BEBAUUNGSPLAN NR. 223
´AM QUELLENHOF`

Stadt Karben,
Stadtteil Groß-Karben

AUSWERTUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

im Rahmen der

Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

sowie der

Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 26.07.2019

DÖRHÖFER & PARTNER
INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, *Fax*: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

Bebauungsplan Nr. 223 ´Am Quellenhof`
Stadt Karben, Stadtteil Groß-Karben

I. Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Vorentwurfs-Unterlagen wurden, nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.01.2019, in der Zeit vom 28.01.2019 bis zum 01.03.2019 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Karben (Rathausplatz 1, 61184 Karben) im Fachbereich 5, Zimmer 201/202 und 207, während der allgemeinen Dienststunden **öffentlich ausgelegt**.
Im Zeitraum vom 03.01.2019 bis zum 01.03.2019 konnten die Planungsunterlagen auch auf der homepage der Stadt Karben unter

https:// www.karben.de/bauen-wirtschaft/bauleitplanung-bauen-wohnen/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren/

eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist konnten Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Aus diesem Beteiligungsverfahren gingen **keine Stellungnahmen** hervor:

II. Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 17.12.2018 wurden die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 08.02.2019 gebeten:

1. Amt für Bodenmanagement Büdingen, Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen
2. Botanische Vereinigung für Naturschutz Hessen e.V., z. Hd. Herrn Dr. Jörg Weise, Schiffenberger Weg 14, 35435 Wettenberg
3. BUND, Kreisverband Wetterau,z. Hd. Herrn Dieter Nölle, Schloßstr. 72, 61184 Karben
4. BUND, Landesverband Hessen e.V., Geleitstraße 14, 60599 Frankfurt/M.
5. Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen e.V. - Verteilerstelle Götz, Erbismühler Weg 25, 61276 Weilrod
6. Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Südwest PTI 34, Jahnstraße 54 - 64, 63150 Heusenstamm
7. Gemeinde Niederdorfelden, Burgstr. 5, 61138 Niederdorfelden
8. Gemeinde Schöneck, Herrnhofstr. 8, 61137 Schöneck
9. Gemeinde Wöllstadt, Paul-Hallmann-Straße 3, 61206 Wöllstadt
10. HessenMobil Gelnhausen, Gutenbergstr. 2-4, 63571 Gelnhausen
11. Hessische Gesellschaft für, Ornithologie u. Naturschutz, Lindenstr. 5, 61209 Echzell
12. Industrie und Handelskammer, Postfach 10 04 55, 61144 Friedberg
13. Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst 4.1 für Strukturförderung und Umwelt, z.Hd. Herr Dr. Fertig, Europaplatz, 61169 Friedberg

14. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie, Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden
15. Landesjagdverband Hessen e. V. (LJV), Am Römerkastell 9, 61231 Bad Nauheim
16. Landrat des Wetteraukreises, Kommunalaufsicht I/2, Postfach 10 06 61, 61167 Friedberg
17. Landrat des Wetteraukreises, Sozialvers., Gewerbe, Umwelt I/4, Postfach 11 40, 63652 Büdingen
18. Magistrat der Stadt Bad Homburg, Fachbereich Stadtplanung, Rathausplatz 1, 61348 Bad Homburg v.d.H.
19. Magistrat der Stadt Bad Vilbel, Postfach 11 50, 61101 Bad Vilbel
20. Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt, 60275 Frankfurt
21. Magistrat der Stadt Friedrichsdorf, Hugenottenstraße 55, 61381 Friedrichsdorf
22. Magistrat der Stadt Niddatal, Postfach, 61194 Niddatal
23. Magistrat der Stadt Nidderau, Postfach 11 17, 61123 Nidderau
24. Magistrat der Stadt Rosbach v.d.H. , Homburger Str. 64, 61191 Rosbach v.d.H.
25. NABU Karben, z. Hd. Herrn Dr. Hans Hansen, z. Hd. Frau Regina König-Amann, Theodor-Heuss-Str. 25, 61184 Karben
26. Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen e.V., Friedenstraße 26, 35578 Wetzlar
27. NRM Rhein-Main GmbH, Solmsstr. 38, 60486 Frankfurt Main
28. Ortsbeirat Groß-Karben, z. Hd. Herrn Gerd Hermanns, Rathausplatz 1, 61184 Karben
29. OVAG – Oberhessische, Versorgungsbetriebe AG, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg
30. Regionalverband FrankfurtRheinMain, Poststr. 16, 60329 Frankfurt
31. Regierungspräsidium Darmstadt, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Az. V31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64278 Darmstadt
32. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen, Rathausstraße 56, 65203 Wiesbaden
33. Stadt Karben FB 5, z. Hd. Herrn Heinzel / Frau Radetzky, Rathausplatz 1, 61184 Karben
34. Stadtwerke Karben, z. Hd. Herrn Quentin, Max-Planck-Str. 21, 61184 Karben
35. Verband Hessischer Fischer e.V., Rheinstr. 36, 65185 Wiesbaden
36. Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals - Sitz Karben, z.Hd. v. Herrn Weber, Rathausplatz 1, 61184 Karben

Dazu wurden den beteiligten Stellen die folgenden Vorentwurfs-Unterlagen zur Kenntnis gegeben:

- die Planzeichnung im Maßstab 1:1.000,
- der Bebauungsplantext (mit den Textfestsetzungen, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen / nachrichtlichen Übernahmen, Hinweisen und Empfehlungen etc.), sowie
- die Begründung.

Sämtliche Original-Stellungnahmen (auch die der unten nicht kommentierten) sind in der Stadtverwaltung einsehbar.

A. Folgende Stellen haben **Anregungen, Bedenken oder Hinweise zum Bebauungsplan vorgebracht**, die vom Planungsträger **zur Kenntnis genommen bzw. in der Abwägung beachtet werden müssen**
(Auflistung in der Reihenfolge des Datums der Stellungnahmen):

1. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie, Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden (*Schreiben vom 14.01.2019*)
2. Amt für Bodenmanagement Büdingen, Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen (*Schreiben vom 15.01.2019*)
3. Regionalverband Frankfurt/ Rhein-Main, Poststr. 16, 60329 Frankfurt (*Schreiben vom 29.01.2019*)
4. Ortsbeirat Groß-Karben, z. Hd. Herrn Gerd Hermanns, Rathausplatz 1, 61184 Karben (*Schreiben vom 01.02.2019*)
5. OVAG Netz GmbH, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg (*Schreiben vom 05.02.2019*)
6. Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst 4.1 für Strukturförderung und Umwelt, Homburger Straße 17, 61169 Friedberg *(Schreiben vom 05.02.2019, mit gesammelten Stellungnahmen der verschiedenen Fachstellen im Haus)*
7. NRM Netzdienste GmbH, Solmsstr. 38, 60486 Frankfurt am Main (*Schreiben vom 07.02.2019*)
8. HessenMobil Gelnhausen, Gutenbergstr. 2-4, 63571 Gelnhausen *(Schreiben vom 07.02.2019)*
9. Dr. Karl Schneider (NABU), Erich-Kästner-Straße 12, 61184 Karben – im Namen der folgenden, nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzverbände:
   - Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.,
   - BUND, Landesverband Hessen e.V.,
   - Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen e.V.,
   - Hessische Gesellschaft für, Ornithologie u. Naturschutz,
   - Landesjagdverband Hessen e. V.,
   - Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen e.V.,
   - Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen,
   - Verband Hessischer Fischer e.V.

   (Schreiben vom 01.03.2019)
10. Regierungspräsidium Darmstadt, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Az. V31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64278 Darmstadt *(Schreiben vom 07.03.2019)*
11. Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Südwest PTI 34, Jahnstraße 54 - 64, 63150 Heusenstamm *(Schreiben vom 10.04.2019)*

[Hinweis:
In die vorstehende Liste wurden auch Stellungnahmen aufgenommen, in denen ausschließlich Hinweise zur Bauausführung, zu Erschließungsarbeiten o. ä. vorgebracht wurden, welche nicht zwingend in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind - diese Hinweise sind im Vorfeld bzw. bei der Realisierung von Planungen im Geltungsbereich zu regeln, sind jedoch nicht unbedingt Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
Somit ist aber auch bei derartigen Stellungnahmen zumindest eine Kenntnisnahme geboten, weshalb sie unten kommentiert werden.].

