

Anlage:

- Bauleitplanung der Stadt Karben, Gemarkung Petterweil
- *Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“*
- hier: frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stellungnahmen im Rahmen der o.a. Verfahrensschritte

(TÖB- Anschreiben vom 09.05.2020 / öff. Auslegung 18.05. – 24.06.2020)

<u>ohne Anregungen und Hinweise:</u>		<u>Eing.datum</u>
- Avacon Netz GmbH, Salzgitter		14.05.2020
- Main-Kinzig-Kreis		20.05.2020
- Gemeinde Schöneck, Der Gemeindevorstand		20.05.2020
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen		06.06.2020
- Staatl. Schulamt Bad Vilbel		08.06.2020
- Stadt Nidderau, Der Magistrat		16.06.2020
- Ortsbeirat Petterweil		22.06.2020
- Stadt Friedrichsdorf, Der Magistrat		30.06.2020
<u>mit Anregungen und Hinweisen:</u>		<u>Eing.datum</u>
- Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen		14.05.2020
- Stadt Karben, Verkehrsbehörde		19.05.2020
- Amt für Bodenmanagement Büdingen		20.05.2020
- LA für Denkmalpflege, hessenArchäologie		29.05.2020
- Verkehrsgesellschaft Oberhessen (VGO)		08.06.2020
- Deutsche Telekom Technik GmbH		08.06.2020
- Netzdienste Rhein-Main GmbH, Frankfurt		08.06.2020
- OVAG Netz AG, Friedberg		19.06.2020
- Regionalverband FrankfurtRhein-Main		22.06.2020
- Wetteraukreis, Der Kreisausschuss		23.06.2020
- Fraport AG		29.06.2020
- Regierungspräsidium Darmstadt		01.07.2020
- HessenMobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement		06.07.2020

Beschlussempfehlungen

**zu eingegangenen Hinweisen und Anregungen im Rahmen
der frühzeitigen Beteiligungsverfahren
nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

(TÖB- Anschreiben vom 09.05.2020, öff. Auslegung 18.05. – 24.06.200)



**LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN**
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen • Hebesstraße 6 • 60318 Frankfurt am Main

Max-Willmerhaus
Hebesstraße 6
60318 Frankfurt am Main
Telefon 069 444043
Telefax 069 431735
E-Mail: info@vgh.de

PLANUNGSGRUPPE Prof. Dr. SEIFERT
als Vertreter der Stadt Karben
Breiter Weg 114

35440 LINDEN

13.05. 2020
Dr. W. / de

-2-

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN

(Prof. Dr. K. Werner)

**Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Petterweil
Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“**

**Hier: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/ TÖB gem. §§ 3 (1)
und 4 (1) BauGB**

Ihr Schreiben vom 08.05.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
unter den Bedingungen, dass

- 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten
nicht in den Bebauungsplan einbezogen und
- 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder
sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung
gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen
Eingang: 14.05.2020

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.
Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Der Bürgermeister der Stadt Karben als Verkehrsbehörde

Stadtverwaltung Karben · Postfach · 61174 Karben

Planungsgruppe
Prof. Dr. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden/Leihgestern

Auskunft erteilt: H. Witzemberger
Tel.-Durchwahl: 06039/481624
Telefax: 06039 77481624
E-Mail: Verkehrsbehoerde@karben.de
Anschrift: Rathausplatz 1
61184 Karben
Handy-Nr.: 01752971829
Aktenzeichen: I/6 Wit
Datum: 15.05.2020

Stellungnahme: Bauleitplanung Gem. Petterweil, Bebauungsplan Nr. 235, Nördlich der Fuchslöcher

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen die Planungen die Verkehrsanbindung und dessen Führung betreffend bestehen unsererseits keine Bedenken.
Es sollten im Vorfeld allerdings die nötigen Anträge bei Hessen-Mobil wegen Versetzung der Ortstafel und Erneuerung von Geschwindigkeitsregelungen (K9) gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Witzemberger

Der Bürgermeister der Stadt Karben
- Verkehrsbehörde

Eingang: 19.05.2020

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die notwendigen Abstimmungen und Regelungen mit der Fachbehörde (HessenMobil) werden vorgenommen.

Konten der Stadtkasse Karben:
Sparkasse Oberhessen
Kto. 01 10 000 030 (BLZ 518 500 79)
SWIFT: SOO3333
BIC: SOO3333
Volkbank Mittelhessen
Kto. 65 549 600 (BLZ 513 900 00)
IBAN: DE60 5139 0000 0065 5496 00
BIC: VBMHDE33

Frankfurter Volksbank eG
Kto. 4 865 194 (BLZ 251 900 00)
SWIFT: FVVBDE33
BIC: FVVBDE33

Hallstelle der VWG-Busse: Bürgerzentrum, Linien 7+74
Allgemeine Öffnungszeiten:
Montag - Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
Montag 14.00 - 18.00 Uhr
Öffnungszeiten Zufahrtswegstelle:
Montag - Donnerstag 07.30 - 15.30 Uhr
Freitag 07.30 - 12.00 Uhr



Besuchen Sie uns auch im Internet unter www.karben.de

Amt für Bodenmanagement Büdingen

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstrasse 33, 63654 Büdingen



Geschäftszeichen (im Antwortschreiben bitte angeben)

22.2-BD-02-06-03-02-B-2020#058

Planungsgruppe Prof.Dr.Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern

Bearbeiter
Telefon
Fax
E-Mail
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum

Dominik Vogt
06042-9612 7358
06042-9612 7111
Dominik.Vogt@lvbvg.hessen.de
vom 11.05.2020
19.05.2020

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Stadt Karben, Stadtteil Petterweil, Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchstöcher“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

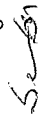
- Keine Einwendungen

2. Fachliche Stellungnahme:

- Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
- Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
- Für das Plangebiet (Teil südlich der Kreisstraße K9) liegt ein Antrag auf vereinfachte Baulandumlegung des ÖbVI Thomas Müller, Hanau vor.
- 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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Serba)

63654 Büdingen, Bahnhofstrasse 33
Telefon: (06042) 9612-0
Telefax: (0611) 327605-100
E-Mail: info.afb-buedingen@lvbvg.hessen.de



Amt für Bodenmanagement Büdingen
Eingang: 20.05.2020

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise und Ausführungen werden umfassend zur Kenntnis genommen; der Hinweis zur Datengrundlage auf der Plankarte des Bebauungsplanes wird korrigiert / angepasst.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Planungsgruppe Prof. Dr. V Seifert
Breiter Weg 114

35440 Linden-Leihgestern

Attnzeichen
Bearbeiter/in
Durchwahl
Fax
E-Mail
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum

Dr. Sabine Schade-Lindig
(0611) 6906-176
(0611) 6906-137
Sabine.Schade-Lindig@ld-hessen.de

28.05.2020

**Bauleitplanung der Stadt Karben, gem. Petterweil
Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“
hier: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / TÖB gem. §§ 3 (1)
und 4 (1) GauBG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Eine früh eingeleitete geophysikalische Prospektion und die daran anschließenden archäologischen Testgrabungen haben neben erwarteten auch unerwartete Befundstrukturen her- vorgebracht, die aufgrund ihrer tiefen Lage nicht vorher zu prospektieren waren. Neben kel- tischen Siedlungsresten wurde ein steingesetztes Wasserleitungssystem, aus ungeklärter Zeitstellung mit einem darüber verlaufenden begehbaren Stollen in 2-4 Metern Tiefe aufge- deckt. Eine solche Anlage zur Frischwasserleitung ist ein einziges Mal in Polch (Rheinland- Pfalz) aus römischer Zeit bekannt. Ob in Petterweil auch eine solche alte Zeitstellung vorliegt, gilt es noch zu überprüfen

Die größten Flächenöffnungen sind kurz vor dem Abschluss, jedoch schließen an die Test- grabung noch einige gezielte kleine Bodenöffnungen an, um in der Prospektion gemessene Anomalien und den Verlauf des Leitungssystems zu klären. Die flächig auftretenden frühei- senzzeitlichen Befunde werden hingegen nicht mehr archäologisch untersucht werden. Nach Abschluss der archäologischen Maßnahmen kann das Baufeld unter folgenden Auflagen freigegeben werden.

1. Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorha- bens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie bzw. die Kreisarchäologie des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten weiterer Hinweise zum Kanalsystem 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 fla- chen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Fun- de wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen wie bspw. einer möglichen Ale- mannische Siedlung im neu hinzukommenden nördlich der Straße liegenden Teilgebiet auf- treten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingrif- fe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom 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 grundsätz- lichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentli- chen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine ge- sonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Bau- denkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

S. Schade-Lindig

Dr. Sabine Schade-Lindig
Bezirksarchäologie / stellv. Abteilungsleiterin

Landesamt für Denkmalpflege Hessen,
hessenArchäologie
Eingang: 29.05.2020

Beschlussempfehlung:

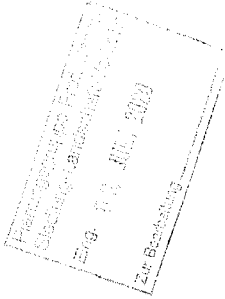
Die Hinweise und Ausführungen zu den Ergebnissen der umfangreichen archäologischen Grabungen bzw. den aufgefundenen Bodendenkmälern und Befundstrukturen werden umfassend zur Kenntnis genommen.

Eine weitere geophysikalische Prospektion im Nordteil des Plangebietes (nördlich der Sauerbornstraße) ist nicht erforderlich; die Denkmalfachbehörde(n) werden frühzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten benachrichtigt.

Die angeführten Hinweise 1 – 3 werden vollständig im Bebauungsplan angeführt; damit ist der „Aspekt Bodendenkmalschutz“ im Rahmen der Bauleitplanung abgearbeitet.

VGO - Postfach 10 12 51 - 61152 Friedberg

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden - Leihgestern



Zentrale Friedberg
Hanauer Straße 22
61169 Friedberg
www.vgo.de

Verkehrsgesellschaft Oberhessen (VGO)
Eingang: 03.06.2020

Beschlussempfehlung:

Die Anregung/ Empfehlung zur Einrichtung von Bushaltestellen wird entsprochen. Gemäß der aktuellen straßenbautechnischen Planung (Vorentwurfsplanung) ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (Hessen Mobil) eine Haltestellenkap in jede Fahrtrichtung östlich des künftigen Kreisverkehrplatzes vorgesehen.

**Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Petterweil
Bebauungsplan Nr. 235 „Nördliche der Fuchslöcher“**

Hier: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/ TÖB gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend geben der Aufgabenträger für den lokalen ÖPNV (ZOV-Verkehr) sowie die lokale Nahverkehrsorganisation (VGO) ihre Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) zur Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Petterweil, Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ ab.

Bezugnehmend auf die vorliegende Begründung zum Vorentwurf, Abschnitt „2.6 Verkehrsanbindung / ÖPNV“, S. 11, schlagen wir vor, im Bereich des an der Sauerbornstraße (K9) geplanten Kreisverkehrs Haltestellen in beiden Fahrtrichtungen einzurichten, beziehungsweise die Haltestelle Riedmühle zu verschieben.

Bitte beachten Sie, dass dies eine gemeinsame Stellungnahme von ZOV und VGO ist.

Mit freundlichen Grüßen

VGO Verkehrsgesellschaft Oberhessen mbH

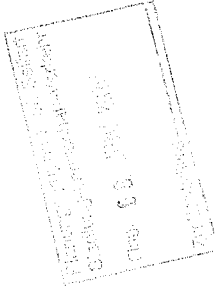

i. A. Stefan Dorn
Planung

Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über unsere Internetseite unter www.vgo.de/datenschutz



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
POSTFACH 10 01 64, 76231 KARLSRUHE

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden - Leihgestern



IHRE REFERENZEN
ANSPRECHPARTNER
DURCHWAHL
DATUM
BETREFF

PTI 34, PB3, Markus Swientek
+49 6171- 88484828
08.06.2020
Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“

Sehr geehrte Damen und Herren,
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:

Zur Versorgung vom Baugebiet „Nördlich der Fuchslöcher“ mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Hausanschrift
Postanschrift
Telefonkontakte
Konto
Aufsichtsrat
Handelsregister

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 2, 76137 Karlsruhe
Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe
Telefon +49 721 351-0, Internet www.telekom.com
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn; UStIdNr.: DE 814645262

Seite 2 von 2
Erstelldatum 02.2020

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümernwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabensträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

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 4 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahrstraße 64, 63150 Heusenstamm in Verbindung setzen.

Wir geben noch folgenden fachlichen Hinweis:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahrstraße 64, 63150 Heusenstamm (Planauskunft.Mitte@telekom.de), in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Für weitere Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.
Markus Swientek
Markus Swientek
Christian Richelmann
Christian Richelmann

Digital unterschrieben von Markus Swientek
Datum: 2020.06.08 08:54:09 +02'00'

Digital unterschrieben von Christian Richelmann
Datum: 2020.06.08 10:33:13 +02'00'

Deutsche Telekom Technik GmbH
Eingang: 08.06.2020

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise und Ausführungen werden umfassend zur Kenntnis genommen;
die Telekom wird frühzeitig in die Erschließungsplanung eingebunden.

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Dipl. -Geogr. Hans-Detlef Krauß
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern

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

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

Fax, E-Mail

069 213-26635
koordination@nrm-netzdienste.de



Datum
02.06.2020

Unser Zeichen
N2-WN3 -cw

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
08.05.2020

FR. Dagnas

Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Petterweil
Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“
hier: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / TÖB gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Sehr geehrter Herr Krauß,

zu Ihrer Anfrage vom 08.05.2020 gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ der Stadt Karben, Gem. Petterweil erheben wir Einspruch.

Er begründet sich wie folgt:

Östlich des Bebauungsplanes befindet sich unsere Hochdruckleitung (HD-0104, DN200, PN 67,5) deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist.

Es wird **Einspruch** eingelegt, da im Bereich Feuerwehr und Kita nicht sichergestellt ist, dass sich die Bebauung < 20m an die vorhandene Leitungstrasse annähert. Dies würde eine Umlagen der Leitung erforderlich machen.

Die NRM Gas- Mitteldruckleitung in der Ysenburger Straße ist ebenfalls zu beachten.

Der Bestand und der Betrieb in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches befindlichen Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse ist zu gewährleisten. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Wenn das Gebiet mit Erdgas erschlossen werden soll, wird die Verlegung von Versorgungsleitungen notwendig. Wir bitten daher dringend um Kontaktaufnahme durch die Gemeinde bzw. das entsprechende Planungsbüro um in die Planungen einbezogen zu werden.

Ansprechpartner/In:

Frau Susanne Litz

069 213-26259

s.litz@nrm-netzdienste.de

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

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

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

Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzvertrieb
Projektkoordination (N2-WN3)

Kai Runge
Kai Runge

Karlheinz Bracone
Karlheinz Bracone

11

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Frankfurt/M.

Eingang: 08.06.2020

Beschlussempfehlung:

Den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Rechnung getragen:

zu 1: Die Wahrung des notwendigen Abstands zur Gashochdruckleitung im Osten wird auch im Bereich der Gemeinbedarfsflächen (Kita und Feuerwehr) durch die ergänzende Festsetzung einer Baugrenze gewährleistet; während hochbauliche Anlagen damit in einem 20 m breiten Schutzstreifen ausgeschlossen sind, bleiben Freiflächnennutzungen (z.B. Stellplätze, Hof- und Gartenflächen) hier zulässig.

zu 2 und 3: Die Gasleitung im Bereich der Ysenburger Straße sowie vorhandene Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse werden im Zuge der Erschließungsplanung Beachtung finden.
Die NRM wird frühzeitig in die Erschließungsplanung eingebunden.

zu 4 – 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend angeführt.

13

Planungsgruppe Prof. Seifert
Stadtplanung-Landesbau-Vorkehr
10.06.2020
Zur Entscheidung



ovag Netz GmbH
www.ovag-netz.de

Planung. Bau. Betrieb.

ovag Netz GmbH • Postfach 10 07 63 • 61147 Friedberg

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert

Leihgestern
Breiter Weg 114
35440 Linden

Florian Kaiser
Planung & Projektierung - ES/Kai/Schn
Telefon 06031 82-1923
Fax 06031 82-1636
Mobil 0172 6632910
E-Mail florian.kaiser@ovag-netz.de
Datum 17.06.2020

Karben / Petterweil
Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belangen
gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überfassung der Unterlagen zur oben angeführten Bauleitplanung.

Wasserversorgungsanlagen der OVAG sind in dem angesprochenen Bereich nicht betroffen.

Angrenzend zu dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 0,4kV-Kabel gelegt. In dem ausgewiesenen Gebiet befinden sich Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefährige Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern.

