

/3/ Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage, 2007, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg

/4/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe 1990, eingeführt durch das allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 vom 10.4.1990 des Bundesministers für Verkehr, StB 11/14.86.22-01/25 Va 90

/5/ DIN ISO 9613-2, "Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien", Ausgabe Oktober 1999

/6/ DIN 4109-1, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", Juli 2016.

3 Anforderungen an den Immissionsschutz

Gemäß Parkplatzlärmstudie /3/ kann zur Prognose auf der sicheren Seite von Parkierungsverkehr bei Wohnanlagen die eigentlich zur Beurteilung von Gewerbelärm ausgelegte TA Lärm /1/ herangezogen werden. Allerdings ist zu beachten, dass aufgrund der im Vergleich zu Gewerbelärm erhöhten sozialen Adäquanz von privatem Parkierungsverkehr die Beurteilung gemäß TA Lärm /1/ lediglich eine Orientierung darstellt. Die TA Lärm /1/ nennt zur Beurteilung von Lärm aus dem Grundstück und bei der Ein- und Ausfahrt folgende Immissionsrichtwerte:

Tab. 3.1: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /1/

Gebietsnutzung	**Immissionsrichtwerte / [dB(A)]**	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35
reine Wohngebiete	50	35
allgemeine Wohngebiete	55	40
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	45
Gewerbegebiete	65	50

Die Immissionsrichtwerte gelten außen (d. h. vor den Gebäuden) und sind mit den Beurteilungspegeln zu vergleichen.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen aus dem Betriebsgelände dürfen die Immissionsrichtwerte in **Tab. 3.1** um nicht mehr als tags 30 dB(A) und nachts 20 dB(A) überschreiten ("**Spitzenpegelkriterium**").

Für die Teilzeiten, in denen in den zu beurteilenden Geräuschimmissionen ein oder mehrere Töne hervortreten oder in denen das Geräusch informationshaltig ist, ist je nach Auffälligkeit ein Zuschlag K_T anzusetzen (**Ton-/Informationshaltigkeitszuschlag**).

Für die Teilzeiten, in denen das zu beurteilende Geräusch Impulse enthält, ist je nach Störwirkung ein Zuschlag K_I anzusetzen (**Impulszuschlag**).

Für folgende Zeiten ist außer in Kern-, Dorf-, Misch- und Gewerbegebieten bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von K_R = 6 dB(A) zu berücksichtigen (**"Ruhezeitzuschlag"**):

an Werktagen	6 – 7 Uhr
	20 – 22 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	6 – 9 Uhr
	13 – 15 Uhr
	20 – 22 Uhr.

Die Ruhezeitzuschläge werden, falls aufgrund der Gebietsnutzung und der Einwirkzeiten erforderlich, bei den Schallausbreitungsrechnungen entsprechend den Tagesganglinien der berücksichtigten Schallquellen programmintern vergeben.

Der Beurteilungspegel L_r ist wie folgt zu berechnen:

$$L_r = 10 \cdot \log\{\frac{1}{T_r} \sum_{j=1}^{N} T_j \cdot 10^{0,1(L_{AFeq,j}+K_{I,j}+K_{T,j}+K_{R,j})}\} \text{ dB(A)} \qquad \textbf{(Gl. 3.1)}$$

mit:

T_r Beurteilungszeitraum (tags 16 h, nachts 1 h)

T_j Teilzeit j

N Zahl der Teilzeiten

$L_{AFeq,j}$ Mittelungspegel während der Teilzeit T_j

$K_{T/I}$ = Ton-/Informations-/Impulshaltigkeitszuschlag

K_R = Ruhezeitzuschlag.

Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage stehen, sind nach TA Lärm /1/ der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen zu beurteilen.

Geräusche des vorhabenbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf **öffentlichen Verkehrsflächen** in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück (außer in Gewerbe- und Industriegebieten) sollen gemäß TA Lärm /1/ durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit:

- sie die Beurteilungspegel der bestehenden Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) erhöhen **und**

- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist **und**

- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV /2/) erstmals oder weitergehend überschreiten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ lauten:

Tab. 3.2: Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV /2/

Gebietsnutzung	**Immissionsgrenzwerte / [dB(A)]**	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
Krankenhäuser, Schulen, Kurheime, Altenheime	57	47
reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	59	49
Kern-, Dorf-, Mischgebiete	64	54
Kleingartengebiete	64	64
Gewerbegebiete	69	59

4 Vorgehensweise

Auf der Grundlage digitaler Planunterlagen wird vom geplanten Vorhaben und seinem Einwirkungsbereich ein digitales Schallquellen-, Gelände- und Hindernismodell erstellt (SoundPLAN, Vs. 7.4). Im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite wird die TG-Zufahrt zur östlichen Grundstücksgrenze hin verschoben.

An die der Tiefgaragenzufahrt nächstgelegenen bestehenden Wohnhäuser werden Immissionspunkt in 5 m Höhe über Gelände gelegt (s. **Abb. 1** im Anhang).

Im nachfolgenden Kapitel werden die Schallleistungspegel der maßgeblichen Emittenten der geplanten Tiefgarage hergeleitet.

