

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 206 „Am Taunusbrunnen“

Beschlussvorschlag zur Abwägung

aufgrund der während der Offenlage
(vom 20. Februar bis einschließlich 10. April)
eingegangenen Stellungnahmen der **Bürger**

Magistrat der Stadt Karben

Rathausplatz 1
61184 Karben



Bgr. Zehn
14. MRZ. 2017

Frankfurt am Main
10.03.2017
KARBEN EINSPRUCH

Bebauungsplan „Am Taunusbrunnen“ Nr. 206

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen o.a. Bebauungsplan erhebe ich Einspruch. Als Eigentümer des Grundstücks 338/1 bin ich Betroffener des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die ausgewiesenen Baufenster reichen in Abweichung von der Hessischen Bauordnung HBO § 6 entschieden zu nah an mein Grundstück heran. Zu meinem Grundstück hin werden Bereiche zur Überschreitung (1,5 m Tiefe) der Baugrenze ausgewiesen, welche auch nicht die erforderlichen Grenzabstände einhalten. Weiterhin werden zugunsten der Bebauung auf den Nachbargrundstücken auf meinem Grundstück Lärmschutzwände ausgewiesen. Letztlich soll eine private Grünfläche „Grünverbindung“ von 8,5 m Breite mein Grundstück durchschneiden.

Sollte der Bebauungsplan unter Nichtbeachtung meiner Einwände rechtskräftig werden, fordere ich die Entschädigung in Bauland im Verhältnis der eingeworfenen Grundstücksfläche im Rahmen einer durchzuführenden Baulandumlegung.

Weitere Rechtsmittel behalte ich mir vor.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme Bürger vom 10.03.2017

zum Punkt Abweichung von §6 HBO

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Abstandsflächen gemäß §6 HBO sind ein bauordnungsrechtliche Vorschrift, in einem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

zum Punkt Lärmschutzwände, Grünverbindung

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Das Grundstückseigentum liegt inzwischen nicht mehr beim Verfasser der Stellungnahme.

Ein Rechtsanspruch auf Baulandumlegung besteht nicht.

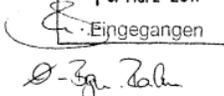
Magistrat der Stadt Karben

Rathausplatz 1
61184 Karben

Stadt Karben

13. März 2017

Eingegangen



Frankfurt am Main
10.03.2017
KARBEN EINSPRUCH HBP

Bebauungsplan „Am Taunusbrunnen“ Nr. 206

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen o.a. Bebauungsplan erhebe ich Einspruch. Als Nießbrauchsberechtigte des Grundstücks 338/1 bin ich Betroffener des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die ausgewiesenen Baufenster reichen in Abweichung von der Hessischen Bauordnung HBO § 6 entschieden zu nah an mein Grundstück heran.

Zu meinem Grundstück hin werden Bereiche zur Überschreitung (1,5 m Tiefe) der Baugrenze ausgewiesen, welche auch nicht die erforderlichen Grenzabstände einhalten. Weiterhin werden zugunsten der Bebauung auf den Nachbargrundstücken auf meinem Grundstück Lärmschutzwände ausgewiesen.

Letztlich soll eine private Grünfläche „Grünverbindung“ von 8,5 m Breite mein Grundstück durchschneiden.

Sollte der Bebauungsplan unter Nichtbeachtung meiner Einwände rechtskräftig werden, fordere ich die Entschädigung in Bauland im Verhältnis der eingeworfenen Grundstücksfläche im Rahmen einer durchzuführenden Baulandumlegung.

Weitere Rechtsmittel behalte ich mir vor.

Mit freundlichen Grüßen

**Stellungnahme Bürger
vom 10.03.2017**

zum Punkt Abweichung von §6 HBO

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Abstandsflächen gemäß §6 HBO sind ein bauordnungsrechtliche Vorschrift, in einem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

zum Punkt Lärmschutzwände, Grünverbindung

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Das Grundstück wurde zwischenzeitlich lastenfremd übertragen. Ein Rechtsanspruch auf Baulandumlegung besteht nicht.

Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Karben



Frankfurt am Main, 06.03.2017

- Bebauungsplan Nr. 206 „Am Taunusbrunnen“ Einspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.a. Bebauungsplan wird z.Zt. offengelegt. **Fristgerecht erhebe ich gegen die Aussagen nachstehender Planungsunterlagen und somit gegen die geplante Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 206 Einspruch.**

LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG

In dieser Unterlage wird unter Punkt 2.5 Flora, Fauna, Lebensräume im zweiten Unterpunkt Fauna im letzten Absatz beschrieben, dass bei insgesamt vier Ortsbesichtigungen nur bei der in 2016 stattgefundenen Begehung Zauneidechsen gesichtet wurden.