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

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 um Rücksprache mit unserem

Netzbezirk Friedberg, Pf 10 07 63, 61147 Friedberg, (außenl. B 455 nach Dortheim)
Tel. (0 60 31) 82 16 50.

ovag Netz GmbH • Postfach 10 07 63 • 61147 Friedberg
Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert
Leihgestern
Breiter Weg 114
35440 Linden
Telefon 06031 82-1923
Fax 06031 82-1636
Mobil 0172 6632910
E-Mail florian.kaiser@ovag-netz.de
Datum 17.06.2020
ovag Netz GmbH
www.ovag-netz.de
Planung. Bau. Betrieb.
Florian Kaiser
Planung & Projektierung - ES/Kai/Schn
Telefon 06031 82-1923
Fax 06031 82-1636
Mobil 0172 6632910
E-Mail florian.kaiser@ovag-netz.de
Datum 17.06.2020
Karlshausen
Hans-Martin-Straße 9-13 • 61169 Friedberg
Postfach 10 07 63 • 61147 Friedberg
Telefon 06031 82-0
Fax 06031 82-1636
Mobil 0172 6632910
E-Mail florian.kaiser@ovag-netz.de
Datum 17.06.2020
ovag Netz GmbH
www.ovag-netz.de
Planung. Bau. Betrieb.
Florian Kaiser
Planung & Projektierung - ES/Kai/Schn
Telefon 06031 82-1923
Fax 06031 82-1636
Mobil 0172 6632910
E-Mail florian.kaiser@ovag-netz.de
Datum 17.06.2020
Friedberg (Hessen)

ovag Netz GmbH

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

Netzbezirk Friedberg, Pf 10 07 63, 61147 Friedberg, (außenl. B 455 nach Dortheim)
Tel. (0 60 31) 82 16 50

in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen 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 Karben vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegennutzungsvertrag.

Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie halten wir den Bau von zwei Transformatorstationen für erforderlich. Einen geeigneten Standort haben wir in den beigefügten Plan eingezeichnet. Hierzu benötigen wir eine Fläche von jeweils 5 m Breite * 6,1 m Tiefe mit einem Kanalschluss an der rechten/linken vorderen/hinteren Grundstücksseite. Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan ist textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation), bauliche Anlagen die einzuhaltenen Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei.

Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1231 – in Verbindung.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

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

Mit freundlichen Grüßen

Florian Kaiser
ovag Netz GmbH

Anlagen
Planskizze
Planskizze Standorte Stationen

OVAG Netz GmbH, Friedberg

Eingang: 08.06.2020

Beschlussempfehlung:

zu 1: - wird zur Kenntnis genommen

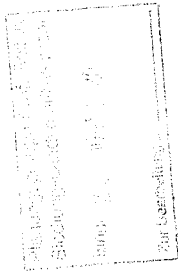
zu 2: Vorhandene Kabel und Versorgungsleitungen werden im Zuge der Erschließungsplanung Beachtung finden.
Die OVAG wird frühzeitig in die Erschließungsplanung eingebunden.
Die formulierten Maßgaben (Schutz- und Arbeitsstreifen, Betretungsrecht, Dienstbarkeit) werden, sofern Kabel nicht im öffentlichen Raum verlegt sind, beachtet werden.

zu 3: Der Anregung wird entsprochen.

zu 4: Die naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Karben; die OVAG wird im Zuge der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB natürlich abermals beteiligt.

zu 5: Der Anregung/ Bitte wird entsprochen.

zu 6: - wird zur Kenntnis genommen



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: cs

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

22. Juni 2020

Karben 3/20/BP
Bebauungsplan Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher" der Stadt Karben,
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Bebauungsplan ist aktuell noch nicht aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFP 2010) entwickelt. Damit er künftig als entwickelt angesehen werden kann, wurde am 18.09.2019 in der Verbandskammer die Einleitung des 5. RPS/RegFP- Änderungsverfahrens Karben „Nördlich der Fuchslöcher“ beschlossen. Die Frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 8.10.-6.11.2019.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich seit der Einleitung des 5. Änderungsverfahrens Karben um die nördliche Fläche des jetzigen Reiterhofes erweitert. Da die Fläche des derzeitigen Reiterhofes aktuell im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFP 2010) als landwirtschaftliche Fläche und nicht als Baufläche dargestellt ist, muss ein Flächenausgleich im vollem Umfang (ca. 2,7 ha) erbracht werden. Hierfür muss an anderer Stelle innerhalb des Kommunengebietes eine bereits im RPS/RegFP 2010 geplante Baufläche („Wohnbaufläche, geplant“ oder „Gewerbliche Baufläche, geplant“) zurück gegeben werden. Sollte dies nicht möglich sein, gibt es die Möglichkeit, einen Antrag zur Ausnahme von der Flächenausgleichsrichtlinie zu stellen. Entsprechende Formblätter stellen wir gerne zur Verfügung.

Aus artenschutzfachlicher Sicht werden die folgenden Hinweise gegeben:

- Die faunistischen Erhebungen im Rahmen der Artenschutzprüfung liegen derzeit nur für den ersten Bauabschnitt vor. Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für das Rebhuhn sind einer konkreten Fläche zuzuordnen und dauerhaft rechtlich zu sichern. Sie sind weiterhin in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.

-2-



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

- Nach Prüfung der relevanten Artenvorkommen im zweiten Bauabschnitt sind die gutachterlich erarbeiteten Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen rechtlich zu sichern und in den Umweltbericht aufzunehmen.
- Der Umweltbericht und die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung liegen derzeit noch nicht vor und sind im Rahmen des Entwurfes zu erarbeiten.

Aus verkehrlicher Sicht werden zu dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf keine Bedenken vorgebracht. Im Verkehrsgutachten wurde das städtebauliche Gesamtkonzept (Flächen südlich u. nördlich K9/Sauerbornstraße) zugrunde gelegt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Verkehrserschließung mit den geplanten Nutzungen sichergestellt ist. Für den Fall einer Flächenreduzierung ist die Verkehrserschließung weiterhin gewährleistet. Sollten sich im weiteren Verfahren wesentliche Änderungen des Bebauungsplanes ergeben (z.B. Art und Maß der Nutzung...), wird empfohlen, den Nachweis für die verkehrliche Erschließung zu überprüfen.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei der 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.

Um die 5.Änderung Karben „Nördlich der Fuchslöcher“ weiterführen zu können, fehlen uns aufgrund der Erweiterung um das Gebiet nördlich der Sauerbornstraße folgende Unterlagen:

- der Umweltbericht
- der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das gesamte Gebiet.
- eine Baufläche (ca. 2,7, ha), die zum Flächenausgleich für die nördliche Fläche (ca. 2,7 ha) zurück gegeben wird oder einen Antrag der Stadt Karben auf die Ausnahmeregelung von der Flächenausgleichsrichtlinie.
- Den Bebauungsplanunterlagen konnte nicht entnommen werden, ob der Reiterhof künftig aufgegeben oder verlagert werden soll. Sollte er verlagert werden, müsste auch die künftige Fläche sowie die Umgebung geprüft werden. Eine Information hierzu wäre ebenfalls hilfreich, um das Änderungsverfahren weiter führen zu können.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain befindet sich derzeit überwiegend im Homeoffice, daher ist der Versand des Originals derzeit nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Cornelia Schradin
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Beschlussempfehlung:

zu 1: - wird zur Kenntnis genommen

zu 2: Der Anregung wird entsprochen; es wird im Rahmen des Flächenausgleichs eine „Gewerbliche Baufläche“ in der Gemarkung Okarben in entsprechender Flächengröße „zurückgegeben“ (-> Vorranggebiet für die Landwirtschaft).

zu 3: Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen; die erforderlichen Unterlagen zum Umwelt- und Artenschutz sowie zu den entsprechend notwendigen Kompensations- und Ersatzmaßnahmen werden zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes mit vorgelegt.

zu 4: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Daten und Informationen der SUP werden (sofern und soweit relevant) im Rahmen der Umweltprüfung (dem Umweltbericht) berücksichtigt.

zu 6: Die angeführten Unterlagen werden nach Fertigstellung dem Regionalverband vorgelegt und sind Bestandteil der Planunterlagen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes.

Der Pferdehof Klötzl wird nach gegebenem Kenntnisstand seinen Betrieb am in Rede stehenden Standort ersatzlos aufgeben; nordöstlich des Plangebietes ist die Neuerrichtung eines Pferdestalls beabsichtigt.

