



BEBAUUNGSPLAN NR. 223 **'AM QUELLENHOF'**

**Stadt Karben,
Stadtteil Groß-Karben**

AUSWERTUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

im Rahmen der

Öffentlichen Auslegung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

sowie der

Beteiligung der Behörden und der sonstigen

Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 11.11.2019



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 Öffentlichenn Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Entwurfs-Unterlagen wurden, nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.08.2019, in der Zeit vom 09.09.2019 bis zum 18.10.2019 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Karben (Rathausplatz 1, 61184 Karben) im Fachbereich 5, Zimmer 202 und 207, während der allgemeinen Dienststunden **öffentlich ausgelegt**.

Im gleichen Zeitraum konnten die auszulegenden Unterlagen auch auf der homepage der Stadt Karben unter

[https:// www.karben.de/bauen-wirtschaft/bauleitplanung-bauen-wohnen/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren/](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 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 03.09.2019 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 18.10.2019 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, Erbsmühler 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 Entwurfs-Unterlagen zur Kenntnis gegeben:

- die Planzeichnung im Maßstab 1:1.000,
- der Satzungstext (mit den Textfestsetzungen, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen / nachrichtlichen Übernahmen, Hinweisen und Empfehlungen etc.), sowie
- die Begründung
- der Umweltbericht (Textteil mit 2 Karten),
- die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP; Büro Naturprofil, Friedberg), sowie
- die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

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. Ortsbeirat Groß-Karben, z. Hd. Herrn Gerd Hermanns, Rathausplatz 1, 61184 Karben
(Schreiben vom 15.09.2019)
2. Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Südwest PTI 34, Jahnstraße 54 - 64, 63150 Heusenstamm (Schreiben vom 27.09.2019)
3. Regionalverband Frankfurt/ Rhein-Main, Poststr. 16, 60329 Frankfurt
(Schreiben vom 07.10.2019)
4. OVAG Netz GmbH, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg
(Schreiben vom 07.10.2019)
5. 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 16.10.2019)
6. Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst 4.1 für Strukturförderung und Umwelt, Homburger Straße 17, 61169 Friedberg (Schreiben vom 17.10.2019, mit gesammelten Stellungnahmen der verschiedenen Fachstellen im Haus).

[Hinweis:

In die vorstehende Liste wurden teilweise auch Stellungnahmen aufgenommen, in denen ausschließlich Hinweise (so bspw. zur Bauausführung, zu Erschließungsarbeiten o. ä.) vorgebracht wurden, welche nicht zwingend in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind - diese Hinweise sind ggf. im Vorfeld bzw. bei der Realisierung von Planungen im Geltungsbereich zu regeln, sind jedoch nicht Regelungs-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 **keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise** zur Planung haben,
 - oder **keine in die Abwägung einzustellenden oder zu beachtenden Hinweise vorgetragen**.
 - oder sie haben auf ihre **bereits im vorangegangenen Verfahrensschritt vorgetragene Stellungnahme** verwiesen, über deren (bereits erörterte und hinreichend in die Abwägung eingestellte) Inhalte hinaus aber **keine neuen Aspekte** vorgetragen:
1. HessenMobil Gelnhausen, Gutenbergstr. 2-4, 63571 Gelnhausen
(*Schreiben vom 05.09.2019*)
 2. Gemeinde Schöneck, Herrnhofstr. 8, 61137 Schöneck (*Schreiben vom 09.09.2019*)
 3. Amt für Bodenmanagement Büdingen, Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen
(*Schreiben vom 16.09.2019*)
 4. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie, Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden (*Schreiben vom 20.09.2019*)
 5. Magistrat der Stadt Nidderau, Postfach 11 17, 61123 Nidderau (*Schreiben vom 08.10.2019*)
 6. NRM Netzdienste GmbH, Solmsstr. 38, 60486 Frankfurt am Main
(*Schreiben vom 15.10.2019*)
 7. Industrie und Handelskammer, Postfach 10 04 55, 61144 Friedberg
(*Schreiben vom 15.10.2019*)
 8. Magistrat der Stadt Friedrichsdorf, Hugenottenstraße 55, 61381 Friedrichsdorf
(*Schreiben vom 15.10.2019*)
 9. Regierungspräsidium Darmstadt, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Az. V31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64278 Darmstadt (*Schreiben vom 11.11.2019*)

