BEBAUUNGSPLAN NR. 223
´AM QUELLENHOF`
(1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG)
Stadt Karben,
Stadtteil Groß-Karben

AUSWERTUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

im Rahmen der

Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

sowie der

Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 22.02.2022

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

Bebauungsplan Nr. 223 ´Am Quellenhof` (1. Änderung) Stadt Karben, Stadtteil Groß-Karben

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

Die Vorentwurfs-Unterlagen wurden, nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.04.2021, in der Zeit vom 03.05.2021 bis zum 25.05.2021 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Karben (Rathausplatz 1, 61184 Karben) im Fachbereich 5, Zimmer 202 und 207, während der allgemeinen Dienststunden **öffentlich ausgelegt**.

In diesem Zeitraum konnten die Planungsunterlagen auch auf der homepage der Stadt Karben unter

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

sowie über das zentrale Internetportal des Landes Hessen unter

www.bauleitplanung.hessen.de

eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen per E-Mail an die Stadtverwaltung oder an das Planungsbüro verschickt, auf postalischem Weg abgegeben oder bei der Stadtverwaltung zu Protokoll gegeben werden.

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

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

Mit Schreiben vom 27.04.2021 wurden die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 25.05.2021 gebeten:

1. Amt für Bodenmanagement Büdingen, Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen
2. Botanische Vereinigung für Naturschutz Hessen e.V., z. Hd. Herrn Dr. Jörg Weise, Schiffenberger Weg 14, 35435 Wettenberg
3. BUND, Landesverband Hessen e.V., Geleitstraße 14, 60599 Frankfurt/M.
4. Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen e.V. - Verteilerstelle Götz, Erbismühler Weg 25, 61276 Weilrod
5. Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Südwest PTI 34, Wallstraße 88, 55122 Mainz
6. Gemeinde Niederdorfelden, Burgstr. 5, 61138 Niederdorfelden
7. Gemeinde Schöneck, Herrnhofstr. 8, 61137 Schöneck
8. Gemeinde Wöllstadt, Paul-Hallmann-Straße 3, 61206 Wöllstadt
9. HessenMobil Gelnhausen, Gutenbergstr. 2-4, 63571 Gelnhausen
10. Hessische Gesellschaft für, Ornithologie u. Naturschutz, Lindenstr. 5, 61209 Echzell
11. Industrie und Handelskammer, Postfach 10 04 55, 61144 Friedberg

12. Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst 4.1 für Regionalentwicklung, z.Hd. Herr Dr. Christian Sperling, Europaplatz, 61169 Friedberg
13. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie, Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden
14. Landesjagdverband Hessen e. V. (LJV), Am Römerkastell 9, 61231 Bad Nauheim
15. Magistrat der Stadt Bad Homburg, Fachbereich Stadtplanung, Rathausplatz 1, 61348 Bad Homburg v.d.H.
16. Magistrat der Stadt Bad Vilbel, Postfach 11 50, 61101 Bad Vilbel
17. Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt, 60275 Frankfurt
18. Magistrat der Stadt Friedrichsdorf, Hugenottenstraße 55, 61381 Friedrichsdorf
19. Magistrat der Stadt Niddatal, Postfach, 61194 Niddatal
20. Magistrat der Stadt Nidderau, Postfach 11 17, 61123 Nidderau
21. Magistrat der Stadt Rosbach v.d.H., Homburger Str. 64, 61191 Rosbach v.d.H.
22. NABU Karben, z. Hd. Herrn Dr. Hans Hansen, z. Hd. Frau Regina König-Amann, Theodor-Heuss-Str. 25, 61184 Karben
23. Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen e.V., Friedenstraße 26, 35578 Wetzlar
24. NRM Rhein-Main GmbH, Solmsstr. 38, 60486 Frankfurt Main
25. Ortsbeirat Groß-Karben, z. Hd. Herrn Gerd Hermanns, Rathausplatz 1, 61184 Karben
26. OVAG – Oberhessische, Versorgungsbetriebe AG, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg
27. Regionalverband FrankfurtRheinMain, Poststr. 16, 60329 Frankfurt
28. Regierungspräsidium Darmstadt, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Az. V31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64278 Darmstadt
29. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen, Rathausstraße 56, 65203 Wiesbaden
30. Stadt Karben FB 5, z. Hd. Herrn Heinzel / Frau Radetzky, Rathausplatz 1, 61184 Karben
31. Stadt Karben Tiefbau, z. Hd. Herrn Soborka, Rathausplatz 1, 61184 Karben
32. Stadtwerke Karben, z. Hd. Herrn Quentin, Max-Planck-Str. 21, 61184 Karben
33. Verband Hessischer Fischer e.V., Rheinstr. 36, 65185 Wiesbaden
34. Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals - Sitz Karben, z.Hd. v. Herrn Weber, Rathausplatz 1, 61184 Karben

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

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

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

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

1. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie, Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden (*Schreiben vom 17.05.2021*)
2. Regionalverband Frankfurt/ Rhein-Main, Poststr. 16, 60329 Frankfurt (*Schreiben vom 20.05.2021*)
3. HessenMobil Gelnhausen, Gutenbergstr. 2-4, 63571 Gelnhausen *(Schreiben vom 20.05.2021)*
4. Regierungspräsidium Darmstadt, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Az. V31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64278 Darmstadt *(Schreiben vom 20.05.2021)*
5. Dr. Karl Schneider (NABU), Erich-Kästner-Straße 12, 61184 Karben – im Namen der folgenden, nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzverbände:
   - Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.,
   - BUND, Landesverband Hessen e.V.,
   - Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen e.V.,
   - Hessische Gesellschaft für, Ornithologie u. Naturschutz,
   - Landesjagdverband Hessen e. V.,
   - Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen e.V.,
   - Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen,
   - Verband Hessischer Fischer e.V.

   (Schreiben vom 24.05.2021)
6. Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst 4.1 für Strukturförderung und Umwelt, Homburger Straße 17, 61169 Friedberg *(Schreiben vom 26.05.2021, mit gesammelten Stellungnahmen der verschiedenen Fachstellen im Haus)*
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landgrabenwerg 151, 53227 Bonn *(Schreiben vom 31.05.2021)*

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

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

1. NRM Netzdienste GmbH, Solmsstr. 38, 60486 Frankfurt am Main (*Schreiben vom 03.05.2021*)
2. Amt für Bodenmanagement Büdingen, Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen (*Schreiben vom 04.05.2021*)
3. Industrie und Handelskammer, Postfach 10 04 55, 61144 Friedberg (*Schreiben vom 21.05.2021*)

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

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

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
1	**Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie,** Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden (*Schreiben vom 17.05.2021*)	
	[…] gegen den vorgesehenen Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Hinweise unter Punkt IV.8 Denkmalschutzrechtliche Vorschriften sind korrekt Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor. […]	Der Planungsträger hatte die Hinweise zu den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben im Beteiligungsverfahren zum Ursprungs-Bebauungsplan zur Kenntnis genommen und sie an besagter Stelle in den Satzungstext eingearbeitet. …… ⇨ **Beschlussvorschlag:** *Kein Beschluss erforderlich.*

