

## **Stadt Karben**

### **Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“**

#### **Beschlussvorschlag weiteres Vorgehen**

aufgrund der während der frühzeitigen Beteiligung  
(vom 30. April bis einschließlich 08.Juni 2018)  
eingegangenen Stellungnahmen der **Behörden**

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.  
Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

BLFP Frielinghaus Architekten  
Planungsgesellschaft mbH  
Strassheimer Straße 7  
61169 Friedberg

Email an: [mailto@blfp.de](mailto:mailto@blfp.de)

Absender dieses Schreibens:

Dr. Karl Schneider (NABU)  
Erich Kästner Str. 12  
61184 Karben

Ulrike Loos (BUND)  
Peter-Geibel-Str. 5  
61184 Karben

Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“, Stadt Karben.  
Stellungnahme i.R. der Beteiligung gem. § 4(1) BauGB

08.06.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.  
Die Stellungnahme erfolgt im Namen der im Briefkopf genannten, nach § 3 Umweltrechtsbehelfsge-  
setz anerkannten Verbände.

Wir verstehen unsere Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung als Anregung  
und hoffen, diese im Entwurf des BPlans gem. §§ 3+4 (2) BauGB wiederzufinden. Zur Veranschauli-  
chung unserer Anregungen verweisen wir auf die Abbildungen auf der nächsten Seite. Die dort einge-  
tragenen Nummern korrespondieren mit dem folgenden Text.

1. Es wird begrüßt, dass der in den bisherigen städtebaulichen Entwürfen der Stadt Karben beschrie-  
bene breite Grünstreifen zwischen dem Gewerbegebiet und der vorhandenen Bebauung des Selzer-  
brunnencenters sowie dem Dreiecksgrundstück nun durch verbindliche Festsetzung als „Fläche zum  
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt wird (keine öffentliche  
Grünfläche). Teilweise ist dieser Grünstreifen auch schon im BPlan 125-3 (aus 2000) mit einer Breite  
von 60 m festgesetzt.

Der heute noch vorhandene Grünstreifen südlich der Robert-Bosch-Straße bis über die Zufahrt zum  
P+R Bahnhof hinaus präsentiert sich als relativ trockenes, artenreiches Extensivgrünland mit mehre-  
ren z.T. großflächigen Gebüschs sowie Einzelbäumen. Es muss davon ausgegangen werden, dass  
Belange des Artenschutzes von Bedeutung sind. Deshalb erwarten wir einen fundierten Artenschutz-  
beitrag.

2. In der Vergangenheit ist die zeichnerisch festgesetzte Grünfläche des BPlans 125-3 südlich angren-  
zend an die Robert-Bosch-Straße anscheinend durch den Bau eines Parkplatzes am Citycenter um  
ca. 15 m auf nunmehr 35 m Breite verkleinert worden. Der Bau der Feuerwehrumfahrt (im jetzigen  
BPlan 125-4 „FW“) erfolgte im Außenbereich. Vermutlich wurden beide Baumaßnahmen aufgrund von  
Einzelbaugenehmigungen vorgenommen- jedenfalls sind beide Flächen in keinem BPlan festgesetzt.  
Dies alles kann festgestellt werden, wenn man den alten BPlan 125-3 mit dem jetzigen BPlan 125-4  
überlagert.

## Stellungnahme Anerkannte Umweltverbände vom 08.06.2018

### zum Punkt 1. Grünzug / Artenschutz

Der Anregung wird bereits gefolgt.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erarbeitet und zur Offenlage  
des Bebauungsplanentwurfs den Unterlagen beigefügt.

### zum Punkt 2. Private Verkehrsflächen Parken/ Feuerwehr

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die benannten Festsetzungen resultieren zum einen aus bereits geneh-  
migten oder in Planung befindlichen Vorhaben.

Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“, Stadt Karben. Stellungnahme der Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz i.R. der Beteiligung gem. § 4(1) BauGB 08.06.2018

3. Die jetzt geplante Vergrößerung / Verlängerung des Parkplatzes an der Robert-Bosch-Straße bis zur o.a. Feuerwehrumfahrt ist aus unserer Sicht nicht akzeptabel. Sie würde ein großflächiges Gebüsch zerstören und den Grünstreifen auch an dieser Stelle um ca. 15 m verkleinern. Auch erhebt sich die Frage, wem der Parkplatz an dieser Stelle dienen soll. Die östlich angrenzenden Betriebe sind u.E. auf keine zusätzlichen Parkplätze angewiesen.

4. Die Flächen liegen bislang im Außenbereich. Die Notwendigkeit ihrer Festsetzung als nicht überbaubare Flächen im GE erschließt sich nicht. Und weil der nicht unerhebliche Baumbestand auf den Flächen nicht zum Erhalt festgesetzt ist, könnte er beseitigt werden. Gemäß Luftbild werden Teile der Flächen als Abstellplatz für PKW genutzt. Wenn überhaupt eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle erforderlich ist, sollten die vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt werden, damit der Grünstreifen an dieser Stelle wenigstens optisch keine Unterbrechung erfährt. Ansonsten sollten die Flächen als Öffentliche Grünflächen - Grünes Band festgesetzt werden.



### zum Punkt 3. Erweiterung Private Verkehrsflächen Parken

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Die Erweiterung der Parkplatzflächen auf der markierten Fläche 3. resultiert aus dem Bedarf nach Stellplatzflächen für die ansässigen Gewerbebetriebe. Dies ermöglicht eine Flexibilität bei der künftigen Weiterentwicklung des Gewerbes.

**Gleichzeitig** wird der daran angrenzende Grünstreifen planungsrechtlich gesichert und so dessen weitere Inanspruchnahme bzw. Versiegelung künftig unterbunden wird. Zudem werden Eingrünungsfestsetzungen für die Stellplatzflächen getroffen (s. Textfestsetzung Ziff. A. 12.4), sodass der Grünzug keine vollständige Unterbrechung erfährt.

Dadurch wird ein verträgliches Maß an Gewerbeerweiterung bei gleichzeitiger Sicherung des Grünraumes sichergestellt.

### zum Punkt 4. Nicht überbaubare Fläche

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Darstellung wurde angepasst in private Grünflächen (s. Textfestsetzung Ziff. A. 13.1) und einen privaten Stellplatzbereich, mit entsprechenden Eingrünungsfestsetzungen (s. Textfestsetzung Ziff. A. 12.4).

Auf diese Weise wurde der westliche Grünzug bestmöglich als private Grünfläche mit einer Festsetzung zum Erhalt von bestehenden Strukturen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB erhalten.

Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“, Stadt Karben. Stellungnahme der Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz i.R. der Beteiligung gem. § 4(1) BauGB 08.06.2018

Die geplanten Nutzungen im Süden und Südosten des Geltungsbereichs sind aus unserer Sicht unproblematisch. Insbesondere die Festsetzung als Grünfläche auf der Fläche des Obst- und Gartenbauvereins wird begrüßt, weil damit der Bereich mit dem neu errichteten „Schwalbenhaus“ langfristig gesichert wird.

Entgegen der Aussagen im Umweltbericht Kap. 8.1 sind wir Auffassung, dass auf den erstmals überplanten Flächen des Plangebiets insbesondere im Westen aufgrund des Strukturreichtums und der extensiven Nutzung Belange des Artenschutzes zu beachten sind. Immerhin werden nach jetziger Planung großflächige Gebüsche, Gehölze und Magerrasen beseitigt.

Abschließend wollen wir -weil es die Interessen der Naturschutzverbände unmittelbar berührt- auf ein aktuelles Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs Kassel hinweisen, das den zeitlichen Rahmen von Bauleitplan-Verfahren wesentlich beeinflussen kann. Das Gerichtsverfahren befasste sich mit der rechtlichen Absicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung:

Die bislang gängige Praxis, dass die Kommunen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf nicht öffentlichen Flächen (z.B. Privatgärten zur Ortsrandeingrünung) festsetzen, ist nur rechtmäßig, wenn die Maßnahmen schon zum Zeitpunkt der Beschlussfassung dinglich gesichert sind (Eintrag im Grundbuch). Die Sicherung - also der Grundbucheintrag - muss zum Zeitpunkt der Beschlussfassung den Gemeindevertretern/ Stadtverordneten zusammen mit den anderen Abwägungsunterlagen vorliegen.

Gleiches gilt für die Sicherung durch städtebauliche Verträge, die in der Praxis zur Sicherung der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgeschlossen werden. Auch hier müssen im Vertrag alle Einzelheiten (z.B. Schnittzeitpunkte für Obstbäume, Mahd-Termine, Anzahl der Mahden usw.) festgelegt sein und der Vertrag muss zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vorliegen!