C. Alle übrigen beteiligten Stellen haben **keine Stellungnahmen abgegeben**.

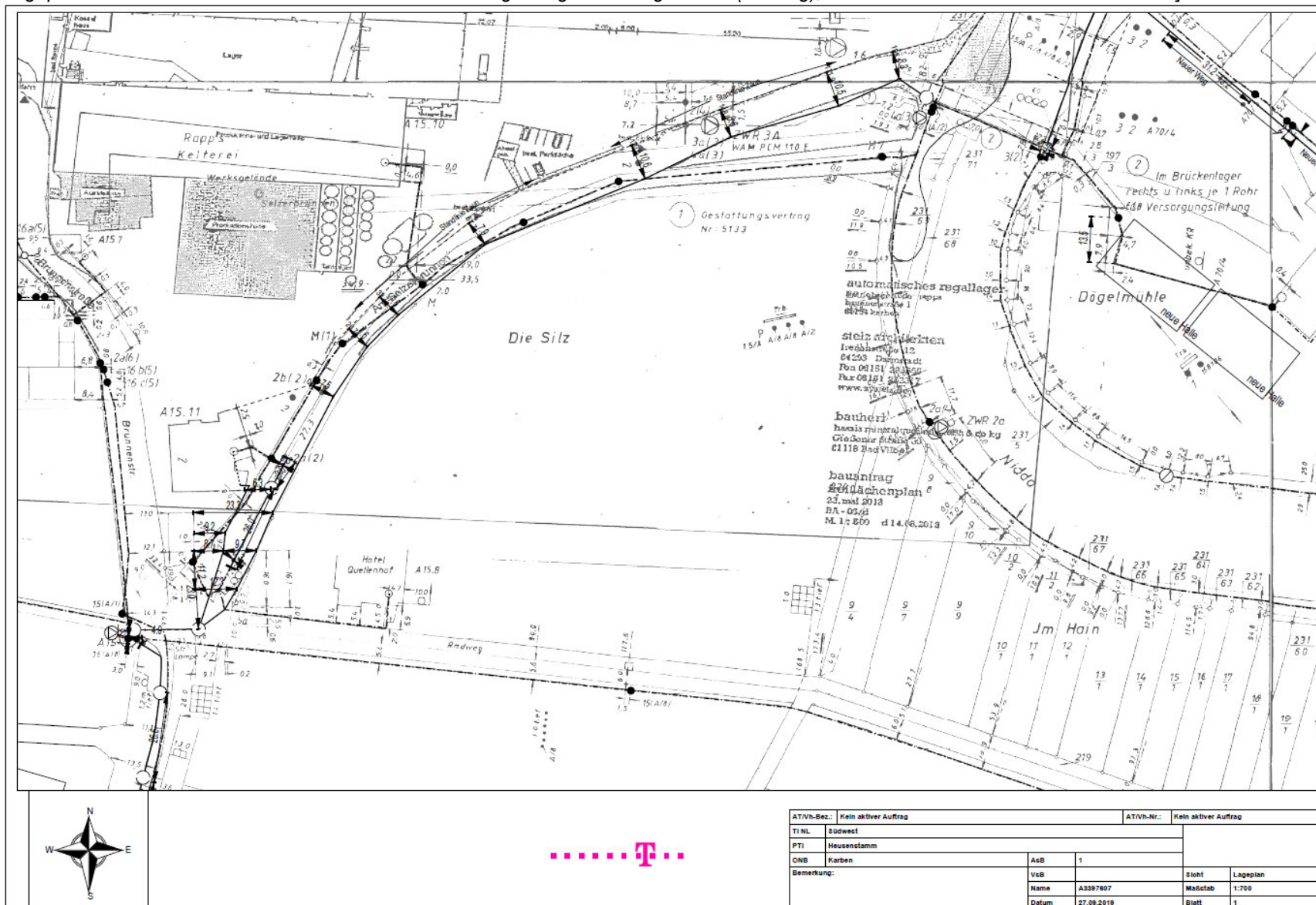
Nachfolgend werden diejenigen Stellungnahmen, die zu beachtende Anregungen, Bedenken oder in der Bauleitplanung zu beachtende Hinweise zum Bebauungsplan vorgebracht haben (s. oben, Auflistung unter A.), wiedergegeben und durch eine Beschlussempfehlung gewürdigt.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
1	Ortsbeirat Groß-Karben , z. Hd. Herrn Gerd Hermanns, Rathausplatz 1, 61184 Karben (<i>Schreiben vom 15.09.2019</i>)	
	[...] mit Ihrem o.a. Schreiben Dörhöfer & Partner wurden wir im Namen der Stadtverwaltung Karben aufgefordert, bis zum 18.10.2019 eine Stellungnahme zu o.a. Bebauungsplan abzugeben. Unser Gremium hatte Ihnen bereits am 01.02.2019 eine Stellungnahme zum Vorentwurf zugeleitet. Die jetzt vorliegende Fassung hatte bereits die Stadtverordnetenversammlung am 22.08.2019 gebilligt. Wir nehmen zu dem nun vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wie folgt Stellung. - Der letzte Absatz innere Erschließung (Entwurf Begründung, Seite 20) ist wie folgt zu präzisieren: Eine Zufahrt zum Parkplatz kann für den Gewerbetreibenden von der Straße (Am Selzerbrunnen) aus über die Gewerbegebietsfläche errichtet werden, sofern sie nicht über die Planstraße und die Gewerbegebietsfläche erfolgt. Da es sich bei dem Parkplatz 516 und dem Gewerbegebiet 520/3 um getrennte Grundstücke handelt ist der Zugang zum Parkplatz 516 über das Gewerbegebiet 520/3 grundbuchlich zu sichern. - In den wesentlichen Änderungen (Seite 2 Ihres o.a. Schreibens), 8. Beistrich, wird auf eine Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet. Wir sind der Meinung, dass eine maximale Bauhöhe von 13m nicht überschritten werden sollte. Wir bitten, unsere Stellungnahme im Bebauungsplan zu berücksichtigen. [...]	Die erbetene „Präzisierung“ des besagten Satzes in der Begründung umfasst lediglich den in Klammern stehenden Zusatz „(Am Selzerbrunnen)“, ansonsten ist der Satz bereits exakt so formuliert, wie nebenstehend vorgeschlagen. Der Anregung kann entsprochen werden (redaktionelle Klarstellung). Die vorgeschlagene grundbuchliche Sicherung kann nicht über die Bauleitplanung geregelt werden. Wie in Kap. 7.2 der Begründung bereits erläutert, wurde auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet, da die Maße der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen, Geschoss- oder Baumassenzahlen sowie maximalen Gebäudehöhen hinreichend geregelt ist. Dazu gehört im Übrigen auch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf exakt das vom Ortsbeirat angeregte Maß von 13 m. Die Stellungnahme wird somit vollumfänglich berücksichtigt. ⇒ Beschlussvorschlag: Kein Beschluss notwendig (keine Anregung zur Bauleitplanung; lediglich redaktionelle Änderung).