Der Kreisausschuss

Fachdienst Kreisentwicklung

Besucherschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Wetteraukreis

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden

Auskunft erteilt Herr Sperling
Tel.-Durchwahl 83-4100
E-Mail Christian.Sperling@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031 83-914100
Zimmer-Nr. 120
Aktenzeichen 60133-20-TÖB
Sprechzeiten

Datum 18.06.2020

Az:	60133-20-TÖB-
Vorhaben:	(Aktenzeichen bitte immer angeben) Planungsverfahren - Bebauungsplan Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher", Karben Gem. Petterweil -
Gemarkung:	Petterweil
Flur:	2
Flurstück:	1/73

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Eine früh eingeleitete geophysikalische Prospektion und die daran anschließenden archäologischen Testgrabungen haben neben erwarteten auch unerwartete Befundsstrukturen hervorgebracht, die aufgrund ihrer tiefen Lage nicht vorher zu prospektieren waren. Neben keltischen Siedlungsresten wurde ein steingesetztes Wasserleitungssystem, aus ungeklärter Zeitstellung mit einem darüber verlaufenden begehbaren Stollen in 2,4 Metern Tiefe aufgedeckt. Eine solche Anlage zur Frischwasserleitung ist ein einziges Mal in Polch (Rheinland-Pfalz) aus römischer Zeit bekannt. Ob in Petterweil auch eine solche alte Zeitstellung vorliegt, gilt es noch zu überprüfen

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzeite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse Europlatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5385 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF331

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3198 09
SWIFT-BIC PBNKDE33

Ordnungsdaten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de

Die größten Flächenöffnungen sind kurz vor dem Abschluss, jedoch schließen an die Testgrabung noch einige gezielte kleine Bodenöffnungen an, um in der Prospektion gemessene Anomalien und den Verlauf des Leitungssystems zu klären. Die flächig auftretenden frühzeitlichen Befunde werden hingegen nicht mehr archäologisch untersucht werden. Nach Abschluss der archäologischen Maßnahmen kann das Baufeld unter folgenden Auflagen freigegeben werden.

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 bzw. die Kreisarchäologie des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten weiterer Hinweise zum Kanalsystem zu rechnen ist und eine Baubebachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die punktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubebachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen wie bspw. einer möglichen Alemannische Siedlung im neu hinzukommenden nördlich der Straße liegenden Teilgebiet 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.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern sind die Hinweise 1 bis 3 auf § 21 HDSchG in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

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.

17

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
- ▶ Geschäftstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Anspruchspartner: Frau Sirkka Rausche

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange Bedenken. Ein Termin zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben, ist insbesondere hinsichtlich der Arten Rauchschnäbe, Feldlerche und Rebhuhn, geplant. Zum Entwurf des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht mit Eingriff-Ausgleichsbilanzierung und verbindlicher Festlegung ggf. erforderlicher Kompensationsmaßnahmen vorzulegen. Eine ökologische Baubegleitung ist festzusetzen.

Für den Entwurf des Bebauungsplans ist zum 2. Bauabschnitt ebenso ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag entsprechend dem 1. Bauabschnitt einzureichen. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind verbindlich festzulegen. Wir weisen darauf hin, dass nach 5 Jahren ein erneuter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nötig wird.

Wir weisen auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15 N, hin, wonach die vertraglichen Regelungen über Ausgleichsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses den Gremien vorliegen müssen. Weiterhin sind Festsetzungen von Pflanzgebieten auf Privatgrundstücken nur möglich, wenn diese dinglich gesichert sind. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf § 2 Abs. 1 Kompensationsverordnung in der Fassung vom 26.10.2018: Die Verfügbarkeit der Kompensationsflächen sowie deren Sicherung in funktionaler und rechtlicher Hinsicht ist (im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGF) nachzuweisen.

Wir raten dringend, die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sowie die zur Anpflanzung aufgeführten Bäume und Sträucher als öffentlichen Grünflächen auszuweisen. Andernfalls ist der UNB der Nachweis der dinglichen Sicherung nachzuweisen.

Die Gehölzpflanzungen mit Lage zur freien Natur/Außenbereich dürfen nur mit zertifiziertem Pflanzgut aus gesicherter regionaler Herkunft durchgeführt werden (Herkunftsgebiet 4 gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011“ des Bundesamtes für Naturschutz). Alternativ ist Pflanzgut entsprechend den

4.2
4.1
4.2
4.3
4.4

Bestimmungen des § 2 Ziffer 8 und § 4 Abs. 1 Forstvermehrungsgesetz (FoVG) in der Fassung vom 22.05.2002 (BGBl. I S. 1658) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2006 (BGBl. I S. 2407) zulässig.

Die Anlage von Blühstreifen als CEF Maßnahme für das Rebhuhn mit einer Mindestbreite von 10 m wird begrüßt. Flächige Strukturen bieten jedoch einen höheren Prädatiesschutz als lineare, so dass flächigen Strukturen mit über 10 m Breite Vorzug gegeben werden sollte.

Rechtsgrundlage:

- § 40 (4) Nr. 4 BNatSchG
- § 44 BNatSchG
- Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15 N
- § 2 Abs. 1 Kompensationsverordnung Fassung vom 26.10.2018

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Wir bitten um Klärung der Ursache des offenen Bodens auf dem Acker, dieser scheint erst kürzlich entstanden zu sein. Üblicherweise wird der letzte rechtmäßige Zustand (Intensivacker) als Ausgangszustand erfasst.

Die bereits vorhandenen Heckenstrukturen entlang der Sauerborner Straße und des Pferdehofes sollten erhalten werden. Sie dienen als Schall-, Blend- und Sichtschutz zum Wohngebiet. Abgehende Thujabestände sollten durch heimische Arten ersetzt werden.

Die Anlage von Feldrainen und die Wiederherstellung von umgebrochenen zu bewachsenen Feldwegen schaffen wertvollen Lebensraum und fördern durch die Schaffung von Kleinststrukturen insbesondere das Rebhuhn.

Wenigleich Feldhamster und Kiebitz in dem Gebiet derzeit nicht nachgewiesen werden, so schwinden mit zunehmenden Siedlungsdruck potentielle Habitate, der einst in < 1 km Entfernung nachgewiesenen Vorkommen. Dies sollte bei zukünftiger Inanspruchnahme von Flächen berücksichtigt werden, da der § 44 BNatSchG auch den Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorsreibt.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Anspruchspartner: Herr Joshua Ruppert

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen die vorgelegte Planung haben wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken. Zuständig für das Entwässerungskonzept ist die Obere Wasserbehörde. Dennoch empfehlen wir, das geplante Mischwassersystem mit dezentraler Rückhaltung in Form von Zisternen, zu überdenken, da eine fachgerechte Wartung dieser Anlagen durch die Anlieger nicht sichergestellt werden kann. Als Alternative bietet sich durch die Nähe zum Heizhofebach ein vom WHG §55 Absatz 2 vorgeschriebenes Trennsystem mit zentraler Rückhaltung an.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Anspruchspartner: Frau Silvia Bickel

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

- Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine grundsätzlichen Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan. Anregungen
1. Bei der Eingrünung des Baugebietes muss nach § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes auf den doppelten Grenzabstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wegen geachtet werden.
 2. Geplante Einfriedigungen müssen 0,5 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wegen zurückbleiben.
 3. Da eine rund 3,5 ha große Ackerfläche mit einer hervorragenden Nutzungseignung (AZ 79) verloren geht, sollte für ggf. geplante Ausgleichsflächen keine weiteren Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

18

FD 4.5 Bauordnung
Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz
 Es liegen Einwendungen vor.
Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen
Fachliche Stellungnahme:
 1. Südlich an das mit "BA1" bezeichnete Gebiet schließt ein landwirtschaftlicher Betrieb an. In der Begründung hat keine Auseinandersetzung mit ggf. entstehenden Immissionsproblemen (Wohnen zu landwirtschaftlichem Betrieb) stattgefunden. Wir bitten dies nachzuholen.
 2. Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes "BA2" befindet sich derzeit ein aktiver Pferdehof mit entsprechenden baulichen Anlagen (Pferdehof Klotzl). Festgesetzt wurde in diesem Bereich flächendeckend ein gegliedertes allgemeines Wohngebiet. Nach den Ausführungen in der Begründung soll der Pferdehof aufgegeben werden. Es fehlen aber belastbare Ausführungen, ob es eine entsprechende Verpflichtung des Eigentümers gibt und wann dies ggf. der Fall sein wird. Daher ist für diesen Bereich eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu treffen, um zu verhindern, dass einzelne Wohnnutzungen schon vor Aufgabe des Hofes realisiert werden mit der Konsequenz von i.d.R. nicht lösbaren Nutzungskonflikten.
 3. Zur Regelung der zulässigen Höhenentwicklung wurde unter Punkt 1.2 eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt ist die "höchste auf dem jeweiligen Grundstück eingemessene Höhe" angegeben. Zur Klarstellung bitten wir, die Festsetzung wie folgt zu formulieren: "eingemessene höchste Höhe der natürlichen Geländeoberkante auf dem jeweiligen Grundstück".
 4. Da es einer parallelen FNP-Änderung bedarf, weisen wir darauf hin, dass der Bebauungsplan erst dann Rechtskraft erlangen kann, wenn die FNP-Änderung rechtskräftig ist.