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
2	**Regionalverband Frankfurt/ Rhein-Main**, Poststr. 16, 60329 Frankfurt (*Schreiben vom 20.05.2021*)	
	[…] zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen: Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 stellt an der Stelle des Vorhabens „Sonderbaufläche Hotel“ sowie „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“, „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dar. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223 „Am Quellenhof“ vorgesehene Änderung von „Sonderbaufläche Hotel“ sowie „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“, in Urbanes Gebiet beträgt laut unserer Erfassung 0,77 ha. Damit liegt die Änderung über der Darstellungsgrenze von 0,5 ha und es müsste hierfür eine Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) durchgeführt werden. Nach Rücksprache mit der Stadt Karben am 18.5.2021 kann ich Ihnen mitteilen, dass wir die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen in die derzeit laufende 6. Änderung des RPS/RegFNP 2010 Karben „Brunnenquartier“, das künftig als Wohn- und Mischgebiet südlich an den Quellenhof angrenzt, als „Gemischte Baufläche, Planung“ integrieren werden. Ein seperates Änderungsverfahren wird damit vermieden. Nach Abschluss der 6. RegFNP- Änderung „Brunnenquartier“ kann die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223 „Am Quellenhof“ als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden. […]	Die Hinweise zur Aufnahme der Änderungs-Flächen in die bereits eingeleitete 6. Änderung des RegFNP2010 und das damit entfallende Erfordernis eines separaten FNP-Änderungs-Verfahrens werden mit Dank zur Kenntnis genommen. Die diesbezüglichen Aussagen in Kap. 4.1 der Begründung werden entsprechend angepasst. …… ⇨ **Beschlussvorschlag:** ***Kein Beschluss notwendig*** *(die mehr oder weniger redaktionelle bzw. nachrichtliche Anpassung der Begründung ist kein abwägungsrelevanter, vom Planungsträger zu beschließender Inhalt der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung).*

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
3	**HessenMobil Gelnhausen**, Gutenbergstr. 2-4, 63571 Gelnhausen *(Schreiben vom 20.05.2021)*	
	[…] die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur vorliegenden Bauleitplanung der Stadt Karben keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB. Vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen straßenrechtlich, die Landesstraße 3351 (Nordumgehung Karben) und die Landesstraße 3205 betreffend, keine planrelevanten Einwende zur vorgelegten Bauleitplanung. Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von den Landesstraßen 3205 und L3351 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Karben hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. […]	Der Planungsträger nimmt die (bereits im Beteiligungsverfahren zum Ursprungs-Bebauungsplan wortgleich vorgetragenen) Hinweise erneut zur Kenntnis. Die Belange des Immissionsschutzes werden beachtet; es sei dazu auf die Erläuterungen in Kap. 7.10 der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan (´Immissionsschutz`) sowie in Kap. 7.10 zur vorliegenden B-plan-Änderung verwiesen. Die besagten Landesstraßen liegen hinreichend weit entfernt vom Plangebiet. Die Nordumgehung wurde zudem bereits in Kenntnis der Bestandsnutzungen geplant, daher ist die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit dieser Trasse mit dem damals bereits existierenden Hotel – und demzufolge auch mit den nun geplanten gemischten Nutzungen - vorauszusetzen. …….. ⇨ **Beschlussvorschlag:** *Es ist **kein Beschluss erforderlich** (keine Anregung zum Bebauungsplan, die nicht bereits berücksichtigt wurde).*

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
4	**Regierungspräsidium Darmstadt**, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Az. V31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64278 Darmstadt *(Schreiben vom 20.05.2021)*	
	[…] unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:	
	Das ca. 0,77 ha große Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt teilweise mit seinem Erweiterungsbereich in einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, überlagert von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“.	Die zu berücksichtigenden Flächenvorgaben aus dem RegFNP werden in der Begründung aufgeführt.
	Aus **regionalplanerischer Sicht** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Ich weise jedoch darauf hin, dass der durch die vorliegende Planung beabsichtigte Eingriff in den Regionalen Grünzug von 0,38 ha im gleichen Naturraum zu kompensieren ist.	Der Planungsträger begrüßt die grundsätzlich positive Bewertung aus regionalplanerischer Sicht. Die Kompensation für den Eingriff wird gemäß der im Umweltbericht aufgeführten Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erbracht.
	Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 (StAnz. 52/2019 S. 1373).	
	Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Frankfurt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:	
	Grundwasser	**<u>Zu „Grundwasser</u>**
	Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine *<u>qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung</u>* und ein *<u>ausreichender Schutz des Grundwassers.</u>* *<u>In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern</u>*. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:	Die Unterlagen (denen im frühzeitigen Anhörverfahren noch kein Umweltbericht beigefügt war) werden, soweit gemäß den nachfolgenden Erläuterungen erforderlich, gemäß den nachfolgenden Erläuterungen um die entsprechenden Aussagen zum Grundwasserschutz und zur Wasserversorgung ergänzt.
	1. Wasserversorgung	zu „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	In Ziffer 4 in Abschnitt V. des Satzungstextes sind bereits entsprechende Aussagen zur Löschwasserversorgung aufgeführt. Dort heißt es u. a. (ganz im Sinne des Einwenders), dass „*als ausreichende Menge zur Löschwasserversor-*