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
2	Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Südwest PTI 34, Jahnstraße 54 - 64, 63150 Heusenstamm (<i>Schreiben vom 27.09.2019</i>)	
	[...] 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. Zum o. a. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Ihr Schreiben haben wir am 04.09.2019 erhalten und Sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme: Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (s. Anl.). Für die Abstimmung der Versorgungstrassen/ Hausanschlüsse stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte senden Sie uns über unseren zentralen Posteingang (t-nl-sw-pti34-fs@telekom.de) die entsprechenden Informationen (geplanter Baubeginn, Rohbau Fertigstellungstermin, Einzugstermin, Ansprechpartner) zu. Wir empfehlen dem Bauherrn, sich frühzeitig mit uns in Verbindung zu setzen, denn Informationsdefizite können hier letztendlich zu Fehlentscheidungen führen. <u>Anlage (Planauszug mit TK-Linien)</u> => siehe nächste Seite). [...]	Der Planungsträger nimmt die Hinweise zu den bestehenden Leistungstrassen der Deutschen Telekom und die Erfordernisse einer rechtzeitigen Abstimmung im Vorfeld konkreter Planungen etc. zur Kenntnis. Sie werden auch den Grundstückseigentümern bzw. den Bauherrn zur Kenntnis gegeben. Es ist <i>kein Beschluss erforderlich</i> (keine Anregung zum Bebauungsplan; Hinweise sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung).

[Anlage aus dem Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH:

Lageplan TK-Linien der Dt. Telekom in der näheren Umgebung des Plangebietes (Auszug), hier unmaßstäblich. Stand: 27.09.2019].



Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
3	Regionalverband Frankfurt/ Rhein-Main , Poststr. 16, 60329 Frankfurt (Schreiben vom 07.10.2019)	
	[...] das Plangebiet wird derzeit im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Sondergebiet Sport“, „Sondergebiet Hotel“ und als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ dargestellt. Wie in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan auf den Seiten 10 und 11 richtig erläutert wird, wird nur der Bereich, der aktuell als „Sondergebiet Sport“ dargestellt ist, im Zuge der 4. RegFNP-Änderung Karben „Am Quellenhof“, geändert, damit die Planung als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann. Die Verbandskammer hat 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. Nach Einarbeitung nun vorliegender Unterlagen (Umweltbericht u.a.) wird der Beschluss zur Offenlage der 4. RegFNP-Änderung Karben „Am Quellenhof“ voraussichtlich in der Verbandskammersitzung am 11.12.2019 erwartet. Die Offenlage der Änderungsunterlagen erfolgt dann Anfang nächsten Jahres. [...]	Die Hinweise zum Verfahrensstand der Änderung des RegFNP2010 werden dankend zur Kenntnis genommen. Die Aussagen entsprechen im Übrigen denen aus der Begründung (wie der Einwender auch bestätigt) ⇒ Beschlussvorschlag: <i>Kein Beschluss notwendig (keine Anregung zur Bauleitplanung; lediglich redaktionelle Änderung).</i>
Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
4	OVAG Netz GmbH , Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg (Schreiben vom 07.10.2019)	
	[...] wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen. Im Umweltbericht ist unter Punkt 8 – Eingriffs- und Ausgleichskompensation – angegeben, dass zur Kompensation aus vorlaufenden Ersatzmaßnahmen Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Karben herangezogen werden. Sollte hiervon abgewichen und ein zusätzlicher externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsflächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen. Gegen den uns vorliegenden Bebauungsplan bestehen, unter weiterer Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 05.02.2019 - EL/Cr/KK -, hinsichtlich unserer Belange keine Einwände. [...]	Der umwelt- bzw. naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt vollständig über die Ablösung von Ökopunkten, sodass keine externen Kompensationsflächen notwendig werden. ⇒ Beschlussvorschlag: <i>Kein Beschluss notwendig.</i>