Die bisherige Praxis, solche Verträge „irgendwann“ nach der Beschlussfassung oder sogar erst nach der schon stattgefundenen Bebauung abzuschließen, kann zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen, wenn eine Normenkontrollklage angestrengt wird.

(Urteil vom 19.10.2017 Az: 4 C 2424/15.N)

Mit freundlichen Grüßen

*Dr. Karl Schneider*

Dr. Karl Schneider (NABU)

gez. Ulrike Loos (BUND)

### **zum Punkt gepl. Nutzungen im Süden/ Südosten**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **zum Punkt erstmals überplante Bereiche**

Die Bedenken werden teilweise geteilt.

Deshalb wurden mit dem Bebauungsplan 125-4 in den westlichen Erweiterungsflächen Biotopstrukturen gesichert. Die Festsetzung als Grünfläche ermöglicht den Erhalt bestehender Strukturen.

Hierzu trägt insbesondere auch die Umwidmung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Bahnanlagen und der südlichen Planstraße als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Amphibien- und Reptilien-Habitat bei.

Durch den Bebauungsplan 125-4 werden lediglich in den westlichen und südöstlichen Erweiterungsflächen zusätzliche Flächenbefestigungen ermöglicht. Die Auswirkungen sind nicht unerheblich, finden aber insgesamt auf einer begrenzten Fläche statt.

### **zum Punkt Kompensationsmaßnahmen und städtebaulicher Vertrag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzungen im nordwestlichen Bereich wurden angepasst und als private Grünflächen, mit Erhaltungssatzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Weiterhin wurden keine Kompensationsmaßnahmen auf privaten Flächen festgesetzt. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird zur Offenlage fertiggestellt und im Umweltbericht ergänzt.



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt

BLFP Frielinghaus Architekten  
Postfach 10 02 01

61142 Friedberg



Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region Mitte  
Camberger Str.10  
60327 Frankfurt  
www.deutschebahn.com

Martina Fischer  
Tel.: 069 265-29567  
Fax: 069 265-41379  
baurecht-mitte@deutschebahn.com  
Zeichen: CS,R-M-L(A)

TÖB-FFM-18-27500/FI

06.06.2018

#### Bebauungsplan der Stadt Karben Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
Ihr Schreiben vom 23.04.18

Sehr geehrte Damen und Herren,  
auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Gegen das geplante Verfahren bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.

#### Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

#### Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

#### Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registriergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Michael Odenwald

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Alexander Doll  
Berthold Huber  
Prof. Dr. Sabina Jeschke  
Ronald Pofalla  
Martin Seiler

#### Unser Anspruch:



## Stellungnahme Deutsche Bahn AG vom 06.06.2018

**zum Punkt Abstimmung bei Baumaßnahmen**  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**zum Punkt Gefahren durch Oberleitungen**  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**zum Punkt Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen**  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



2/2

oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

**Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen**

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

**Funknetzbeeinflussung**

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Der Bauherr hat sich daher direkt an die folgende Adresse zu wenden:

DB Netz AG  
I.NPS 213  
Herr Rätz  
Kleyerstr. 25  
60326 Frankfurt  
send-in.fieldrequests@deutschebahn.com

**Immissionen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

**Haftungspflicht des Planungsträgers**

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i. V.   
Trobisch

i. A.   
Künzelmann

**zum Punkt Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**zum Punkt Funknetzbeeinflussung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**zum Punkt Schutz vor Immissionen**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**zum Punkt Haftungspflicht des Planungsträgers**

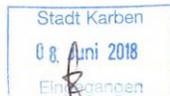
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement  
Gelnhausen



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Magistrat der  
Stadt Karben  
Postfach 11 07  
61174 Karben



Aktenzeichen 34c2-18-0300-BE13.01.2  
Bearbeiter/in Regina Köper  
Telefon (06051) 832 202  
Fax (06051) 832 171  
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de  
Datum 06. Juni 2018

**Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplan Nr. 125-4 "Gewerbegebiet"**

**frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB**

**Schreiben der BLFP Frielinghaus Architekten vom 23.04.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf den Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 16.07.1998 (StAnz. 31/1998 S. 2326) nehmen wir zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

1. *Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:*

Ziel des Bebauungsplanes ist die Zusammenfassung der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden rechtskräftigen Bebauungspläne sowie die planungsrechtliche Absicherung der hier beabsichtigten Änderungs- und Ergänzungsbedarfe im bestehenden Gewerbegebiet.

Die bestehende Verkehrserschließung über die Gemeindestraßen Robert-Bosch-Straße und Industriestraße und weiterführend über die Landesstraße 3205 (Bahnhofstraße) soll unverändert beibehalten werden.

Die Gemeindestraßenanbindung Industriestraße befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt und die Gemeindestraßenanbindung Robert- Bosch- Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt Karben. Der Großteil des Plangebietes entlang der Bahnhofstraße (L3205) befindet sich an der straßenrechtlich freien Strecke der Landesstraße 3205.

Rechtsgrundlage: §§ 1, 123 BauGB  
§§ 19, 29, 29a, 29b, 47 HStRG



Hessen Mobil	Telefon: (06051) 832 0	Landesbank Hessen-Thüringen	Kto. Nr.: 1000 512
Gutenbergstraße 2-4	Fax: (06051) 832 171	Zahlungen: HCC-Hessen Mobil	BLZ: 500 500 00
63571 Gelnhausen		USI-kdNr.: DE811700237	St.-Nr.: 043/226/03501
www.mobil.hessen.de	BIC: HELADEFXXX	IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512	EORI-Nr.: DE1653547

**Stellungnahme Hessen Mobil  
vom 06.06.2018**

**zum Punkt Erschließung des Vorhabengebiets**  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Hessen Mobil**  
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz Bauliche Anlagen an Straßen dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

- > 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
- > 2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Wir bitten die Bauverbotszone im Plan vermasst darzustellen und entsprechend zu erläutern. Die straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich bei Str.km 0,229 (siehe Anlage Feldkarte).

Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§12 und 14 BauNVO unzulässig. Die Bauverbotszone hält der Gesetzgeber dem Straßenbausträger zur Wahrung eigener Aus- und Umbauabsichten bzw. Erweiterungen vor. Unter Verweis auf die getroffenen Textfestsetzungen Nr. 2. bis 4. bitten wir um entsprechende Konkretisierung und Erläuterung.

Im Übrigen bedürfen gemäß §23(2) HStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

- > 1. bauliche Anlagen längs der Landesstraßen oder Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
- > 2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Gemäß §23(3) HStrG darf die Zustimmung nach Satz 2 versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbaupläne oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

Da Werbeanlagen in der Regel auf einen öffentlichkeitswirksamen Auftritt abzielen, können diese negative Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen verursachen sowie im ungünstigsten Fall die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Eine Massierung und / oder Überdimensionierung von Werbeanlagen oder grelle Lichtwerbungen konterkarieren die gesetzlichen Zielvorstellungen. Deshalb sind konkrete Festsetzungen zur Positionierung, zur Größe, zur Lichtwerbung sowie zu Aufschüttungen für Werbeanlagen aus Verkehrssicherheitsgrün-

**zum Punkt Bauverbotszone**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Bauverbotszone wurde durch die Planung nicht tangiert und in den Planunterlagen vermaßt dargestellt. In den Textfestsetzungen wurden entsprechende Hinweise ergänzt (s. Textfestsetzung Ziff. C. 8.1).

**zum Punkt Genehmigungspflicht innerhalb des Baubeschränkungs-**  
**bereiches**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Baubeschränkungsbereich wurde in den Planunterlagen vermaßt dargestellt und in den Textfestsetzungen darauf hingewiesen (s. Textfestsetzung Ziff. C. 8.2).

**zum Punkt Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Werbeanlagen wurden als Hinweis in die Textfestsetzungen aufgenommen (s. Textfestsetzung Ziff. B. 3.).

**Hessen Mobil**  
Straßen- und Verkehrsmanagement

den zwingend erforderlich. Wir bitten um folgende Festsetzungen zu Werbeanlagen:

- > Werbeanlagen sind grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße 3205 unzulässig.
- > Innerhalb der Baubeschränkungszone der Landesstraße 3205 sind Werbeanlagen nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Größe, Art und Beschaffenheit nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen (wie z.B.: Ablenkung, Blendwirkung usw.) auf den fließenden Verkehr auf der Landesstraße zu nehmen.
- > Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden
- > Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig
- > Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig
- > Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten (Vermeidung von Fernwirkung auf die freie Strecke der Landesstraße 3205)

Rechtsgrundlage: §§ 23, 47 HStrG  
§ 33 StVO

Im Bebauungsplan ist entlang der freien Strecke der Landesstraße 3205 sowie beidseitig entlang der in die Landesstraße 3205 einmündende Gemeindestraße Robert-Bosch-Straße auf einer Mindestlänge von 20,m Zufahrtsverbot gemäß PlanzV (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festzusetzen.