EINSPRUCH: Es wird darum grundsätzlich bemängelt, dass nachdem ein Nachweis gelungen ist, keine vertiefende Untersuchung des Planungsbereiches mit dem Ziel der Feststellung der möglichen Größe und der Abgrenzung des Bereiches des Vorkommens stattfand. Hier liegt ein Versäumnis vor, welches durch ergänzende Untersuchungen im Sommer 2017 auszugleichen ist.

Unter Punkt 2.8 Analyse und Bewertung der geplanten Nutzungen beschreibt der dritte Unterpunkt Flora, Fauna, Lebensräume im letzten Satz: ...Insbesondere bei einer Inanspruchnahme der Lager- und Brachflächen am Westrand wird in einen (Teil-)Lebensraum der streng geschützten Zauneidechse eingegriffen.. Der letzte Satz des nächsten Absatzes erteilt einen Prüfungsauftrag zur Erhaltung des Habitats: ...Zum Schutz der Zauneidechse ist ein Erhalt des Habitats am westlichen Plangebietsrand zu prüfen...

In der Nachfolge werden unter Punkt 2.9 Artenschutzrechtliche Bewertung im ersten Absatz als Voraussetzung für die Vermeidung von Verbotstatbeständen unter dem zweiten Spiegelstrich Vermeidungsmaßnahmen gefordert:

Schutz von Biotop- und Habitatstrukturen ...Erhalt...ungenutzter Randbereiche für die Zauneidechse.

und unter dem 3. Spiegelstrich explizit

Erhalt und Entwicklung eines Zauneidechsen-Habitats (Schutz und Optimierung geeigneter Strukturen in ungenutzten Randbereichen).

Unter 2.10. Landschaftsplanerische Maßnahmen wird im Unterpunkt 4 dezidiert beschrieben, wie dieses Habitat entwickelt werden soll. Nur für den Fall der Unmöglichkeit wird auf die Umsiedlung nach entsprechender Genehmigung und vorheriger Vorbereitung eines Ersatzhabitats hingewiesen.

EINSPRUCH: Der Fachbeitrag erkennt, zwar auf Basis unvollkommener Untersuchungsergebnisse, dennoch eindeutig die Bedeutung des Eidechsenvorkommens,

B206_Einsp_GP1709

Stellungnahme Bürger vom 06.03.2017

zum Punkt Zauneidechsen – ergänzende Untersuchungen Die Bedenken werden nicht geteilt.

Der Untersuchungsumfang ist ausreichend und wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Es wurde eine vertiefende Untersuchung zur Überprüfung von Reptilien-Vorkommen durchgeführt - zwei Begehungen im Spätsommer/Frühherbst 2015 (Erfassung von ggf. Jungtieren) und zwei Begehungen im Frühjahr/Frühsummer 2016 (Erfassung adulter Tiere, u. a. zur Paarungszeit).

Dabei wurden lediglich bei einer Begehung im Frühjahr 2016 zwei Tiere in einem eng umgrenzten Bereich festgestellt, von denen ein Exemplar als männliche, adulte Zauneidechse bestimmt werden konnte. Aus diesem Ergebnis wird geschlossen, dass es sich nur um eine relativ kleine Population handelt, was dem suboptimalen Standort (überwiegend befestigter Untergrund) geschuldet ist.

Weitergehende Untersuchungen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht zielführend. Es werden unabhängig vom Bebauungsplan-Verfahren im Zuge der Entwicklung des Ersatzhabitats und der Vergrämung bzw. Umsiedlung der Eidechsen begleitende Untersuchungen vorgenommen.

das im Plan der Bestandsanalyse auch mit symbolischer Ortsbezeichnung eingetragen ist. Der Maßnahmenplan zum Landschaftsplanerischen Fachbeitrag übernimmt aber an dieser Stelle die Festsetzung des Bebauungsplanes „Umgrenzung von Flächen für PKW-Stellplätze“, so, als habe dieser Bereich keine naturschutzrechtliche Relevanz. Der Plan ist darum fehlerbehaftet. Die Plandarstellung hat die zu schützenden Flächen darzustellen. Der Plan ist entsprechend zu ändern.