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
5	Dr. Karl Schneider (NABU Karben), Erich-Kästner-Straße 12, 61184 Karben – im Namen der nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzverbände (s. Auflistung auf S. 4) (Schreiben vom 16.10.2019)	
	[...] wir bedanken uns für die erneute Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Die Stellungnahme erfolgt im Namen der im Briefkopf genannten Verbände, die nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannt sind. Es wird begrüßt • dass mit der Planung zum größeren Teil bereits bebaute bzw. baulich veränderte Flächen reaktiviert / genutzt werden sollen • dass einige unserer Anregungen aus dem 1. Verfahrensschritt zumindest in der Begründung empfohlen werden - z.B., dass LKW der Fa. Satis & Fy auf dem vorhandenen Firmenparkplatz parken sollen und nicht auf dem neu herzustellenden Parkplatz (Kap. 7.7.3 Begründung) • dass vorhandene Gehölze im Geltungsbereich ausdrücklich zum Erhalt festgesetzt werden • dass die geplante Stellplatzfläche, die ja leider offensichtlich nicht zu vermeiden ist (Tiefgarage, vgl. unsere Stellungnahme zum 4(1)er Verfahren), randlich mit Bäumen überstellt werden soll. Zur Qualität der Bäume s.u. • dass auf die ursprünglich geplante Erschließung des privaten Parkplatzes von Norden her verzichtet wird, weil damit erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden • dass im B-Plan Dachbegrünungen bei bestimmten Voraussetzungen verbindlich vorgeschrieben sind. Hinweise s.u. Weitere Anregungen: – Um weitere Eingriffe zu minimieren, empfehlen wir, das Plangebiet nur über eine Zu- und eine Ausfahrt wie folgt zu erschließen: Die zeichnerisch festgesetzte Planstraße dient der Erschließung des SO (Zu- und Ausfahrt) und z.B. der Einfahrt sowohl auf das GEE als auch auf die große Stellplatzfläche. Als Ausfahrt aus dem GEE wird noch eine Anbindung an die Straße „Am Selzerbrunnen“ am Nordrand des GEE vorgesehen. Gewerblicher Begegnungsverkehr muss auf der Planstraße dann nicht berücksichtigt und die Planstraße kann in ihrem Querschnitt deutlich reduziert werden (Breite der gesamten Verkehrsfläche 5-6 m).	Die positive Bewertung der der nebenstehend aufgelisteten Planungsinhalte wird begrüßt. Zu „Weitere Anregungen“: Die Erschließung <u>wurde</u> bereits im Hinblick auf eine Minimierung von neuen Versiegelungen geplant. Daher wurde zum einen die im Vorentwurf noch festgesetzte Planstraßenbreite („brutto“) von 8,50 m um 1 m auf 7,50 m reduziert. Diese ermöglicht gewerblichen Begegnungsverkehr (der im Übrigen nicht für das Gewerbegebiet, sondern auch für die Hotelnutzungen - mit Andienungsverkehr, Raum für Rettungs- und Müllfahrzeuge etc. – hier geboten erscheint), und belässt zudem noch einen Spielraum für die Platzierung eines aus

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Dadurch können die Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand entlang der Straße „Am Selzerbrunnen“ (vgl. Kap. 7.8.1 Begründung) sowie die Flächenversiegelungen minimiert werden. - Der Fußweg entlang der Planstraße sollte verbindlich vorgeschrieben werden, damit Hotelgäste und Mitarbeiter, Kunden und Besucher von Satis & Fy ihre Ziele sicher erreichen können. Die Formulierung im B-Plan „belässt zudem noch einen Spielraum für die Platzierung eines einseitigen Gehweges“ ist zu vage (vgl. Kap. 6.3 Innere Erschließung). <u>Energieversorgung</u> Wir bitten um Prüfung, inwieweit die beiden zukünftigen Nachbarn im Plangebiet einen gemeinsamen „Energiepool“ installieren/nutzen können, z.B. • Wärmegewinnung durch Solarthermie auf dem Gewerbedach - wird auch für die Versorgung des Hotels mit Warmwasser genutzt. • Heizungswärme und Strom für beide Gebäude durch ein gemeinsames BHKW. <u>Satzungstext unter 1.2.4.1 und 1.6.5</u> Die festgesetzten Dachbegrünungen werden durch die Variabilität bei den Dachneigungen und die erforderliche Grundfläche von mindestens 100 qm eingeschränkt. Es sollte deshalb bei Neubauten oder umfangreichen Umbauten mit Änderungen beim Dachaufbau eine Dachneigung von höchstens 7 % verbindlich vorgeschrieben werden. Dadurch müssen sich die Bauherren mit der Idee einer Dachbegrünung intensiv auseinandersetzen. Zudem reduziert eine Dachbegrünung die direkte Einleitung von Regenwasser in die Nidda ganz erheblich. Wenn ein Bauherr die Dachbegrünung ablehnt, sollte er seine Dachflächen zwingend mit Anlagen zur Energiegewinnung nutzen müssen (Photovoltaik, Solarthermie). In diesem Fall können auch andere Dachneigungen zugelassen werden.	Sicherheitsgründen notwendigen einseitigen Gehweges (vorausichtlich ca. 1,50 m), ohne jedoch eine stärkere (für die hier begrenzte Funktion unangemessene) Versiegelung zuzulassen. Wegen dieses Fußweges ist die angeregte Reduzierung auf „5-6m“ bereits nicht möglich. Zudem wurde auf eine zunächst vorgesehene, jedoch unverhältnismäßig flächeneintensive Wendeanlage verzichtet. Schließlich wurde auf den im Vorentwurf noch geplante separate Zufahrt zum geplanten Parkplatz von Norden aus verzichtet, sodass eine Ausfahrt aus dem GEE zur Straße 'Am Selzerbrunnen' – wie vom Einwender vorgeschlagen – nur über den Nordostrand der GEE-Fläche erfolgen kann. Die angeregte verbindliche Festschreibung eines Fußweges entlang der Planstraße ist im Bebauungsplan nicht erforderlich; dies würde auch eine überflüssige „Selbstbindung“ darstellen, zumal die detaillierte Straßenfachplanung (mit genauer Aufteilung in Fahrbahn, Gehweg, evtl. Entwässerungsrinnen, aber evtl. auch Begleitgrün und / oder sogar evtl. Parkstände, etc.) ohnehin vom Planungsträger beraten und beschlossen werden muss. Zu „<u>Energieversorgung</u>“: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und auch den Bauherren weitergeleitet. Dies kann jedoch nicht auf Ebene der Bebauungsplanung geregelt werden. Zu „<u>Satzungstext unter 1.2.4.1 und 1.6.5</u>“: Es gibt nach gängiger Rechtsprechung in diesem Plangebiet infolge der grundgesetzlich garantierten Baufreiheit keine Möglichkeit, Flachdächer oder sehr flache Dachneigungen verbindlich festzusetzen, da für den Erlass gestalterischer Vorschriften stets ein gewichtiges öffentliches Interesse bestehen muss. Dieses liegt aber nur dann vor, wenn für ein Plangebiet eine gestalterische, gebietspezifische Absicht verfolgt wird, die durch die Besonderheiten des betreffenden Gebietes geprägt sein muss. An solchen für die Gestaltung des Ortsbildes notwendigen Anlässen fehlt es jedoch im Plangebiet und seiner näheren Umgebung, wo bspw. das bestehende Hotel und das Verwaltungsgebäude von Rapp's Sattel- und Walmdächer mit durchweg deutlich stärkeren als den angeregten Neigungen aufwei-