Die Schallausbreitungsrechnungen erfolgen richtlinienkonform unter Berücksichtigung der schallreflektierenden und -abschirmenden Wirkung des geplanten Gebäudes.

Die Beurteilungspegel werden im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite für Sonn- und Feiertage ermittelt, den Tagen mit den höchsten Ruhezeitzuschlägen gemäß TA Lärm /1/.

Zur Berücksichtigung der langfristig einwirkenden Geräusche ist gemäß TA Lärm /1/ in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 /5/ ein Langzeitmittelungspegel zu bestimmen. Es wird vom prognostizierten Mittelungspegel die meteorologische Korrektur (C_{met}) subtrahiert. Diese Korrektur berücksichtigt eine Vielzahl von Witterungsbedingungen, die sowohl günstig wie auch ungünstig für die Schallausbreitung sein können. Der zur Berechnung der meteorologischen Korrektur heranzuziehende Faktor C_0, der von den örtlichen Wetterstatistiken für Windgeschwindigkeit und -richtung sowie Temperaturgradienten abhängt, wird mit C_0 = 2 dB(A) angesetzt. Die so errechnete Korrektur geht von einer etwa gleichen Häufigkeit aller Windrichtungen aus; auch bei anderen Windverteilungen liegt der Fehler in der Regel innerhalb von ±1 dB(A).

Für Quellen ohne Spektrum wird der Bodeneffekt nach dem alternativen Verfahren der DIN ISO 9613-2 /6/ berechnet.

5 Ausgangsdaten

Die nachfolgend aufgeführten Emissions- und Schallleistungspegel dienen als Eingangsdaten für die Schallausbreitungsrechnungen und dürfen nicht mit den immissionsseitig zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm /1/ verglichen werden.

Die Schallleistungspegel der aus dem **Tiefgaragentor** emittierten Geräusche werden in **Tab. 5.1** nach Gl. 12 der "Parkplatzlärmstudie" /3/ berechnet. Die Kfz-Bewegungshäufigkeiten entsprechen den Angaben für Tiefgaragen von Wohnanlagen in Tab. 33 der "Parkplatzlärmstudie" /3/.

Tab. 5.1: Schallleistungspegel Tiefgaragentor

Tiefgaragentor	Schallleistungspegel in dB(A)												
	50	+	10 x log(	B	x	N	)	+	10 x log(	F	) =	L_{WA}
tags	50	+	10 x log(	34	x	0,15	)	+	10 x log(	11,0	) =	**67,5**
nachts	50	+	10 x log(	34	x	0,02	)	+	10 x log(	11,0	) =	**58,7**

Erläuterungen:
50 dB(A) = Grundpegel
B = Bezugsgröße = Anzahl der Stellplätze
N = Bewegungshäufigkeit = Anzahl der Bewegungen pro Bezugsgröße und Stunde
F = Fläche der Toröffnung in m²

Die Schallleistungspegel aus **Tab. 5.1** werden der in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Schallquelle "TG-Tor" zugeordnet.

Die Emissionspegel der **Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt** werden in umseitiger **Tab. 5.2** gemäß RLS-90 /4/ berechnet. Die maßgebenden stündlichen Verkehrsstärken ergeben sich aus dem Produkt der in **Tab. 5.1** genannten Werte für B und N. Die erhöhten Schallemissionen in Bereichen mit einer Rampensteigung > 5 % sind nach Gl. 9 der RLS-90 /4/ zu berechnen. Für die Fahrbahn beträgt nach Tab. 4 der RLS-90 /4/ der Zuschlag D_{StrO} = 0 dB(A).

Die Emissionspegel aus **Tab. 5.2** werden nach Gl. 4 der Parkplatzlärmstudie /3/ in längenbezogene Schallleistungspegel umgerechnet:

$$L_{WA,1h}' = L_{m,E} + 19 \text{ dB(A)}$$

und den in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Linienschallquellen der TG-Rampe zugeordnet.

Tab. 5.2: Emissionspegel der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt

Abschnitt	1 DTV	2 M_T	3 M_N	4 p_T	5 p_N	6 v_Pkw	7 v_Lkw	8 D_StrO	9 Steigg.	10 **L_m,E,T**	11 **L_m,E,N**
	Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h	%	%	km/h	km/h	dB(A)	%	dB(A)	dB(A)
Stgg ≤ 5 %	87	5,1	0,7	0	0	30	0	0	≤ 5	**35,6**	**26,9**
Stgg = 15 %	87	5,1	0,7	0	0	30	0	0	15	**41,6**	**32,9**

Erläuterungen zu den Spalten:

1 DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

2 M_T: maßgebende stündliche Verkehrsstärke am Tag (6-22 Uhr)

3 M_N: Verkehrsstärke in der lautesten Nachtstunde

4 p_T: Lkw-Anteil am Tag (6-22 Uhr)

5 p_N: Lkw-Anteil in der Nacht (22-6 Uhr)

6 v_Pkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw

7 v_Lkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw

8 Zuschlag für die Straßenoberfläche nach RLS-90, Tabelle 4

9 Steigung der Fahrbahn

10, 11 L_m,E = L_m(25) + D_v + D_Stg + D_Stro

Emissionspegel (in 25 m Abstand zur Straße) am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr)

6 Ergebnisse

Die Schallimmissionsprognose für die Tiefgarage mit 34 Stellplätzen für das Bauvorhaben "Zwei MFH inklusive Tiefgarage und zwei EFH, Bahnhofstraße / Odenwaldstraße, Karben" im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 216 "Bahnhofstraße 227", Stadt Karben, führt zu nachfolgend dargestellten Ergebnissen.