FACHBEITRAG REPTILIEN

In dieser Unterlage wird der Nachweis für die Besiedelung des Habitats mit Reptilien erbracht. Unter 4 Empfehlungen zur Pflege und Habitatgestaltung wird ohne Einschränkung empfohlen: ...Aufgrund der aktuellen Nachweise und der Biotopgegebenheiten wird empfohlen, den schmalen Korridor an der Westgrenze des Plangebietes vollständig als Reptilienbiotop zu erhalten bzw. zu optimieren....

EINSPRUCH: Diese Forderung kann nur unterstrichen werden. Die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan genau diesen Bereich als Fläche für PKW-Stellplätze auszuweisen stellt jedes Naturschutzbemühen als sinnlos dar. Auf Grund der Flächenausweisung würde, ohne weitere bauaufsichtliche oder naturschutzrechtliche Prüfverfahren mit der Beseitigung der vorhandenen Habitatstrukturen begonnen werden können, um die festgesetzten Parkplätze zu bauen.

ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG HINSICHTLICH DER BETROFFENHEIT

GESCHÜTZTER ARTEN...

Im dieser Unterlage wird unter Punkt 2.6.1 im vierten Unterpunkt die Erhaltung und Entwicklung des Lebensraumes der Zauneidechse beschrieben und unter 2.6.2 allenfalls, nach Vorbereitung eines geeigneten Ersatzhabitats, als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme die Notwendigkeit einer Umsiedlung nach Erteilung vorheriger artenschutzrechtlicher Ausnahmegenehmigung geraten. Unter Punkt 4 ZUSAMMENFASSUNG UND PRÜFUNGSERGEBNIS wird diese Einschätzung nochmals erläutert und betont, ...Durch Erhalt bzw. Entwicklung geeigneter Habitatstrukturen in ungenutzten Randbereichen lassen sich Verbotstatbestände vermeiden...

EINSPRUCH: Somit ist aus naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu fordern, dass das vorhandene Eidechsenbiotop durch zeichnerische Festsetzung abzugrenzen, durch (u.U. bauliche) Begrenzungen zu schützen und durch behutsame Umgestaltungsmaßnahmen als solches zu erhalten und zu entwickeln ist. Durch den Verzicht auf die Ausweisung dieses sensiblen Bereiches als Parkplatz kann ein Verbotstatbestand nahezu ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan ist deshalb in diesem Sinne zu ändern.

Im Übrigen geht auch ANHANG 1: VERTIEFENDE EINZELARTENPRÜFUNG davon aus, dass, die Wiederherstellung der Betriebsflächen zwischen Gebäude und Bahnböschung zu einem vorhabenbedingten Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen kann, während durch die Belassung als ungenutzte Bereiche die Lebensstätten sich erhalten und optimieren lassen. Außerdem wird nicht ausgeschlossen, dass es bei der Wiederherstellung der früheren Betriebsflächen zu vorhabenbedingten Tötungen kommen kann, was nur ausgeschlossen werden kann, wenn bauliche Eingriffe in den Lebensstätten unterbleiben.

EINSPRUCH: Alleine um das Risiko von vorhabenbedingten Tötungen von Individuen von geschützten Arten auszuschließen, ist der Bebauungsplan zu ändern und der kritische Bereich als Grünfläche mit Sonderfunktion „Eidechsenhabitat“ festzusetzen. Nur dann können die Festlegungen der Textfestsetzungen kontrolliert umgesetzt werden.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

In dieser Unterlage wird auf Seite 28 unter 11. ARTENSCHUTZ festgestellt, dass mit „...den einhergehenden Festsetzungen im Bebauungsplan keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, vorausgesetzt es werden folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt:

...
○ Erhalt und Entwicklung des Zauneidechsenhabitats...“.

EINSPRUCH: Somit wird erklärt, dass, nur wenn diese Auflage eingehalten und die Entwicklung des Habitats umgesetzt wird, kein Verstoß vorliegt. Zur Erfüllung dieser Zielsetzung hätte der Bebauungsplan konkrete Auflagen, insbesondere was die

B206_Einsp_GP1709

zum Punkt Darstellung im Maßnahmenplan zum Landschaftsplanerischen Fachbeitrag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Erhalt des Fundorts der Eidechsen als Habitat wurde geprüft, ist aber mit dem städtebaulichen Konzept nicht vereinbar. Aus diesem Grund enthält der Maßnahmenplan des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags auch keine derartige Darstellung.