Rechtsgrundlage: §§ 16, 19, 47 HStrG

Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße über Gräben und Mulden. Durch geplante baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulasträger der klassifizierten Straße die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

Dem Straßengelände der klassifizierten Straße dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Konkrete Aussagen zu den bereits bestehenden und geplanten Verkehren in Art und Menge wurden im Bebauungsplan bislang nicht vorgenommen.

Wir bitten um Vorlage detaillierter prüffähiger Unterlagen, die eine Einschätzung zulassen, ob die bestehenden Einmündungen der Gemeindestraßen in die Landesstraße 3205 auch den zukünftigen Erfordernissen in baulicher Hinsicht und vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit gerecht wird.

Rechtsgrundlage: §§1, 123 BauGB  
§§ 47, 29, 29a, 29b HStrG

Ggf. daraus resultierende erforderliche Aus- und Umbauten im Bereich der Landesstraße 3205 und der Gemeindestraßeneinmündung/en in die Landesstraße 3205 sind dann vonseiten der Stadt Karben planungs- und baurechtlich zu sichern und vor Inbetriebnahme von Erweiterungsbauten oder -flächen baulich

3/4

**zum Punkt Zufahrtsverbot**

Der Anregung wird gefolgt.

Es wurde ein entsprechendes Zufahrtsverbot in zeichn. und textl. Festsetzungen aufgenommen (s. Textfestsetzung Ziff. A. 8.).

**zum Punkt Ableitung von Oberflächenwässer**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wurde in die textl. Festsetzungen aufgenommen (s. Textfestsetzung Ziff. C. 5.2).

**zum Punkt Aussagen / Unterlagen zu bestehenden und geplanten Verkehrsaufkommen**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ wurden vorrangig die Änderungs- und Ergänzungsbedarfe der in diesem Bereich liegenden, rechtskräftigen Bebauungspläne 125-1b, 125-2.1 und 125-3 zusammengefasst.

Zusätzliches Verkehrsaufkommen wird dadurch nicht erzeugt und die Leistungsfähigkeit des benannten Knotenpunktes nicht eingeschränkt.

Im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 206 und 211 wurde 2016 vom Büro Habermehl/ Follmann die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes L 3205 – Brunnenstr. geprüft. und entsprechende Ertüchtigungsmaßnahmen formuliert.

**Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement**

umzusetzen.

Wird aufgrund der Gebietsausweisung ein Ausbau der Landesstraße erforderlich gilt das v.g. analog. In diesem Fall ist darüber hinaus auf der Grundlage eines vonseiten der Stadt Karben zur Prüfung und Genehmigung vorzulegenden straßenbautechnischen Entwurfes zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen der Stadt Karben und dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen. Sämtliche Kosten der erschließungsbedingt notwendigen Ausbaumaßnahmen trägt die Stadt Karben.

Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3205 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Karben hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9(1)24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

**2. Fachliche Stellungnahme:**

**a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands:**

Derzeit ist vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement der Ausbau der Landesstraße 3205 Ortsdurchfahrt Karben / Klein-Karben im Rahmen der baulichen Erhaltung zur Bauausführung vorgesehen. Die Baumaßnahme erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Karben.

**b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Reina Köper

**Anlage:** Feldkarte L3205 (Ortsdurchfahrtsgrenze)

Diese werden im Rahmen der Umsetzung der benannten Bebauungspläne umgesetzt, sodass die Leistungsfähigkeit in diesem Bereich gesichert ist.

Darüber hinaus wurde 2013 im Bebauungsplan Nr. 199 an der Kreuzung Bahnhofstraße – Robert Bosch- Str. der bereits realisierte Kreisverkehr planungsrechtlich gesichert.

Mit Hinblick darauf, dass mit dem Bebauungsplan 125-4 kein zusätzlicher Verkehr erzeugt wird und der sehr gut ausgebauten Kreuzung Industriestr. – Bahnhofstr. – Rathausplatz, besteht keine Notwendigkeit einer weiteren Verkehrsuntersuchung an der Bahnhofstr.

Eine telefonische Abstimmung mit HessenMobil ist am 26. Juli 2018 erfolgt.

**zum Punkt Emissionsschutz**

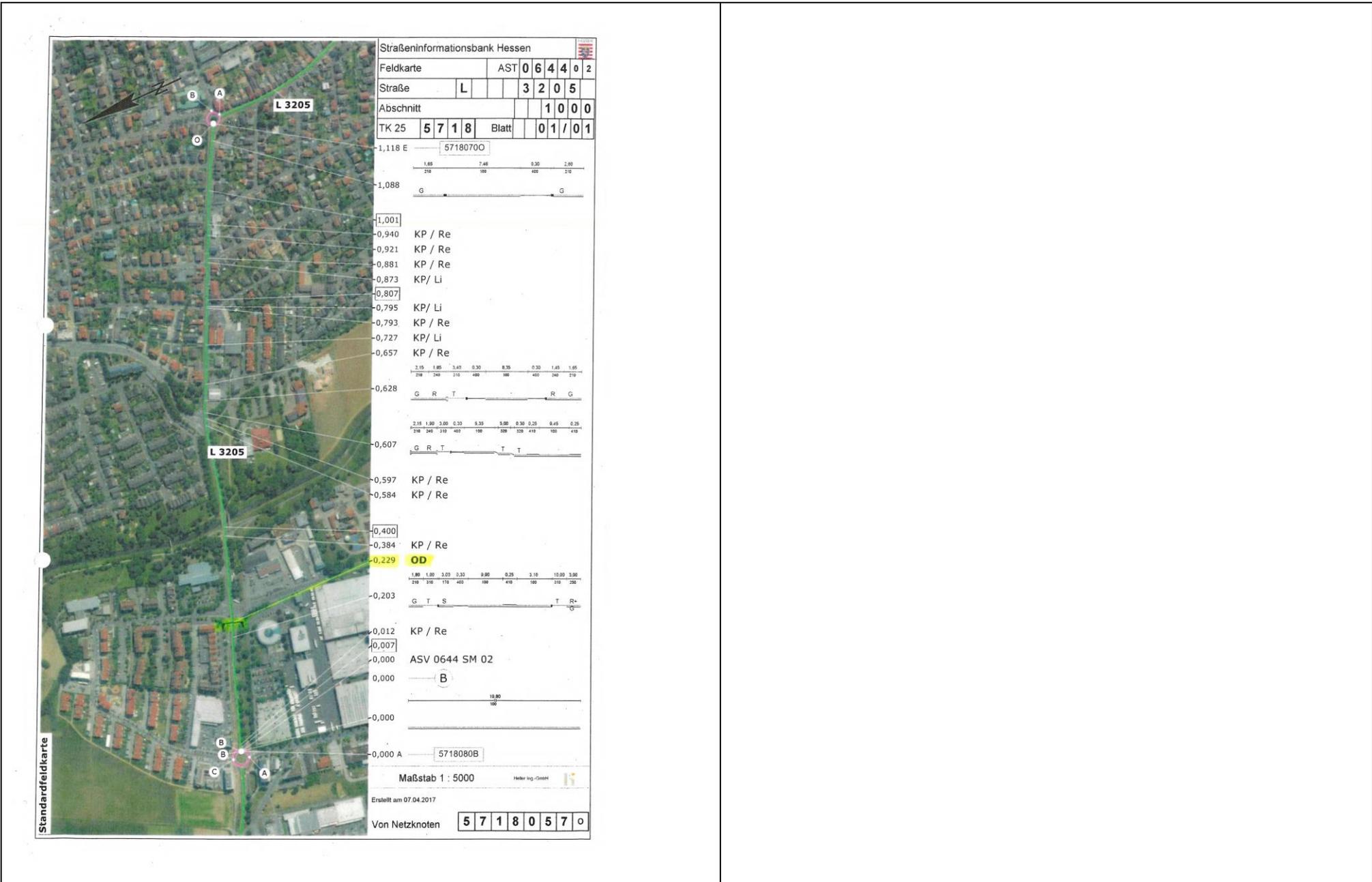
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wurde in die textl. Festsetzungen aufgenommen (s. Textfestsetzung Ziff. C. 7.).

**zum Punkt Maßnahmen und Planungen seitens Hessen Mobil**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Maßnahme ist bis zum Ende der Sommerferien 2019 abgeschlossen.