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 grundsätzlich keine Bedenken geltend gemacht. Bedenken gelten aber hinsichtlich einer möglichen weiteren Erhöhung der baulichen Dichte, sofern diese auch zu einer Erhöhung der Wohnheiten führt. Eine weitere Erhöhung könnte zu Kapazitätsengpässen an der zuständigen Grundschule führen.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Christian Sperling

Christian Sperling



**Wetteraukreis, Der Kreisausschuss
Fachdienst Kreisentwicklung**

Eingang: 23.06.2020

Beschlussempfehlung:

zu 1: -

zu 2: Die Hinweise und Ausführungen zu den Ergebnissen der umfangreichen archäologischen Grabungen bzw. den aufgefundenen Bodendenkmälern und Befundstrukturen werden umfassend zur Kenntnis genommen.

Eine weitere geophysikalische Prospektion im Nordteil des Plangebietes (nördlich der Sauerbornstraße) ist nicht erforderlich; die Denkmalfachbehörde(n) werden frühzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten benachrichtigt.

Die angeführten Hinweise 1 – 3 werden vollständig im Bebauungsplan angeführt; damit ist der „Aspekt Bodendenkmalschutz“ im Rahmen der Bauleitplanung abgearbeitet.

zu 3: Die Maßgaben zur Löschwasserversorgung und zum vorsorgenden Brandschutz werden im Zuge der Erschließungsplanung umfassend beachtet und mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

zu 4:

zu 4.1 u. 4.2: Die artenschutzrechtliche Prüfung für das gesamte Plangebiet (einschließlich vorgeschlagener und mit der UNB vorabgestimmter CEF- Maßnahmen) sowie der Umweltbericht werden zur Entwurfassung des Bebauungsplanes fertiggestellt und sind Bestandteil der Planung unterlagen zur Verfahrensdurchführung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Die naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt im Rahmen der Ökointofführung der Stadt Karben.

Aufgrund des abschließenden Festsetzungskataloges des § 9 BauGB ist eine ökologische Baubegleitung nicht festsetzbar, gleichwohl jedoch vorgesehen; im Hinblick auf die „Überwachung der erheblichen

Auswirkungen auf die Umwelt“ (Monitoring) wird auch auf die Bestimmungen des § 4c BauGB (u.a. auch die Informationspflicht der Behörden) hingewiesen.

zu 4.3: Eine dingliche Sicherung von im Bereich späterhin privaten Grundstücksflächen vorzunehmenden Anpflanzungen ist aufgrund der rechtlichen Verbindlichkeit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Entsprechendes gilt auch für zum Erhalt festgesetzte Bäume und Sträucher; auch eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist weder sinnvoll noch erforderlich.

zu 4.4: Der Anregung wird dahingehend Rechnung getragen, dass die im Bebauungsplan verankerte Festsetzung 3.2 entsprechend ergänzt wird.

zu 4.5: Die Hinweise werden unter Verweis auf die Pkte. 4.1 und 4.2 zur Kenntnis genommen.

zu 4.6:

- Veranlassung für die erheblichen Erdbewegungen im Bereich der südlichen Teilfläche sind bzw. waren umfangreiche archäologische Grabungen, im Ergebnis derer bedeutsame Bodendenkmäler und Befundstrukturen aufgefunden wurden; die archäologischen Untersuchungen sind bis dato abgeschlossen.
- Der Anregung wird, unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Erschließungsfunktion der Sauerbornstraße, im Rahmen der baulichen Inanspruchnahme der Flächen soweit als möglich entsprochen.
- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die angedachten CEF-Maßnahmen für das Rebhuhn werden / wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; im Rahmen der faunistischen Untersuchungen im Frühjahr/ Sommer 2020 konnten im Plangebiet Hinweise auf das Vorkommen des Feldhamsters nicht gefunden werden.

zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; an der wasserrechtlichen Festsetzung zur Errichtung von Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen wird im Hinblick auf die Entlastung des örtlichen Kanalsystems festgehalten.

Zudem sind, in Zeiten des fortschreitenden Klimawandels mit häufigeren Trockenperioden, die Wasserversorger und Kommunen im Zuge

des Wasserressourcenmanagements Rhein-Main gehalten, durch den Schutz der Grundwasserneubildung und insbesondere einer Verringerung des Trinkwasserbedarfes eine Trinkwasserversorgung gemäß dem jeweiligen Dargebot, d.h. der aktuellen Grundwasserverfügbarkeit) sicherzustellen.
Vor diesem Hintergrund sollen festgesetzte Zisternen neben der Wasserrückhaltefunktion nach Möglichkeit auch im Rahmen einer Brauchwasserernutzung Verwendung finden.

zu 8: --

zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 6: Die Hinweise auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes werden zur Kenntnis genommen und als solche im Bebauungsplan ergänzend angeführt.
Für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden keine Ackerflächen in Anspruch genommen.

zu 7:

zu 7.1: Bei dem südlich des Plangebietes angrenzenden Anwesen Ysenburger Straße 77 handelt es sich seit Längerem nicht (mehr) um einen landwirtschaftlichen Betrieb; immissionsträchtigen Nutzungen sind nicht vorhanden.

Zu 7.2: Der Pferdehof Klötzl wird nach gegebenem Kenntnisstand seinen Betrieb am in Rede stehenden Standort ersatzlos aufgeben.

Eine vertragliche Regelung zur Veräußerung der Flächen (Kaufvertrag) liegt vor.

Eine bedingte Festsetzung nach § 9 (2) 2 BauGB ist nicht erforderlich.

zu 7.3: Der Anregung wird durch Konkretisierung der Festsetzung III 1.2 entsprochen: Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist demgemäß die Oberkante der das jeweilige Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fertighöhe), gemessen senkrecht in der Mitte des jeweiligen der Straße zugewandten Gebäudes. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die tiefer liegende Erschließungsstraße als Bemessungsgrundlage. In den Teilbaugebieten unmittelbar südlich und nördlich der Sauerbornstraße (Mehrfamilienhäuser angedacht) gilt die Sauerbornstraße als Erschließungsstraße.

zu 7.4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Rechtsangelegenheiten
und Compliance

Fraport AG
Eingang: 29.06.2020

Planungsgruppe
Prof. Dr. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden

Fraport AG - 60547 Frankfurt (Briefpost) - 60549 Frankfurt (Paketpost)

Telefax -49521578
E-Mail m.balkart@fraport.de

Telefon +49 69 690-2 15 78
Datum 02.06.2020

Ihr Zeichen
Unser Zeichen RAC-RA ba-skf
Schreiben vom 08.05.2020

**Bauleitplanung der Stadt Karben, Gern. Petterweil
Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“
hier: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / TÖB gemäß §§
3 (1) und 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbareit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bau-schutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinfor-mations-bereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Re-gio-nalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungs-gebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen

Fraport AG

i.A.
J. Klein

i.A.
M. Balkart

Commerzbank AG:
SWIFT: COBDE333
BLZ 330 500 000, Kto. 330 000 000 EUR
IBAN DE 34 350 000 000 000 000 000 000
BLZ 330 500 000, Kto. 330 000 000 USD
IBAN DE 77 300 000 000 000 000 000 000

Deutsche Bank AG:
SWIFT: BFSWDE33HAN
BLZ 250 700 700, Kto. 250 700 700 EUR
IBAN DE 25 250 700 700 000 000 000 000
BLZ 250 700 700, Kto. 250 700 700 USD
IBAN DE 44 250 700 700 000 000 000 000
Frankfurt Sparkasse:
SWIFT: FSKA3333
BLZ 550 500 000, Kto. 550 500 000 EUR
IBAN DE 55 500 500 000 000 000 000 000

Landesbank Hessen-Thüringen:
SWIFT: HTFLDE33
BLZ 550 500 000, Kto. 550 500 000 EUR
IBAN DE 55 500 500 000 000 000 000 000
BLZ 550 500 000, Kto. 550 500 000 USD
IBAN DE 44 550 500 000 000 000 000 000

Fraport AG
Frankfurt Airport
Services Worldwide
60547 Frankfurt/Main
Telefon +49 69 690-0
Telefax +49 69 690-70081
info@fraport.de
www.fraport.de

Sitz der Gesellschaft:
Frankfurt/Main
Amtsgericht Frankfurt/Main
HRB 7042

USt-IdNr.: DE 14150623

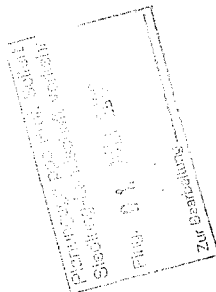
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Hess. Minister der Finanzen o.D.
Karlheinz Weinmar

Vorstand:
Dr. Stefan Schulte
(Vorsitzender)
Anke Giesen
Michael Müller
Dr. Pierre Dominique Prüm
Dr. Matthias Zieschang

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.