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.	*gung (…) eine Wassermenge von mindestens 96 m³ pro Stunde bzw. 1.600 l / min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen"* wird – und dazu dann auch bereits: „*Die Vorhaltung dieser Mindestlöschwassermenge wird durch die Stadtwerke Karben als gewährleistet angesehen*". Auch die Trinkwasserversorgung ist entsprechend gesichert; auch dies wird bereits entsprechend in den Unterlagen erläutert (dazu s. Kap. 6.1 der Begründung, Unterpunkt „Trinkwasser").
	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 für ggf. erforderliche Wasserhaltungen.	Auf das Erfordernis von separaten wasserrechtlichen Zulassungsverfahren wird in Ziffer 1 in Abschnitt V. des Satzungstextes hingewiesen; dies ist seitens der Bauverantwortlichen entsprechend zu berücksichtigen.
	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. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss. Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann.	In Kap. 6.2 der Begründung werden die Grundzüge des bereits vorliegenden und seitens des Fachplanungsbüros auch mit den Wasserfachbehörden vorabgestimmten Entwässerungskonzepts (in einem für die Bauleitplanung hinreichenden Differenzierungsgrad) erläutert; darauf sei an dieser Stelle verwiesen. Zudem wurde inzwischen auch der Anregung entsprochen und ein Boden-Gutachten mit Aussagen zur hydrogeologischen Situation beauftragt, dessen Ergebnisse in die Unterlagen eingearbeitet wurden; dieses ist fortan Anlage zur Begründung und somit Bestandteil im weiteren Verfahren (dazu s. u.). Grundsätzlich sind die Einzelheiten zur Entwässerung des Plangebietes aber weiterhin mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt (Frankfurt), als zuständiger Wasserbehörde, abzustimmen – auch dies ist in der Begründung bereits erwähnt.
	Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden. Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird.	Es wird gesamten Änderungsgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, was deutlich unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für ein Urbanes Gebiet bleibt, sodass „*eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen*" (nicht zuletzt auch zur weitestmöglichen Wahrung der Grundwasserneubildung) vermieden werden kann. Dazu dient auch die verbindliche Vorgabe, dass die Abstellflächen von Fahrzeugen auf Parkplatzflächen sowie sonstige Kfz.-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden sind. Durch die vorgesehene Art der Oberflächenwasserbewirtschaftung kann vermieden werden, dass das Grundwasser qualitativ nicht beeinträchtigt wird.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	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.	Gemäß den Ergebnissen des Boden-Gutachtens (STREIM BODENGUTACHTER 2022, s. Anlage 3 zur Begründung) handelt es sich um einen vernässungsgefährdeten Bereich. Demzufolge wird der Anregung entsprochen und der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung und Erweiterung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Im Satzungstext werden diese Kennzeichnung sowie die in dieser Fläche zu beachtenden Auflagen in dem neuen Abschnitt IV aufgeführt.
	2. Grundwasserschutz Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergeben-de eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde. Unterstützend empfiehlt es sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) heranzuziehen.	zu „2. Grundwasserschutz“: Die von der Einwenderin in Ziffer 2 thematisierte Lage im Heilquellenschutzgebiet und die daraus resultierenden Erfordernisse wurden bereits in der Bebauungsplanung berücksichtigt (dazu s. Abschnitt III. des Satzungstextes - unter „Nachrichtliche Übernahmen“ – sowie Erläuterungen in Kap. 4.2 der Begründung).
	Oberflächengewässer Das Planungsgebiet liegt nicht im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Nidda“. Ich weise jedoch darauf hin, dass nach den im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplanes für das Gewässer Nidda erstellten Gefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (Risikogebiete außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete) gemäß § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit der Überschwemmung einer größeren Teilfläche des Planungsgebietes zu rechnen ist. Daher sind die im § 78b WHG festgelegten Anforderungen zu beachten. Nach den vorgelegten Planungsunterlagen ist die Situation bei einem extremen Hochwasserereignis dem Vorhabenträger bekannt. In den Unterlagen sind entsprechende ausführliche Angaben enthalten. Nachfolgend gebe ich noch den Link für die Gefahrenkarte der Nidda für den betroffenen Bereich bekannt. https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/nidda/g-karten/HWGK_Nidda_G-07.pdf	Zu „**Oberflächengewässer“:** Das Plangebiet wurde – auf Grundlage der vom Land Hessen aktuell erarbeiteten Hochwasserrisikomanagementplänen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als „*Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes*“ vermerkt; dies wird auch in Ziffer 2 in Abschnitt III. des Satzungstextes erläutert. Die daraus resultierenden Empfehlungen, die bei Vorhaben in den betroffenen Flächen zu beachten sind, sind zudem bereits in Ziffer 3 des Abschnittes V. im Satzungstext aufgeführt.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Abwasser, Gewässergüte Unter der Voraussetzung, dass das unter Ziffer 6.2 der Begründung zur Bebauungsplanänderung aufgeführte „Entwässerungskonzept“ umgesetzt wird, bestehen meinerseits keine grundlegenden Bedenken gegen die 1. Änderung des BP Nr. 223. Insofern hat auch meine Stellungnahme zum BLP- Nr. 223 (Januar/Februar) 2019 sinngemäß weiterhin Gültigkeit.	Zu „**Abwasser, Gewässergüte“:** Die positive Stellungnahme zu den entsprechenden Ausführungen zur Abwasserbewirtschaftung in der Begründung wird begrüßt. Die Stellungnahme zur Ursprungs-Bebauungsplanung aus 2019 wurde berücksichtigt; sie wird auch weiterhin beachtet. Der dabei an dieser Stelle von der Einwenderin aufgeführte Hinweis auf die möglichst frühzeitige Abstimmung der Entwässerungsfachplanung mit dem RP wurde zur Kenntnis genommen und ist selbstverständlich – auch im Hinblick auf die nachfolgend angemahnte Erlaubnispflichtigkeit jeglicher Einleitungen – weiterhin zu berücksichtigen.
	Hinweis: Bei der nächsten Fortschreibung der SMUSI ist das gesamte Plangebiet entsprechend seiner neuen Nutzung zu berücksichtigen.	Bei der nächsten Fortschreibung des Schmutzfrachtsimulationsmodells (SMUSI) ist die Bebauungsplanung zu berücksichtigen.
	Allgemeiner Hinweis: Die Abteilung IV/F „Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt“ des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde neu zugeschnitten und hat seit dem 1.2.2021 die Bezeichnung IV/F „Abteilung Umwelt Frankfurt“.	Die geänderte Bezeichnung der Fachstelle wird in den Texten angepasst.
	Nachsorgender Bodenschutz Abwägungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite	Zu „**Nachsorgender Bodenschutz“:**
	In der Begründung auf Seite 16 unter „4.3 Information zum Untergrund ... – Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen“ wird die alte Bezeichnung „Abteilung IV – Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt“ verwendet. Der korrekte Ansprechpartner lautet „Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5“.	Der korrekte Name des Ansprechpartners wird redaktionell angepasst.
	Weiter findet sich hier die Aussage, dass Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen für das Gebiet des Geltungsbereichs und seiner näheren Umgebung (bis mindestens 250 m) gemäß aktueller Aktenlage der FIS AG-Datenbank nicht bekannt sind. Diese Aussage trifft nur für das Gebiet des Geltungsbereichs zu. Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin am 11.05.2021 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.	Auch dem Planungsträger sind schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen im Geltungsbereich oder seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Im näheren Umfeld (ca. 200 m) befinden sich die Altstandorte mit den ALTIS-Nummern 440.012.020-001.019 (Altstandort – nicht bewertet, Dögelmühle 1) und 440.012.040-001.016 (Altstandort – Altlastenverdacht aufgehoben, Brunnenstr. 32 „Taunusbrunnen“). Ich möchte auf die Nachforschungspflichten hinweisen, wie sie sich aus dem *Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, St.Anz. 19/2002 S. 1753* ergeben. **Vorsorgender Bodenschutz** In der Begründung auf Seite 15 unter „4.3 Information zum Untergrund ... – Baugrund / Boden“ werden die DIN 19731 und 18915 richtiger Weise genannt. Hier sollte auch die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) erwähnt werden. Der Umweltbericht soll anhand der Rückmeldungen zum Umfang und Detailierungsgrad zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt werden (Begründung S. 34 „9. Umweltprüfung“). In der Begründung finden sich vereinzelte Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz. Diese Aussagen reichen jedoch keinesfalls aus. Ich möchte auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, hinweisen. Aus der Arbeitshilfe lassen sich die nachfolgend aufgeführten bodenbezogenen Bausteine für den Umweltbericht ableiten:	Die erwähnten Altstandorte im Abstand von ca. 200 m zum Plangebiet werden zur Kenntnis genommen; dies wird in den Texten ergänzt. Es liegen - gemäß den Kriterien in Kap. 2.1.2 des genannten Mustererlasses - derzeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass für den Geltungsbereich nähere Untersuchungen oder sonstige Nachforschungen im Hinblick auf potenzielle Kontaminationen o. ä. vorzunehmen sind. Auch bei den Untersuchungen für das o. g. Boden-Gutachten wurden „*keine Kontaminationen festgestellt*“ (STREIM 2022, S. 8). Zu „**Vorsorgender Bodenschutz“:** Die besagte DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) wird an besagter Stelle in der Begründung sowie in Ziffer 7 in Abschnitt V des Satzungstextes ergänzt. Der Umweltbericht lag zum Zeitpunkt der Stellungnahme des Einwenders noch nicht vor. Er wurde inzwischen aber erarbeitet, wobei die Hinweise und Anregungen der Einwenderin zur Berücksichtigung der Bodenschutzbelange beachtet wurden. Der Umweltbericht wird zur anstehenden Offenlage Bestandteil des Bebauungsplanes und dem RP somit vorgelegt.