6.1 Beurteilungspegel

In **Anlage 1** im Anhang sind die, mit dem in **Kap. 5** beschriebenen Worst-Case-Ansatz hergeleiteten, rechnerisch prognostizierten (Teil-) Beurteilungspegel an den benachbarten Wohnhäusern durch Geräusche aus der geplanten Tiefgarage sowie bei der Ein- und Ausfahrt beigefügt. Die Immissionspunkte sind in **Abb. 1** im Anhang markiert.

Die Beurteilungspegel wurden im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite für Sonn- und Feiertage ermittelt, den Tagen mit den höchsten Ruhezeitzuschlägen gemäß TA Lärm /1/.

Die energetisch summierten Gesamtbeurteilungspegel sind in **Tab. 6.1** zusammengefasst.

Tab. 6.1: Beurteilungspegel Tiefgarage

Immissionsort	Beurteilungspegel/[dB(A)] tags	nachts
IP1	44,5	32,1
IP2	43,4	31,0
IP3	42,7	30,3

Durch die geplante Tiefgarage werden an den benachbarten Wohnhäusern sogar die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ für reine Wohngebiete (WR) von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) sicher eingehalten.

6.2 Spitzenpegelkriterium

Zur Vermeidung kurzzeitiger störender Klappergeräusche beim Überfahren sind Boden-Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt geeignet zu befestigen oder elastisch zu lagern.

6.3 Vorhabenbezogener Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen

Die gemäß **Kap. 5** durch die geplante Tiefgarage bedingten 34 Stellplätze * 0,15 Kfz-Bewegungen pro Stellplatz und Stunde = 5,1 Kfz-Bewegungen/h tags und 34 Stellplätze * 0,02 Kfz-Bewegungen pro Stellplatz und Stunde = 0,7 Kfz-Bewegungen/h nachts führen an den benachbarten Wohnhäusern entlang der Bahnhofstraße in 6 m Abstand zur Straßenmitte gemäß RLS-90 /4/ zu Beurteilungspegeln von aufgerundet **tags 46 dB(A)** und **nachts 37 dB(A)** (s. **Tab. 6.2**).

Tab. 6.2: Beurteilungspegel vorhabenbezogener Verkehr

Straße	1 DTV	2 M_T	3 M_N	4 p_T	5 p_N	6 v_Pkw	7 v_Lkw	8 D_StrO	9 Steigg.	10 L_m,E,T	11 L_m,E,N	12 **L_r,T**	13 **L_r,N**
	Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h	%	%	km/h	km/h	dB(A)	%	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
												Abstand 6 m	
Bahnhofstr.	87	5,1	0,7	0	0	50	50	0	< 5	37,8	29,0	**45,7**	**37,0**

Erläuterungen zu den Spalten:

1 DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

2 M_T: maßgebende stündliche Verkehrsstärke am Tag (6-22 Uhr)

3 M_N: maßgebende stündliche Verkehrsstärke in der Nacht (22-6 Uhr)

4 p_T: Lkw-Anteil am Tag (6-22 Uhr)

5 p_N: Lkw-Anteil in der Nacht (22-6 Uhr)

6 v_Pkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw

7 v_Lkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw

8 Zuschlag für die Straßenoberfläche nach RLS-90, Tabelle 4

9 Steigung der Fahrbahn

10, 11 L_m,E = L_m(25) + D_v + D_Stg + D_Stro

Emissionspegel (in 25 m Abstand zur Straße) am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr)

12, 13 L_r,T/N: Beurteilungspegel Tag/Nacht an den Gebäuden

Selbst wenn der durch die geplante Tiefgarage bedingte Verkehr zu mehr als einer Verdopplung des bestehenden Verkehrs auf der Bahnhofstraße (entsprechend einer Pegelerhöhung um 10*log(2) dB(A) = 3 dB(A)) und damit zu Gesamtbeurteilungspegeln von tags (46 + 3) dB(A) = 49 dB(A) bzw. nachts (37 + 3) dB(A) = 40 dB(A) führte, wären die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ für reine und allgemeine Wohngebiete von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) noch sicher eingehalten.

Somit besteht gemäß TA Lärm /1/ nicht die Notwendigkeit zu prüfen, ob die Geräusche des vorhabenbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art zusätzlich gemindert werden können.