Magistrat
der Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Groß Karben



Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/36-2020/1**
Ihr Ansprechpartner: **Dorothee Lacke**
Zimmernummer: **3.048**
Telefon/Fax: **06151 12 3139 / +49 611 327642296**
E-Mail: **dorothee.lacke@rpda.hessen.de**
Datum: **1. Juli 2020**

**Bauleitplanung der Stadt Karben, ST. Petterweil
Bebauungsplanentwurf Nr. 235, „Nördlich der Fuchslöcher“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Schreiben der Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert vom 08.05.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu der vorgelegten Planung besteht aus regionalplanerischer Sicht insgesamt keine Bedenken.

Dass südlich der Sauerbornstraße liegende Plangebiet mit seiner Größe von 3,7 ha ist im Regionalplan Südhessen/ Regionalem Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als Wohnbaufläche geplant dargestellt. Es wird im derzeitigen 5.RegFNP – Änderungsverfahren durch einen geänderten Flächenzuschnitt überarbeitet.

Der im weiteren Planungsprozess hinzugekommene nördliche, ca. 2,84 ha große Gelungsbereich ist aktuell im RPS/RegFNP 2010 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und soll im laufendem 5. RegFNP- Änderungsverfahren in Wohnbaufläche geändert werden. Eine Beschlussfassung seitens des Regionalverbands FrankfurtRheinMain hierzu bleibt abzuwarten.

Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt ist.

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:



Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelmshaus
64283 Darmstadt
Internet: <https://rp-darmstadt.hessen.de>
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)
Hallenstraße 1
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Grundwasser

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

3.1. Wasserversorgung

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. Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder ggf. erforderliche Wasserhaltungen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

Die relevanten Inhalte und Vorgaben des Baugrundgutachtens des Büros Streim vom 05.09.2019 sind in die Begründung des B-Plans mit aufzunehmen und soweit erforderlich als Festsetzungen zu regeln.

3.2. Grundwasserschutz

Wie in der Begründung des B-Plans ausgeführt, liegt das Plangebiet in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929).

Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grds. die zuständige Untere Wasserbehörde.

23

Oberflächengewässer

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den Bebauungsplan „Nördlich der Fuchslöcher“ (Teil 1) im Stadtteil Petterweil der Stadt Karben keine Bedenken.

Abwasser, Gewässergüte

Das Plangebiet wird teilweise in der aktuellen Prognose-Schmutzfrachtsimulationsberechnung –SMUSI– für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben als Mischgebietsfläche berücksichtigt.

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz –WHG– soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Von dem Grundsatz einer Entwässerung im Trennsystem nach § 55 Abs. 2 WHG kann nur im begründeten Einzelfall abgewichen werden, wenn z.B. damit ein unverhältnismäßiger Aufwand bzw. eine unverhältnismäßige Kostenbelastung verbunden ist.

Ggf. kann eine Entwässerung des geplanten Baugebietes mittels eines modifizierten Mischsystems in Betracht gezogen werden.

Das Niederschlagswasser ist dann weitgehend vor Ort zurückzuhalten bzw. dezentral oder zentral zu versickern und der gedrosselte Abfluss könnte dann in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Voraussetzung ist, dass der Niederschlagswasserabfluss aus dem Baugebiet auf die zulässige Größe von ca. 10 l/s/ha pro angeschlossene Fläche gedrosselt wird.

Konkrete Entwässerungsplanungen sollten 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.

Bodenschutz

Abwärgungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes enthält auf Seite 25 unter „5.2 Wassertwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten – Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten“ die Aussage, dass sich für das Plangebiet und den Nahbereich der Stadt Karben keine Altlagerungen oder Altlasten bekannt sind.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Entwurfs des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungszeitpunkt verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die FIS AG ständig fortgeschrieben wird. In dem Plangebiet liegt aktuell ein Reiterhof, der auf dem ehemaligen Gelände einer Gärtnerei angesiedelt ist. Die Gärtnerei ist bisher nicht in FIS AG erfasst.

Die Aufnahme des Altstandorts in das Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadenfälle (FIS AG) des Landes Hessen hätte durch die Stadt Karben routinemäßig erfolgen sollen. Es besteht durch den Betrieb einer Gärtnerei und eines Reiterhofs ein theoretisches Gefährdungspotential. Der Planungsträger sollte eine historische Recherche durchführen, um das Gefährdungspotential zu klären. Sollten daraus konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Belastung des Bodens ergeben (Leckagen beim Umgang mit Pflanzenschutzmitteln, unsachgemäße Lagerung von Mineralölkohlenwasserstoffen (Heizöl/Diesel), etc.) so wäre auch eine orientierende Untersuchung zur Überprüfung des Verdachtes ratsam. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die Nachforschungspflichten, wie sie sich aus dem *Musterentwurf zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, St.Anz. 19/2002 S. 1753* ergeben.

Vorsorgender Bodenschutz

Für die Erstellung des Umweltberichts möchte ich auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Überprüfung 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 Bestands- aufnahme	Boden zu- sammen- fassende Bewer- tung	Boden Auswi- kungs- prognose bei Nicht- durch- führung Planung	Boden Auswi- kungs- prognose bei Durch- führung Planung	Boden Vermi- dung und Vermi- derung	Boden Flä- chen- aus- gleich	Boden Flä- chen- aus- gleich Schwa- chen Lücken	Boden all- g. Zu- sammen- fas- sung
----------------	--------------------------------	---	---	---	--	--	--	--

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/hmu/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_-_methodendokumentation.pdf).

Das Baugesetzbuch fordert in § 1a Abs.2, mit Boden schonend und sparsam umzugehen. Es verlangt ferner, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB.) Dies gilt auch für Eingriffe in den Boden. Hierfür wird die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Schriftenreihe Böden und Bodenschutz in Hessen Heft 14, 2018) empfohlen.

Bei den in dem Plangebiet vorkommenden besonders schützenswerten Böden (Schwarzerde-Reliktboden) sollte eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) installiert werden, die schon bei der Planung der Maßnahmen berät (siehe auch DIN 19639).

Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten. Mindestens ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen unter nachrichtlichen Hinweisen erscheint sinnvoll, da die DIN Auswirkungen auf die Planung und Durchführung von Bauvorhaben haben. 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.

3.7 Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Lärmschutz) bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Gemeinde Pettenweil und erstreckt sich über ein Gebiet sowohl nördlich als auch südlich der Sauerbornstraße und soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Auf der Fläche nördlich der Sauerbornstraße befindet sich derzeit noch ein Reiterhof (Pferdehof Klötzl), der laut Begründung zum o.g. Bebauungsplan aufgegeben werden soll. Aus der Begründung geht allerdings nicht hervor, wann die Aufgabe des Hofes beabsichtigt ist. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass es bei Verwirklichung des Planvorhabens zuerst in dem südlich der Sauerbornstraße gelegenen Teilbereich zu Belästigungen der zukünftigen Bewohner durch Staub, Gerüchen und Lärm kommen kann, wenn der Reiterhof auf dem Teilbereich nördlich der Sauerbornstraße dann noch betrieben wird.

Immissionsschutz (Land-Use Planning Ost)

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Geruch und Staub) bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich schließe mich der Stellungnahme des Dezernates 43.1 (Frau Heim-Gaul) an:

„Auf der Fläche nördlich der Sauerbornstraße befindet sich derzeit noch ein Reiterhof (Pferdehof Klötzl), der laut Begründung zum o.g. Bebauungsplan aufgegeben werden soll. Aus der Begründung geht allerdings nicht hervor, wann die Aufgabe des Hofes beabsichtigt ist. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass es bei Verwirklichung des Planvorhabens zuerst in dem südlich der Sauerbornstraße gelegenen Teilbereich zu Belästigungen der zukünftigen Bewohner durch Staub, Gerüchen und Lärm kommen kann, wenn der Reiterhof auf dem Teilbereich nördlich der Sauerbornstraße dann noch betrieben wird.“

3.8

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzer, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Dorothee Tacke

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.

Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://ro-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

Beschlussempfehlung:

zu 1: - wird zur Kenntnis genommen

zu 2: - wird zur Kenntnis genommen

zu 3:

zu 3.1: Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Trinkwassernetz in Petterweil gegeben; ein Bedarfs- und Versorgungsnachweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung vorgelegt.

Eine Notwendigkeit für weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan besteht nicht.

zu 3.2: - wird zur Kenntnis genommen

zu 3.3: --

zu 3.4: Die Schmutzwasserabführung/ -entsorgung im Gesamtgebietes erfolgt im Rahmen eines modifizierten Mischsystems, bei dem das Oberflächenwasser zurückgehalten und dann gedrosselt in den Mischwasserkanal (Heizhöfer Straße) eingeleitet wird. Gemäß der Festsetzung III-6 ist das Oberflächenwasser von den Grundstücken dezentral in Retentionszisternen auf den Grundstücken zurückzuhalten.

Das permanent vorzuhaltende Retentionsvolumen der Zisterne je Grundstück ergibt sich durch den ermittelten maximalen Drosselabfluss von 10 l/(s*ha) angeschlossene Fläche zum späteren Mischwasserkanal. Die Zisternen dürfen einen Überlauf an den öffentlichen Kanal haben. Je 1 m^2 abflusswirksame Fläche sind ca. 20 l Retentionsvolumen vorzuhaltend.

Im Hinblick auf den Schutz der Grundwasserneubildung und insbesondere einer Verringerung des Trinkwasserbedarfes sollen die festgesetzten Zisternen neben der Wasserrückhaltefunktion nach

Möglichkeit auch im Rahmen einer Brauchwassernutzung Verwendung finden.
Das konkrete Entwässerungskonzept wird mit den zuständigen Fachbehörden natürlich abgestimmt.

zu 3.5: Den Hinweisen wurde mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens Rechnung getragen (STREIM Bodengutachter, Frankfurt/M., 05.09.2019 und 18.06.2020): Im Zuge dessen wurden im Bereich der „Reiterhoffläche“ 6 Bohrungen gesetzt; bei der jeweiligen chemischen Analyse wurden keine Kontaminationen festgestellt.

zu 3.6: Unter Orientierung an den benannten, einschlägigen Arbeitshilfen und der Hessischen Kompensationsverordnung wird (als Anlage zum Umweltbericht) zum Aspekt des vorsorgenden Bodenschutzes ein Kurzugutachten (Bodenkundlicher Fachbeitrag) erstellt, das Bestandteil der Planunterlagen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ist.
Demgemäß sowie gemäß dem unter Pkt. 3.5. benannten Baugrundgutachten liegen keine Anhaltspunkte für ein konkretes Vorkommen besonders schützenswerter Böden (Schwarzerde-Reliktboden) vor.
Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sowie die angeführten Empfehlungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt.

zu 3.7: Der Pferdehof Klötzl wird nach gegebenem Kenntnisstand seinen Betrieb am in Rede stehenden Standort ersatzlos aufgeben.
Eine vertragliche Regelung zur Veräußerung der Flächen (Kaufvertrag) liegt vor.

Spätestens mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen wird die bislang ausgeübte Nutzung (Pferdehof) keinen Bestand mehr haben.
Eine immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation wird damit ausgeräumt sein.

zu 3.8: Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.

zu 3.9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; seitens der Stadt Karben liegen keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln vor.

DURCHSCHRIFT

Aktenzeichen

34c2-20-018026-BE13.01.2

Bearbeiter/in

Reina Köper

Telefon

(06051) 832 202

Fax

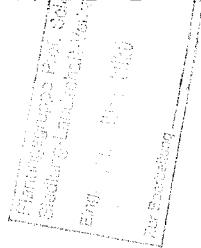
(06051) 832 171

E-Mail

reina.koeper@mobil.hessen.de

Datum

24. Juni 2020



Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher", im Stadtteil Petterweil
frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB
gemeinsame Besprechung am 26.09.2019 bei Hessen Mobil Gelnhausen
Schreiben der Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert vom 08.05.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit nehmen wir zu dem Bebauungsplan aus straßenrechtlicher Sicht die Kreisstraße 9 betreffend wie folgt Stellung:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, einen neuen Feuerwehrstandort sowie eine Kindertagesstätte geschaffen werden. Zur Ausweisung gelangen Allgemeines Wohngebiet sowie Flächen für den Gemeinbedarf.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes, dessen Umsetzung in zwei Bauabschnitten geplant ist, soll über einen neuen Kreisverkehrsplatz in der Kreisstraße 9 gesichert werden.

Derzeit ist der betreffende Abschnitt der Kreisstraße 9 freie Strecke, d.h. gemäß HStrG anbaufrei. In der gemeinsamen Besprechung am 26.09.2019 wurde die Möglichkeiten einer Gebietsentwicklung gemeinsam erörtert.

Unter Gliederungspunkt 2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren, 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich der Begründung zum Bebauungsplan ist ausgeführt: "Nach Vollzug der gesamten baulichen Entwicklung ist die Sauerbornstraße im entsprechenden Abschnitt als Teil der Ortsdurchfahrt von Petterweil zu widmen." Dies ist sachlich nicht korrekt. Wir bitten dies ersatzlos daher aus der Unterlage herauszunehmen.

Die Kreisstraße 9 ist gemäß §4 HStrG dem öffentlichen Verkehr gewidmet.



Die Änderung der Ortsdurchfahrtsgrenze ist ein eigenständiger Verwaltungsakt und ist in §7 HStrG geregelt sowie in der OD-Richtlinie noch ausführlicher erläutert.

Bezüglich des ausdrücklichen Wunsches zur Verlegung der Ortsdurchfahrt an der Kreisstraße 9 verweisen wir auf den Aktenvermerk der Planungsgruppe Seifert zum gemeinsamen Besprechungstermin am 26.09.2019.

Mit den Bebauungsplanunterlagen ist uns ebenfalls die Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft Habermehl und Follmann vom April 2020 zugegangen, die wir mit folgendem Ergebnis geprüft haben:

Die Verkehrsuntersuchung ist plausibel und ergibt eine leistungsfähige Anbindung sowohl mit als auch ohne Kreisverkehrsplatz.

Die Anbindung ohne Kreisverkehrsplatz wurde auch ohne Linksabbiegestreifen untersucht. Dies ist zwar leistungsfähig, behindert aber dennoch den durchgängigen Verkehr. Es sollte bei einer Anbindung ohne Kreisverkehrsplatz zumindest der Linksabbiegetyp LA4 mit Aufweitungen gem. RAL 2012 vorgesehen werden.

Ein Kreisverkehrsplatz kommt gemäß RAL 2012 nicht in Betracht, da die Belastungen der verknüpften Straßen nicht annähernd gleich groß sind und die Verkehrsstärke der angebundenen Zufahrten auch die 20 % nicht erreicht.

Darüber hinaus steht der Einführungserlass zur RAL 2012 einem Kreisverkehrsplatz entgegen.

Sollte entgegen der v.g. Ausführungen ein Kreisverkehrsplatz zum Einsatz kommen, ist er nach RAL 2012 zu planen. In der Verkehrsuntersuchung wird auf S.14 von einem Mindestdurchmesser von 26m gemäß RAST 06 ausgegangen.

Die Verkehrsuntersuchung weist auf Seite 4 in Bild 3 einen Fehler auf. Hiernach liegt die Verkehrsstärke an Knoten 4 von der Kreisstraße 9 kommend geradeaus ins Feld höher, als die Verkehrsstärken, die auf die Bundesstraße 3 führen.

In der Begründung wird auf Seite 26 unter Pkt. 5.3 in Bezug auf den Immissionschutz davon ausgegangen, dass die Kreisstraße 9 in diesem Bereich eine "innerörtliche Erschließungsstraße" mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h wird. Wir weisen darauf hin, dass die Gegebenheiten der vorhandenen Straße in Ansatz zu bringen sind.

Im südlichen Teil wird ein Kindergarten entstehen. Wir empfehlen aufgrund der unmittelbar räumlichen Nähe eine sichere Querungsmöglichkeit in die Gebietserschließungskonzeption aufzunehmen. Die erforderlichen Zahlen nach R-FGU werden u.E. wahrscheinlich nicht erreicht, so dass FGÜ und FSA rechtlich nicht zulässig sind (FGÜ außerorts ohnehin nicht). Allein die Thematik fußläufige Erschließung betrachtet wäre u.U. für die Querung von Fußgänger die Anbindung mit einem Kreisverkehrsplatz und entsprechenden Querungshilfen die sichere Lösung. Durch den weiter in Richtung Westen verlaufenden Radweg ist hiervon auch der Radverkehr betroffen.