Industrie- und Handelskammer  
Gießen-Friedberg

Die Unternehmer-Mitmachorganisation

IHK Gießen-Friedberg | Postfach 10 04 55 | 61144 Friedberg

BLFP Frielinghaus Architekten  
Herr Richard Besel  
Strassheimer Str. 7  
61169 Friedberg

Christian Thiel  
Fachreferent  
Geschäftsbereich Standortpolitik

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom  
23.04.2018  
Ihr Ansprechpartner  
Christian Thiel  
E-Mail  
christian.thiel@giessen-  
friedberg.ihk.de  
Tel.  
06031/609-2020  
Fax  
06031/609-52020

08.06.2018  
SP - CT

**Bebauungsplan der Stadt Karben Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“  
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Herr Besel,  
vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit.  
Grundsätzlich begrüßt die IHK Gießen-Friedberg die Zusammenfassung der Bebauungspläne zwecks Verbesserung der bisherigen planungsrechtlichen Situation und der gewerblichen Weiterentwicklung der Stadt Karben.  
Anzumerken ist allerdings, dass auch für die Betreiberinnen und Betreiber von Vergnügungsstätten wirtschaftsfreundliche Rahmenbedingungen geschaffen werden sollten.  
Ebenfalls kritisch gesehen werden die in dem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, da diese dem Wesen eines Gewerbegebietes entgegenstehen.

Wir bitten darum uns nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abschluss des Verfahrens eine Abwägungsmittelteilung zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Thiel

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg  
Sitz und Geschäftsstelle Gießen

Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg | Postfach 11 12 20 | 35357 Gießen  
Hausanschrift: Lohystraße 7 | 35390 Gießen |  
Tel. (0641) 7954-0 | Fax (0641) 75914 |

E-Mail: zentrale@giessen-friedberg.ihk.de | Internet: www.giessen-friedberg.ihk.de |  
Sparkasse Oberhessen | Konto 005 000 2810 | BLZ 510 500 79 | IBAN: DE30 5185 0079 0050 0028 10 | BIC: HELADEF1FR1 |  
Volksbank Mittelhessen eG | Konto 302 902 | BLZ 513 900 00 | IBAN: DE92 5139 0000 0000 3029 02 | BIC: VBMHDE33 |

Geschäftsstelle Friedberg

Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg | Postfach 10 04 55 | 61144 Friedberg  
Hausanschrift: Goetheplatz 3 | 61169 Friedberg |  
Tel. (06031) 609-0 | Fax (06031) 609-3720 |

**Stellungnahme der IHK Gießen – Friedberg  
vom 08.06.2018**

**zum Punkt Vergnügungsstätten**  
Die Bedenken nicht geteilt.

Ziel ist es den innerstädtischen, gewerblichen Charakter des Gebietes zu stärken und die Gesamtsituation für Gewerbebetriebe zu attraktivieren. Hierzu ist es erforderlich das Gewerbe künftig in klarer definierte Nutzungszonen zu gliedern.

Sie wurden jedoch nicht vollständig auf dem Areal des Gewerbegebiets ausgeschlossen (s. a. Textfestsetzung Ziff. A 2.3.2 MI). Konkret in diesem Fall steht der Charakter eines zentralen und innerstädtischen Gewerbegebietes im Vordergrund.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten soll künftig vorrangig im Gewerbegebiet Spitzacker (s. a. Bebauungsplanes Nr. 178 „Spitzacker“) erfolgen.

**zum Punkt Wohnungen im Gewerbegebiet**  
Die Bedenken werden teilweise geteilt.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen in den GE's beziehen sich auf die betrieblichen Wohnungen, die den Gewerbebetrieben zugeordnet und in der Grundfläche untergeordnet bleiben. Diese stehen dem Wesen des Gewerbegebietes nicht entgegen und sind nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

**zum Punkt Abwägungsmittelteilung**  
Der Anregung wird gefolgt.



Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

BLFP Frielinghaus Architekten  
Planungs GmbH  
Postfach 10 02 01  
61142 Friedberg

Der Kreisausschuss  
Fachdienst 4.1.  
Strukturförderung und Umwelt  
61169 Friedberg/H., Homburger Straße 17  
<http://www.wetteraukreis.de>

Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling  
Tel.-Durchwahl 83-4100  
E-Mail [christian.sperling@wetteraukreis.de](mailto:christian.sperling@wetteraukreis.de)  
Fax / PC-Fax 06031 83-914100  
Zimmer-Nr. 107 b  
Anschrift Homburger Str. 17  
Aktenzeichen 60101-18-TÖB-  
Kassenzeichen

Datum 05.06.2018

Az.:	60101-18-TÖB-
	<u>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</u>
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 125-4 "Gewerbegebiet" in Karben -
Gemarkung:	Klein-Karben
Flur:	3
Flurstück:	3/2

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

**FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene**  
Anspruchspartner/in: Herr Markus Goltz  
Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

**FD 4.1 Archäologische Denkmalpflege**  
Anspruchspartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal  
Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

**FSt 2.3.6 Brandschutz**  
Anspruchspartner/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 -

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.  
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage [www.datenschutz.wetterau.de](http://www.datenschutz.wetterau.de)

**Öffnungszeiten**

Die Öffnungszeiten unserer Kreisverwaltung finden Sie unter:  
[www.wetteraukreis.de](http://www.wetteraukreis.de).

**Bankverbindungen**

Sparkasse Oberhessen  
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 54  
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

**Postbank Frankfurt**

IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09  
SWIFT-BIC PBNKDE33XXX

## Stellungnahme Kreisausschuss d. Wetteraukreis vom 05.06.2018

**zu den Punkten Brandschutz, Löschwasserversorgung, Hydranten und Straßenbefestigung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel Wasserwirtschaft ergänzt.



## Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60101-18-TÖB-  
Datum: 05.06.2018  
Seite: 2

Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

3200 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschezit 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.

### 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

Einwendungen:

Der Geltungsbereich ragt im Süden in das Vogelschutzgebiet Wetterau, als auch in das Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Wetterau". Aufgrund des Schutzstatus kann diesem Bereich nicht zugestimmt werden.

/..3

**zum Punkt Vogelschutzgebiet Wetterau und Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau**

Die Bedenken werden geteilt.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so angepasst, dass keine Tangierung mit den besagten Schutzgebieten erfolgt.



## Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60101-18-TÖB-  
Datum: 05.06.2018  
Seite: 3

### Rechtsgrundlage:

§33 Bundesnaturschutzgesetz; § 3 Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“

### Möglichkeit der Überwindung:

Die Grenze des Geltungsbereiches muss hier angepasst werden.

### Fachliche Stellungnahme

#### Sonstige fachliche Informationen:

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu dem Bebauungsplan Nr. 125-4 Gewerbegebiet (diese liegt derzeit noch nicht vor) müssen alle Grün-Festsetzungen jeglicher Art der Bebauungspläne 125-3, 125-1b und 125-2.1 integriert sein. Einige dieser Grünflächen wurden nie hergestellt oder sind nicht mehr vorhanden, trotzdem sind sie Teil des damaligen Ausgleichs und müssen berücksichtigt werden.

Auch der Ausgleich, der auf dem Gelände der Kläranlage festgelegt ist, muss berechnet werden, sowie Ausgleichsmaßnahmen/Ersatzmaßnahmen, welche in den Baugenehmigungen nach § 6 HeNatG festgesetzt wurden.

Zudem wurden südlich und westlich des Geltungsbereichs Ausgleichsflächen festgesetzt (Umgrenzung von Flächen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9(1)Nr. 16 BauGB). Diese können lediglich als Bestandseinzeichnung Grünland gelten und sind, da bereits vorhanden, nicht als Kompensation für den Bebauungsplan und auch als solches nicht im Plan zu werten.

#### FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner/in: Herr Rainer Stock

Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Sollten temporäre Grundwasserhaltungen im Rahmen von Baumaßnahmen erforderlich werden, ist das bei der Fachstelle Wasser- und Bodenschutz rechtzeitig anzuzeigen.

#### FD 4.2 Landwirtschaft

Ansprechpartner/in: Frau Silvia Bickel

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:

1. In den textlichen Festsetzungen sind unter Punkt 1 zur Art der baulichen Nutzung verschiedene Gewerbegebiete festgesetzt: GE, GE 1 und GE 2. Weiterhin gibt es aber laut Plan auch ein GE (A) und ein GE (B). Für diese Gebiete fehlt aber eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.

2. In der textlichen Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlage (Punkt 2.2) ist als unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Außenwandhöhe die festgelegte Geländeoberfläche definiert. Im Plan ist aber keine Geländeoberfläche festgelegt. Dies ist nachzuholen.