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	<u>Satzungstext unter 1.6.4</u> Die Belange des Artenschutzes sind durch den vorliegenden Artenschutzbeitrag insofern berücksichtigt, als auf potenzielle Vorkommen geschützter Arten hingewiesen wird und eine Festsetzung getroffen ist, die spätere „Eingreifer“ verpflichtet, <u>vor</u> einem Eingriff die Belange des Artenschutzes zu prüfen. Hier sollte der Zeitraum dieser Überprüfung genauer definiert werden. Es genügt nicht, als Zeitraum „vor Beginn der Baumaßnahmen“ zu nennen. Vielmehr muss dem Eingreifer bewusst sein, dass eine artenschutzrechtliche Überprüfung und ggfls. Maßnahmendurchführung (Vergrämung, Umsiedlung, ...) durch fachkundiges Personal durchaus ein Jahr oder mehr <u>vor</u> dem geplanten Eingriff notwendig sein kann, weil die verlässliche Erfassung von Tierarten durch Begehungen nur zu bestimmten Zeiten im Jahresverlauf möglich ist. Ggfls. müssen auch mehrere Begehungen stattfinden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass der strafbare Tötungstatbestand eben doch eintritt. Wir empfehlen entsprechende Hinweise im Abschnitt „Hinweise“ des Satzungstextes. <u>Satzungstext unter 1.7.3</u> Die anzupflanzenden Bäume I. oder II. Ordnung auf der Stellplatzfläche sollten einen größeren Stammumfang haben. Bislang gibt die Festsetzung einen Stammumfang von mindestens 10 cm vor. Das entspricht einem Stammdurchmesser von rund 3 cm. Als Mindest-Pflanzqualität sollten Bäume I. und II. Ordnung auf einer Stellplatzfläche dieser Größenordnung wenigstens 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang 16-18 cm sein. Wir erinnern daran, dass Belange des Artenschutzes, insbesondere des § 44 BNatSchG, <u>nicht</u> der Abwägung unterliegen.	sen. Auch die angeregte <i>zwingende Nutzung</i> von Photovoltaik oder Solarthermie kann hier nicht verbindlich vorgeschrieben werden. Zu „<u>Satzungstext unter 1.6.4</u>“: Die unter Ziffer 1.6.4 festgesetzten artenschutzrechtlichen Vorgaben sind hinreichend präzise definiert. Allerdings sollte der Anregung - zur Erhöhung der Transparenz und besseren Nachvollziehbarkeit für Bauherrn und ihre Planer – entsprochen und in Abschnitt IV. des Satzungstextes ein entsprechender Hinweis auf ggf. einzuhaltende Vorlauffristen bei den ggf. erforderlichen Untersuchungen aufgenommen werden. (<i>Redaktionelle, klarstellende Ergänzung, keine Änderung eines abwägungsrelevanten Inhalts</i>). Eine entsprechende Anregung ist auch von der Fachstelle Naturschutz beim Wetteraukreis ergangen (s. u.). Zu „<u>Satzungstext unter 1.7.3</u>“: Sämtliche Festsetzungen für Anpflanzungen im Plangebiet (in den Ziffern 1.7f. der Textfestsetzungen) enthalten bereits die vom Einwender angeregte Mindestqualität für den Stammumfang von 16-18cm, mit Ausnahme der monierten Festsetzung in Ziffer 1.7.3 für die Stellplatzbegrünung – dort ist tatsächlich nur ein Stammumfang von „mindestens 10 cm“ vorgegeben. Dies resultiert daraus, dass dies exakt die Formulierung aus der Stellplatz-Verordnung der Stadt Karben ist, welche für sämtliche neuen Stellplatzbegrünungen im Satzungsgebiet anzuwenden ist. Um nun aber die hier geplanten Gewerbebetriebe nicht schlechter zu stellen und dem Gleichbehandlungsgebot entsprechen zu können, möchte der Planungsträger dies in diesem Falle unverändert übernehmen. Dies entspricht der Aussage in Kap. 7.7.4 der Begründung, dass „artenschutzrechtlichen Erfordernisse (...) nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen, sondern zwingend zu beachten sind“. Dies wurde in der vorliegenden Planung – auf Grundlage eines frühzeitig eingeholten, fundierten Fachbeitrages – durch die Einarbeitung aller artenschutzrechtlich begründeter Erfordernisse in die Planung (s. Umweltbericht, s. Textfestsetzung Ziffer 1.6.4, s. Begründung

