Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Okarben
- Bebauungsplan Nr. 178 „Spitzacker“, 1. Änderung u. Erweiterung
(einschl. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 66 „Gewerbegebiet“)
- hier: Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gem. §§ 13 (2) u. (3) BauGB
- Ergänzende Abwägung

Vorbemerkung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 08.07.2021 über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 13 (2) u. (3) BauGB (Jan./ Febr. 2021) vorgelegten Stellungnahmen nach § 1 (7) abgewogen und beschlossen.

Nach Durchführung der notwendigen faunistischen Bestanderhebungen (bis Anfang September) und der abschließenden Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum 20.10.2021 sowie nach Erstellung und Vorlage einer gutachterlichen, schalltechnischen Untersuchung zum 30.09. und 14.10.2021 wird die Abwägung zur

- Stellungnahme des Wetteraukreises vom 05.02.2021 (speziell der FSt. 4.1.2 Untere Naturschutzbehörde, Pkt. 4) und
- zur Stellungahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 10.02.2921 (speziell zum Aspekt Immissionsschutz, Pkt. 8)

wie folgt ergänzt:

4

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege
Ansprechpartner: Frau Eva Langenberg
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
Es bestehen aus Sicht der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erhebliche Bedenken zu einer ordnungsgemäßen Abarbeitung des Artenschutzes.

Bereits in ihrer Stellungnahme vom 18.02.2015 hat die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Wetteraukreises darauf hingewiesen, dass die DB – Netz AG in ihrer Bewertung des Lebensraumangebotes für die Zauneidechse vor, während und nach der Baumaßnahme S-Bahn Bau S6 2. Stufe , Bad Vilbel – Friedberg einen großen Teil der Fläche an der Bahn mit hoher bzw. mittlerer Lebensraumeignung für diese Art einstuft.

Außerdem wurde in obiger Stellungnahme der UNB aus 2015 dargelegt, dass die Hochstaudenflur auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei ein idealer Lebensraum und Nahrungsbiotop für Offenlandarten wie z. B. das Rebhuhn ist. Diese Strukturen wurden bei einer Ortsbesichtigung im Februar 2021 mit unveränderter Eignung für Offenlandarten vorgefunden.

Der „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen" ist deshalb für die Zauneidechse abzuarbeiten und bei der dabei erforderlichen Anzahl von Begehungen auch ein eventuelles Vorkommen von Offenlandarten wie z. B. das Rebhuhn entsprechend dem Leitfaden zu überprüfen.

Für die Zauneidechse wird auf S. 10 des Umweltfachbeitrages im Abschnitt „Reptilien" dargelegt, dass laut Stadt für die Teilfläche 4 ein Zauneidechsen – Ersatzhabitat besteht, das für weitere Individuen noch aufnahmefähig ist. Für dieses Ersatzhabitat hatte die UNB nach der Umsiedlung von 37 Zauneidechsen bis zum August 2017 mit Mail vom 24.10.2018 Erfolgskontrollen ab dem Frühjahr 2019 gefordert. Dazu liegen der UNB keine Ergebnisse vor.

Die Ergebnisse der Erfolgskontrollen sind darzulegen. Je nach den Ergebnissen der oben geforderten Begehungen ist dann in Abstimmung mit der UNB zu entscheiden, ob weitere Zauneidechsen – Ersatzhabitate als CEF – Maßnahmen anzulegen sind oder ob das bereits vorhandene Ersatzhabitat tatsächlich ausreicht.

Für die gesamte Zeit der Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Sollte dennoch ein Verbotstatbestand nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten, ist bei der UNB eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG zu beantragen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes (insbes. die §§ 39, 44 und 45 BNatSchG) nicht der Abwägung unterliegen und ein Verstoß nach geltender Rechtsprechung ein Straftatbestand sein kann.

Wetteraukreis, Der Kreisausschuss,
FD Kreisentwicklung (Eingang: 11.02.2021)
hier: Fachstelle 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

ergänzende Beschlussempfehlung:

zu 4:

Als Ersatzlebensraum für das Rebhuhn wird ca. 600 m südwestlich der Gewerbegebietsfläche (Flst. 3/14 alter Teilung) im nördlichen Teil des kommunalen Flurstückes 173 in der Flur 7 der Gemarkung Okarben eine CEF-Maßnahme festgelegt und durchgeführt. Im Bebauungsplan erfolgt im Teilgeltungsbereich 5 die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) mit dem konkretisierenden Entwicklungsziel *Buntbrache* sowie Hinweisen zur Entwicklungspflege.

Die Sicherstellung der Habitatentwicklung und der nachhaltigen zielgerichteten Pflege erfolgt durch einen diesbezüglichen Eintrag im Grundbuch.

Im Hinblick auf ein nachgewiesenes Vorkommen der Zauneidechse erfolgte im Frühsommer im Bereich der Gewerbegebietsfläche (Flst. 3/14, alter Teilung) die Errichtung eines Amphibienzaunes und eine Mahd der Fläche.
Ein Einwandern der Zauneidechse in den Bereich der künftigen Gewerbeentwicklung konnte somit zunächst verhindert werden.
Im Ergebnis mehrfacher Begehungen war ein Absammeln und Umsiedeln von Tieren in das bestehende Ersatzhabitat nicht erforderlich.
Es wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie den Umsiedlungsbericht Zauneidechse (PlanÖ, Biebertal, 10/2021) verwiesen; beides ist Bestandteil des Abwägungsmaterials zum Bebauungsplan.

Der Schutzzaun bleibt bis zur abschließenden baulich-gewerblichen Inanspruchnahme der in Rede stehenden Fläche bestehen.