6.4 Prognosegenauigkeit

Aufgrund des in **Kap. 5** erläuterten Emissionsansatzes auf der sicheren Seite sowie aufgrund von Erfahrungen mit vergleichbaren Anlagen wird beim bestimmungsgemäßen Betrieb der geplanten Tiefgarage die Prognosegenauigkeit insgesamt mit (0 … -3) dB(A) abgeschätzt.

6.5 Hinweis

Die Geräusche des Tiefgaragentores und dessen Antriebes dürfen gemäß Tab. 9 der DIN 4109 /6/ in Wohn- und Schlafräumen der geplanten Wohngebäude den maximal zulässigen A-bewerteten Schalldruckpegel von $L_{AF,max,n}$ = 30 dB(A) nicht überschreiten.

Dr. Frank Schaffner

ANHANG

Anlage 1

Abb. 1

2 MFH inkl. Tiefgarage u. 2 EFH, Bahnhofstr./Odenwaldstr., Karben
Mittlere Ausbreitung Leq - Prognose

Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
Zeit- bereich		Name des Zeitbereichs
Quelltyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
L'w	dB(A)	Schallleistungspegel pro m, m²
l oder S	m,m²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
Lw	dB(A)	Schallleistungspegel pro Anlage
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
S	m	Mittlere Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agr	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB	Pegelerhöhung durch Reflexionen
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten
Cmet	dB	Meteorologische Korrektur
ZR	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
Lr	dB(A)	Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

2 MFH inkl. Tiefgarage u. 2 EFH, Bahnhofstr./Odenwaldstr., Karben
Mittlere Ausbreitung Leq - Prognose

Schallquelle	Zeit-bereich	Quelltyp	L'w	l oder S	Lw	Ko	S	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	dLw	Cmet	ZR	Lr
			dB(A)	m,m²	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)
Immissionsort IP1		Nutzung	WA		LrT 44,5	dB(A)	LrN 32,1	dB(A)								
Rampe Stgg. 15 %	LrT	Linie	60,6	21,3	73,9	3	14,37	-34,1	0,0	-3,5	0,0	0,8	0,0	0,0	3,6	43,5
Rampe Stgg. 15 %	LrN	Linie	60,6	21,3	73,9	3	14,37	-34,1	0,0	-3,5	0,0	0,8	-8,8	0,0	0,0	31,1
Rampe Stgg. <= 5 %	LrT	Linie	54,6	3,2	59,7	3	12,03	-32,6	0,0	-3,0	0,0	0,5	0,0	0,0	3,6	31,0
Rampe Stgg. <= 5 %	LrN	Linie	54,6	3,2	59,7	3	12,03	-32,6	0,0	-3,0	0,0	0,5	-8,8	0,0	0,0	18,6
TG-Tor	LrT	Punkt	67,5		67,5	6	22,90	-38,2	0,0	-4,1	0,0	1,5	0,0	0,0	3,6	36,3
TG-Tor	LrN	Punkt	67,5		67,5	6	22,90	-38,2	0,0	-4,1	0,0	1,5	-8,8	0,0	0,0	23,8
Immissionsort IP2		Nutzung	WA		LrT 43,4	dB(A)	LrN 31,0	dB(A)								
Rampe Stgg. 15 %	LrT	Linie	60,6	21,3	73,9	3	23,89	-38,6	-0,1	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	3,6	42,4
Rampe Stgg. 15 %	LrN	Linie	60,6	21,3	73,9	3	23,89	-38,6	-0,1	0,0	0,0	0,6	-8,8	0,0	0,0	29,9
Rampe Stgg. <= 5 %	LrT	Linie	54,6	3,2	59,7	3	14,13	-34,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,6	32,2
Rampe Stgg. <= 5 %	LrN	Linie	54,6	3,2	59,7	3	14,13	-34,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-8,8	0,0	0,0	19,7
TG-Tor	LrT	Punkt	67,5		67,5	6	36,64	-42,3	-1,0	0,0	-0,1	1,2	0,0	0,0	3,6	35,0
TG-Tor	LrN	Punkt	67,5		67,5	6	36,64	-42,3	-1,0	0,0	-0,1	1,2	-8,8	0,0	0,0	22,5
Immissionsort IP3		Nutzung	WA		LrT 42,7	dB(A)	LrN 30,3	dB(A)								
Rampe Stgg. 15 %	LrT	Linie	60,6	21,3	73,9	3	24,27	-38,7	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,6	41,7
Rampe Stgg. 15 %	LrN	Linie	60,6	21,3	73,9	3	24,27	-38,7	-0,1	0,0	0,0	0,0	-8,8	0,0	0,0	29,2
Rampe Stgg. <= 5 %	LrT	Linie	54,6	3,2	59,7	3	14,72	-34,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,6	31,8
Rampe Stgg. <= 5 %	LrN	Linie	54,6	3,2	59,7	3	14,72	-34,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-8,8	0,0	0,0	19,4
TG-Tor	LrT	Punkt	67,5		67,5	6	36,81	-42,3	-1,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	3,6	33,7
TG-Tor	LrN	Punkt	67,5		67,5	6	36,81	-42,3	-1,0	0,0	-0,1	0,0	-8,8	0,0	0,0	21,3