B. Folgende Stellen haben **eine Stellungnahme abgegeben** und darin **mitgeteilt, dass sie <u>keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise</u> zur Planung haben**:

1. Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt, 60275 Frankfurt (*Schreiben vom 16.01.2019*)
2. Magistrat der Stadt Nidderau, Postfach 11 17, 61123 Nidderau (*Schreiben vom 30.01.2019*)
3. Industrie und Handelskammer, Postfach 10 04 55, 61144 Friedberg (*Schreiben vom 04.02.2019*)
4. Magistrat der Stadt Friedrichsdorf, Hugenottenstraße 55, 61381 Friedrichsdorf (*Schreiben vom 04.02.2019*)

C. Alle übrigen beteiligten Stellen haben **<u>keine Stellungnahme abgegeben</u>** und somit **keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise** vorgebracht.

Nachfolgend werden diejenigen Stellungnahmen, die zu beachtende Anregungen, Bedenken oder in der Bauleitplanung zu beachtende Hinweise zum Bebauungsplan vorgebracht haben, wiedergegeben und durch eine Beschlussempfehlung gewürdigt.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
1	**Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie,** Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden (*Schreiben vom 14.01.2019*)	
	[…] im Gebiet des Bebauungsplanes sind römische Siedlungsreste bekannt. In Absprache mit der Kreisarchäologie sieht das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im Hinblick auf die gem. § 1 Abs, 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen: 1. Wenn bei Erdarbeiten (in o.g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetterauskreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden- 2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird. 3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vorn jeweiligen Verursacher zu tragen. Wir bitten, die Hinweise 1 bis 3 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor. […]	Der Planungsträger nimmt die Hinweise zu den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben zur Kenntnis. In Abschnitt IV. des Satzungstextes ist bereits (in Ziffer 8) ein Hinweis auf die Erhaltungs-, Auskunfts- und Duldungspflichten der §§ 11 und 14 sowie auf den Umgang mit Funden gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes aufgeführt. Zur Verbesserung der Transparenz sollte aber der Anregung des Einwenders gefolgt werden, „*die Hinweise 1 bis 3 in den Bebauungsplan aufzunehmen*“, sodass eine Konkretisierung erfolgt, durch welche die genauen denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse für jedermann bereits aus dem Text ersichtlich werden …… ⇨ **Beschlussvorschlag:** Den Anregungen wird durch die in der obigen Stellungnahme erläuterten, klarstellenden Ergänzungen in Abschnitt IV. des Satzungstextes entsprochen. [*Darüber hinaus sind keine Beschlüsse erforderlich*].

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
2	**Amt für Bodenmanagement Büdingen**, Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen (*Schreiben vom 15.01.2019*)	
	[…] zum Entwurf des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab: 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: • Keine Einwendungen 2. Fachliche Stellungnahme: • Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken. • Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens. • Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt. • Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen. • In Ihren Karten verwenden Sie die Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation als Kartengrundlage. Durch das Akzeptieren des Ihnen beim Abruf dieser Daten eingeräumten Verwendungsrechtes für die amtlichen Daten haben Sie sich verpflichtet, einen Hinweis auf den Rechteinhaber in Ihre Produkte aufzunehmen. Bitte ergänzen Sie zukünftig alle Kartendarstellungen, in denen Sie die Geobasisdaten verwenden, um den folgenden Hinweis: „Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. […]	Der Planungsträger nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Die Geobasisdaten-Quelle wird wunschgemäß auf der Planurkunde ergänzt. …… ⇨ **Beschlussvorschlag:** *Kein Beschluss notwendig (keine Anregung zur Bauleitplanung; lediglich redaktionelle Änderung).*

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
3	**Regionalverband Frankfurt/ Rhein-Main**, Poststr. 16, 60329 Frankfurt (*Schreiben vom 29.01.2019*)	
	[…] Sehr geehrte Damen und Herren, das Plangebiet wird derzeit im Regionalplan Südhessen / Regionaeln Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Sondergebiet Sport", „Sondergebiet Hotel" und als „Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt. Damit die Planung als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, haben wir in der Verbandskammer am 12.9.2018 die Einleitung des Änderungsverfahrens „4. Änderung Karben „Am Quellenhof" eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung hat vom 2.10. bis 6.11.2018 stattgefunden. Es wurden keine nennenswerten Stellungnahmen, die gegen die o.g. Planung sprechen, eingereicht. Ihren Unterlagen entnehmen wir, dass der Umweltbericht erst zur Offenlage des Bebauungsplanes vorgelegt wird. Um unser Verfahren weiterführen zu können, benötigen wir aber Aussagen zum Umweltbericht, Artenschutz u.ä. Sowie sie die Unterlagen vorliegen haben, bitten wir daher um deren Übersendung. 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 Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. […]	Die Hinweise zur bereits eingeleiteten Änderung des RegFNP2010 und den bisherigen Ergebnissen werden dankend zur Kenntnis genommen. Die beigefügten automatisierten Daten aus der SUP werden für die Umweltprüfung ausgewertet und in den Umweltbericht, der zur Offenlage Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen wird, eingearbeitet. …….. ⇨ **Beschlussvorschlag:** *Kein Beschluss notwendig (keine Anregung zur Bauleitplanung; lediglich redaktionelle Änderung).*