Die naturschutzrechtliche Relevanz wird weder im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag noch im Bebauungsplan negiert, sondern es wird die Schaffung eines geeigneten Ersatzhabitats auf dem Taunusbrunnengelände festgesetzt.

zum Punkt Beseitigung von Habitatstrukturen

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Eine Beseitigung des Habitats ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ohne weiteres möglich.

Die artenschutzrechtlichen Restriktionen durch den Bebauungsplan werden nicht aufgehoben. Aus diesem Grund enthält der B-Plan entsprechende Hinweise zum Artenschutz und Festsetzungen zur Herstellung eines Ersatzhabitats. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird die Vorgehensweise bereits mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

zum Punkt zeichnerische Festsetzung und Schutz des Eidechsenbiotops

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Festsetzung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Schaffung eines geeigneten Eidechsenhabitats wird im Bebauungsplan zwingend textlich festgesetzt. Die Ersterstellung und die Pflege des Ersatzhabitats werden in der Festsetzung geregelt. Die Verortung im Mischgebiet ist ausreichend eindeutig festgelegt. Eine Festsetzung durch Planzeichen ist nicht erforderlich.

Zwischenzeitlich ist die Herstellung des Habitats bereits erfolgt.

zum Punkt Vermeidung von Tötungen: siehe folgende Seite

Unterschutzstellung des betroffenen Bereiches betrifft, konkrete Aussagen zu machen. Das ist jedoch nicht der Fall. Die verbalen Beschreibungen in den verschiedenen Unterlagen sind mangels konkreter Flächenausweisungen in der Plandarstellung kaum auf Ihre Erfüllung zu kontrollieren, zumal der kritische Bereich als PKW-Stellplatz zeichnerisch ausgewiesen wird. Der Bebauungsplan ist insoweit mangelbehaftet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Unter dem Abschnitt 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB) wird auf Seite 4 unter Pkt. 6.4 die Erhaltung und Entwicklung der Lebensraum für Eidechsen detailliert beschrieben. Insoweit verpflichtet der Bebauungsplan zur Durchführung bestimmter Maßnahmen zum Schutz des Lebensraumes für Eidechsen.

Die unter C HINWEISE im Abschnitt 5. Artenschutz getroffenen Aussagen lassen jedoch vermuten, dass sämtliche Aussagen zum Eidechsenvorkommen als vage einzustufen sind. Das könnte jedenfalls aus der Formulierung zu schließen sein: „...Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den angrenzenden Gehölzbeständen ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v.a. Vögel sowie Zauneidechsen und ggf. Fledermäusen) nicht auszuschließen...“ Diese Aussage widerspricht ganz eindeutig der Bestandserkundung, wo Tiere nachgewiesen wurden.

***EINSPRUCH:** Leider nimmt die PLANDARSTELLUNG in der Flächenausweisung auf die Textfestsetzung keinen Bezug. Der Bereich, in dem das Eidechsenvorkommen nachgewiesen ist, sieht die Plandarstellung „Flächen für PKW-Stellplätze“ vor. Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes ist an dieser Stelle zu korrigieren, um Kongruenz der Festsetzungen in Plandarstellung und Textformulierung zu erzielen. Bislang ist der Bebauungsplan an dieser Stelle fehlerhaft.*

Fehlerhaft ist auf jeden Fall die Aussage unter C Hinweise 5. Artenschutz, denn das Eidechsenvorkommen ist nicht nur eine Vermutung, sondern gesicherte Beobachtung. Diese Aussage ist darum im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen auf jeden Fall zu korrigieren.

PLANBILD BEBAUUNGSPLAN Nr. 206 „AM TAUNUSBRUNNEN“ ENTWURF

Die Plandarstellung weist den gesamten Bereich westlich der vorhandenen Hallengebäude bis zu den Bahnanlagen über eine Länge von ca. 86,00 m mit 5,00 m Breite als Fläche für PKW-Stellplätze aus. Wegen der für die Erreichbarkeit dieser ausgewiesenen Stellflächen erforderlichen Zufahrten wird also der gesamte mit 3,3 bis 3,7 m breite Bereich hinter den Hallen quasi zur Verkehrsfläche auszubauen sein. Von dem in diesem Bereich festgestellten Eidechsenhabitat würde damit nichts mehr übrig bleiben. Von den Feststellungen und Empfehlungen in den o.g. beschriebenen offengelegten Unterlagen und letztlich in den Textlichen Festsetzungen getroffenen Bindungen, so steht zu befürchten, wird nichts umgesetzt werden.