Bausteine Umweltbericht

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

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Die Arbeitshilfe wird durch die Methodendokumentation: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt (https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/ media/hmuelv/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_-_methodendokumentation.pdf). Das Schutzgut Boden wird bisher nicht in angemessener Weise behandelt. Dieser offensichtliche Mangel ist zu beseitigen. In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar. Aus den oben genannten Gründen bitte ich daher die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.	Das Schutzgut Boden wird im inzwischen vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes, zu dem nun auch der Umweltbericht (als selbstständiger Bestandteil der Begründung) gehört (nicht zuletzt auf Grundlage des eingeholten Boden-Gutachtens) in angemessener Weise behandelt, und die bauleitplanerische Gesamtabwägung entsprechend ergänzt.
	Abfallwirtschaft West Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken. Ich bitte folgende Nebenbestimmungen aufzunehmen: 1. Bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 01. September 2018, erhältlich im Internet unter www.rp-darmstadt.de (Startseite - Umwelt & Verbraucher - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall) zu beachten und anzuwenden.	Zu „**Abfallwirtschaft West“:** Die grundsätzlich positive Bewertung aus abfallrechtlicher Sicht wird begrüßt. Die nebenstehend aufgeführte Nebenbestimmung zur Abfallentsorgung bei Baumaßnahmen wird wunschgemäß in Ziffer 6 in Abschnitt V des Satzungstextes ergänzt.
	Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) In der Begründung zum Bebauungsplan wird aufgeführt, dass im Südosten des beplanten Gebietes (MU) neben den Flächen für die Erweiterung des Hotels durch verschiedene gewerblich orientierte Wohnformen auch eine Arztpraxis sowie ein seniorengerechtes Wohnprojekt entstehen soll. Art und Umfang des Seniorenwohnprojektes wurden aber nicht weiter ausgeführt. Um zukünftigen Konflikten vorzubeugen ist hier zu konkretisieren, dass Pflegeanstalten, die gemäß der Nr. 6.1 g) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einen erhöhten Schutzanspruch genießen, nicht zulässig sind.	Zu „**Immissionsschutz“:** Zwar verlangt der in dem Schutz einer Ansammlung pflegebedürftiger bzw. kranker Menschen liegende Sinn und Zweck der besagten Nr. 6.1 S. 1 lit. g der TA Lärm im Ergebnis, nur solche Einrichtungen als „Pflegeanstalten“ zu begreifen, die bestimmungsgemäß vorwiegend pflegebedürftige bzw. kranke Menschen und außerdem diese in gewisser Zahl aufnehmen und betreuen. Dies ist hier keinesfalls vorgesehen. Dennoch sollte zur Vermeidung von Missverständnissen der Anregung stattgegeben werden, sodass in den Textfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergänzt wird, dass Pflegeanstalten im gesamten MU-Gebiet ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass derzeit eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt wird. Diese schalltechnische Untersuchung muss jedoch nicht nur die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen aus Straßenverkehr und Schienenverkehr betrachten, sondern muss auch Aussagen dazu treffen, in welchem Umfang mit Schallimmissionen ausgehend von den Gewerbebetrieben im Norden bzw. Nordwesten und Nordosten des Plangebietes incl. dem direkt angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet sowie dem zugehörigen Parkplatz zu rechnen ist. Zusätzlich sind auch Aussagen zu den Verkehrsimmissionen der neu geplanten Stichstraße auf die geplante Wohnbebauung zu treffen. Eine detaillierte Prüfung des Entwurfes kann erst nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung durchgeführt werden.	Die inzwischen vorliegende schalltechnische Untersuchung berücksichtigt alle abwägungsrelevanten Parameter. Sie wird zur Offenlage den Planungsunterlagen als Anlage beigefügt. In Kap. 7.10 der Begründung („Immissionsschutz“) wird ausführlich auf die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit der Planung mit der näheren Umgebung eingegangen; diese kann gemäß den gutachterlichen Bewertungen sicher als gegeben angesehen werden.
	Allgemein: Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.	Zu „**Allgemein“:** Die Verwaltung wird gebeten, der Bitte nach Inkraftsetzung der B-plan-Änderung nachzukommen.
	Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: <u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u> - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; <u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u> - vorliegende und genehmigte Betriebspläne; <u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u> - 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.	Zur **„bergrechtlichen** Stellungnahme“: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:	
	Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.	Zu „Rohstoffsicherung“: Keine Kommentierung erforderlich.
	Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Plangebiet wird jedoch von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Ich weise darauf hin, dass die Möglichkeit einer CO2-Ausgasung besteht, sollte die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über deren Tiefe und Ausbreitung vor. Um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen, sollten daher insbesondere bei Arbeiten unterhalb des Geländeniveaus entsprechende Vorsichtsmaßnahmen (z.B. CO2-Freimessungen) getroffen werden.	Zu „Aktuelle Betriebe/Konzessionen“: Um der kommunalen Hinweispflicht in der Bauleitplanung Genüge zu leisten, sollte die nebenstehende Stellungnahme und insbesondere die Anregung, bei Arbeiten unterhalb des Geländeniveaus entsprechende Vorsichtsmaßnahmen (z.B. CO^2-Freimessungen) zu treffen, in Abschnitt V. des Satzungstextes („Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungs-Charakter“) aufgenommen und in der Begründung erläutert werden.
	Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.	Zu „Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten“: Keine Kommentierung erforderlich.