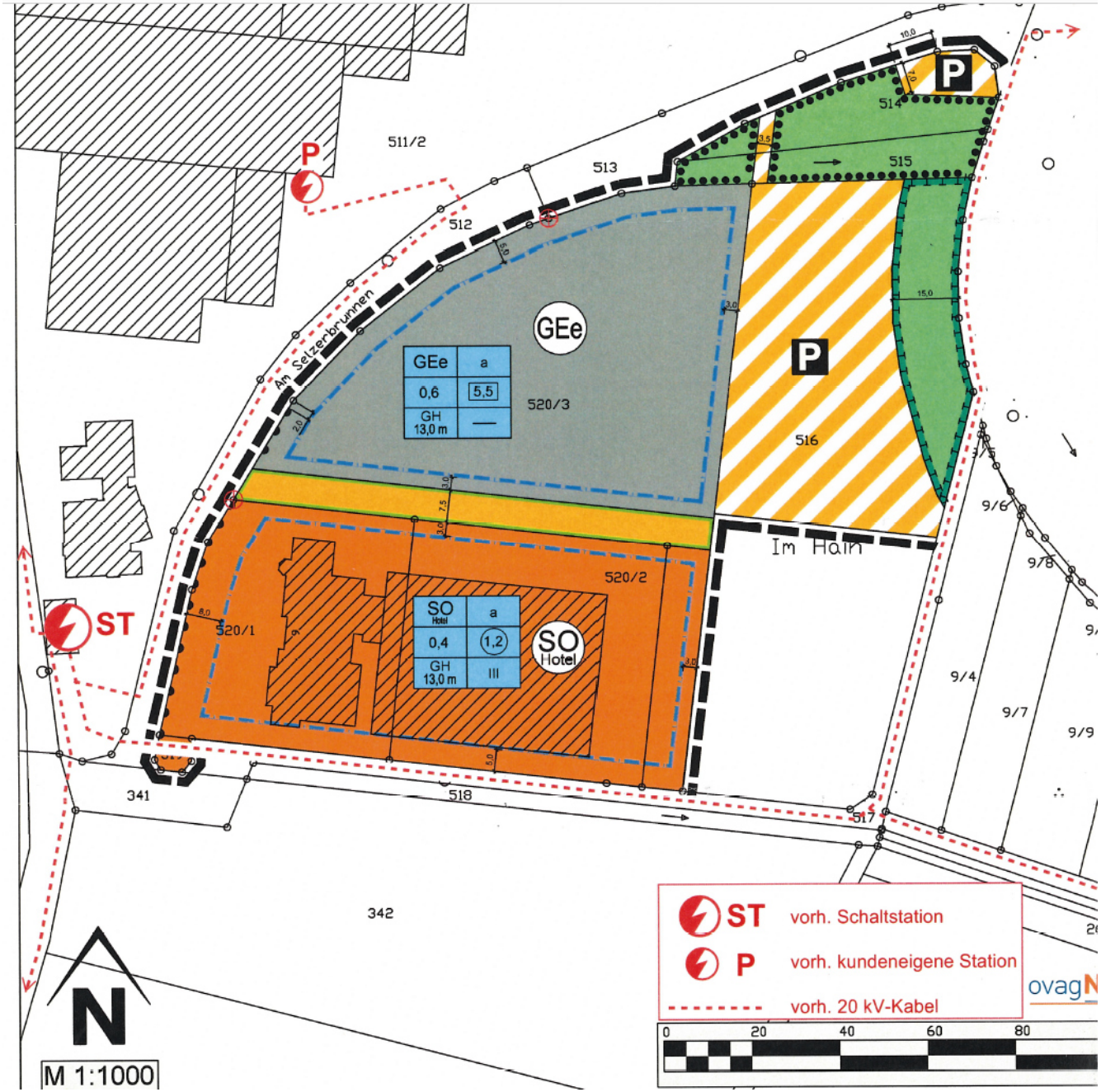
Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
4	**Ortsbeirat Groß-Karben**, z. Hd. Herrn Gerd Hermanns, Rathausplatz 1, 61184 Karben (*Schreiben vom 01.02.2019*)	
	[…] mit Ihrem Schreiben Dörhöfer & Partner vom 17.12.2018 wurden wir im Namen der Stadtverwaltung Karben aufgefordert, bis zum 08.02.2019 eine Stellungnahme zu o.a. Bebauungsplan abzugeben. Unser Gremium hat am 22.01.2019 das Thema eingehend beraten. Als Arbeitsgrundlage verwendeten wir die auf der Homepage eingestellten Dateien mit dem Text, der Begründung und dem Lageplan zum Bebauungsplan Nr. 223 „Am Quellenhof" sowie der am 19.01.2019 in der Wetterauer Zeitung veröffentlichten Amtlichen Bekanntmachung zur Offenlegung des B-Plans. Wir stellten fest, dass die Lagepläne auf der Homepage und in der Amtlichen Bekanntmachung nicht identisch sind. Der Lageplan auf der Homepage weist am Nordrand des Flurstücks 516 einen Verbindungsweg über den Graben zum Flurstück 513 (öffentliche Straße „Am Selzerbrunnen") auf. Dagegen fehlt beim Lageplan in der Amtlichen Bekanntmachung dieser Verbindungsweg. Wir – der Ortsbeirat von Groß-Karben – spricht sich eindeutig für die Variante ohne Verbindungsweg aus. Nach unserer Meinung sollte die Erschließung des Parkplatzes (Flurstück 516) nur über den öffentlichen Weg zwischen den Flurstücken 520/1, 520/2 und 520/3 erfolgen. Falls ein kurzer Fußweg zur Dögelmühle (Satis & Fy) gewünscht wird, kann dieser entlang des Grabens vom Parkplatz zum Niddaradweg geführt werden. Die Flurstücke 520/1 und 520/2 sind als „Sonstiges Sondergebiet" (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel" festgesetzt. Für die geplante Erweiterung des bestehenden Hotels ist ausdrücklich eine Nutzung als sog. „Boardinghouse" vorgesehen. Für diese Nutzung reicht der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Karben vorgesehene Rahmen von 1 Stellplatz je 4 Betten nicht aus und sollte auf 1 Stellplatz je 2 Betten erhöht werden, da davon auszugehen ist, dass Nutzer des „Boardinghouse" fast ausschließlich mit dem eigenen Pkw und nicht mit dem ÖPNV anreisen werden.	Die auf der homepage eingestellte Planfassung stellt den Vorentwurf des Bebauungsplanes dar, der Lageplan in der Bekanntmachung diente lediglich der Darstellung der Lage des Geltungsbereiches. Der Anregung des Ortsbeirates, auf den (einen Graben querenden) Verbindungsweg zwischen dem geplanten Parkplatz und der Straße ´Am Selzerbrunnen zu verzichten, sollte – auch im Hinblick auf die diesbezüglich kritische Stellungnahme des Kreisausschusses (s. u., lfd. Nr. 6, Stellungnahme der FSt 4.1.3), der Lage im Gewässerrandstreifen und in einem zu querenden (und damit zu rodenden) Gehölzbestand sowie dem Erfordernis eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens – entsprochen werden. Der Anregung des Ortsbeirates, für die Erweiterung des bestehenden Hotels den Stellplatz-Schlüssel zu verdoppeln, sollte nicht entsprochen werden. Selbst wenn die Nutzung als boardinghouse tatsächlich ein durchschnittlich höheres Fahrzeugaufkommen zur Folge hat als die einer „normalen" Hotel-Nutzung, so erscheint eine solche Erhöhung, deren Umsetzung einen sehr hohen (dauerhaft vorzuhaltenden) Flächenbedarf sowie entsprechende Versiegelungen zur Folge hat, unverhältnismäßig. Es ist zum einen sicher nicht von einer dauerhaften oder gar einer Voll-Belegung dieses Nutzungssegments auszuge-

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Im Text zum Bebauungsplan lautet der Abschnitt IV. Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungscharakter). Nach unserer Auffassung sollten diese verbindlich sein. Wir bitten, unsere Stellungnahme im Bebauungsplan zu berücksichtigen. […]	hen, der einen derartigen Flächenbedarf rechtfertigen würde. Die Tatsache, dass dieses boardinghouse-Angebot lediglich die Optionen für den Hotelbetreiber erhöhen soll, bei saisonbedingt schwächerer Auslastung des Hotels dann auch solche länger wohnenden (aber naturgemäß weniger „lukrativen“) Gäste aufzunehmen, rechtfertigt kaum, dass er Stellplätze in dem Maß vorhält, wie es eine Vollbelegung des boardinghouse-Traktes erforderte. Es dürfte zudem in seinem ureigenen Interesse sein, für tatsächlich stärkeren Stellplatzbedarf temporäre Alternativ-Regelungen zum Wohle seiner Gäste zu akquirieren, so bspw. Vereinbarungen mit dem Eigentümer des geplanten neuen Parkplatzes auf zeitweise Mitbenutzung einiger dieser Stellplätze. Die Hinweise und Empfehlungen in Abschnitt IV. des Satzungstextes enthalten u. a. Hinweise auf bestehende Vorgaben nach anderen als den baugesetzlichen Grundlagen, Richtlinien etc. und auf sonstige im Rahmen der Realisierung von Vorhaben und / oder bei der Erschließung des Gebietes möglichst zu beachtende Vorgaben sowie daraus abgeleitete Empfehlungen. Es fehlen aber fast durchweg die rechtlichen Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch, diese als verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen. …… ⇨ **Beschlussvorschläge:** 1. Der Anregung, auf den (einen Graben querenden) Verbindungsweg zwischen dem geplanten Parkplatz und der Straße ´Am Selzerbrunnen zu verzichten, wird aus den genannten Gründen entsprochen. 2. Der Anregung, für die Erweiterung des bestehenden

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
		Hotels den Stellplatz-Schlüssel für die boarding-house-Nutzung zu verdoppeln, wird aus den genannten Gründen nicht entsprochen. 3. Der Anregung, die „Hinweise und Empfehlungen“ in Abschnitt IV. des Satzungstextes als verbindliche Festsetzungen in den B-plan aufzunehmen, kann aus den erläuterten Gründen nicht entsprochen werden.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
5	**OVAG Netz GmbHAG**, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg (*Schreiben vom 05.02.2019*)	
	[…] wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen. In dem ausgewiesenen Gebiet sind von der OVAG 20 kV-, 0,4 kV- und Fernmelde-Kabel sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Zusätzlich ist von der OVAG ein 0,4 kV-Hausanschlusskabel verlegt. Angrenzend ist von der OVAG eine Schaltstation sowie eine kundeneigene Transformatorenstation mit den zugehörigen 20 kV-, 0,4 kV- und Fernmelde-Kabeln 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. Für die zuständige Fachabteilung im Wasserwerk Inheiden geben wir Stellungnahme weiter, dass im Ausbaubereich das Fernwasserleitungsnetz der OVAG nicht betroffen ist. 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. 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, 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. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich.	Die Hinweise auf verschiedenen Kabel und Anlagen des Versorgungsträgers (*die aus der auf der übernächsten Seite einkopierten Anlage ersichtlich sind*) werden dankend zur Kenntnis genommen. Wie der beigefügte Plan zeigt, liegt lediglich ein kurzer Abschnitt eines 20 kV-Erdkabels im Geltungsbereich (in der Parzelle 519 am Südwestrand des Plangebietes, auf der Grüninsel zwischen der Hotelzufahrt und der Straße ´Am Selzerbrunnen`). Da diese Fläche der Stadt gehört, muss sie auch nicht über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden. Alle anderen in der Anlage eingezeichneten Kabeltrassen sowie die vorhandenen Schaltstationen liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Die übrigen Hinweise zur Berücksichtigung aller Anlagen des Einwenders werden zur Kenntnis genommen, den Eigentümern und Bauherrn der Flächen des Geltungsbereiches weitergegeben. Außerdem wird in Abschnitt IV. des Satzungstextes ein entsprechender Hinweis auf die Kabel und Anlagen der OVAG Netz GmbH aufgenommen, und dass Arbeiten (einschließlich Pflanzungen) in der Nähe dieser Kabel und Anlagen frühzeitig mit dem genannten Ansprechpartner des Netzbezirkes Friedberg abzustimmen sind. Die Zugänge zu den nahe gelegenen Schaltstationen werden vom Geltungsbereich nicht in Anspruch genommen. In Abschnitt IV. des Satzungstextes ist bereits (in Ziffer 9) ein Hinweis auf die Erfordernisse zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen, auch bei Pflanzungen etc., aufgeführt. Außerdem ist dort bereits vorgegeben, dass *„die Träger der Ver- und Entsorgung (…) frühzeitig über den Beginn der Erschließungs-und Baumaßnahmen zu*