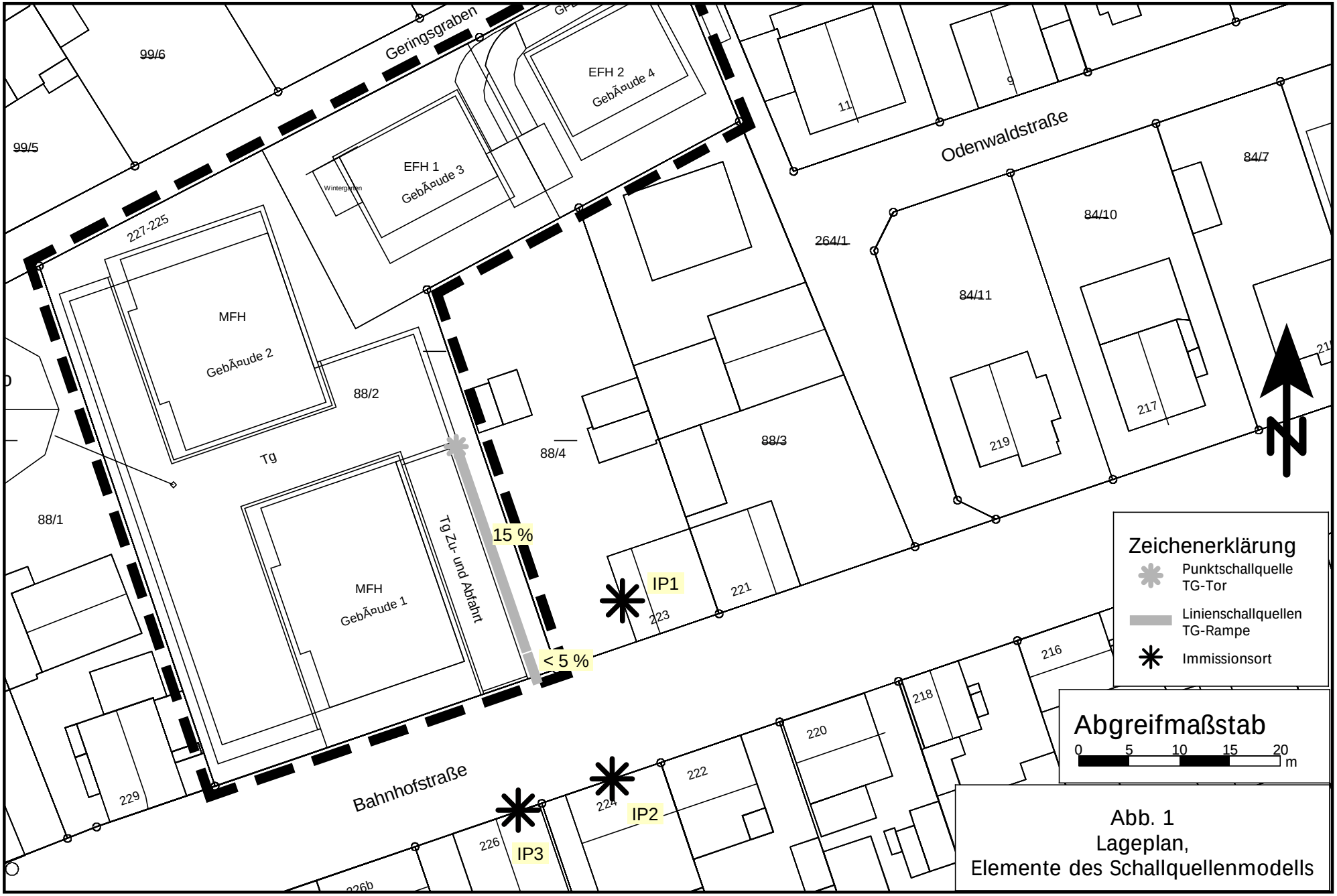


Abb. 1
Lageplan,
Elemente des Schallquellenmodells

Karben, 08.03.2017

Federführung:	Fachbereich 5 Stadtplanung,	Vorlagen-Nummer:
AZ.:		FB 5/864/2016
Bearbeiter:	Sylke Radetzky	
Verfasser	Sylke Radetzky	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ortsbeirat Klein-Karben Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur Stadtverordnetenversammlung		

Gegenstand der Vorlage
Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 227 "Büdesheimer Straße", Gemarkung Klein-Karben
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Büdesheimer Straße" in der Gemarkung Klein-Karben gern. § 2 (1) BauGB.
Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Klein-Karben, nördlich der Büdesheimer Straße.
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 37/1 und 37/2, Flur 8, Gemarkung Klein-Karben.

Im Rahmen des B-Planverfahrens soll lediglich die Errichtung eines einzelnen weiteren EFH ermöglicht werden. Dieses soll unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließen. Die Restfläche soll als nicht bebaubares Garten-/Grünland ausgewiesen werden.