	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 Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.	Zu den Hinweisen zum “**Kampfmittelräumdienst**“: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aussagen dazu sind aber sehr wohl bereits in Ziffer 6 in Abschnitt V. des Satzungstextes sowie in Kap. 4.3 der Begründung aufgeführt. Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen.
	[…]	⇨ **Beschlussvorschläge:** Den Anregungen und Hinweisen des RP Darmstadt wird gemäß den vorstehenden Aussagen und Erläuterungen zu den einzelnen Punkten und den dort getroffenen Empfehlungen zu Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen – soweit in der Bauleitplanung erforderlich bzw. geboten – entsprochen. Somit sind – außer den mehr oder weniger redaktionellen Änderungen sowie den inzwischen ohnehin bereits in den Umweltbericht eingearbeiteten Änderungen und Ergänzungen - folgende Punkte auf Ebene der Bebauungsplanung zu beschließen.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
		1. Es wird die vom Abfallwirtschaft erbetene Nebenbestimmung zur Abfallentsorgung bei Baumaßnahmen in Ziffer 6 in Abschnitt V. des Satzungstextes („Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungs-Charakter“) ergänzt. 2. Es wird in Abschnitt IV. des Satzungstextes ein Hinweis aufgenommen, dass bei Arbeiten unterhalb des Geländeniveaus entsprechende Vorsichtsmaßnahmen (z.B. CO^2-Freimessungen) getroffen werden sollten, um im Falle der Beseitigung der Überdeckung von potenziellen Lagerstätten eventuelle Ausgasungen frühzeitig erkennen zu können; dies wird dann auch in der Begründung erläutert. 3. In den Textfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird ergänzt, dass Pflegeanstalten im gesamten MU-Gebiet ausdrücklich ausgeschlossen werden. 4. Die inzwischen vorliegende schalltechnische Untersuchung wird künftig als Anlage der Bebauungsplanung beigefügt; ihre Ergebnisse werden in die Bebauungsplanung eingearbeitet. 5. Das inzwischen vorliegende Boden-Gutachten wird künftig als Anlage der Bebauungsplanung beigefügt; seine Ergebnisse werden in die Bebauungsplanung eingearbeitet. 6. Der Geltungsbereich wird als „Fläche mit sehr hohen Grundwasserständen“ / als „“vernässungsgefährdetes Gebiet“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Im Satzungstext werden diese Kennzeichnung sowie die in dieser Fläche zu beachtenden Auflagen in dem neuen Abschnitt IV aufgeführt.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
5	**Dr. Karl Schneider (NABU),** Erich-Kästner-Straße 12, 61184 Karben – **im Namen der nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzverbände** (s. Auflistung auf S. 4) *(Schreiben vom 24.05.2021)*	
	[…] wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Die Stellungnahme erfolgt im Namen der im Briefkopf genannten Verbände, die nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannt sind. Die geplante Erweiterung des bisherigen Geltungsbereichs im Südosten um die Restfläche des Flurstücks 516 sehen wir sehr kritisch und regen deshalb an, das Konzept nochmals zu überdenken. Unserer Ansicht nach können die auf der Erweiterungsfläche vorgesehenen Nutzungen auch auf den Flächen des bisher geplanten SO Hotel untergebracht werden. Dies gilt vor allem für die Facharztpraxis. Das Senior:innen-Wohnprojekt als weitere Nutzung auf der Erweiterungsfläche sollte an einer völlig anderen Stelle im Stadtgebiet realisiert werden (z.B. im Brunnenquartier). Folgende Überlegungen bitten wir ernsthaft zu prüfen: • Der Bereich östlich der Tennisplätze/Tennishalle ist – nicht nur für Karben – klimatisch von großer Bedeutung als Frischluftschneise im Zuge der Niddaaue. Deshalb ist die Fläche im RegFNP 2010 auch als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt und deshalb hat die Stadt Karben auch im BPlan 203 „Brunnenquartier “eine breite „Klimaschneise“ zwischen dem Brunnenquartier und der vorhandenen Bebauung entlang der Luisenthaler Straße ausgewiesen. Der geplante großflächige Parkplatz im BPlan 223 auf Teilen des Flurstücks 516 steht der Frischluftzufuhr-Funktion des Gebiets nicht entgegen, weil hier keine Strömungshindernisse zu erwarten sind. • Mit der jetzt geplanten Bebauung der Erweiterungsfläche südlich des Parkplatzes wird in den Frischluftstrom Richtung Brunnenquartier aber ein großes, bis zu 10 m hohes Hindernis eingestellt. Da eine Luftströmung sich ähnlich verhält wie fließendes Wasser, kommt es an der Stelle zu einer Unterbrechung, denn die verbleibende Strömungsfläche östlich des Geltungsbereichs ist zu schmal, um die anströmenden Luftmassen „durchzulassen“ - zumal die geplante Bebauung des südlich angrenzenden Brunnenquartiers schon das nächste Hindernis darstellt.	Anlass der Bebauungsplan-Änderung ist, wie in Kap. 1 der Begründung bereits erläutert, im Wesentlichen die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für die jeweils bereits konkret angestrebten Nutzungen, die zusätzlich zu den bereits festgesetzten Sondergebiets- und Gewerbegebietsflächen im Ursprungs-Bebauungsplan inzwischen entstanden sind, und die daher eben nicht ausschließlich auf den bereits überplanten Flächen umgesetzt werden können. (*Zur grundsätzlichen Kritik am Standort des Senior:innen-Wohnprojekts siehe unten*). Die klimatischen Belange werden bei der Planung berücksichtigt. Die Ausweisung des genannten „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ dient der Sicherung von freizuhaltenden Schneisen für die Kalt- bzw. Frischluftzufuhr für den klimatisch stark belasteten Ballungsraum Frankfurt und seine nähere Umgebung. In diesen Schneisen sollen insbesondere Hochbauten (ab ca. 15 m Höhe), welche Hindernisse für diese Lufttransporte darstellen könnten, vermieden werden. Diesem Vorbehaltsgebiet trägt die Bebauungsplanung durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen ausdrücklich Rechnung: - Beschränkungen der Baukörper-Höhen durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen in diesem Nidda-nahen Streifen (mit 10,0 m bzw. 12,0 m mehr oder weniger deutlich unterhalb der o. g. Höhe) (dazu s. Kap. 7.2 der Begründung). - *(Unverändert gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan)* Beschränkungen der Baukörper-Höhen durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (mit 13,0 m – wie im rechtskräftigen Bebauungsplan - immer noch unterhalb der o. g. Höhe) auch auf den festgesetzten Baugebietsflächen westlich der engeren Abfluss-Schneise, die zudem mindestens