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Ebenso muss der ungehinderte Zugang zur Schaltstation, 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. 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. Wir gehen 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. Bei einer gewünschten Änderung am bestehenden 0,4 kV-Anschlusskabel oder bei Veränderungen am bestehenden Anschluss für das Hotelgebäude, auch mit Hinblick auf die geplante Erweiterung, bitten wir Sie die Stadt Karben die Eigentümer zu informieren, dass diese sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 – in Verbindung setzen.	*unterrichten*“ sind.
	Eine Aussage, wie der Anschluss für die geplante Betriebserweiterung der Firma Satis & Fy AG (Verwaltungsgebäude und Ausstellungsraum) an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an dem noch festzulegenden Anschlusspunkt benötigt wird. In Abhängigkeit davon wird entschieden, ob ein Anschluss an das noch zu erstellende 0,4 kV-Kabelnetz erfolgt oder als Sonderstromkreis ab einer Transformatorenstation ausgeführt wird. Bei einem entsprechenden Leistungsbedarf ist die Errichtung einer kundeneigenen Transformatorenstation erforderlich. Zur Abstimmung, wie dieser Anschluss ausgeführt werden kann, bitten wir die Stadt Karben die Eigentümer zu informieren, dass diese sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 - in Verbindung setzen.	Die Fa. Satis & Fy wurde bereits über den Abstimmungsbedarf hinsichtlich des Anschlusses für die geplante Betriebserweiterung in Kenntnis gesetzt; eine ggf. erforderliche kundeneigene Trafostation wäre dann in der Fläche des Gewerbegebietes zu installieren. Der umwelt- bzw. naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt vollständig über die Ablösung von Ökopunkten, sodass keine externen Kompensationsflächen notwendig werden.
	Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme 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. […]	⇨ **Beschlussvorschlag:** *Kein Beschluss notwendig - lediglich redaktionelle, nicht der Abwägung unterliegende Änderungen (bzw. nachrichtliche Übernahme von Anlagen) im Bebauungsplan; ansonsten keine Anregung zur Bauleitplanung - die Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungs- bzw. Erschließungsplanung zu beachten bzw. abzuarbeiten).*



Anlage zum Schreiben der OVAG Netz GmbH vom 05.02.2019
(Planauszug hier unvollständig, aber mit allen in dem (Bebauungs-)Plan eingezeichneten Anlagen und Leitungen des Trägers)

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
6	**Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst 4.1 für Strukturförderung und Umwelt**, Homburger Straße 17, 61169 Friedberg *(Schreiben vom 05.02.2019, mit gesammelten Stellungnahmen der verschiedenen Fachstellen im Haus*)	
	[…] nachfolgend überlassen wir ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises: **<u>FB 4.1 Archäologische Denkmalpflege.</u>** **<u>Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal</u>** Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises folgende Änderungswünsche vorgebracht, die folgenden Auflagen und Hinwiese sind in die textliche Festsetzung aufzunehmen. Da im Gebiet des Bebauungsplanes römische Siedlungsreste bekannt sind, ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege mit folgender Maßgabe erforderlich: 1. Wenn bei Erdarbeiten (in o. g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. 2. Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird. 3. Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, erhält eine Kopie.	**<u>Zu FB 4.1 Archäologische Denkmalpflege</u>:** Die vom Einwender mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie, abgestimmte Stellungnahme ist annähernd wortgleich mit dieser, die bereits oben (unter lfd. Nr. 1) kommentiert wurde; darauf sei an dieser Stelle verwiesen. Die dort aufgeführte Kommentierung sowie der Beschlussvorschlag, dass „*zur Verbesserung der Transparenz (…) der Anregung des Einwenders gefolgt werden*“ sollte, „*die Hinweise 1 bis 3 in den Bebauungsplan aufzunehmen*“, gelten somit auch für die nebenstehend aufgeführte Einwendung.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	FSt 2.3.6 Brandschutz. Ansprechpartner: Herr Lars Henrich Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden: **Möglichkeiten der Überwindung:** **Löschwasserversorgung** Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzugsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich: 1600 l/min. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen. **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.	**Zu FSt 2.3.6 Brandschutz:** In Ziffer 4 in Abschnitt IV. des Satzungstextes sind bereits entsprechende Aussagen zur Löschwasserversorgung aufgeführt. Dort heißt es u. a. (ganz im Sinne des Einwenders), dass „*als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung (…) eine Wassermenge von mindestens 96 m³ pro Stunde bzw. 1.600 l / min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen“* wird – und dazu dann auch bereits: „*Die Vorhaltung dieser Mindestlöschwassermenge wird durch die Stadtwerke Karben als gewährleistet angesehen*“. An derselben Stelle im Satzungstext ist zudem ein Hinweis auf die Beachtung verschiedenerer Blätter des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Frankfurt / Main) aufgeführt, so u.a. auf die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (zur Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); oder auf die Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Zudem sind in Ziffer 5 in Abschnitt IV. des Satzungstextes bereits entsprechende Aussagen zu den Erfordernissen von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen aufgeführt, so u.a. sogar auch ausdrücklich ein Hinweis auf die Beachtung der besagten Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU (im Satzungstext wird allerdings nicht die von 1998, sondern bereits die neuere Ausgabe vom Februar 2007 genannt).

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege **Ansprechpartner/in: Frau Anna Eva Heinrich** Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken. Rechtsgrundlage: § 14, 15 BNatSchG; § 9 Abs. 1a BauGB **Möglichkeit der Überwindung:** Gegen das oben genannte Verfahren haben wir aus der Sicht uns zu vertretenden Belange grundsätzlich keine Einwende. Die Unterlagen sind jedoch nicht vollständig. Eingriffsausgleichsbilanzierung, als auch ein Artenschutzrechtliches Gutachten sind bis dato nicht vorhanden und müssen nachgeliefert werden.	**<u>Zu FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege</u>** Der Umweltbericht, einschließlich einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung, sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag werden zur Offenlage der Bebauungsplanung beigefügt.
	FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz **Ansprechpartner/in: Herr Thomas Buch** Einwendungen: Gewässerrandstreifen der Nidda und der Grabenparzellen Gemarkung Groß-Karben, Flur 2, Flurstücke 515 und 518 Der vorliegende Entwurf sieht vor, im gesetzlich festgeschriebenen Gewässerrandstreifen die Errichtung baulicher Anlagen (z.B. Verkehrsflächen) zu ermöglichen. Nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne in Gewässerrandstreifen verboten. Möglichkeiten der Befreiung von diesem Verbot bestehen nicht. Rechtsgrundlage: § 23 HWG zu § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Möglichkeit der Überwindung: Keine	**<u>Zu FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz</u>** Der **Gewässerrandstreifen der Nidda** <u>wurde</u> bei der Planung berücksichtigt. Gemäß § 38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bemisst sich der Gewässerrandstreifen „*ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser Oberkante*“. Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 Abs. 2 WHG im Außenbereich 5 Meter breit; gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) gilt in Hessen abweichend davon jedoch eine Breite von 10 Metern, im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches von 5 Metern. Wie die Planzeichnung zeigt, liegt der neue geplante Parkplatz auf Flst. 516 bereits über 15 m von der Parzellengrenze (dazu s. u.) entfernt, da in diese Richtung eine naturnahe Ausgleichsfläche als Puffer vorgesehen ist. Der am Nordostrand bestehende, im B-plan nachrichtlich übernommene Parkplatz grenzt zwar an die Parzelle an, in der auch die Nidda liegt. Allerdings liegt in dieser Parzelle zunächst (von Ost nach West) der asphaltierte überregionale Radweg (der ohnehin bereits – als rechtmäßig errichtete bauliche Anlage - den Gewässerrandstreifen limitiert) und dann ein diesen begleitender Wiesenstreifen, bis dann erst die Böschung zu Nidda hin folgt; die Mittelwasserlinie folgt erst nach weiteren ca. 3-4 Metern.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
		 Foto 1: Nidda, Radweg sowie (am linken Bildrand) östlicher Rand des unbefestigten Bestands-Parkplatzes. Der **Gewässerrandstreifen zu dem Graben auf Parzelle 515** ist gemäß den genannten gesetzlichen Vorgaben und der Aussage des Einwenders, dass keine Möglichkeiten der Befreiung von diesem Verbot bestehen, zu übernehmen. Somit ist am Nordrand des geplanten Parkplatzes ein entsprechender Streifen als Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan zu übernehmen. Da die festzusetzende naturnahe Gestaltung eine umwelt- bzw. naturschutzfachliche Aufwertung gegenüber dem Status quo (Ackernutzung) darstellt, kann diese Fläche allerdings als Kompensation anerkannt werden.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
		 Foto 2: Grabenparzelle 515, links der Acker, auf dem der Parkplatz geplant ist. Die Ausweisung eines **Gewässerrandstreifens zu dem Graben auf Parzelle 518** (südlich des Geltungsbereiches) hingegen ist nicht erforderlich. Aus der Planzeichnung ist ersichtlich, dass die Baugrenze zu diesem Graben hin identisch ist mit der bestehenden Ausdehnung der dortigen Baukörper des Hotels sowie der Tennishalle. Die Planung sichert somit zum einen die bisher (rechtmäßigen) Abstände von 5 m bis zu der dann folgenden, nochmals ca. 4 m breiten Wegeparzelle, die den (rechtmäßig asphaltierten) Radweg enthält, der bereits die möglichen ökologischen Funktionen eines Gewässerrandstreifens limitiert. Böschungsoberkante bzw. Mittelwasserlinie des Grabens liegen dann nochmals über 1 m von der Wegeparzelle entfernt, sodass die bestehenden und die künftig zulässigen Baukörper bereits Abstände von über 10 m wahren.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
		 Foto 3: Grabenparzelle 518, Radweg sowie Bestand Hotel und Tennishalle (von rechts nach links).
	Fachliche Stellungnahme Beabsichtigte eigene Planungen: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Das Plangebiet liegt nicht im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Nidda, jedoch unmittelbar am Rand. In den vom Land Hessen aktuell erarbeiteten Hochwasserrisikomanagementplänen wird dargestellt, dass das Plangebiet bei einem hundertjährlichen Hochwasser bei Versagen der entlang der Nidda vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen zu weiten Teilen überflutet würde. Bei HQExtrem (1,3-fach HQ100) wird das Plangebiet überflutet, da die vorgenannten Hochwasserschutzeinrichtungen bei einem solchen Ereignis nicht mehr wirksam sind. In § 78b WHG wird geregelt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilende Ge-	Dem Planungsträger sowie den Grundstückseigentümern und Bauherrn sind die Lage des Plangebietes in der weiteren Nidda-Niederung und die daraus resultierende Unmöglichkeit eines *absoluten Hochwasserschutzes* selbstverständlich bewusst. Allerdings liegt das Plangebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Das Szenario einer Überflutung im Falle des Versagens oder der Überströmung der vorhandenen Hochwasserschutzanlagen im Falle von außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen ist angesichts der vorhandenen Schutzeinrichtungen als sehr hypothetisch anzusehen. Es handelt sich hier, wie auch in der Begründung erläutert, um eine städtebaulich und ökonomisch sehr sinnvolle Planung für Betriebserweiterungen in einem Bereich, der bereits in weiten Teilen von baulichen