Auf die Bestimmungen des Artenschutzrechts, die u.a. auch während der Bauphase zu beachten sind, ist im Bebauungsplan hingewiesen.

8

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Gemäß dem vorliegenden Entwurf ist geplant, kleine Teilbereiche angrenzend bzw. innerhalb einer gewerblichen Fläche als Urbanes Gebiet auszuweisen, weitere Bereiche sollen als GE ausgewiesen werden. Insbesondere im Hinblick auf die geplante Festsetzung des Urbanen Gebietes bestehen von hier aus erhebliche Bedenken:

Die Festsetzung eines Urbanes Gebietes widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der für dieses Gebiet eine gewerbliche Nutzung darstellt.

Im Bereich des Urbanen Gebietes dürfen künftig auch Gebäude bzw. Gebäudekomplexe entstehen die überwiegend zum Wohnen genutzt werden können, dies innerhalb einer Fläche die früher gewerblich genutzt war, bzw. nur Brachfläche war. Damit entstehen für die umliegenden Gewerbebetriebe Immissionsaufpunkte mit geringeren Immissionsrichtwerten bzw. können auch neue Immissionsaufpunkte entstehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dadurch das umliegende Gewerbe im Betrieb eingeschränkt wird. Im Gegensatz zu den Verkehrslärmimmissionen ist hier gemäß den Vorgaben der TA Lärm passiver Lärmschutz nicht möglich. Sofern an dem Vorhaben, hier Urbanes Gebiet festzusetzen, festgehalten wird, ist durch eine entsprechende schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass das Gewerbe durch die entstehende Wohnnutzung nicht eingeschränkt wird.

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen wird auf die schalltechnische Untersuchung der Fritz GmbH vom 25.02.2017 verwiesen. In dieser Untersuchung wird jedoch nur davon ausgegangen, dass im beplanten Gebiet gewerbliche Nutzung (mit ausnahmsweiser Wohnnutzung im GE) verwirklicht wird. Auch hier ist die Untersuchung anzupassen - vor allem im Hinblick darauf, dass innerhalb der Nachtzeit im Urbanen Gebiet die geringeren Mischgebietsrichtwerte gelten.

Regierungspräsidium Darmstadt (Eingang: 10.02.2021)
hier: Immissionsschutz, (Lärm, Erschütterung, EMF)

ergänzende Beschlussempfehlung:

zu 8:

In planungsrechtlicher Hinsicht ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 50 BImSchG die Festsetzung eines Urbanen Gebietes, den bestehenden und geplanten Gewerbeflächen benachbart, zulässig.

Mit Stand 30.09. und 14.10.2021 wurde eine Schalltechnische Untersuchung vorgelegt (Krebs + Kiefer Ingenieure GmbH, Darmstadt, 14.10.2021, die nachweist, dass infolge der jeweiligen Festsetzung eines Urbanen Gebietes (Teilgeltungsbereiche 2 und 3) bzw. eine entsprechende Entwicklung die vorhandenen Betriebe im Bereich der angrenzenden Gewerbeflächen keine Beeinträchtigungen ihrer Betriebsabläufe und Nutzungsrechte erfahren.
Damit wird die diesbezügliche kommunale Abwägungsentscheidung vom 08.07.2021 im Grundsatz bestätigt.

Durch die vorhandenen bzw. zulässigen gewerblichen Nutzungen werden die Beurteilungspegel (nach TA Lärm) im MU in sehr kleinen Randbereiche während der Nachtzeit überschritten. Demgemäß wird im Bebauungsplan für die Teilgeltungsbereiche 2 und 3 ergänzend festgesetzt, dass regelmäßiges und dauerhaftes Wohnen nur im Bereich der in der angeführten Übersichtkarte markierten Zonen zulässig ist.

In Bezug auf den Aspekt Verkehrslärmimmissionen wird zunächst auf die Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes (2017) zu passiven Schallschutzmaßnahmen hinzuweisen, die gemäß den hier getroffenen Festsetzungen auch im Bereich der nunmehrigen Teilgeltungsbereiche 2 und 3 (d.h. im Bereich des Urbanen Gebietes) gilt (insbes. Abstandswahrung von 70 m bzw. 25 zwischen (potenzieller) Wohnnutzung und der Bahntrasse bzw. der B3.
Nach der aktuellen Schalltechnischen Untersuchung vom 14.10.2021, s.o.) ergeben sich bezüglich Verkehrslärmes im Bereich der „neu“ festgesetzten MU (Teilgeltungsbereich 2 und 3) deutliche Überschreitungen der bei

städtebaulichen Planung beachtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) während der Tages - und der Nachtzeit.
Es erfolgt auf der fachlichen Grundlage des vorgenannten Gutachtens die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen basierend auf den Anforderungen der DIN 4109 zur erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen
Die diesbezügliche Nachweisführung unter Zugrundelegung der einschlägigen Bestimmungen ist vorhabenkonkret im Zuge des jeweiligen Bauantragsverfahren zu führen.
Die Festsetzungen nach § 9 (1) 24 BauGB im Bebauungsplan sind somit insgesamt hinreichend konkret und der Bebauungsplan ist auch im Bereich der festgesetzten Urbanen Gebiet Teilgeltungsbereiche 2 und 3) umsetzbar.

Auf den Ergebnisbericht zur Schalltechnischen Untersuchung vom 14.10.2021 wird ausdrücklich hingewiesen. Der Ergebnisbericht ist Bestandteil des gesamten Abwägungsmaterials und wird dem Fachdezernat Immissionsschutz bei Regierungspräsidium Darmstadt gemeinsam mit dem Abwägungsergebnis vorgelegt.