Sachverhalt:

Die Eigentümer der Grundstücke möchten im Hinblick auf eine Familienzusammenführung zur gegenseitigen Unterstützung und zukünftigen Versorgung/Betreuung die Bebauung auf der vorhandenen Liegenschaft mit einem zusätzlichen Wohnhaus ermöglichen.
Baurecht kann nur mit Durchführung eines Bauleitplanverfahrens geschaffen werden.
Die Bebauung des nördlichen Straßenzugs entlang der Büdesheimer Straße mit einem zusätzlichen Wohngebäude ist städtebaulich vertretbar.
Die Familie erklärt sich bereit die Kosten für das Bauleitplanverfahren zu tragen. Eine Städtebauliche Rahmenvereinbarung ist vor dem nächsten Verfahrensschritt zu schließen.

Finanzierung:

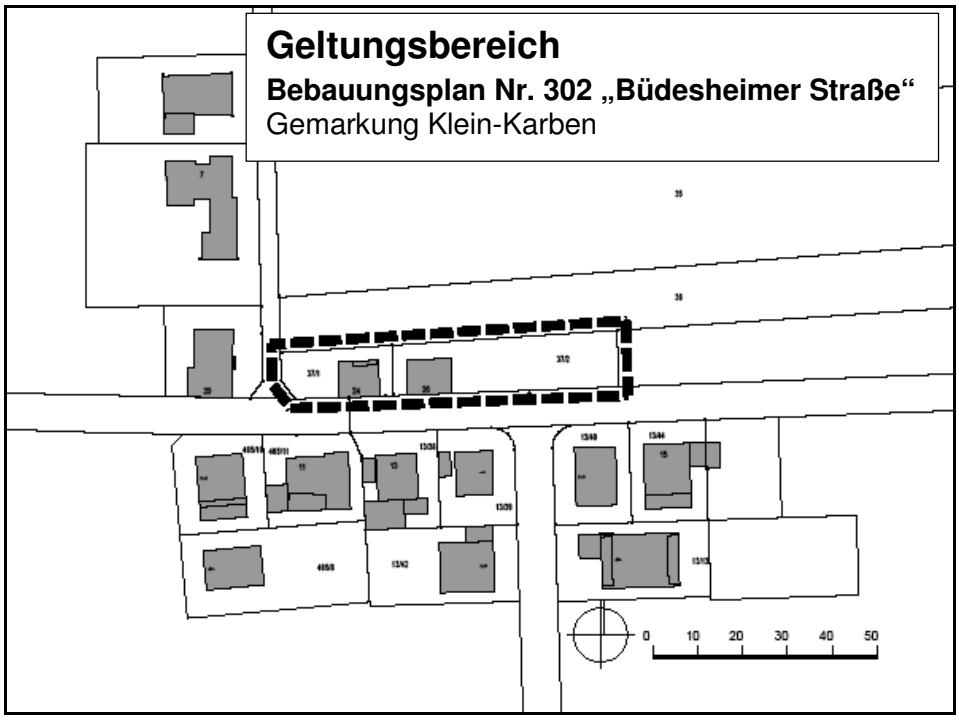
Finanzielle Auswirkungen: €

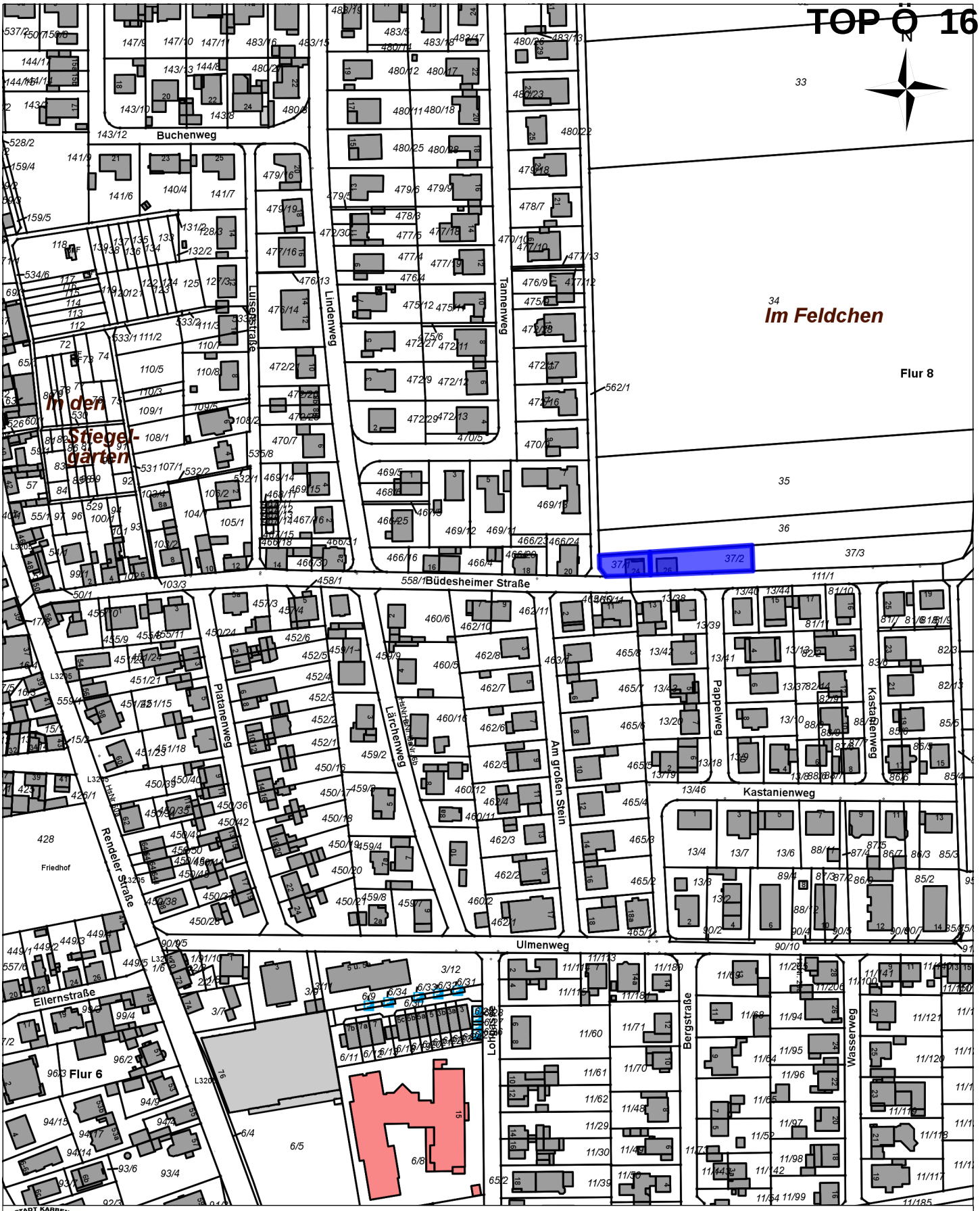
HH 2016		Produkt:	
Bisher angeordnet und beauftragt		Kostenstelle: Sachkonto:	
Noch verfügbar		I-Nr	
Sofern der Planansatz überschritten wird, ist unter Sachverhalt bzw. Begründung ein Deckungsvorschlag anzugeben			
Bei Aufträgen ab 10.000 € ist das Formular “Erfassung Bestellungen / Aufträge” beizulegen (gilt nicht für Eigenbetriebe).			
Bei Aufträgen ab 50.000 € ist das Formular „Folgekostenberechnung“ beizulegen.			

Darstellung der Folgekosten:

Anlagenverzeichnis:

1 - Plananlage zum Geltungsbereich
2 - Übersicht Lage des Geltungsbereichs
3 - Antrag zur Erstellung eines Bebauungsplans


Geltungsbereich
Bebauungsplan Nr. 302 „Büdesheimer Straße“
Gemarkung Klein-Karben
0
10
20
30
40
50



Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Karben

Übersicht OT Klein-Karben
Lage B-Plan Nr. 302

Maßstab: 1:2.500
Bearbeiter: karben513
Datum: 21.11.2016

Dies ist kein amtlicher Auszug aus der Liegenschaftskarte.

Nur für den internen Gebrauch!

TOP Ö 17

Kathrin Grüntker Karben, 26.02.2017

Aktueller Stand des Kreisels an der Robert-Bosch-Straße / City Center

Sehr geehrte Frau Lenz,