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	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 <u>dinglich gesichert sind</u>. Etwaige vertragliche Regelungen müssen den gemeindlichen Gremien bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam. Dies ist für die geplanten Anpflanzungen auf den Flächen südlich und östlich der Stellplatzfläche zu prüfen/ zu beachten. Schließlich machen wir Sie darauf aufmerksam, dass die nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse der Verfahren zu benachrichtigen sind. [...]	Kap. 7.7.4 etc.) in vollem Umfang berücksichtigt. Diese Aussage war bereits im letzten Verfahrensschritt wie folgt kommentiert worden: <i>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 entsprechende Festsetzungen hinreichend gesichert.</i> Dem ist an dieser Stelle nichts hinzuzufügen. Der Hinweis zum Erfordernis, die genannten Verbände über das Abwägungsergebnis zu informieren, ist dem Planungsträger bekannt. ⇒ Beschlussvorschläge: Die Anregungen und Hinweise des Einwenders werden gemäß den vorstehenden Erläuterungen in der Gesamtabwägung gewichtet und in der Bebauungsplanung gemäß der obigen Abwägung berücksichtigt. In Abschnitt IV. des Satzungstextes wird ein entsprechender Hinweis auf ggf. einzuhaltende Vorlauffristen bei den ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen aufgenommen. <i>(Redaktionelle, klarstellende Ergänzung, keine Änderung eines abwägungsrelevanten Inhalts).</i>

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
		Den übrigen Anregungen wird (soweit sie sich auf Änderungsvorschläge beziehen, die in der Bauleitplanung geregelt werden können und dort bisher noch nicht geregelt sind) aus den in den vorstehenden Erläuterungen dargelegten Gründen nicht entsprochen.

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 <i>(Schreiben vom 16.10.2019, mit gesammelten Stellungnahmen der verschiedenen Fachstellen im Haus)</i>	
	[...] nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises: FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken. FB 4 Archäologische Denkmalpflege Ansprechpartner/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 Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden: Möglichkeiten der Überwindung: <u>Löschwasserversorgung</u> Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:	<u>Zu FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene:</u> Keine Kommentierung erforderlich. <u>Zu FB 4 Archäologische Denkmalpflege:</u> Keine Kommentierung erforderlich. <u>Zu FSt 2.3.6 Brandschutz:</u> In Ziffer 4 in Abschnitt IV. des Satzungstextes sind bereits entsprechende Aussagen zur <u>Löschwasserversorgung</u> 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