3. In der textlichen Festsetzung 4.1 wurde geregelt, dass straßenbegleitende Stellplätze innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig sein sollen. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gestaltung einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht Bestandteil eines Bebauungsplans ist. Weiterhin ist es

./..4

### **zum Punkt Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** Den Anregungen wird gefolgt.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird bis zur Offenlage ausgearbeitet und den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Ausgleichsmaßnahmen, die in den rechtskräftigen B-Plänen enthalten sind, werden übernommen, oder in der neuen Bilanzierung berücksichtigt. Sowohl bestehende bauliche Anlagen in den Erweiterungsbereichen, als auch das Kläranlagengelände werden entsprechend betrachtet.

Um den Festlegungen der Baugenehmigung Genüge zu tun, werden nicht umgesetzte Maßnahmen in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt.

### **zum Punkt temporäre Grundwasserhaltung** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **zu den Punkten 1- 7 der Bauordnung**

#### 1. Der Anregung wird gefolgt.

Die Gliederung der Baufelder wurde zum besseren Verständnis eindeutiger ausgearbeitet (s. Textfestsetzungen Ziff. A. 2.).

#### 2. Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Der Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Straße, gemessen an der höchsten Stelle des jeweiligen Straßenabschnittes (s. a. Ziff. A. 4.3).



## Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60101-18-TÖB-  
Datum: 05.06.2018  
Seite: 4

grundsätzlich nicht zulässig, notwendige Stellplätze für Bauvorhaben auf einer öffentlichen Verkehrsfläche nachzuweisen.

4. Wir machen darauf aufmerksam, dass zwar geregelt werden kann, dass Carports und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen, es sind jedoch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung zu Anlagen in den Abstandsflächen zu beachten.

5. Zwei Bauflächen sind durch eine sog. Knödellinie getrennt. Der Verlauf dieser Knödellinien ist zur besseren Nachvollziehbarkeit zu vermaßen.

6. Die Schießsportanlage liegt innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. U.E. handelt es sich bei einer Schießsportanlage eher um eine Sportanlage - wie es der Name schon sagt - als um eine kulturelle Anlage. Weiterhin ist die festgesetzte Baufläche zu vermaßen.

7. Mit diesem Bebauungsplan wurden vorhergehende Bebauungspläne überplant. Es ist im Plan bzw. in den textlichen Festsetzungen darzulegen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans x,y und z durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ersetzt werden (siehe Plandarstellung S. 5 der Begründung).

FSt 4.5.0 Denkmalschutz  
Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer  
Keine Einwendungen.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben  
Ansprechpartner/in: Herr Welf Kunold  
Da die Belange des Wetteraukreises als Schulträger von diesem Bauvorhaben nur unwesentlich berührt werden, machen wir keine Anregungen bzw. Bedenken geltend.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Christian Sperling

3. Der Anregung wird gefolgt.

Die Darstellung/ Festsetzung zu Stellplätzen wurde überarbeitet.

4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5. Der Anregung wird gefolgt.

Die Vermaßung wurde ergänzt.

6. Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzung Zweckbestimmung – Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wurde übernommen (s. Textfestsetzung A. 3.).

7. Der Anregung wird gefolgt.

Die Formulierung wurde in der Begründung ergänzt.



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Postfach 20 02 42 • D-60606 Frankfurt am Main

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Solmsstraße 38  
60486 Frankfurt am Main

BLFP Frielinghaus Architekten  
Postfach 10 02 01  
Richard Besel

Telefon 069 213-05  
Fax 069 213-22073  
www.nrm-netzdienste.de  
info@nrm-netzdienste.de

61142 Friedberg

Fax, E-Mail  
069 213-26635  
koordination@nrm-netzdienste.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
23.04.2018

Unser Zeichen  
N1-NA4 -cw

Telefon  
069-213-23413

 Datum  
29.05.2018

**Bebauungsplan der Stadt Karben Nr. 125-4, „Gewerbegebiet“  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Besel,

auf Ihre Anfrage vom 23.04.2018 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr.125-4, „Gewerbegebiet“ der Stadt Karben grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

**Gas-Mitteldruck:**

Im Flurstück 247/2, Flur 7 ist eine NRM- Mitteldruckleitung zur Versorgung der angrenzenden Liegenschaften verlegt. Zukünftige Verwendung: GB Grünes Band. Bei der Wahl neuer Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden (2,50), die Richtlinie GW125 ist einzuhalten. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Weiterhin ist die Norm zum Schutz unterirdischer Leitungen NRM-Norm NRM-N-A001 einzuhalten.

Siehe: Textliche Festsetzungen, C Hinweise, Punkt 6. Schutz von Ver- u. Entsorgungsanlagen.

**Gas-Hochdruck:**

1. Gas-Hochdruckleitung Nr. 0210 DN 200 DP 67,5

Die Gas-Hochdruckleitung Nr. 0210 verläuft in den Flurstücken Gemarkung Klein-Karben, Flur 3, Flurstücke 22/155, 22/154 und 22/150. Zusätzlich ist auf dem Flurstück 22/150 der Bestand einer Gas-Druck-Regel- und Messanlage (GDRM) gegeben.

Die Gas-Hochdruckleitung als auch die GDRM sind dinglich gesichert.

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Solmsstraße 38 • D-60486 Frankfurt am Main  
Geschäftsführer: Torsten Jedzini, Mirko Maier  
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main • Amtsgericht Frankfurt HRB 74832 • USt-ID-Nr. DE 814437978

**Stellungnahme NetzDienste RheinMain  
vom 29.05.2018**

**zum Punkt Schutz und Sicherung vorhandener Leitungstrassen**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In den Textfestsetzungen wurde unter C 6. ein entsprechender Hinweis zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen aufgenommen.

Die Richtlinie DVGW Arbeitsblatt 125 wurde in den Hinweisen ergänzt.

Seite 2



Für das Flurstück 22/155 wird lt. Textlicher Festsetzung im B-Plan eine *öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung G<sub>A</sub>: Grünanlage* ausgewiesen. Zum Schutz des Bestandes und Betriebes der Gas-Hochdruckleitung müssen auf die Einhaltung der GW 125 verwiesen. Geplante Baumstandorte sind mit einem lichten Abstand größer 2,50 m zum Leitungsbestand auszuführen.

#### 2. Gas-Hochdruckleitung Nr. 0113 DN 200 DP 67,5

Der dinglich gesicherte Bestand der Gas-Hochdruckleitung Nr. 0113 ist in folgenden Flurstücken gegeben: Gemarkung Klein-Karben, Flur 3, Flurstücke 22/156, 22/155, 22/163 und 40/23. Entsprechend der Textlichen Festsetzung des B-Planes erfolgt speziell auf den Flurstück 40/23 die Ausweisung als *öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung G<sub>B</sub>: Grünes Band*.

Für den Netzbetreiber NRM ist für die Gas-Hochdruckleitung ein Befahr- und Betretungsrecht zum Zwecke der Betriebsführung einzurichten.

Zu den genannten Gas-Hochdruckleitungen als auch der GDRM liegen aktuell keine Leitungs- bzw. Anlagenplanungen vor.

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

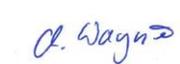
Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) im Bereich Downloads an.

Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Assetmanagement, Projektkoordination

  
Kai Runge

  
Charmaine Wagner

#### **zum Punkt Fahr- und (eventuell) Leitungsrecht**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dieses Thema ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit der entsprechend zuständige Genehmigungsbehörde zu klären.

#### **zum Punkt Sicherung der Mainova Trassen**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Wir für Oberhessen.  
www.ovag-netz.de

ovag Netz AG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

BLFP Frielinghaus Architekten  
Planungs GmbH  
Postfach 10 02 01  
61142 Friedberg

Wilfried Crepaldi  
Planung & Projektierung - EL/Cr/KK

Telefon 06031 82-1337  
Fax 06031 82-1636  
E-Mail wilfried.crepaldi@ovag-netz.de  
Datum 05.06.2018

**Stadt Karben im Stadtteil Kloppenheim  
Bebauungsplan Nr. 125-4 "Gewerbegebiet"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von der OVAG mehrere Transformatorstationen mit den zugehörigen 20 kV- und 0,4 kV-Kabel verlegt. Zusätzlich sind Fernmeldekabel sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Ebenso sind 0,4 kV-Hausanschlusskabel vorhanden.

Im Planungsbereich sind mehrere kundeneigene Stationen vorhanden.

Die ungefähre Lage der 20 kV Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Bei Bedarf können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht zusätzlich die Möglichkeit einer örtlichen Einmessung.