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
		50 m (bis zu 105 m) vom Nidda-Ufer entfernt bleiben (dazu s. Kap. 7.2 der Begründung). - Festsetzung der offenen Bauweise (d. h. Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand) auf der Erweiterungsfläche, sodass kein durchgehendes „Hindernis“ gegenüber Abflüssen in Nord-Süd-Richtung entstehen werden; zudem Beschränkung der überbaubaren Flächen. - *(Unverändert gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan)* Verbot von jeglichen Hochbauten auf der nördlichen Hälfte der Ackerparzelle 516 – ausschließliche Nutzung als Stellplatzfläche. - *(Unverändert gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan sowie aktueller Begrenzung der Erweiterung)* Freihaltung des Ostrandes des nicht geänderten Teils des Ursprungs-Bebauungsplanes von jeglichen baulichen Anlagen und Sicherung einer dortigen 15 m breiten Schneise zum Radweg entlang der Nidda hin für naturschutzfachlich und gleichzeitig auch klimaökologisch (Talabwinde!) wirksame Aufwertungsmaßnahmen im rechtskräftigen B-plan; zudem zusätzliche Freihaltung von potenziell Boden und Grundwasser belastenden Nutzungen in diesem Streifen auch in der vorliegenden Änderung. Die besagte Frischluftschneise wird durch die auch zu diesem Zwecke festgesetzten Einschränkungen somit allenfalls in relativ geringem (und vertretbaren) Maße durch die geplanten Bauten beeinträchtigt. Mehrere klimaökologisch wirksame Vorgaben (so v.a. Dachbegrünung für flache Dächer, Anpflanzungen entlang des südlich folgenden Rad- und Fußweges und Baumpflanzungen auf Parkplatz-Flächen) dienen der zusätzlichen Minderung von Beeinträchtigungen.
	• Das in der Begründung unter Kap. 1 (Anlass zur vorliegenden 1. Änderung) angesprochene Senior:innen-Wohnprojekt auf der MU-Fläche im Südosten (Fl.St. 516 teilweise) erscheint uns an dieser Stelle sehr „unglücklich“ platziert. Wir fragen uns, wer in einer solchen Lage zwischen gewerblichen Nutzungen und Parkplätzen, abseits von jeglicher städtischen Infrastruktur (Kulturangebote, Einkaufen, Gastronomie, ..) und ohne direkte Nachbarn seinen Lebensabend verbringen möchte? Gerade Bewohner von Senior:innen-Domizilen wünschen sich zentral gelegene Wohnstätten, von denen aus alles auf möglichst kurzen Wegen zu erreichen ist. Im hier geplanten Wohnprojekt sind Bewohner:innen ohne eigenes Auto extrem eingeschränkt. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten sind mindestens 500 m entfernt. Die Senior:innen werden sich zu Recht „abgeschoben“ vorkommen.	Das genannte Ideal „*der zentral gelegenen Wohnstätten, von denen aus alles auf möglichst kurzen Wegen zu erreichen ist*“ (das mglw. tatsächlich für viele Betagte gelten mag), kann nur selten erfüllt werden, da Flächen in einer für ein derartiges Projekt angemessenen Größe in Innenstädten oder innerörtlichen Siedlungslagen zu diesem Zweck nur selten verfügbar sind. Dem entgegen steht hier allerdings der hohe Wohnwert für Senior(inn)en in diesem Randbereich der Siedlung, am Rand der teilweise naturnahen Nidda-Aue, mit attraktiven Ausblicken und teilweise weitem Blick in südliche bis östliche Richtungen und auf die Nidda selbst sowie fernab stärkerem Verkehr mit seinen Lärm- und Schadstoffemissionen. Auch dies sind Qualitäten, die ohne Zweifel für ein solches Projekt an diesem Standort sprechen, zumal beileibe nicht alle älteren Menschen dem o.g. Ideal nach-

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	• Das geplante Senior:innen-Wohnprojekt nimmt gemäß Begründung (Seite 5/6) einen Großteil der neu geplanten MU-Flächen im Südosten ein. (Zitat): „Zum einen soll sich hier eine Facharztpraxis ansiedeln, was angesichts des Rückgangs von Arztpraxen seitens der Stadt Karben grundsätzlich sehr begrüßt wird. Zum anderen ist die Errichtung eines senioren-gerechten Wohnprojektes geplant, welches voraussichtlich auch die östliche Teilfläche des bisherigen Geltungsbereiches und somit in die Fläche der hier bisher geplanten Hotel-Erweiterung hineinragt."	eifern, sondern ihren Lebensabend ausdrücklich lieber außerhalb von City-Lagen wohnend verbringen möchten, ohne sich dadurch „abgeschoben" zu fühlen. Die Nachfrage nach Senioren-gerechten Wohnungen an diesem Standort (den ein auf diese Wohnformen spezialisierter Träger ja nicht ohne Grund genau dafür ausgewählt hat) ist gewiss gegeben.
	• Vor dem Hintergrund, dass das Senioren-Wohnprojekt vielleicht doch nicht an dieser Stelle realisiert wird, sollte geprüft werden, ob die Facharztpraxis nicht auf den Flächen der bisherigen Hotelerweiterung (SO Hotel) untergebracht werden kann (Erdgeschoss). Die anstelle der Hotelerweiterung jetzt geplanten „temporären und dauerhaften Wohnformen" (Seite 6 1. Abschnitt) könnten in den Obergeschossen des Gebäudes Platz finden. Allzu groß dürfte der Bedarf an diesen Wohnformen sowieso nicht sein - vor allem angesichts der Tatsache, dass im Wohngebiet Taunusbrunnen bereits solche Wohnformen angeboten werden (www.we rooms.de). • Ob der BPlan 223 in diesem Szenario überhaupt geändert werden muss, wäre zu prüfen. Immerhin wären nur im bisherigen „SO Hotel" - Gebiet Art und Maß der baulichen Nutzung anzupassen. • Auch würden die o.a. klimatischen Konflikte (Frischluftzufuhr fürs Brunnenquartier) durch die Bebauung entfallen.	Die nebenstehende Vermutung, „*dass das Senioren-Wohnprojekt vielleicht doch nicht an dieser Stelle realisiert wird*", steht derzeit nicht zur Debatte. Der Eigentümer des Grundstücks neben dem Hotel möchte das Vorhaben möglichst bald umsetzen. Daher erübrigen sich aber auch Spekulationen, wie die anderen (aktuell durchweg konkret geplanten) Nutzungen anders aufgeteilt werden könnten und welche Änderungen am Bebauungsplan für diesen Fall überhaupt noch notwendig wären.
	• Die Anlage von Stein- und Schottergärten sollte als unzulässig textlich festgesetzt werden.	Es wird vorgeschlagen, der Anregung zu entsprechen, um die bekannten klima-, wasser- und tierökologischen Nachteile dieser Elemente etc. ausschließen zu können. Unter Ziffer 2.3.1 („Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke") wird folgende textliche Festsetzung ergänzt, die dann für das gesamte MU-Gebiet gilt: „*Lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen"), sowie für Wege.*"