Der Gebietsanschluss soll die künftige Grenze zwischen Ortsdurchfahrt und freier Strecke der Kreisstraße 9 darstellen.

3 Im Bebauungsplan ist für die östlich davon liegenden Flächen die Baugrenze in einem Abstand von ca. 5,40m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße 9 auf der Nordseite sowie im Bereich der geplanten Feuerwehr ohne Abstandsangabe, aber geringer als 20,0m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße 9 auf der Südseite festgesetzt.

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

➤ 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

➤ 2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend, ebenso für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO.

Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.

Für die Unterschreitung der Bauverbotszone fehlt derzeit in den Bebauungsplänen noch die Begründung.

Wir bitten, diese in der B-Planbegründung entsprechend zu ergänzen, damit Hessen Mobil seine Zustimmung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erteilen kann. Für Rückfragen hierzu stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Realisierung eines der Festsetzungen des Bauvorhabens entsprechenden Bauvorhabens bedarf ansonsten der Zustimmung und/oder der Zulassung einer Ausnahme durch die Straßenbauverwaltung.

4 Die in der Bebauungsplandarstellung enthaltene Ausfahrt vom geplanten Feuerwehrgelände auf die Kreisstraße 9 ist gemäß den Ausführungen in der Begründung als Alarm- bzw. Notausfahrt beschrieben. Dies bitten wir in der Bebauungsplandarstellung analog zu berücksichtigen und zu kennzeichnen.

5 Unter Verweis auf die §§ 29, 29a und 29b HStrG ist dem Wetteraukreis als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 9 die Straßenbautechnische Ausbauplanung für den erschließungsbedingten erforderlichen Ausbau der Kreisstraße 9 und die Gemeindestraßenanbindungen gemäß RAL 2012 und RE 2012-konform zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Dieser bildet die Grundlage für die zwischen der Stadt Karben und dem Wetteraukreis zur Regelung der Rechtsverhältnisse abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung. Die Kosten für diese Verkehrsanlage sind von der Stadt Karben zu tragen und umfassen Planung, Bau, Betrieb sowie Unter- und Erhaltung.

6 Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße 9 die Ableitung der

Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

Dem Straßengelände der Kreisstraße 9 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bebauungsplans.

7 Hinsichtlich der zu den umliegenden Wirtschaftswegen angedachten Fußwegeanbindungen und deren Nutzungsoption als: "Notzufahrten durch z.B. Rettungs- und Einsatzfahrzeuge bzw. als Notfalleinsfahrten im Falle, dass die Zuwegung von der Sauerbornstraße (z.B. durch Unfall) blockiert ist", ist durch geeignete Maßnahmen in der Örtlichkeit sicherzustellen, dass sich hierüber keine Schleichverkehre von und zur freien Strecke der Kreisstraße 9 abwickeln können.

8 Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Kreisstraße 9 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 bzw. der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

2. In Durchschrift zur Kenntnis an:

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden - Leihgestern

im Auftrag

Reina Köper

Beschlussempfehlung:

zu 1: Den Hinweisen und Anmerkungen wird Rechnung getragen; die entsprechenden Passagen der Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend richtiggestellt:

Dadurch, dass innerhalb des gesamten Plangebietes mehrere Baugrundstücke beiderseitig direkt über die Sauerbornstraße (K9) verkehrlich erschlossen werden sollen (Grundstückszufahrten), wird diese künftig den Charakter einer örtlichen Einfahrtsstraße und einer beiderseitig angebauten Erschließungsstraße haben (vgl. Pkt. 3).

zu 2: Zur Gebietserschließung ist weiterhin die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes unter ausdrücklicher Berücksichtigung von Rad- und Fußgängerverkehr beabsichtigt.

Auf die diesbezüglich konkreten Abstimmungen hinsichtlich des RE-Entwurfes mit der Dillig Ingenieure GmbH, Simmern, wird ausdrücklich hingewiesen. Demgemäß wird der Kreisverkehrsplatz im Bebauungsplan mit einem Außendurchmesser von 32 m zur Festsetzung gebracht.

zu 3: Eine Unterschreitung der Bauverbotszone ist im Sinn einer baulichen Nutzbarkeit auch östlich des vorgesehenen Kreisverkehrsplatzes unabdingbar notwendig:

Mit dem Baugebiet „Nördlich der Fuchslöcher“ wird ein sehr wesentlicher Beitrag zur Verringerung des erheblichen Fehlbedarfes an Wohnbauflächen bzw. an Wohnraum in Karben wie im gesamten Rhein-Main-Gebiet geleistet. Bereits zum aktuellen Planungszeitpunkt ist (gemäß der vorhandenen Bewerberliste) jedoch absehbar, dass die örtliche Nachfrage am hier in Rede stehenden Standort bei weitem nicht vollständig gedeckt werden kann.

Vor diesem Hintergrund sowie auch aufgrund der zwingenden Vorgaben der Landesplanung zur Gewährleistung einer „hinreichenden“ Siedlungsdichte von mind. 35 WE/ha soll und muss die verfügbare Fläche umfassend nutzbar sein und soweit als möglich auch tatsächlich für wohnbauliche Zwecke genutzt werden.

Zugleich muss angesichts der immensen vorlaufenden Kosten (für z.B. Flächenankauf, archäologische Grabungsarbeiten und Gutachten, weitere Fachgutachten, umfangreiche Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen – und zum artenschutzrechtlichen Ausgleich, Bauleitplanung, Erschließungsplanung) eine Vermarktung der späteren Grundstücksflächen auch tatsächlich noch wirtschaftlich darstellbar sein.

Im Rahmen der Baugebietsentwicklung soll und muss die Sauerbornstraße im Kontext der Gesamtentwicklung direkte Erschließungsfunktion für die südlich wie nördlich angrenzenden Baugrundstücke übernehmen („beidseitig anbaubar“) (vgl. Pkt. 1).

Dies betrifft auch den Straßenabschnitt östlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes, wo südlich der Straße die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses mit entsprechenden Nebenanlagen und -nutzungen beabsichtigt ist (wobei die diesbezüglich verfügbare Fläche begrenzt ist) und wo im Norden ein oder zwei Mehrfamilienhaus/ Mehrfamilienhäuser mit den entsprechenden Freianlagen und Stellplätzen entstehen soll.

Von besonderer Brisanz ist dieser Aspekt hier auch vor dem Hintergrund der aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendigen Erhaltung des Gebäudekomplexes der Reithalle/ Stallungen sowie der Abstandswahrung zur Gas-Hochdruckleitung am Ostrand des Plangebietes. Die Unzulässigkeit von baulichen Anlagen (einschließlich Aufschüttungen, Nebenanlagen und Stellplätzen) in einem Abstand von bis zu 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Sauerbornstraße lässt eine sinnvolle (und verdichtete) bauliche Nutzung der Grundstücksfläche kaum mehr zu; dies kann unter den Begriff der „nicht beabsichtigte Härte“ subsumiert werden.

Eine Abweichung von der Bestimmung des § 23 HStrG, d.h. eine deutliche Unterschreitung der Bauverbotszone, erscheint mit den öffentlichen Belangen vereinbar und im Sinne des Wohles der Allgemeinheit geboten.

Dies auch vor dem Hintergrund der angestrebten Funktion des Sauerbornstraße (innerhalb des Plangebietes, s.o.) und der damit einhergehenden Tatsache, dass optionale bauliche Veränderungen an der K 9

weder notwendig noch realisierbar sind bzw. sein werden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Ungeachtet von Fragen z.B. der Straßenbau- bzw. Unterhaltungslast ist die inhaltliche Erforderlichkeit und die Begründung für eine Bauverbotszone mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht weiter erkennbar und auch seitens der Verkehrsbehörde des Wetteraukreises nicht artikuliert worden.

Gemäß der Vorabstimmung mit dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen wird, ungeachtet der vorstehenden Argumentation, östlich des Kreisverkehrsplatzes beiderseitig der Sauerbornstraße/ K9 eine 20-m Bauverbotszone und sowie „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt und die Baugrenze entsprechend zurückgenommen.

Auf eine ggf. hinzuwirkende Ausnahme- bzw. Befreiungsregelung zur Unterschreitung der 20 m-Zone im Zuge der späteren Bauantragsverfahren wird hingewiesen.

zu 4: Der Anregung wird entsprochen

zu 5: Dem Hinweis / der Anregung wird zu gegebener Zeit entsprochen.

zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzende angeführt.

zu 7: Der Anregung wird zu gegebener Zeit entsprochen.

zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzend angeführt.