Wasserversorgungsanlagen der OVAG sind in dem angesprochenen Bereich nicht betroffen.

Wir bitten die Stadt Karben, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem

**Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg  
(Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50**

in Verbindung setzt.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir auch hier um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Friedberg.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von **2,50 m** Breite entlang der Kabeltrasse, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann.

ovag Netz AG, Hanauer Straße 9-13 61169 Friedberg Kontakt: Telefon 06031 82-0 Telefax 06031 82-1332 E-Mail netznutzung@ovag-netz.de  
Vorstand: Peter-Hans Hög Vorsitzender des Aufsichtsrates: Rainer Schwarz Sitz der Gesellschaft: Friedberg (Hessen) Registergericht: Friedberg HRB 6019  
Bankverbindung: IBAN DE52 5185 0079 0050 0777 13 BIC/SWIFT HELADEF1 FRI USt-Id. DE 240 803 025 Haagerstr. 10 DE 9722700000012288

Ein Unternehmen der OVAG-Gruppe.

**Stellungnahme OVAG Netz  
vom 05.06.2018**

**zum Punkt vorhandene Versorgungsanlagen der OVAG**  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**zum Punkt Darstellung der 20kV Anlagen**  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Der Anregung wird nicht gefolgt.

Auskünfte zu bestehenden Leitungen sind bei den zuständigen Behörden einzuholen.

**zum Punkt Kontaktaufnahme bei Erdarbeiten**  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**zum Punkten Schutz bestehender Kabelanlagen**  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In den Textfestsetzungen wurde unter C 6. ein entsprechender Hinweis zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen aufgenommen.

**zu den Punkten Zugänglichkeit von Anlagen und Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit**  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

ovag Netz AG

Seite 2 zum Schreiben vom 05.06.2018

Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich.

Ebenso gehen wir bei unserer Stellungnahme davon aus, dass keine Änderungen an unseren Anlagen, notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Karben dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt vorlegen.  
Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Für die vorhandenen Stationen der OVAG muss der ungehinderte Zugang, wie zurzeit vorhanden, weiterhin gewährleistet sein. Für Rückfragen hierzu setzen Sie sich bitte direkt mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1231 - in Verbindung.

Wir bitten die Stadt Karben die Grundstückseigentümer zu informieren, dass diese sich bei einer gewünschten Änderung an den bestehenden 20 kV-Anschlusskabeln zur kundeneigenen Station oder an den vorhandenen 0,4 kV-Hausanschlusskabeln frühzeitig mit unserem zuständigen Netzbezirk in Verbindung setzt.

Bei Veränderungen an den bestehenden Anschlüssen oder bei eventuell zusätzlich benötigten Anschlüssen bitten wir die Stadt die Grundstückseigentümer zu informieren, dass diese sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 – in Verbindung zu setzen.

Wie im Umweltbericht unter Punkt 7 – Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen – angegeben, werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Für eine abschließende Stellungnahme benötigen wir die genaue Lage der Ausgleichsflächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

Für den Fall, dass Erschließungsarbeiten notwendig werden, bitten wir zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung dieser Arbeiten beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen



Wilfried Crepaldi  
ovag Netz AG

Anlage

**zum Punkt Änderungen oder Erweiterungen an Anlagen der OVAG**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**zum Punkt Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**zum Kontaktaufnahme bei Erschließungsarbeiten**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat  
der Stadt Karben  
Rathausplatz 1  
61184 Groß Karben

Unser Zeichen: Az. III31.2- 61d 02/01--  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Ihre Ansprechpartnerin: Martin Friedrich  
Zimmernummer: 4.036  
Telefon: 06151/ 126129  
FAX: 06151/ 128914  
E-Mail: m.friedrich@rpda.hessen.de  
Datum: 21.06.2018

Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplanentwurf Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“  
Stellungnahme gemäß §4(1) BauGB  
Schreiben des Büros BLFP Frielinghaus vom 23.04.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans liegt innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Vorranggebietes Siedlung Bestand und ist somit im Grundsatz an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege ist folgendes zu beachten:

Von dem Vorhaben sind Schutzgebiete betroffen.

Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ und das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“.

In den Bereichen, wo der Bebauungsplan die beiden Schutzgebiete überlagert wird der Bebauungsplan von Seiten der oberen Naturschutzbehörde abgelehnt.

Im Bereich der Kläranlage und den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes sind die aus den früheren Verfahren festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen mit aufzunehmen oder entsprechend zu kompensieren.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

## Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt vom 21.06.2018

- 2 -

**Begründung:**

Eine Überplanung des Vogelschutzgebietes „Wetterau“ mit dem vorgesehenen Bebauungsplan wird abgelehnt, sodass die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angepasst werden muss.

Gemäß § 33 Bundesnaturschutzgesetz sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile führen können unzulässig. Im vorliegenden Fall würde auch eine Verträglichkeitsprüfung zu dem gleichen Ergebnis kommen.

Die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Inanspruchnahme von Teilen des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Wetterau“ wird von der oberen Naturschutzbehörde abgelehnt. Einer Teillöschung wird nicht zugestimmt.

Auch für diesen Bereich müssen die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angepasst werden.

Gemäß § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ sind Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern, das Landschaftsbild beeinträchtigen oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, verboten.

Da der beantragte Bebauungsplan und das Landschaftsschutzgebiet bei einer Überlagerung im Widerspruch zueinander stehen, kann der Bebauungsplan nur Wirksamkeit entfalten, wenn der Geltungsbereich aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung entlassen wird (sog. Teillöschung).

Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ stellt insgesamt eine hohe Hürde bei der Umsetzung des Vorhabens dar. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch auf eine Teillöschung von Schutzgebieten.

Eine Teillöschung des Landschaftsschutzgebiets wird nicht in Aussicht gestellt.

Im Bereich der Kläranlage und den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes sind die Festsetzungen aus früheren Verfahren in Bezug auf die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen nicht dargestellt. Diese sind noch nachzutragen, da es sich um Ausgleichsmaßnahmen handelt oder entsprechend zu kompensieren.

Zur weiteren Abstimmung dieser Belange bitte ich sie sich direkt mit Herrn Grohmann Tel.: 06151125506 in Verbindung zu setzen.

Bezüglich der von meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zu vertretenden Belangenehme ich zu der vorliegenden Planung wie folgt Stellung:

**Grundwasserschutz/Wasserversorgung:**

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der be-

- 3 -

**zu den Punkten Schutzgebiet „Auenverbund“ und „Vogelschutzgebiet Wetterau“**

Die Bedenken werden geteilt.

Den Anregungen wird gefolgt.

Zwischenzeitlich fand am 31. Juli 2018 ein Abstimmungstermin mit ONB und UNB statt. Die Erweiterung des Wertstoffhofes an dieser Stelle wird nicht weiterverfolgt und der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so angepasst, dass die besagten Schutzgebiete nicht mehr tangiert werden.

**zum Punkt Eingrünungsmaßnahmen, Bereich Kläranlage**

Der Anregung wird gefolgt.

Die aus dem früheren Verfahren festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen wurden sowohl im Bebauungsplan 125-4, als auch bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird bis zur Offenlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

**zum Punkt Grundwasserschutz/Wasserversorgung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Siehe Textfestsetzung Ziff. C. 4..

- 3 -

stehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes vom 07.12.1929 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). In der Schutzgebietsverordnung können Ge- und Verbote betroffen sein, die den Inhalt des Bebauungsplanes einschränken. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären.

#### Oberirdische Gewässer, Renaturierung:

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Gewässers „Nidda“.

Ich weise jedoch darauf hin, dass nach den im Rahmen des Hochwasserrisiko-

managementplanes für die Nidda erstellten Gefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (Risikogebiete außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete) gemäß § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) größere Flächen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eingestaut werden. (Ansprechpartner Herr Biedenbender Tel.: 06927143902)

#### Kommunales Abwasser.

Gegen den Bebauungsplanvorentwurf bestehen meinerseits keine grundlegenden Bedenken. Das Plangebiet ist im Wesentlichen abwassertechnisch voll erschlossen, evtl. Erweiterungsflächen für die ARA Karben werden allerdings nicht ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht komplett Bestandteil der aktuellen (bzw. Prognose-) Schmutzfrachtsimulationsberechnung-SMUSI für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben. Aufgrund der geringen Abweichungen kann die Mehrbelastung der vorhandenen Abwasseranlagen hinsichtlich der Schmutzfrachtbelastung jedoch als vernachlässigbar beurteilt werden.

Bei der nächsten Fortschreibung der SMUSI ist das gesamte Bebauungsplangebiet zu berücksichtigen.