bitte setzen Sie die nachfolgende Anfrage auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung:

Bislang kann der Kreisel an der Robert-Bosch-Straße / City Center nur teilweise benutzt werden und zwar nur für den Verkehr in das Gewerbegebiet, aber nicht zur Ausfahrt aus diesem Gebiet.. Nach Eröffnung der Nordumgehung sollte die vollständige Öffnung des 4. Kreiselarms im Frühjahr 2017 erfolgen. Deshalb ergeben sich hierbei die folgenden Fragen:

1) Wie ist der aktuelle Planungsstand bzw. wann kann mit einer Öffnung gerechnet werden?
2) Welche Umbaumaßnahmen müssen hierfür erfolgen?
3) Inwiefern werden sich die Verkehrsströme durch die vollständige Öffnung verändern?
4) Was passiert mit den Parkplätzen, die derzeit noch auf der linken Seite angeordnet sind?

Für die Beantwortung im Voraus vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

Kathrin Grüntker

FDP Karben
Oliver Feyl
Rodheimer Weg 17
61184 Karben

Karben, 02. März 2017

An die
Stadtverordnetenvorsteherin
Frau Ingrid Lenz
Rathausplatz 1
61184 Karben

Anfrage für die Stadtverordnetenversammlung am 23.03.2017

Bezug: Wirtschaftsförderung

Sehr geehrte Frau Lenz,

ich bitte Sie, die folgende Anfrage auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung zu nehmen:

Mit der Verabschiedung von Otmar Stein in den Ruhestand, stellt sich die Frage wie es mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Karben weitergehen soll. Der Presse war zu entnehmen, dass Bürgermeister Guido Rahn für die Wirtschaftsförderung zuständig sein wird. Vor diesem Hintergrund ergeben sich folgende Fragen:

1. Wie war unter Otmar Stein die Wirtschaftsförderung der Stadt Karben organisiert?

2. Welche Aufgaben hat Otmar Stein hat für die Wirtschaftsförderung der Stadt Karben wahrgenommen?

3. Welche Aktivitäten / Veranstaltungen hat die Wirtschaftsförderung der Stadt Karben in den Jahren 2012-2016 organisiert?