***EINSPRUCH:** Die Ausweisung dieser, aus Naturschutzsicht sensiblen Flächen, als PKW-Stellplatz ist als schwerwiegender Mangel der Planung aufzufassen. Der Bebauungsplan nimmt in den Festsetzungen für die Flächennutzung keinerlei Bezug auf die artenschutzrechtlichen Prüfungen und die sich daraus ergebenden Verbotstatbestände. Das Planbild ist dahingehend zu ändern bzw. zu ergänzen, dass der Habitatbereich als öffentliche Grünfläche gem. §9 Abs. 15 BauGB oder gem. §9 Abs. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, mit der Zweckbestimmung „Fläche für Natur- und Artenschutz (Eidechsenhabitat)“ festzulegen ist. Nur so kann gewährleistet werden, dass die nachhaltige Unterhaltung und Entwicklung dieser Fläche entsprechend den Textfestsetzungen dauerhaft gesichert wird.*

Mit freundlichem Gruß

Kopie an: info@karben.de

B206_Einsp_GP1709

zum Punkt Vermeidung von Tötungen durch Erhalt des Fundorts als Habitat

Die Bedenken werden nicht geteilt, der Anregung nicht gefolgt.

Tötungen der Eidechsen lassen sich vermeiden, wenn die Tiere vor dem Eingriff den Bereich verlassen haben. Dies lässt sich durch Vergrämung und/oder Umsiedlung erreichen. Hierzu liegen zahlreiche erfolgreiche Beispiele aus wesentlich umfangreicheren Eingriffsvorhaben in wesentlich umfangreichere Reptilienvorkommen vor. Im Übrigen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde das festgesetzte Habitat bereits im März 2017 hergestellt – noch vor Rechtskraft des Bebauungsplans und vor der Umsetzung der Planung (Eingriff).

zum Punkt Formulierung des Hinweises zum Artenschutz

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Formulierung, dass Vorkommen geschützter Arten nicht auszuschließen sind, ist korrekt und zielführend. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Wann und in welchem Umfang die baulichen Nutzungen umgesetzt werden, steht nicht fest. Das heißt, bis zum Eingriff und dem möglichen Eintritt eines Verbotstatbestandes können noch mehrere Jahre vergehen, in denen sich auch die Vorkommen geschützter Arten entsprechend verändern können. Entscheidend ist, dass die Bauherren darauf hingewiesen werden, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben vor Beginn der Eingriffe zu berücksichtigen und Verbotstatbestände auszuschließen sind.

zu den Punkten

- Befürchtung, dass die Festsetzungen zum Artenschutz nicht umgesetzt werden
- Widerspruch zwischen zeichnerischen Festsetzungen, textlichen Festsetzungen
- zeichnerischen Festsetzungen, Festsetzung einer Fläche nach §9 Abs. 1. Nr. 15 BauGB oder §9 Abs. 1 Nr. 20 siehe nächste Seite

zum Punkt Befürchtung, dass die Festsetzungen zum Artenschutz nicht umgesetzt werdenDie Bedenken werden nicht geteilt.

Die Befürchtung, dass weder der Vorhabenträger noch die Stadt Karben noch die zuständige Naturschutzbehörde die Umsetzung der Festsetzungen zum Artenschutz beachten, ist unbegründet und nicht nachvollziehbar. Bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Untere Naturschutzbehörde eingebunden und an der Entwicklung des Ersatzhabitats beteiligt. Im Übrigen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde das festgesetzte Habitat bereits im März 2017 hergestellt – noch vor Rechtskraft des Bebauungsplans.

zum Punkt Widerspruch zwischen zeichnerischen Festsetzungen, textlichen FestsetzungenDer Anregung wird nicht gefolgt.

Es besteht kein Widerspruch zwischen den Festsetzungen, da die Festsetzung „Flächen für Stellplätze“ nur die Bereiche definiert, wo Stellplätze zulässig sind, diese dort aber nicht errichtet werden **müssen**. Es gibt außerdem Bereiche wo keine Stellplätze zulässig sind.

Das Habitat wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im März 2017 hergestellt.

zum Punkt zeichnerischen Festsetzungen, Festsetzung einer Fläche nach §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB oder §9 Abs. 1 Nr. 20Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Festsetzung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Vgl. auch Abwägung zu „zum Punkt zeichnerische Festsetzung und Schutz des Eidechsenbiotops“ auf Seite 5