#### Bodenschutz:

##### Nachsorgender Bodenschutz

##### Abwägungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite

Der Vorentwurf der textlichen Festsetzung enthält keine Aussagen zum nachsorgenden Bodenschutz.

Die Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes enthält auf Seite 13 unter „5.5. Bodenschutz, Altlasten“ die Aussage, dass schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen derzeit nicht bekannt sind. Diese Aussage ist so nicht richtig.

Im Vorentwurf des Umweltberichts sind keine Aussagen zum nachsorgenden Bodenschutz enthalten. Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin 02.05.2018 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG) vier Fälle bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Ich möchte in diesem Zusammenhang auf die Nachforschungspflichten verweisen, wie sie sich aus dem Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, St. Anz. 19/2002 S. 1753 ergeben. (Ansprechpartner: Herr Keil Tel.: 06927142997)

- 4 -

### **zum Punkt Oberirdische Gewässer, Renaturierung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **zum Punkt Kommunales Abwasser, SMUSI**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **zum Punkt nachsorgender Bodenschutz**

Der Anregung wird gefolgt.

Sowohl der Bebauungsplan als auch der Umweltbericht wird bis zur Offenlage um die entsprechenden Informationen ergänzt.

**Vorsorgender Bodenschutz**

Die Vorentwürfe der textlichen Festsetzung und der Begründung enthalten keine Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz.

Im Vorentwurf des Umweltberichts werden die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes nicht hinreichend dargestellt und berücksichtigt. Ich gehe davon aus, dass der Umweltbericht um die fehlenden Angaben ergänzt, überarbeitet und angepasst wird.

Es sind nach § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes (und damit die Auswirkungen auf den Boden), sowie nach § 1a Abs. 2 BauGB die Bodenschutzklausel bei der Planung zu berücksichtigen. Daher möchte ich auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums und auf die Möglichkeit, über den Bodenvier der HLNUG weitere Informationen zu erhalten, hinweisen.

Aus der Arbeitshilfe lassen sich die nachfolgend aufgeführten bodenbezogenen Bausteine für den Umweltbericht ableiten:

Bausteine Umweltbericht												
Boden Ziele	Boden und Bodenfunktionen Bestandsaufnahme	Boden Vorbelastungen	Boden zusammfassende Bewertung	Boden Erheblichkeit	Boden Auswirkungenprognose bei Nicht-Durchführung Planung	Boden Auswirkungenprognose bei Durchführung Planung	Boden Vermeidung und Verminderung	Boden Ausgleich	Boden Planungsalternativen	Boden Methoden, Schwierigkeiten, Lücken	Boden Monitoring	Boden allg. Zusammenfassung

Die Arbeitshilfe wird durch die Methodendokumentation: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt ([https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/bodenschutz\\_in\\_der\\_bauleitplanung\\_-\\_methodendokumentation.pdf](https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_-_methodendokumentation.pdf)).

Ich bitte aus den genannten Gründen die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später eventuell rechtlich angreifbar.

**Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):**

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

**Allgemein:**

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

**zum Punkt vorsorgender Bodenschutz**

Der Anregung wird gefolgt.

Sowohl der Bebauungsplan als auch der Umweltbericht wird bis zur Offenlage um die entsprechenden Informationen ergänzt.

**zum Punkt Mehrausfertigung nach Rechtskraft**

Der Anregung wird gefolgt.



Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

BLFP Frielinghaus Architekten  
Strassheimer Str. 7  
61169 Friedberg

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen: cs

Ansprechpartnerin: Frau Schradin  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1548  
Telefax: +49 69 2577-1547  
Schradin@region-frankfurt.de

17. Mai 2018

**Karben 5/18/Bp**  
**Bebauungsplan Nr. 125-4 "Gewerbegebiet" der Stadt Karben,**  
**Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt an dieser Stelle überwiegend „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dar. Da die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Flächen „ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ sowie „Grünfläche, Parkanlage“ im Bebauungsplan ebenfalls als Grünflächen festgesetzt werden, kann die Planung als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden.

Ein Hinweis:

Auf Seite 7 der Begründung zum Bebauungsplan heißt es: „Eine Änderung des RegFNPs ist nicht erforderlich, da bisher überplanten Bereiche mit einer Fläche von weniger als 5 ha (rund 3,9 ha) keine raumbedeutsame Maßnahme darstellen.“

Die „5 ha Regel“ gilt für den Regionalplan Südhessen. Wenn eine Planung größer 5 ha ist, von der Darstellung des RPS/RegFNP 2010 abweicht und als raumbedeutsam eingestuft wird, muss eine Zielabweichung erfolgen. Der Regionale Flächennutzungsplan hat die Darstellungsuntergrenze von 0,5 ha, d.h. ein Änderungsverfahren würde bereits ab einer Abweichung der Darstellung von größer 0,5 ha erforderlich werden. In dem vorliegenden Fall kann darauf verzichtet werden, da die festgesetzten Nutzungen im Bebauungsplan der Darstellung des RegFNP entsprechen.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von

Regionalverband FrankfurtRheinMain Körperschaft des öffentlichen Rechts Poststraße 15 60329 Frankfurt am Main	Telefon: +49 69 2577-0 Telefax: +49 69 2577-1204 info@region-frankfurt.de www.region-frankfurt.de	Deutsche Bank BLZ 500 700 24, Kto. 903 426 200 IBAN: DE26 5007 0024 0903 4262 00 BIC: DEUTDE33HAN33	Frankfurter Sparkasse BLZ 500 502 01, Kto. 302 802 IBAN: DE18 5005 0201 0000 3026 02 BIC: HELADEF1822
--	--	--	--

## Stellungnahme Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 17.05.2018

### **zum Punkt Darstellungsgrenze raumbedeutsamer Maßnahmen im Regionalen Flächennutzungsplan**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das entsprechende Kapitel in der Begründung wurde zum klareren Verständnis eindeutiger formuliert.

### **zum Punkt Strategische Umweltprüfung (SUP)**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

-2-



Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft.  
Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*Schradin*  
Cornelia Schradin  
Abteilung Planung

**Umweltprüfung:**

**Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. 125-4 "Gewerbegebiet" der Stadt Karben, Grünfläche, unbestimmt'**

Erstellt am 17.05.2018, Programmversion 6.5.0

**Kommune/Ortsteil:** Karben, Bad Vilbel/Klein-Karben, Kloppenheim, Groß-Karben, Dorfelweil  
**Realnutzung (Stand 2016):** 9990 Freifläche, 8110 Ackerland, 8120 Grünland, 9050 Gehölz, 1200 Mischbebauung, 1100 Wohnbebauung, 1320 Handel und Dienstl., 1670 Lebensmittelmarkt, 1300 Industrie u. Gewerbe, 7000 V+E allg., 6250 Innerört. Straße, 5900 Verkehrsgrün., 6130 Landesstraße, 6260 Befestigter Fahrweg, 6310 Parkplatz  
**Vorgesehene Nutzung:** Grünfläche, unbestimmt  
**Flur:** 6, 7, 5, 2, 4, 3  
**Größe der Planfläche:** 5,3 ha

**Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011):** Gewerbliche Baufläche, Bestand, Sondergebiet Einkauf, Bestand, Parkanlage, P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen), Parkplatz, Parkhaus (jewe. ab ca. 3000 Stellplätzen), Vorranggebiet für Landwirtschaft, Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeitplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege  
**Landschaftsplan (Stand 2000/2002):** keine Angaben



Befliegung Hessen Stand 2015



**Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung**

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltthemen auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs- Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<http://bit.ly/2JPHut>), ebenso aktuell verwendete Daten (<http://bit.ly/2A95HDs>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0,3	5,5
Wirkzone	0,1	1,1

**Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:**

- [0] unerheblich
- [1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)
- [2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
- [3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