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	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. <u>Hydranten:</u> 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. <u>Sonstige Maßnahmen:</u> 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 Eva Langenberg Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen Zu den einzelnen Abschnitten wird wie folgt Stellung genommen: Begründung In der Begründung werden der Naturschutz, der Artenschutz und die Landschaftspflege in den Abschnitten 7.7 bis 7.9 rechtskonform und fachlich gut abgearbeitet.	<i>Stadtwerke Karben als gewährleistet angesehen“.</i> 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 <u>Hydranten</u>); oder auf die Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von <u>Löschwasser</u> 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). <u>Zu FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege</u> Die positive fachliche Bewertung der betreffenden Kapitel in der Begründung wird begrüßt.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Auf Seite 29 wird im zweiten Absatz erläutert, dass vor evtl. Maßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen ggf. artenschutzrechtliche Untersuchungen und Maßnahmen erforderlich sein können. Da diese naturbedingt i. d. R. vor allem in der Setz- und Brutzeit ggf. betroffener Arten vorzunehmen sind, wird empfohlen, auf den dafür nötigen zeitlichen Vorlauf hinzuweisen, um Rechtsverstöße aus Zeitmangel zu verhindern. Der Ausgleich für den durch die Bebauung verursachten Eingriff über das Ökokonto der Stadt Karben in Höhe von 69.567 Punkten ist spätestens mit der Rechtskraft des Bebauungsplans bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Wetteraukreises zu beantragen. Bebauungsplantext Die Qualität der textlichen Festsetzungen in den Abschnitten 1.6 bis 1.8 im Bebauungsplantext wird ebenfalls begrüßt. Zu der Baumartenauswahl in Abschnitt V. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen empfehlen wir aber die Beachtung der Ausführungen im Abschnitt „Hinweise“ weiter unten. Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG Aus Sicht der Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes bestehen keine Einwände und Bedenken. Sollten dennoch Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG bei der UNB des Wetteraukreises zu beantragen. Rechtsgrundlage: § 16 Bundesnaturschutzgesetz und Hessische Kompensationsverordnung § 44 Bundesnaturschutzgesetz Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Hinweise aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege Baumartenauswahl in Abschnitt V. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen des Bebauungsplantextes Wegen des Eschentriebsterbens wird dringend empfohlen, die Gemeine Esche von der Liste zu streichen.	Wie bereits zu der inhaltsgleichen Anregung in der Stellungnahme der Naturschutzverbänden ausgeführt, sollte dieser Anregung - zur Erhöhung der Transparenz und besseren Nachvollziehbarkeit für Bauherren und ihre Planer – entsprochen und in Abschnitt IV. des Satzungstextes ein entsprechender Hinweis auf ggf. einzuhaltende Vorlaufzeiten bei den ggf. erforderlichen Untersuchungen aufgenommen werden. <i>(Redaktionelle, klarstellende Ergänzung, keine Änderung eines abwägungsrelevanten Inhalts).</i> Der Hinweis zur rechtzeitigen „Ausbuchung“ des zur Kompensation für die vorliegende Bebauungsplanung erforderlichen Anteils aus dem Ökokonto wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die positive Bewertung der Qualität der textlichen Festsetzungen in den Ziffern 1.6 bis 1.8 wird begrüßt. Die positive Bewertung des Umweltberichts und der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird begrüßt; der Hinweis auf das evtl. Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG (die allerdings bei Einhaltung der getroffenen Festsetzungen nicht notwendig sein wird) wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, die Gemeine Esche von der Liste der Baumarten zu streichen, sollte gemäß den fachbehördlichen Empfehlungen gefolgt werden.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Sommer- und Winterlinde sind wegen ihrer extrem klebrigen Blüte für die Pflanzung auf öffentlichen Stellplätzen nicht zu empfehlen. Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan wird für sinnvoll gehalten. FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz Ansprechpartner/in: Herr Thomas Buch Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Die in unserer Stellungnahme zum Vorentwurf vorgebrachten Punkte wurden in der nun vorliegenden Planfassung ausreichend berücksichtigt und entsprechend umgesetzt. Daher bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht gegen die vorliegende Planung keine Bedenken. FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben. Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan. Anregung 1. 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. 2. Bei der geplanten Baumbepflanzung im Norden der geplanten Parkplatzfläche muss nach § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes auf den doppelten Grenzabstand geachtet werden.	Hingegen sollte der (im Grundsatz durchaus nachvollziehbaren) Anregung zur Aufnahme eines Hinweises im Satzungstext, dass Sommer- und Winterlinde für die Pflanzung auf öffentlichen Stellplätzen nicht zu empfehlen sind, nicht entsprochen werden. Die Pflanzenliste im Satzungstext enthält ein breites Spektrum an Arten, von denen die meisten nur an einigen Standorten sinnvoll, an anderen jedoch nicht geboten sind. Würde man dem Vorschlag folgen, so müsste man konsequent auch für andere Arten Ausschluss- und Vorzugs-Standorte formulieren, was in einem Bebauungsplan dann jedoch unangemessen wäre. Die Auswahl der Pflanzen für die unterschiedlichen Planstandorte gemäß den getroffenen Festsetzungen bleibt der jeweiligen Fachplanung vorbehalten, die derartige Aspekte dann ohnehin berücksichtigen wird. <u>Zu FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz</u> Die nunmehr positive Bewertung der Einarbeitung der wasser- und bodenschutzrelevanten Belange wird begrüßt. <u>Zu FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben</u> Zu 1.: 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 noch 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 Grünflächenkonzepts – im Sinne der Anregung miteinzubeziehen. Zu 2.: <i>(gemeint ist hier sicher die geplanten Baumbepflanzung im Süden der geplanten Parkplatzfläche)</i>: In Ziffer 1.7.5 der Textfestsetzungen heißt es daher ausdrücklich: „<i>Dabei sind zu Nachbargrundstücken hin die Mindestabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz einzuhalten</i>“. Solange die besagte Restfläche ackerbaulich