4. Wie wird die Wirtschaftsförderung der Stadt Karben unter Bürgermeister organisiert werden?

5. Wird Bürgermeister Guido Rahn in dem gleichen Umfang die Aufgaben wie Otmar Stein für die Wirtschaftsförderung der Stadt Karben wahrnehmen?

6. Welche Aktivitäten / Veranstaltungen plant die Wirtschaftsförderung der Stadt Karben für die Jahre 2017 und 2018?

7. Wo sieht Bürgermeister Guido Rahn den Schwerpunkt der Arbeit für die Wirtschaftsförderung der Stadt Karben in den nächsten Jahren?

8. Ist angedacht die Wirtschaftsförderung der Stadt Karben im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung der Karbener Nachbarstädte zusammenzulegen, um z.B. personell weitere Kapazitäten zu schaffen oder von anderen Synergien zu profitieren?

Für die Beantwortung der oben genannten Fragen bedanke ich mich schon jetzt.



Oliver Feyl

TOP Ö 19

CDU

CDU Fraktion Karben

Ehrhard Menzel, Haingasse 10, 61184 Karben, Ehrhard.Menzel@cdu-karben.de

Karben, 2. März 2017

Verkehrsanbindung der S-Bahn an den Bahnhof Groß-Karben

Anfrage für die STVV am 23.3.2017

Als überzeugter und täglicher Benutzer des öffentlichen Nahverkehrs – Buslinie 74 und S-Bahnlinie S6 – interessiert mich primär, ob der RMV die Stadt Karben über Ausfälle der S-Bahnlinie S6 von und nach Groß-Karben informiert ?

Die Stadt Karben zahlt doch einen Zuschuss an den RMV.

Die S6 (Zwischenbahn) von und zum Bahnhof Groß-Karben wurde im letzten Jahr, in den Osterferien (2 Wochen) und in den Sommerferien (6 Wochen) nicht bedient.

Gleiches galt Anfang Februar aufgrund des Stellwerkschadens in Friedberg.

Frage:

Hat die Stadt Karben Anspruch auf Erstattung eines Teils des eingestellten Jahres-Beitrages aufgrund von Nichterfüllung ?

Wird der Magistrat der Stadt Karben diesbezüglich beim RMV intervenieren und auf Kostenerstattung drängen ?

gez.
Ehrhard Menzel
CDU-Fraktion

Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Ortsverein Karben
Fraktion

KARBENGERECHT. SPD

04.03.2017

Anfrage zum Service der Deutschen Post in Karben

Sehr geehrte Frau Lenz,

bitte setzen Sie folgenden Anfrage auf die Tagesordnung der nächsten

Stadtverordnetenversammlung:

In den Medien war Ende Februar nachzulesen, dass die Zukunft der Petterweiler Postfiliale gefährdet ist. In der Rathausstraße in Klein-Karben gibt es als weiteres Beispiel keinen Briefmarkenautomaten mehr, der rund um die Uhr betriebsbereit ist.

Hierzu haben wir folgende Fragen:

1) Wurde die Stadt im Vorfeld über den Abbau des Briefmarkenautomaten in Kenntnis gesetzt?

2) Wurden zu diesen Sachverhalten (Zukunft der Petterweiler Postfiliale) seitens der Stadt Gespräche mit der Deutschen Post initiiert bzw. geführt?

3) Wie werden künftig die Rahmenbedingungen des Postgesetzes in Karben erfüllt?

Mit freundlichem Gruß

gez. Christel Zobeley

Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Ortsverein Karben
Fraktion

KARBENGERECHT. SPD

04.03.2017

Planung von KiTa-Plätzen

Sehr geehrte Frau Lenz,

bitte setzen Sie folgenden Anfrage auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung:

Aufgrund des noch nicht vorliegenden KiTa-Bedarfsplan stellen sich uns, für eine zielgerichtete Planung, folgende Fragen:

a) quantitativ :

Wie werden sich die Kinderzahlen entwickeln und auf die Stadtteile verteilen? Welche Kapazitäten werden benötigt?

- Geburtenrate
- Zuzug in Neubaugebiete
- Generationswechsel im Bestand

b) qualitativ:

Wie entwickeln sich die Bedürfnisse der Familien bzgl. Betreuungsangeboten?

- werden zunehmend beide Elternteile Vollzeit arbeiten?
- werden sich eher "gemischte Teilzeitmodelle" durchsetzen (in Studien häufig die Wunschvorstellung junger Paare)
- wie hoch wird der Anteil klassischer Arbeitsteilung (ein ET Vollzeit, ein ET zuhause) bleiben?
- welche Rahmenarbeitszeiten müssen durch Betreuungsangebote abgedeckt werden (Abendstunden? Wochenende?)

Mit freundlichem Gruß

gez. Anja Singer