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Zudem geben wir folgende Anregungen: • Wenn die Planung trotz allem wie vorliegend realisiert werden sollte, wäre es zu begrüßen, die beiden östlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 9/4 und 9/7 einzubeziehen und die Ausgleichsmaßnahme des ursprünglichen BPlan 223 (Festsetzung Nr. 1.6.1) entsprechend zu erweitern. Dies bietet sich an, weil im östlichen Anschluss an diese beiden schmalen Parzellen gehölzbestandene, extensiv genutzte Gartengrundstücke liegen. So entsteht zwischen der Bebauung und der Nidda ein größerer zusammenhängender Biotopkomplex aus Extensivgrünland und strukturreichen Gärten. • Ein Fußweg entlang der Erschließungsstraße sollte verbindlich vorgeschrieben werden, damit Hotelgäste und Mitarbeiter, Kunden und Besucher der Arztpraxis und gegebenenfalls des Senior:innen-Wohnprojekts sowie der Fa. Satis & Fy ihre Ziele wie auch die ÖPNV-Haltestelle an der Brunnenstraße sicher erreichen können. Die Formulierung in der B-Plan- Begründung (Kap. 6.3 Innere Erschließung) „belässt zudem noch einen Spielraum für die Platzierung eines einseitigen Gehweges“ ist zu unbestimmt. Weitere Anregungen: <u>Energieversorgung</u> Wir bitten um Prüfung, inwieweit die zukünftigen Nachbarn im Plangebiet einen gemeinsamen „Energiepool“ installieren/nutzen können, z.B. • Wärmegewinnung durch Solarthermie auf dem Gewerbedach - wird auch für die Versorgung des Hotels und der geplanten Wohnungen mit Warmwasser genutzt. • Stromversorgung für beide Gebäude durch ein gemeinsames BHKW oder durch Fotovoltaik (Solarbäume) auf dem Parkplatz.	Der aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen grundsätzlich nachvollziehbaren Anregung kann nicht entsprochen werden, weil die genannten Parzellen nicht in städtischem Eigentum liegen und der Ausgleich auch durch eine Abbuchung vom bereits vorhandenen und daher vorrangig zu nutzenden städtischen Ökokonto erzielt werden kann. Der Vorschlag sollte aber als langfristige Maßnahme (im Hinblick auf einen Erwerb der Flächen zum Zwecke der ökologischen Aufwertung und der Nutzung als Ökokontofläche) im Auge behalten werden. Es wurde bereits eine Straßenfachplanung in Auftrag gegeben, die selbstverständlich auch einen Fußweg berücksichtigen wird (dies ist natürlich ebenso im Interesse der Stadt wie der hier Bauwilligen). Dies muss aber nicht bereits im Bebauungsplan geregelt werden, wo lediglich eine hinreichend breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden sollte (und hier mit 7,50 m bis 8,50 m Breite auch festgesetzt wird), welche diese Möglichkeiten sichert. Es gibt aber keinen Grund für den Planungsträger (der dies später im Detail ohnehin zu beschließen hat), dies jetzt – ohne nähere Kenntnis von Ein- und Ausfahrten etc. - bereits festzulegen und sich dadurch unnötig selbst zu binden. Zu <u>Energieversorgung</u>: Die Installierung von Anlagen zur nachhaltigen Energieversorgung sollte nicht nur aus ökologischen, sondern bereits aus ökonomischen Gründen im Interesse der Bauverantwortlichen sein. Die nun überplanten Flächen stehen allerdings in Privateigentum, und es sind jeweils unterschiedliche Vorhaben geplant, die zeitlich vermutlich schwierig zu koordinieren sein werden, sodass jeder Bauverantwortliche seine eigenen Maßnahmen ergreifen wird (und soll). Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, die über die bisherigen Festsetzungen (so z.B. in Ziffer 2.2. des Satzungstextes) hinausgehen, sind daher zum jetzigen Zeitpunkt, bei dem so viele Details der drei geplanten Vorhaben noch ungewiss sind, auch nicht angemessen (zumal bspw. das genannte „Gewerbedach“ gar nicht mehr im vorliegenden Änderungs-Bebauungsplan liegt). Der Vorschlag der Einwender wird den Trägern aber, mit der Bitte um Beachtung, zur Kenntnis gegeben.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Satzungstext unter 1.6.3 Die anzupflanzenden Bäume I. oder II. Ordnung auf der Parkplatzfläche sollten - sofern keine Solarbäume errichtet werden - einen größeren Stammumfang haben. Bislang gibt die Festsetzung einen Stammumfang von mindestens 10 cm vor. Das entspricht einem Stammdurchmesser von rund 3 cm. Als Mindest-Pflanzqualität sollten Bäume I. und II. Ordnung auf einer Parkplatzfläche dieser Größenordnung wenigstens 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang 16-18 cm sein. Im Falle der Zweitnutzung Fotovoltaik (s.o.) müssen die Gehölzanpflanzungen auf der Parkplatzfläche natürlich entfallen. Die Eingrünung des Parkplatzes ist aber durch die unveränderten „randlichen" Festsetzungen gesichert.	Zu Satzungstext unter 1.6.3: Die getroffene Festsetzung zur Mindest-Pflanzqualität entspricht der entsprechenden Vorgabe aus der Stellplatzsatzung der Stadt Karben für Baumpflanzungen auf Stellplätzen. Wenngleich mit den angeregten höheren Qualitäten eine raschere Wirkung der angestrebten Funktionen (Lokalklima, Staub- und Schadstofffilterung, Sauerstoffproduktion, Beschattung, Ortsbild, Tierökologie etc.) erzielt werden kann, sollten die genannten Maße aus Gründen der Gleichbehandlung mit anderen Bauverantwortlichen, welche sich auch an die Satzung halten müssen, auch hier beibehalten werden. Der Aussage, dass „*im Falle der Zweitnutzung Fotovoltaik (...) die Gehölzanpflanzungen auf der Parkplatzfläche natürlich entfallen*" müssten, wird widersprochen. Die o. g. vielfältigen und gerade in diesem Teilgebiet wichtigen Gunstwirkungen stehen einer Nutzung von Solaranlagen (zumindest auf Dächern oder an Fassaden) ohnehin nicht entgegen (weshalb ja auch Bäume II. Ordnung zugelassen werden); sie sollten nicht zugunsten von Solarbäumen aufgegeben werden.
	Wir erinnern daran, dass Belange des Artenschutzes, insbesondere des § 44 BNatSchG, nicht der Abwägung unterliegen.	In Kap. 7.7.2 der Begründung wird ausgeführt, dass „*zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse (die nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen, sondern zwingend zu beachten sind)"* bereits mehrere Maßnahmen verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zudem wurde frühzeitig eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse nun in die Planunterlagen und den neu erstellten Umweltbericht eingeflossen sind.
	Schließlich machen wir Sie darauf aufmerksam, dass die nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse des Verfahrens zu benachrichtigen sind.	Der abschließende Hinweis auf das Erfordernis der Benachrichtigung über die Abwägungsergebnisse wird selbstverständlich beachtet.
	[…]	…… ⇨ **Beschlussvorschläge:** Die Anregungen und Hinweise des Einwenders werden gemäß den vorstehenden Erläuterungen in der Gesamtabwägung gewichtet und künftig in der Bebauungsplanung sowie im Umweltbericht gemäß den obigen Abwägungen berücksichtigt, somit sind folgende Punkte auf Ebene der Bebauungsplanung zu beschließen:

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
		1. Die Bedenken zum Standort des Senioren-Wohnprojekts und zur Beeinträchtigung des Frischluft-Korridors werden zurückgewiesen. 2. Der Anregung, die Anlage von Stein- und Schottergärten auszuschließen, festzusetzen, wird durch die dazu oben vorgeschlagene textliche Festsetzung entsprochen. 3. Der Anregung, die östlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 9/4 und 9/7 in den Geltungsbereich einzubeziehen, wird aus den erläuterten Gründen nicht entsprochen. 4. Der Anregung, einen Fußweg entlang der Erschließungsstraße bereits im Bebauungsplan verbindlich vorzuschreiben, wird aus den erläuterten Gründen nicht entsprochen (gleichwohl wird diesem Ziel auf Ebene der Straßenplanung entsprochen). 5. Die Anregung zu einer „Prüfung, inwieweit die zukünftigen Nachbarn im Plangebiet einen gemeinsamen „Energiepool“ installieren/nutzen können“, wird den Grundstückseigentümern / Vorhabenträgern weitergegeben. 6. Der Anregung, die Mindest-Pflanzqualität für die auf Stellplätzen zu pflanzenden Bäume gegenüber der im Satzungstext übernommenen Vorgabe aus der Stellplatz-Verordnung zu erhöhen, wird aus den erläuterten Gründen nicht entsprochen.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
6	**Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst 4.1 für Strukturförderung und Umwelt**, Homburger Straße 17, 61169 Friedberg *(Schreiben vom 26.06.2021, mit gesammelten Stellungnahmen der verschiedenen Fachstellen im Haus*)	
	[…] nachfolgend überlassen wir ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises: **FB 4.1 Archäologische Denkmalpflege.** **Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal** Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt. **FSt 2.3.6 Brandschutz. Ansprechpartner: 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. **Hydranten:** Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.	**Zu FB 4.1 Archäologische Denkmalpflege:** Die positive Stellungnahme der Archäologischen Denkmalpflege wird begrüßt. **Zu FSt 2.3.6 Brandschutz:** In Ziffer 4 in Abschnitt V. des Satzungstextes sind bereits entsprechende Aussagen zur Löschwasserversorgung aufgeführt. Dort heißt es u. a. (ganz im Sinne des Einwenders), dass „*als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung (…) eine Wassermenge von mindestens 96 m³ pro Stunde bzw. 1.600 l / min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen“* wird – und dazu dann auch bereits: „*Die Vorhaltung dieser Mindestlöschwassermenge wird durch die Stadtwerke Karben als gewährleistet angesehen*“. An derselben Stelle im Satzungstext ist zudem ein Hinweis auf die Beachtung verschiedenerer Blätter des DVGW-Regelwerks

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Folgende Abstände sind einzuhalten: ► Offene Wohngebiete 120 m ► geschlossene Wohngebiete 100 m ► Geschäftsstraßen 80 m. Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.	(Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Frankfurt / Main) aufgeführt, so u.a. auf die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (zur Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); oder auf die Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).
	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.	Zudem sind in Ziffer 5 in Abschnitt V. des Satzungstextes bereits entsprechende Aussagen zu den Erfordernissen von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen aufgeführt, so u.a. sogar auch ausdrücklich ein Hinweis auf die Beachtung der besagten Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU (im Satzungstext wird allerdings nicht die von 1998, sondern bereits die neuere Ausgabe vom Februar 2007 genannt).
	FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege **Ansprechpartner/in: Frau Anna Eva Heinrich** **Rechtsgrundlage:** §44 und §16 BNatschG; Kompensationsverordnung Hessen **Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**	**Zu FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**
	Da die vorgelegten Unterlagen derzeit nicht vollständig sind, können wir zu unseren Belangen keine Stellungnahme abgeben. Es fehlt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag, als auch die Bilanzierung nach KV für die Erweiterung.	Der Umweltbericht, einschließlich einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung, sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag werden zur Offenlage der Bebauungsplanung beigefügt.
	FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz **Ansprechpartner/in: Herr Thomas Buch** **Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**	**Zu FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**
	Im vorliegenden Planentwurf wurde auf die relevanten wasserwirtschaftlichen Punkte detailliert eingegangen. Aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange, bestehen keine Bedenken gegen die Umsetzung der Planung.	Die positive Stellungnahme der Fachstelle Wasser und Bodenschutz wird begrüßt.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben. **Ansprechpartnerin: Herr Hermann Götz** **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen** Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen zur Beplanung und Erweiterung des Geltungsbereichs um die landwirtschaftliche Restfläche von 3.000 qm keine Bedenken. **FD 4.5 Bauordnung** **Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz** Keine Einwendungen. **FSt 4.5.0 Denkmalschutz** **Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer** Keine Einwendungen. […]	**Zu FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben.** Die positive Stellungnahme der Fachstelle Agrarfachaufgaben wird begrüßt. **Zu FD 4.5 Bauordnung** Keine Kommentierung erforderlich. **Zu FSt 4.5.0 Denkmalschutz** Keine Kommentierung erforderlich. …….. ⇨ **Beschlussvorschlag:** *Es ist kein Entscheidungs- oder Handlungsbedarf für die Ebene der vorliegenden Bebauungsplanung gegeben.* *Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden bereits – soweit in der Bauleitplanung sinnvoll und geboten – berücksichtigt.*

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
7	**Deutsche Telekom Technik GmbH**, Landgrabenwerg 151, 53227 Bonn *(Schreiben vom 31.05.2021)*	
	[…] 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: Ihr Schreiben vom 28.04.2021 haben wir erhalten und Sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme: Von den eingereichten Planungsunterlagen sind wir betroffen. Im Randbereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch ausgebaut (siehe Lageplan). Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Ebenso bräuchten wir eine Information, falls neue Anlagen für eine zukünftige Versorgen von Nöten wären. Hierzu senden Sie uns bitte über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) rechtzeitig die benötigten Informationen (Baubeginn, Fertigstellung, Ansprechpartner) zu. […] *Anlage: Lageplan vom 31.05.2021 (s. nachfolgende Seite)*	Der Planungsträger nimmt die Lage der im Randbereich des Bebauungsplanes (in der Straße ´Am Selzerbrunnen´ -von dort u.a. mit Hausanschluss an das bestehende Hotel -, und in den Fuß- und Radwegen südlich des Geltungsbereiches und entlang der Nidda) liegenden Telekommunikationslinien der Telekom zur Kenntnis (s. Plan nächste Seite). Diese sowie die Hinweise zur möglichen Versorgung des Gebietes durch den Träger etc. werden auch den Grundstückseigentümern bzw. den Bauverantwortlichen zur Kenntnis gegeben. …… ⇨ **Beschlussvorschlag:** *Es ist **kein Beschluss erforderlich** (keine Anregung zum Bebauungsplan; Hinweise sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung).*

[***Anlage aus dem Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH:***
Lageplan TK-Linien der Dt. Telekom in der näheren Umgebung des Plangebietes (Auszug), hier unmaßstäblich. Stand: 31.05.2021].