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. Es wurde die Höhe der baulichen Anlagen beschränkt. Dazu wurde ein unterer Bezugspunkt in der textlichen Festsetzung 1.2.4.2. benannt. Dies soll der an der Grenze des jeweils betreffenden Baugebietes gelegene Kanaldeckel sein. Im Plan sind jedoch mehrere Kanaldeckel mit unterschiedlichen Höhen festgesetzt. Es ist nicht ersichtlich, welcher untere Bezugspunkte jetzt der Maßgebliche sein soll oder ob es für das SO1 und 2 und das GEe unterschiedliche Punkte sind. 2. Weiterhin ist in der textlichen Festsetzung 1.2.4.1. von einem unteren Bezugspunkt die Rede, der mit einer Höhe von 0,0 angenommen wird. Um Missverständnisse zu vermeiden bitten wir, in dieser Festsetzung auf die textliche Festsetzung 1.2.4.2 zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes zu verweisen. 3. Für das Sondergebiet SO 2 wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung sollen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch ohne Längenbeschränkung zulässig sein. Wir weisen darauf hin, dass das Sondergebiet "Hotel" aus 2 Flurstücken besteht. Werden die baulichen Anlagen auf dem Flurstück 520/2 abgerissen, dürfte nur mit einem Grenzabstand zum SO1 neu gebaut werden.	genutzt wird, sind daher hier auch nur Bäume II. Ordnung möglich (wie es daher auch bereits festgesetzt wurde). <u>Zu FD 4.5 Bauordnung</u> Zu 1. Die besagte textliche Festsetzung 1.2.4.2. lautet wie folgt: „<i>Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist jeweils die Oberkante des Belages des im Plan (an der Grenze des jeweils betreffenden Baugebietes zur Straßenverkehrsfläche) festgesetzten Bezugspunktes (Katasterpunkt)</i>“. Im Plan sind <u>zwei</u> Baugebietsflächen festgesetzt (ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet), für die jeweils <u>ein</u> solcher Bezugspunkt (Katasterpunkt, kein Kanaldeckel) in der Planurkunde eingezeichnet ist (roter Kreis mit rotem Kreuz darin – in der Legende ausdrücklich als „Bezugspunkt“ benannt). Die Festsetzung ist somit eindeutig. Im Plan sind darüber hinaus tatsächlich mehrere eingemessene, absehbar unveränderbare Festpunkte (Kanaldeckel, Grenzsteine) eingezeichnet (blaue Planzeichen), die (wie in der Begründung erläutert) der besseren Beurteilbarkeit der Höhen im Hinblick auf die nähere Umgebung dienen, jedoch keine Höhen-Bezugspunkte darstellen – auch diese sind in der Legende eindeutig als „Höhenlage von festen Punkten“ definiert (nicht aber als „Bezugspunkt“). Zu 2. Da dies mglw. der besseren Verständlichkeit dient, sollte der Anre-gung entsprochen und ein solcher Verweis eingefügt werden. <i>(Redaktionelle, klarstellende Ergänzung, keine Änderung eines abwägungsrelevanten Inhalts).</i> Zu 3. Der Einwand ist nachvollziehbar. Da die Festsetzung der abwei-chenden Bauweise genau diesem Zweck dient, dass ein Gesamt-Baukörper in den beiden SO-Teilgebieten nicht die Längenb-eschränkung der offenen Bauweise (50 m, die bspw. auch derzeit durch das Hotelgebäude mit angegliederter Tennishalle um die Hälfte überschritten wird) einhalten muss, sollte daher ein klarstel-

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 Martin Bastian Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan der Stadt Karben werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht. [...]	lender Satz bei der Definition der abweichenden Bauweise ergänzt werden, dass im Falle eines Neubaus in einem der beiden Teilgebiete SO1 und SO2 der seitliche Grenzabstand zwischen den beiden Teilgebieten nicht einzuhalten, sondern – wie bisher – eine Grenzbebauung zulässig ist. <i>(Klarstellende Ergänzung, keine Änderung eines abwägungsrelevanten Inhalts).</i> <u>Zu FSt 4.5.0 Denkmalschutz</u> Kein Kommentar erforderlich. <u>Zu FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben</u> Kein Kommentar erforderlich. ⇒ Beschlussvorschläge: 1. Der Anregung der FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, in Abschnitt IV. des Satzungstextes einen entsprechenden Hinweis auf ggf. einzuhaltende Vorlauffristen bei den ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen aufzunehmen, wird entsprochen. <i>(Redaktionelle, klarstellende Ergänzung, keine Änderung eines abwägungsrelevanten Inhalts).</i> 2. Der Anregung der FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, die Gemeine Esche von der Liste der Baumarten zu streichen, wird entsprochen. <i>(Infolge der dringenden Empfehlung aller Fachbehörden und Experten derzeit wohl kaum der Abwägung zugänglich; zudem können Dritte durch die Streichung nicht abwägungsrelevant berührt werden).</i> 3. Der Anregung der FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, einen Hinweis in den Satzungstext aufzunehmen, dass Sommer- und Winterlinde für die Pflanzung auf öffentlichen Stellplätzen nicht zu empfehlen sind, wird nicht entsprochen. 4. Der Anregung der FSt 4.2.2 Agraraufgaben, die verbleibende Restackerfläche (Fl. 2, Flst. 516) als Ausgleichsfläche festzusetzen, wird nicht entsprochen.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
		5. Der Anregung des FD 4.5 Bauordnung, in der textlichen Festsetzung 1.2.4.1. auf die textliche Festsetzung 1.2.4.2 zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes zu verweisen, wird entsprochen. <i>(Redaktionelle, klarstellende Ergänzung, keine Änderung eines abwägungsrelevanten Inhalts).</i> 6. Der Anregung des FD 4.5 Bauordnung zur eindeutigeren Definition der abweichenden Bauweise für die beiden SO-Teilgebiete wird durch die Ergänzung eines klarstellenden Satzes bei der Definition der abweichenden Bauweise (nämlich, dass im Falle eines Neubaus in einem der beiden Teilgebiete SO1 und SO2 der seitliche Grenzabstand zwischen den beiden Teilgebieten nicht einzuhalten ist, sondern dass – wie bisher – dort eine Grenzbebauung zulässig ist) entsprochen. <i>(Redaktionelle, klarstellende Ergänzung, keine Änderung eines abwägungsrelevanten Inhalts).</i> <i>[Darüber hinaus sind keine weiteren Beschlüsse zu den sonstigen Anregungen und Hinweisen erforderlich].</i>