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	biete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen sind. In diesem Zusammenhang weisen wir ergänzend darauf hin, dass bei Hochwasserführung der Nidda die Wasserspiegellagen über den Geländehöhen im Plangebiet liegen und es damit zu zu Tage tretendem Grundwasser kommen kann. In § 9 Baugesetzbuch (BauGB) ist geregelt, dass Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich übernommen werden sollen. Diesbezüglich sind die Unterlagen zu ergänzen.	Anlagen geprägt wird; lediglich der geplante Parkplatz rückt näher an die Nidda. Das verbleibende ´Restrisiko` wird als verhältnismäßig gering angesehen und wird daher in Kauf genommen; es kann zudem durch entsprechende bauliche Vorkehrungen weiter minimiert werden. Um aber - im Hinblick auf die den vom Land Hessen aktuell erarbeiteten Hochwasserrisikomanagementpläne - der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen, sollte der Anregung wie folgt entsprochen: - Das Plangebiet wird **gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als „*Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten* *im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes*“ nachrichtlich übernommen**. - In den „Hinweisen und Empfehlungen“ in Abschnitt IV. des Satzungstextes wird folgender Text aufgeführt: „*Gemäß den vom Land Hessen aktuell erarbeiteten Hochwasserrisikomanagementplänen kann das Plangebiet bei einem hundertjährlichen Hochwasser und bei Versagen der entlang der Nidda vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen zu weiten Teilen überflutet werden. Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013 u. a.) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollten im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung beachtet bzw. realisiert werden*“. - Die in Ziffer 3 in Abschnitt IV. des Satzungstextes zu diesem Thema bisher bereits aufgeführte Hinweise („*Im Plangebiet ist u. U. „mit zeitweilig hohen Grundwasserständen in der Nähe des Grabens bzw. der Nidda zu rechnen. Daher ist mglw. die Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) erforderlich, oder es ist auf Keller ganz zu verzichten.*

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
		Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und evtl. Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.“) werden ergänzt um den Passus, dass „*bei Hochwasserführung der Nidda die Wasserspiegellagen über den Geländehöhen im Plangebiet liegen und es damit zu zutage tretendem Grundwasser kommen kann*“. Die Begründung wird um diese Aspekte ergänzt.
	Errichtung einer Überfahrt über die Grabenparzelle Gemarkung Groß-Karben, Flur 2, Flurstück 515 Für die Errichtung einer Überfahrt über die betreffende Gewässerparzelle ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Art und Umfang der vorzulegenden Unterlagen sind mit unserer Fachstelle abzustimmen.	Sofern der Planungsträger an der **Überfahrt über die Grabenparzelle** (die auch der Ortsbeirat Groß-Karben ablehnt, dazu s. oben unten lfd. Nr. 4) festhalten möchte, wäre das wasserrechtliche Verfahren frühzeitig durchzuführen.
	Hochwasserschutzdeich der Nidda Hinsichtlich der Gestaltung der zum Niddadeich gelegenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft weisen wir auf die Regelungen des § 49 HWG hin. Insbesondere sind die Verbote zur Anlage und Erweiterung von Baum- (10m zum Deichfuß) und Strauchpflanzungen (5m zum Deichfuß) zu beachten.	Wenngleich aktuell diese Abstände zu einem Deichfuß eines **Hochwasserschutzdeichs der Nidda** nicht tangiert werden, sollte die Auflage in die textliche Festsetzung zu der für die besagte Fläche festgelegten Maßnahmen aufgenommen werden.
	Entwässerung des Plangebietes Einzelheiten zur Entwässerung des Plangebietes sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt als zuständiger Wasserbehörde abzustimmen.	Die Aussage, die Entwässerung des Plangebietes mit der zuständigen Wasserbehörde beim RP Darmstadt abzustimmen, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.
	FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben. **Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel** Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken. **Fachliche Stellungnahme:** Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan. Anregung Die verbleibende Restackerfläche von ca. 3000 qm ist nicht mehr wirtschaftlich landwirtschaftlich zu nutzen. Wir regen von daher an, auf der verbleibenden Restfläche (Fl. 2, Flst. 516) eine Ausgleichsmaßnahme zu planen.	**Zu FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben.** Da der Ausgleich über das Ökokonto der Stadt geregelt wird, besteht kein städtebauliches Erfordernis, die besagte Restackerfläche über die vorliegende Bebauungsplanung mit zu überplanen, zumal die genaue Zielsetzung für die Fläche nicht geklärt wurde und diese Fläche aktuell auch nicht der Stadt gehört. Allerdings bemüht sich die Stadt bereits um den Erwerb dieser Fläche, um sie ggf. im Zuge der Innenstadtentwicklungs-Planung - als Teil eines vorgesehenen großzügigen Grün-

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	FD 4.5 Bauordnung **Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz** Es liegen Einwendungen vor. **Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen** **Fachliche Stellungnahme:** 1. Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO können für solche Gebiete festgesetzt werden, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Da ein Hotel in der unterschiedlichsten Gebietskategorien der BauNVO zulässig ist, ist nicht nachvollziehbar, warum in dem Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Hotel" festgesetzt wurde. 2. Da weder eine Begründung noch textliche Festsetzungen vorgelegt wurden, bleibt eine detailliertere Prüfung der Behördenbeteiligung gem. § 4(2) vorbehalten.	flächenkonzepts - miteinzubeziehen. **Zu FD 4.5 Bauordnung** Zu 1. Da in diesem Sondergebiet ausschließlich ein Hotel, einschließlich spezieller Formen des Beherbergungsgewerbes wie z.B. Boardinghäuser, geplant und vom Planungsträger gewünscht ist, ist es sogar zwingend notwendig, ein Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO festzusetzen. Falls man nämlich eine andere Gebietskategorie festsetzen würde, in der Hotels - u. a. - auch zulässig sind, müssten im vorliegenden Fall alle sonstigen in diesem Gebiet zulässigen, hier aber eben nicht erwünschten Nutzungen (sei es bspw. sonstiges Gewerbe, sei es sonstige Wohnnutzung, die dann bspw. immissionsschutzrechtlich anders zu beurteilen wäre, o. a.) ausgeschlossen werden. Dies hätte dann aber zur Folge hätte, dass die die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebiets nicht mehr gewahrt wäre. Es ist somit ein Gebiet, welches sich“ *von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheidet*“. Daher ist es eben sinnvoll bzw. sogar geboten, ein Sondergebiet festzusetzen. Zu 2. Die Aussage ist nicht nachvollziehbar – sämtliche Unterlagen standen allen angeschriebenen Stellen selbstverständlich zur Verfügung. In allen Schreiben wurde ausdrücklich darauf verwiesen, dass die Planungsunterlagen auf der homepage der Stadt Karben unter einem genannten link eingesehen werden können. Der Kreisausschuss des Wetteraukreises hatte zudem 10 Plots des Bebauungsplanes per Post erhalten, sogar mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass - falls es für nötig erachtet würde (auch wenn dies aus ökologischen Gründen grundsätzlich zu minimieren ist) - auch Druckfassungen der Textteile per Post zugeschickt würden, wozu man sich beim Unterzeichner des Anschreibens oder der Stadtverwaltung melden konnte.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	FSt 4.5.0 Denkmalschutz **Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer** Keine Einwendungen. **FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben** **Ansprechpartner/in: Herr Welf Kunold** Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan der Stadt Karben werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht. […]	**<u>Zu FSt 4.5.0 Denkmalschutz</u>** Kein Kommentar erforderlich. **FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben** Kein Kommentar erforderlich. …….. ⇨ **Beschlussvorschläge:** 1. Der Anregung des FB Archäologische Denkmalpflege, die von ihm genannten Hinweise 1 bis 3 in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird aus den genannten Gründen entsprochen. 2. Der Anregung der FSt Wasser und Bodenschutz, einen Gewässerrandstreifen zu dem Graben auf Parzelle 515 auszuweisen, wird entsprochen. Somit ist am Nordrand des geplanten Parkplatzes ein 5 m breiter Streifen als Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan zu übernehmen. Es werden Aufwertungsmaßnahmen (Ansaat und Anpflanzungen) festgesetzt sodass diese Teilfläche als Ausgleichsfläche anerkannt werden kann. 3. Der Anregung der FSt Wasser und Bodenschutz, Gewässerrandstreifen auch zu dem zu dem Graben auf Parzelle 518 (südlich des Geltungsbereiches) sowie zur Nidda hin auszuweisen, wird aus den erläuterten Gründen nicht entsprochen. 4. Der Anregung der FSt Wasser und Bodenschutz, gemäß den vom Land Hessen aktuell erarbeiteten Hochwasserrisikomanagementplänen das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als „*Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes*“ nachrichtlich zu übernehmen, wird entsprochen. Es werden die dazu oben erläuterten Hinweise im Satzungstext ergänzt.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
		5. Der Anregung der FSt Wasser und Bodenschutz, auf die Regelungen des § 49 HW, insbesondere auf die Verbote zur Anlage und Erweiterung von Baum- (10 m zum Deichfuß) und Strauchpflanzungen (5 m zum Deichfuß) hinzuweisen, wird durch eine Aufnahme im Satzungstext zu den Maßnahmen auf der 15 m breiten Ausgleichsfläche am Ostrand entsprochen. 6. Der Anregung der FSt Agrarfachaufgaben, die im Südosten verbleibende „Restackerfläche von ca. 3000 qm“ (Fl. 2, Flst. 516) als Ausgleichsfläche zu nutzen, wird aus den genannten Gründen nicht entsprochen. 7. Die Bedenken des FD 4.5 Bauordnung gegenüber der Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO für das südliche Teilgebiet des Hotelbetriebes werden aus den genannten Gründen zurückgewiesen; die Festsetzung bleibt bestehen. [*Darüber hinaus sind keine weiteren Beschlüsse zu den sonstigen Anregungen und Hinweisen erforderlich*].

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
7	**NRM Netzdienste GmbH**, Solmsstr. 38, 60486 Frankfurt am Main (*Schreiben vom 07.02.2019*).	
	[…] auf Ihre Anfrage vom 17.12.2018 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 223 „Am Quellenhof", Stadt Karben, Stadtteil Groß-Karben grundsätzlich keine Einwände bestehen. Im ausgewiesenen Bereich sind derzeit keine Baumaßnahmen geplant. Wenn das Gebiet mit Erdgas erschlossen werden sollte, werden koordinierte Leitungsverlegungen erforderlich. Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Litz 069-213-26259 s.litz@nrm-netzdienste.de […]	Der Planungsträger nimmt die Hinweise zur möglichen Erdgas-Versorgung des Gebietes etc. zur Kenntnis. Sie werden auch den Grundstückseigentümer bzw. den Bauherrn zur Kenntnis gegeben. …….. ⇨ *Es ist **kein Beschluss erforderlich** (keine Anregung zum Bebauungsplan; Hinweise sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung).*

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
8	**HessenMobil Gelnhausen**, Gutenbergstr. 2-4, 63571 Gelnhausen *(Schreiben vom 07.02.2019)*	
	[…] die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur vorliegenden Bauleitplanung der Stadt Karben keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB. Vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen straßenrechtlich, die Landesstraße 3351 (Nordumgehung Karben) und die Landesstraße 3205 betreffend, keine planrelevanten Einwende zur vorgelegten Bauleitplanung. Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von den Landesstraßen 3205 und L3351 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. […]	Der Planungsträger nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Die Belange des Immissionsschutzes werden beachtet; es sei dazu auf die Erläuterungen in Kap. 7.10 der Begründung (´Immissionsschutz`) verwiesen. Die besagten Landesstraßen liegen hinreichend weit entfernt vom Plangebiet. Die Nordumgehung wurde zudem bereits in Kenntnis der Bestandsnutzungen geplant, daher ist die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit dieser Trasse mit dem damals bereits existierendem Hotel – und demzufolge auch mit den nun geplanten gewerblichen und Sondergebietsnutzungen vorauszusetzen. …….. ⇨ *Es ist **kein Beschluss erforderlich** (keine Anregung zum Bebauungsplan, die nicht bereits berücksichtigt wurde).*

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
9	**Dr. Karl Schneider (NABU),** Erich-Kästner-Straße 12, 61184 Karben – **im Namen der nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzverbände** (s. Auflistung auf S. 4) *(Schreiben vom 01.03.2019)*	
	[…] wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Die Stellungnahme erfolgt im Namen der im Briefkopf genannten Verbände, die nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannt sind. Grundsätzlich wird begrüßt, dass mit der Planung - die wir nicht grundsätzlich in Frage stellen! - zum größeren Teil bereits bebaute bzw. baulich veränderte Flächen reaktiviert werden sollen. Wir verstehen unsere Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt (frühzeitige Beteiligung) als Anregung zur Vermeidung von naturschutzrechtlichen Konflikten - nicht zuletzt deshalb, weil im Plan/ in der Begründung die für unsere Belange wichtigen Informationen noch fehlen (Eingriffsbeschreibung /-umfang; Umweltbericht; Artenschutzbeitrag; …). Im Rahmen der nachfolgenden Beteiligung gem. 4(2) BauGB werden wir dann unsere Stellungnahme ggfls. weiter qualifizieren.	Die angemahnten Informationen werden selbstverständlich mit der Entwurfsfassung für die Offenlage (mit Umweltbericht und separatem Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag etc.) vorgelegt.
	• Wir gehen davon aus, dass der umfangreiche und z.T. alte Baumbestand innerhalb und am Rande außerhalb des Plangebiets hinsichtlich Artenschutzkriterien (§ 44 BNatSchG) genau untersucht wird. Dabei sind auch die Wechselbeziehungen zum Gewässerbiotop der Nidda zu beachten. • Aus den Unterlagen geht nicht hervor, inwieweit die Gehölze zwischen dem GEe und der Straße „Am Selzerbrunnen“ innerhalb des Plangebiets liegen (und dann beseitigt werden könnten). Auch wenn die Gehölze außerhalb liegen, sollten sie gesichert werden, weil im Rahmen der Bauarbeiten wie auch der späteren Nutzung des GEe-Gebiets die Gefahr gegeben ist, dass die Bäume beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass diese Bäume Teil einer Allee und damit gem. § 13 HAGBNatSchG gesetzlich geschützt sind.	Der besagte Baumbestand wurde inzwischen genau eingemessen und selbstverständlich im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung fachlich angemessen berücksichtigt. Dies wird in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt, welcher zur Öffentlichen Auslegung Bestandteil der Planunterlagen sein wird. Wie aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (Ziffer 1.8.3 neu) hervorgeht, wurde daraufhin der im Geltungsbereich liegende Baumbestand zwischen der bisherigen Parkplatz-Zufahrt bzw. der Einfahrt der neuen Planstraße und der Aufschüttung nördlich der Tennisplätze verbindlich zum Erhalt festgesetzt. Ziel ist der vollständige Erhalt der dortigen (wenngleich unregelmäßigen) Gehölzreihe entlang der Straße (bis zur Aufschüttung nördlich der derzeitigen Tennisplätze, die abgetragen werden muss), in Verbindung mit den auf der Straßenparzelle (außerhalb des Geltungsbereiches, daher nicht im Bebauungsplan festge-

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
		setzt) befindlichen Bäumen, welche die Stadt als Unterhaltungspflichtiger ohnehin erhalten wird. Damit bleibt der Charakter einer von Gehölzen begleiteten Straßenflucht bis auf Höhe der Zufahrt der Fa. Rapp erhalten. Somit kann der Anregung des Einwenders bereits in hohem Maße entsprochen werden. Der unvermeidbare Verlust von Gehölzen, so v.a. auf der abzutragenden Aufschüttung nördlich der Tennisplätze, wird qualitativ und funktional kompensiert, wie im Umweltbericht dargelegt wird. (Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass dieser Bestand keinesfalls, wie vom Einwender vermutet, als Teil einer Allee zu werten ist und somit auch nicht dem angemahnten Pauschalschutz unterliegt).
	• Ein Flächenverbrauch von über 3.000 m2 für die Anlage eines Parkplatzes ist nicht akzeptabel. Zum einen können die in der Begründung Kap. 1, S. 5 erwähnten größeren Firmenfahrzeuge (d.h. große LKW) am bestehenden Firmenstandort östlich der Nidda parken, weil dort ja zukünftig keine PKW mehr parken. Zum anderen steht im Kap. 4.3 (Grundwasser), dass in den Gewerbegebieten „die Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) erforderlich ist“. Wenn eine solche Maßnahme notwendig ist, sehen wir es als geboten an, die geplanten Parkplätze auf Fl.St. 516 in eine Tiefgarage zu verlagern und so wertvollen Boden zu erhalten. Zu prüfen wäre, die Tiefgarage zusammen mit dem angrenzenden Hotel zu nutzen. Alternativ zur Tiefgarage könnte auch ein Parkdeck geplant werden. Die dann höher werdenden Gebäude können akzeptiert werden, weil das Landschaftsbild im Gebiet um die Straße „Am Selzerbrunnen“ bereits deutlich baulich vorbelastet ist.	Auf eine Tiefgarage soll - nicht zuletzt aufgrund der Grundwasser-Problematik im Einflussbereich der Nidda - verzichtet werden. Eine dazu erforderliche großflächige „Wanne“ hätte einen unverhältnismäßig hohen Aufwand, bei langfristig verbleibendem Restrisiko, zur Folge. Außerdem kann mit einer solchen Maßnahme ja auch kaum „wertvoller Boden erhalten“, sondern allenfalls Fläche gespart / besser genutzt werden. Der Bau eines Parkdecks hingegen erscheint - am Rande des überregionalen Radweges im Randbereich der Nidda und angesichts der daher auch für die bauliche Nutzung beschränkten Baukörperhöhen – unangemessen.
	• Wenn auf dem geplanten Parkplatz größeren Firmenfahrzeuge (d.h. große LKW) rangieren und abgestellt werden sollen (Kap. 1, S. 5), erscheint eine Oberflächenbefestigung mit wassergebundener Decke nicht besonders lange haltbar. Eine spätere Änderung der Festsetzungen unter Pkt. 1.6.3 mit dann erheblich größeren Eingriffen (weil Versiegelung) ist fast vorprogrammiert.	Die Aussage ist grundsätzlich nachvollziehbar. Daher lautet die bisherige textliche Festsetzung dazu auch ausdrücklich (*Hervorheb. nur hier*): „***Die Abstellflächen von Fahrzeugen*** *auf den Parkplatzflächen* ***sowie sonstige Kfz.-Stellplätze*** *sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden*“. Diese Festsetzung sollte aber, zur Minimierung der Vollversiegelung bestehen bleiben. Der Parkplatz soll ausdrücklich nur den Mitarbeitern dienen; die Lkw`s sollen tatsächlich auf dem alten Firmengelände stehen (und vor allem rangieren), zumal dort durch den geplanten externen Mitarbeiter-Parkplatz neue Flächen dafür verfügbar sind. Ausdrücklich können dafür, außer wasserge-

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Wir erinnern daran, dass Belange des Artenschutzes, insbesondere des § 44 BNatSchG, nicht der Abwägung unterliegen. Wir weisen desweiteren auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N, hin, wonach Festsetzungen von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken nur möglich sind, wenn diese dinglich gesichert sind. Etwaige vertragliche Regelungen müssen den gemeindlichen Gremien bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam. Schließlich machen wir Sie darauf aufmerksam, dass die nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse der Verfahren zu benachrichtigen sind. […]	bundenen Decken, auch Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite ≥ 2 cm), dränfähige Pflastersteine oder Schotterrasen verwendet werden, sodass die vom Einwender befürchtete Überlastung nicht zu erwarten ist, zumal die Vorgabe eben auch nur für die Abstellflächen, nicht für die Fahrgassen gilt. Das in besagtem Urteil festgestellte Erfordernis einer dinglichen Sicherung von Kompensationsmaßnahmen gilt nicht für solche Maßnahmen, im Bebauungsplan (oder auch in einem separaten „Ausgleichs-Bebauungsplan“) bereits nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt und somit - gemäß den Regelungen des §§ 1a Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauGB - planungsrechtlich gesichert werden. Sie gilt nur für solche Kompensationsmaßnahmen, die auf Grundlage des § 1 a Abs. 3 Satz 4, 1. Alt. BauGB anstelle von Festsetzungen in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt werden. Diese Maßnahmen bedürfen dann – über die vertragliche Regelung hinaus - einer zusätzlichen dinglichen Sicherung, bei der dann auch bestimmte Fristen gewahrt werden müssen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden die in Rede stehenden Ausgleichsmaßnahmen aber im Geltungsbereich durch die oben genannten Festsetzungen hinreichend gesichert. …… ⇨ **Beschlussvorschläge:** Die Anregungen und Hinweise des Einwenders werden gemäß den vorstehenden Erläuterungen in der Gesamtabwägung gewichtet und künftig in der Bebauungsplanung sowie im Umweltbericht gemäß der obigen Abwägung berücksichtigt. Den Anregungen zum geplanten Parkplatz (Tiefgarage, Parkdeck, Verzicht auf wasserdurchlässige Befestigung) wird gemäß den vorstehenden Erläuterungen entsprochen.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
10	**Regierungspräsidium Darmstadt**, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Az. V31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64278 Darmstadt *(Schreiben vom 07.03.2019)*	
	[…] die städtebauliche Neuordnung des Bereiches rund um den Quellenhof ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Hierzu verweise ich auch die Stellungnahme des Regionalverbandes vom29.012019 und die laufende Anpassung des Regionalen Flächennutzungsplans. Aus naturschutzfachlicher Sicht teile ich Ihnen mit, dass keine Schutzgebiete betroffen sind. Hinsichtlich der weiteren naturschutzfachlichen Beurteilung verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde. Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt bitte ich folgendes zu beachten: **Grundwasserschutz/Wasserversorgung**: 1. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser. 2. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. 3. Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes "Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk" (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.	Der Planungsträger begrüßt die positive Bewertung im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. <u>Zu „**Grundwasserschutz** / **Wasserversorgung**“:</u> Die Hinweise zum Grundwasserschutz und zur Wasserversorgung unter den **Ziffern 1 und 2** werden zur Kenntnis genommen; sie sind im Rahmen der Erschließung des Gebietes zu beachten. Die vom Einwender in **Ziffer 3** thematisierte Lage im Heilquellenschutzgebiet und die daraus resultierenden Erfordernisse wurden bereits in der Bebauungsplanung berücksichtigt (s. Abschnitt III. des Satzungstextes - nachrichtliche Übernahme – sowie Erläuterungen in Kap. 4.2 der Begründung).

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Oberirdische Gewässer, Renaturierung: Die Planunterlage geht zwar darauf ein, dass das Planungsgebiet nach den Gefahrenkarten des Hochwasserrisikomanagementplans Nidda als Hochwasserretentionsraum hinter Schutzeinrichtungen ausgewiesen ist. Dem zugrunde liegt ein hundertjährliches Hochwasser (Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit). Die Gefahrenkarten weisen zudem aus, dass das Planungsgebiet bei einem Extremhochwasser (Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit) zu einem großen Teil überschwemmt wird. Insoweit sind die Anforderungen des § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuhalten und die planerische Abwägung entsprechend zu erweitern.	Zu „**Oberirdisches Gewässer / Renaturierung“:** Zur Abwägung des potenziellen Hochwasserrisikos im Falle eines „Extremhochwassers“ sei auf die entsprechenden Erläuterungen und Abwägungsgrundlagen zur Anregung der FSt Wasser und Bodenschutz beim Kreisausschuss (unter lfd. Nr. 6, S. 20-22) verwiesen. Dort wurde dazu bereits erläutert, dass das Plangebiet gemäß den vom Land Hessen aktuell erarbeiteten Hochwasserrisikomanagementplänen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als „*Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes*“ nachrichtlich übernommen und die dazu erläuterten Hinweise im Satzungstext ergänzt werden sollten.
	Kommunales Abwasser: Das Plangebiet wird in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben lediglich in Form der Einzeleinleitung „E02 Rapp`s“ in die Mischwasserkanalisation berücksichtigt. Die unter Ziffer 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführte Konzeption einer Trenngebietsentwässerung entspricht den gesetzlichen Vorgaben nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz -HWG- Die konkrete Entwässerungsplanung sollte jedoch möglichst frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Darmstadt -Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt-, Dezernat 41.3 - Abwasser, Gewässergüte abgestimmt werden, um unnötige Verzögerungen bzw. Fehlplanungen zu vermeiden.	Zu „**Kommunales Abwasser“:** Die positive Stellungnahme zu den entsprechenden Ausführungen zur Abwasserbewirtschaftung in der Begründung wird begrüßt. Der Hinweis auf die möglichst frühzeitige Abstimmung der Entwässerungsfachplanung mit dem RP wird zur Kenntnis genommen und ist selbstverständlich – auch im Hinblick auf die nachfolgend angemahnte Erlaubnispflichtigkeit jeglicher Einleitungen - zu berücksichtigen.
	Hinweise: Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig. Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z.B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis.	Zu „**Hinweise**“: Die Hinweise zur Erlaubnispflichtigkeit der Einleitung von Abwasser in ein Gewässer oder ins Grundwasser etc. sind dem Planungsträger bekannt.
	Anmerkung: Das überschüssige Oberflächenwasser aus dem Neubaugebiet „Taunusbrunnen“ wird, entgegen der Beschreibung in der „Konzeption“ (Begründung zum BP, Seite 16, Abs. 4), nicht über einen Mischwasserkanal, sondern über einen Regenwasserkanal zur Nidda abgeleitet.	Zu „**Anmerkung**“: Die besagte Stelle in der Begründung wird redaktionell angepasst.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Bodenschutz: **Nachsorgender Bodenschutz** <u>Abwägungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite</u>	Zu „**Bodenschutz / Nachsorgender Bodenschutz“:**
	Im Text auf Seite 2 „1. Rechtsgrundlagen" wird eine Rechtsquelle Landesbodenschutzgesetz angegeben, die es in Hessen nicht gibt. In Hessen heißt das vergleichbare Gesetz „Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG)".	Die zitierte Rechtsgrundlage wird redaktionell angepasst.
	Im Text auf Seite 17 unter „10. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen" wird der alte nicht mehr gebräuchliche Name „Staatliches Umweltamt" verwendet. Der korrekte Ansprechpartner lautet „Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5".	Der korrekte Name des Ansprechpartners wird redaktionell angepasst.
	Im Text auf Seite 17 unter „10. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen" und in der Begründung auf Seite 13 unter „4.3 Information zum Untergrund (Boden /Baugrund etc.) und zu Altlasten / Altablagerungen", Punkt „Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen" wird die Aussage getroffen, dass für das Gebiet des Bebauungsplanes und der näheren Umgebung laut Umweltatlas Hessen des HLNUG keine Eintragungen vorliegen. Der Umweltatlas Hessen des HLNUG bietet keine qualifizierte Aussage zu Altlasten. Dies kann dem Erläuterungstext entnommen werden.	Die besagten Stellen in den Textteilen werden redaktionell angepasst; es wird dort dargelegt, dass nicht nur gemäß Umweltatlas des HLNUG, sondern auch nach aktueller Aktenlage des der FIS AG-Datenbank keine Altlasten, Altablagerungen oder Verdachtsflächen etc. bekannt sind.
	Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin am 08.01.2019 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.	
	Im näheren Umfeld (ca. 300 m) befinden sich die Altstandorte mit den ALTIS-Nummern 440.012.020-001.019 (Altstandort – nicht bewertet, Dögelmühle 1) und 440.012.040-001.016 (Altstandort – Altlastenverdacht aufgehoben, Brunnenstr. 32 „Taunusbrunnen").	Die erwähnten Altstandorte im Abstand von ca. 300 m zum Plangebiet werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Ich möchte auf die Nachforschungspflichten hinweisen, 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.	Es liegen - gemäß den Kriterien in Kap. 2.1.2 des genannten Mustererlasses - derzeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass für den Geltungsbereich nähere Untersuchungen oder sonstige Nachforschungen im Hinblick auf potenzielle Kontaminationen o. ä. vorzunehmen sind.
	Vorsorgender Bodenschutz Der Umweltbericht soll anhand der Rückmeldungen zum Umfang und Detailierungsgrad zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt werden (Begründung S. 33 „9. Umweltprüfung"). Im Text finden sich vereinzelte Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz. Diese Aussagen reichen jedoch keinesfalls aus. Ich möchte 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 Bodenviewer des 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 zusammenfassende Bewertung Boden Erheblichkeit Boden Auswirkungsprognose bei Nicht-Durchführung Planung Boden Auswirkungsprognose 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).	Zu „**Bodenschutz / Vorsorgender Bodenschutz"**: Der Umweltbericht lag zum Zeitpunkt der Stellungnahme des Einwenders noch nicht vor. Er wurde inzwischen aber erarbeitet, wobei die Anregungen zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen beachtet wurden. Der Umweltbericht wird zur anstehenden Offenlage Bestandteil des Bebauungsplanes und dem RP somit vorgelegt. Das Schutzgut Boden wird im Entwurf des Bebauungsplanes,

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Das Schutzgut Boden wird bisher nicht in angemessener Weise behandelt. Dieser offensichtliche Mangel ist zu beseitigen. In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar. Aus den oben genannten Gründen bitte ich daher die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten. **Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):** Gegenüber der vorgelegten Planung bestehen aus immisionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Bei der Errichtung des Schulungszentrums/Verwaltungsgebäudes sollte berücksichtigt werden, dass es von dem Firmengelände der Kelterei Rapps zu Lärmbelästigungen durch den Produktionsbetrieb, sowie durch den Anlieferungsverkehr und den Verladebetrieb kommen kann. Die verspätete Abgabe meiner Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen. […]	zu dem nun auch der Umweltbericht (als selbstständiger Bestandteil der Begründung) gehört, in angemessener Weise behandelt, und die bauleitplanerische Gesamtabwägung entsprechend ergänzt. Zu „**Immissionsschutz“:** Die grundsätzlich positive Bewertung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird begrüßt. In Kap. 7.10 der Begründung („Immissionsschutz“) wird bereits auf die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit der Planung mit der näheren Umgebung eingegangen. …….. ⇨ **Beschlussvorschlag:** Den Anregungen und Hinweisen des RP Darmstadt wird gemäß den vorstehenden Aussagen und Erläuterungen zu den einzelnen Punkten– soweit in der Bauleitplanung erforderlich bzw. geboten – entsprochen. Der Anregung zum Umgang mit dem Thema Hochwasserrisiko bei Extrem-Ereignissen, wurde bereits durch die Beschlussfassung zum gleichen Thema im Schreiben des Kreisausschusses entsprochen (hier kein erneuter Beschluss dazu notwendig).

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
11	**Deutsche Telekom** Technik GmbH, TNL Südwest PTI 34, Jahnstraße 54 - 64, 63150 Heusenstamm *(Schreiben vom 10.04.2019)*	
	[…] vielen Dank für die Information, Ihr Schreiben ist bei uns eingegangen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Randbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Für die zu erwartende Neubebauung ist eine Erweiterung unserer Anlagen erforderlich. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm in Verbindung setzen. Für weitere Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung. […]	Der Planungsträger nimmt die Hinweise zur möglichen Versorgung des Gebietes durch den Träger etc. zur Kenntnis. Sie werden auch den Grundstückseigentümer bzw. den Bauherrn zur Kenntnis gegeben. …….. *Es ist **kein Beschluss erforderlich** (keine Anregung zum Bebauungsplan; Hinweise sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung).*