**1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltthemen, Wirkzonen**

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone
Vogelschutzgebiete	..200 m	Fluglärm	.....0 m
FFHGebiete	..200 m	Strassenverkehrslärm	.....0 m
Naturschutzgebiete	..200 m	Schieneverkehrslärm	.....0 m
Landschaftsschutzgebiete	..200 m	Seveso Stoerfallbereich	.....0 m
Naturdenkmale	..200 m	Emittierende Betriebe	..300 m
Geschuetzte Landschaftsbestandteile	..200 m	Gasfernleitungen	..100 m
Rechtswirksame Ausgleichsflaechen	..200 m	Elektromagnetische Felder	..400 m
Biotope	..200 m	Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m
Biotopeverbundsystem	..200 m	Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..300 m
Artenvorkommen	..200 m		
<b>Wasser</b>		<b>Boden und Fläche</b>	
Quallen	..100 m	Altlasten	..100 m
Fließstillgewaesser	..100 m	Bergschadensgebiete	..100 m
Gewaaerszustand	..100 m	Hangrutschungsgefaehrung	..100 m
Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m	Bodenfunktionen	..100 m
Potenzielle Ueberschwemmungsflaechen	.....0 m	Palaeontologische Denkmale	..100 m
Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m	Geologische Besonderheiten	..100 m
Heilquellenschutzgebiete	.....0 m		
Potenzielle Grundwasserneubildung	.....0 m		
Verschmutzungsempfindlichkeit Grundwasser	.....0 m		
<b>Landschaft und Erholung</b>		<b>Luft und Klima</b>	
Forstschutzgebiete	..200 m	Luftbelastung	.....0 m
Waldfunktionen	..200 m	Böcklima	.....0 m
Wald	..200 m		
Naturpark	..200 m		
Landschaftsbild	..200 m		
<b>Kultur- und Sachgüter</b>			
Baudenkmale	..100 m		
Baudenkmale Fernwirkung	..200 m		
Bodendenkmale	..100 m		
Bodendenkmale Limes	..200 m		
Kulturhistorische Landschaftselemente	..100 m		

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. 125-4 "Gewerbegebiet" der Stadt Karben, Grünfläche, unbestimmt', Seite 2

**2. Bestandsaufnahme**

**Restriktionen:**  
(erheblich betroffene Umweltthemen mit starken rechtlichen Bindungen)

**Vogelschutzgebiete**  
Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil 5%  
Wetterau

**Auen-Landschaftsschutzgebiete**  
Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil 6%  
Auenverbund Wetterau

**Rechtsverbindliche Kompensationsflächen**  
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 29% (1,5 ha)  
Fließgewässer Renaturierung (Ausgleichsmaßnahme)  
Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil 1%  
Fließgewässer Renaturierung (Ausgleichsmaßnahme), Sonstiges (Ausgleichsmaßnahme, Abnahme erfolgt),  
Gebüsch, Hecke Neuanlage (Ausgleichsmaßnahme, Abnahme erfolgt)

**Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG**  
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 1% (< 0,1 ha)  
Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Baumreihen und Alleen gem. HBK)  
Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil < 1%  
Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Gehölze feuchter bis nasser Standorte gem. HBK), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Bach, Graben / Uferstrukturen gem. LP), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Baumreihen und Alleen gem. HBK)

**Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG**  
Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil < 1%  
Zauneidechse, Bachmuschel

**Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte**  
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 1%  
guter biologischer Zustand (Qualitätsziel gem. EU-WRRL)

**Konflikte:**  
(erheblich betroffene Umweltthemen ohne starke rechtliche Bindungen)

**Straßenverkehrslärm**  
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 15% (0,8 ha)  
Tg 65-70 dB, Tg 60-65 dB, Tg 55-60 dB

**Schieneverkehrslärm**  
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 9% (0,5 ha)  
Tg 55-60 dB

**Elektromagnetische Felder**  
Wirkzone (400): Betroffener Flächenanteil 1%  
Hochspannungsfreileitung (110 KV), Hochspannungsfreileitung (380 / 110 KV)

**Wohnumfeld: Mischbauflächen oder Sportflächen, Bestand**  
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 7%  
Kleintierzucht, Gemeinbedarf, diverse, Garage, Sportanlage, Kultur, Mischbebauung

**Wohnumfeld: Gewerbe-, Versorgungs- oder Verkehrsflächen, Bestand**  
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 32%  
Feuerwehr, Einzelhandel, diverse, Möbel-/Teppichmarkt, Lebensmittelmarkt, Landw. Hof, Landesstraße, V+E allg., Umspannstation, Baumarkt, Kläranlage, Klärwerk, Industrie u. Gewerbe, Handel und Dienstl., Schienenfläche



zon analyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. 125-4 "Gewerbegebiet" der Stadt Karben, Grünfläche, unbestimmt', Seite 3

**Biotope**

**Wirkzone (200):** Betroffener Flächenanteil 3%  
 Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK), Besonders wertvoll (Gehölze feuchter bis nasser Standorte gem. HBK), Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP)



**Biotopeverbundsystem**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 37% (2 ha)  
 Fläche des Biotopeverbundsystems  
**Wirkzone (200):** Betroffener Flächenanteil 22%  
 Fläche des Biotopeverbundsystems



**Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 1% (0,1 ha)

**Grasfrosch**

**Wirkzone (200):** Betroffener Flächenanteil 1%  
 Niederliegender Krähenfuß, Acker-Ehrenpreis, Gewöhnlicher Klettenkerbel, Grasfrosch, Guter Heinrich, Esels-Wolfsmilch, Verschiedensamige Melde, Hoher Steinklee, Lanzett-Froschlöffel, Knotenblütige Sellerie, Mehligke Königskerze



**Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 68% (3,6 ha)  
 sehr hoch (sehr hohes Biotpotenzial (Nassstandort mit Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden), sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitrattfiltervermögen), sehr hoch (hohes Biotpotenzial (pot. Nassstandort mit Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden)), sehr hoch (sehr hohes Biotpotenzial (Nassstandort mit pot. Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden))  
**Wirkzone (100):** Betroffener Flächenanteil 42%  
 sehr hoch (sehr hohes Biotpotenzial (Nassstandort mit Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden), sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitrattfiltervermögen), sehr hoch (hohes Biotpotenzial (pot. Nassstandort mit Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden)), sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitrattfiltervermögen), sehr hoch (hohes Biotpotenzial (pot. Nassstandort mit Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden)), sehr hoch (sehr hohes Biotpotenzial (Nassstandort mit pot. Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden))



**Fließ- und Stillgewässer**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 20% (1,1 ha)

**Wirkzone (100):** Betroffener Flächenanteil 4%

Geringsgraben, Weilachgraben, Weilachgraben, Nidda, Nidda, Geringsgraben



**Potenzielle Überschwemmungsflächen**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (5,3 ha)  
 pot. Überschwemmungsfläche bei regelmäßigem Hochwasser (HQ10), hinter Hochwasserschutzanlage, pot. Überschwemmungsfläche bei Extrem-Hochwasser (HQextrem), hinter Hochwasserschutzanlage, pot. Überschwemmungsfläche bei 100-jährigem Hochwasser (HQ100), hinter Hochwasserschutzanlage, Auenböden mit rezenter Auendynamik (Bodenkarte)



**Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (5,3 ha)

Zone I nachrichtlich



**Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 97% (5,1 ha)  
 sehr hoch (Porenleiter unter Auen- oder Hochkultlehm, Flurabstand <= 2 m), sehr hoch (Geringleiter unter Auen- oder Hochkultlehm, Flurabstand <= 2 m)



**Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (5,3 ha)  
 sehr hohe Wärmebelastung (> 27,5 - 30,0 Belastungstage pro Jahr), hohe Wärmebelastung (> 25,0 - 27,5 Belastungstage pro Jahr), hohe Wärmebelastung (> 22,5 - 25,0 Belastungstage pro Jahr)



**Vielfalt des Landschaftsbildes (250 m-Rasterdaten)**

**Wirkzone (200):** Betroffener Flächenanteil < 1%  
 sehr hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild



Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. 125-4 "Gewerbegebiet" der Stadt Karben, Grünfläche, unbestimmt', Seite 4

**3. Voraussichtliche Auswirkungen**

**3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben**

Bestehende Vorbelastungen durch Straßenverkehrslärm, Wohnumfeld: Gewerbe-, Versorgungs- oder Verkehrsflächen, Bestand, Wohnumfeld: Mischbauflächen oder Sportflächen, Bestand, Schienenverkehrslärm, Elektromagnetische Felder, Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)  
(Wirkfaktoren: Lärmimmissionen, Wärmebelastung)

**3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)**

**Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung**

für Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Biotopverbundsystem  
(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung)

**Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen**

für Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E), Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers  
(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserabsenkung, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffimmissionen)

**Flächen- und Funktionsverluste**

für Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Rechtsverbindliche Kompensationsflächen, Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50), Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG  
(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung)

**Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung**

für Potenzielle Überschwemmungsflächen, Fließ- und Stillgewässer  
(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffimmissionen, Gewässerausbau und -verlegung, Grundwasserabsenkung)

**3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)**

**Funktionsbeeinträchtigung**

für Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Biotopverbundsystem/Vielfalt des Landschaftsbildes (250 m-Rasterdaten), Auen-Landschaftsschutzgebiete, Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Rechtsverbindliche Kompensationsflächen, Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50), Vogelschutzgebiete, Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG/Fließ- und Stillgewässer, Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte/Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Gewässerausbau und -verlegung, Grundwasserabsenkung, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffimmissionen,