

Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Petterweil
 - *Bebauungsplan Nr. 235 „Nördliche der Fuchslöcher“*
 - hier: *Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/ TÖB*
 gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Stellungnahmen im Rahmen der o.a. Verfahrensschritte

(TÖB- Anschreiben vom 11.02.2022, öff. Auslegung 21.02. - 25.03.2022)

<u>ohne Anregungen und Hinweise:</u>		<u>Eing.datum</u>	<u>mit Anregungen und Hinweisen:</u>	<u>Eing.datum</u>
- Verband Hessischer Fischer e.V.		14.02.2022	- Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV)	18.02.2022
- Bundesamt f/UuD der Bundeswehr		16.02.2022	- Amt für Bodenmanagement Büdingen	25.02.2022
- Gemeinde Schöneck, Der Gemeindevorstand		21.02.2022	- Regionalverband FrankfurtRheinMain	13.03.2022
- DMT Engineering Surveying / Avacon Netz GmbH		22.02.2022	- BUND, LV Hessen / Naturschutzverbände	23.03.2022
- Avacon Netz GmbH		23.02.2022	- Wetteraukreis, Der Kreisanschluss	24.+25.03.2022
- Stadt Niddderau, Der Magistrat		14.03.2022	- Regierungspräsidium Darmstadt	24.03.2022
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH		13.04.2022	- Hessen Mobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement	25.+30.03.2022
			- Bürgerstellnahme	25.03.2022
			- BUND, LV Hessen / Naturschutzverbände	08.04.2022

Beschlussempfehlungen

**zu eingegangenen Hinweisen und Anregungen im Rahmen der
Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

(TÖB- Anschreiben vom 11.02.2022, öff. Auslegung 21.02. – 25.03.2022)

Von: toeb_beteiligungsverfahren <toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de>
Gesendet: Freitag, 18. Februar 2022 12:10
An: 'matthias.rueck@seifert-plan.com'
Betreff: Stellungnahme RMV - Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Petterweil_BPlan Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher"

**Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Petterweil
Bebauungsplan Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher"
Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH**

Sehr geehrter Herr Rück,
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,
vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Wir begrüßen die Einrichtung einer Bushaltestelle östlich des Kreisverkehrs.
Wir regen an, dass diese barrierefrei ausgebaut und mit einem Wetterschutz ausgestattet wird. Die hierfür
notwendigen Flächen sind im Bebauungsplan darzustellen.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anregung und wünschen für die Planung viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Markus Mendelzki
M.Sc. Traffic and Transport
Bereichsleiter
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. Alexandra Knau
Bereich
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

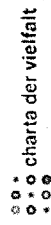
GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Altm. Bleichstr. 5 | 65779 Hofheim/Ts.
Tel.: 06152/254-212 | Mail: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de
www.rmv.de | www.facebook.com/RMVVertrag | www.twitter.com/rmvvertraeg

Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung: Prof. Klaus Rimpel
Geschäftsführer: Dr. André Kaval
Aufsichtsratsvorsitzender: Oberbürgermeister Peter Feymann
Handelsregister: Frankfurt a.M. HRB 24123
USt-IdNr.: DE 112647810

Hinweise zur Datenverarbeitung: www.rmv.de/datenschutz
18.02.2022



Rhein-Main-Verkehrsverbund
Eingang: 18.02.2022

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Im Zug der straßenbautechnischen Entwurfsplanung zum Ausbau der Sauerbornstraße ist, unter Nutzung der „Randflächen“ der Straße, die Neuerrichtung eines Haltestellenkaps in jede Fahrtrichtung östlich des Kreisverkehrplatzes vorgesehen.
Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist, unter Verweis auf die konkrete straßenbautechnische Ausführungsplanung, nicht erforderlich.

Amt für Bodenmanagement Büdingen

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstrasse 33, 63654 Büdingen



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

Geschäftszeichen (im Antwortschreiben bitte angeben)
22.2-BD-02-06-03-02-B-2022#012

Bearbeiter	Dominik Vogt
Telefon	06042-9612 7358
Fax	06042-9612 7111
E-Mail	Dominik.Vogt@hvbgo.hessen.de
Ihr Zeichen	vom 14.02.2022
Ihre Nachricht	24.02.2022
Datum	

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stadt Karben, Stadtteil Petterweil, Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“

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 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.

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@hvbgo.hessen.de



Amt für Bodenmanagement
Eingang: 25.02.2022

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.
Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

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

Der Regionalvorsitzende

Ihr Zeichen: M Rück
Ihre Nachricht: 11.02.2022
Unser Zeichen: cs

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

15. März 2022

Karben 1/22/Bp
Bebauungsplan Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher" in Karben - Petterweil,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange inhaltlich keine Bedenken. Formal wird auf Folgendes hingewiesen:

Damit der o.g. Bebauungsplan aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, hat der Regionalverband Frankfurt RheinMain für die Stadt Karben das 5.Änderungsverfahren „Nördlich der Fuchslöcher“ durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Verbandskammersitzung des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain am 19.9.2019, mit anschließender Beteiligung vom 08.10.- 06.11.2019.

Der Offenlagebeschluss erfolgte in der Verbandskammersitzung am 21.12.2020. Hier wurde der erweiterte Änderungsbereich nördlich der Sauerbornstraße (aktuell vorliegender Geltungsbereich des Bebauungsplans) bereits eingearbeitet. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 23.03.-30.04.2020. Der Bereich der Reithalle und des zentralen Stallgebäudes, der nun vorerst aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen wurde, ist Teil der Änderung. Nach erfolgten CEF-Maßnahmen kann eine Teiländerung des o.g. Bebauungsplans, wie in der Begründung aufgeführt, als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden.

Der abschließende Beschluss des 5. Änderungsverfahrens für die Stadt Karben „Nördlich der Fuchslöcher“ erfolgte in der Verbandskammersitzung am 25.08.2021.

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 2577-1548
info@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de
Frankfurt Spolkasse
Bank: DE 15 5605 0701 0070 2028 02
BIC: HELADEF333

Die Änderung wurde am 10.02.2022 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um digitale Übersendung der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Schradin

Cornelia Schradin
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Eingang: 15.03.2022

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.
Der Bitte um Übersendung eines Planexemplars nebst Bekanntmachung wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes selbstverständlich nachgekommen.

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.
BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCH-
LAND Landesverband Hessen e.V.
DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.
HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.
VERBAND HESSISCHER FISCHER E.V.

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

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

Absender dieses Schreibens
Dieter Nölle (BUND)
Schloßstraße 72
61184 Karben

Email an matthias.rueck@seifert-plan.com
CC Stadt Karben (Julin.Birkner@karben.de)

23. März 2022

B-Plan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ (6,54 ha) der Stadt Karben, Gemarkung, Petterweil. Ihr Schreiben vom 11.02.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die zugesendeten/online zur Verfügung gestellten Unterlagen. Die Stellungnahme ergeht im Namen des BUND, Landesverband Hessen e. V. sowie im Namen der im Briefkopf genannten Verbände, die nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannt sind.

Wir nehmen zu dem geplanten Vorhaben - Ausweisung eines Wohngebietes auf landwirtschaftlich genutzten Flächen - wie folgt Stellung:

Wir lehnen den B-Plan Nr. 235 der Stadt Karben, Gemarkung Petterweil, „Nördlich der Fuchslöcher“ in der vorliegenden Form ab. Unsere erheblichen Bedenken zu der Planung begründen wir mit folgenden Hinweise/Anregungen (die wir teilweise auch schon in unserer Stellungnahme vom 12.06.2020 vorgebracht haben).

In der vorliegenden Fassung können wir keinerlei Aussagen entdecken, die den derzeit allgemein diskutierten, gerade in der Bauleitplanung zu beachtenden Notwendigkeiten bezüglich Klimawandel/ Bodenschutz/ Wasserhaushalt/ ... Rechnung tragen. In unseren Augen ist dies ein eklatanter fachlicher Mangel, der nicht akzeptiert werden kann. Der BPlan hat für uns den Charme einer Planung aus den 1980er Jahren, wobei damals der Begriff Umweltschutz aber durchaus schon Einzug in die Bauleitplanung gehalten hatte.

- Der Entzug weiterer ca. 3,7 ha (1. Bauabschnitt) Ackerland von hoher Bodenfruchtbarkeit aus der Lebensmittelproduktion verschärft die Lage unserer Bauern hier in Karben weiter. Die im 2. Bauabschnitt vorgesehenen über 2,5 ha nördlich der Sauerbornstraße werden z. Zt. als Pferdehof genutzt. Es steht zu befürchten, dass nach Aufgabe dieses Standortes anderswo erneut für diese Nutzung Ackerland in Anspruch genommen wird.

3 Zur Reduzierung des Verlustes an Ackerflächen fordern wir, die im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main als Ziel Z 3.4.1-9 verbindlich eingeführten Dichtevorgaben voll auszuschoöpfen. In diesem Falle also mindestens 45 WE/ha, da Petterweil nicht mehr als ländlicher Siedlungstyp angesehen werden kann. Solche eher dünn besiedelten Siedlungstypen sind in der hinteren Wetterau oder im Vogelsberg noch denkbar, nicht aber im Speckgürtel um Frankfurt. Die aktuelle intensive Diskussion um den großflächigen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen durch neue Wohn- und Gewerbegebiete erfordert in jedem Einzelfall eine verschärfte Prüfung der grundsätzlichen Notwendigkeit des Vorhabens und eine ausführliche Begründung für das angestrebte Maß der baulichen Nutzung. Die jetzt gemäß Kap. 2.2.1 angedachten 30-35 WE/ha sind entschieden zu wenig.

4 Der Anteil an den besonders flächenintensiven Einfamilienhausgrundstücken (WA3) ist deutlich zu groß. Im Vergleich der Flächen für alle Wohngebiete WA1 - WA3 (zusammen 40.340 m2) beanspruchen die Flächen WA3 17.520 m2 = 43,43 %, die Flächen WA1+WA2 zusammen 22.820 m2 = 56,73 %. Da das Wohnraumangebot in WA1 und 2 deutlich größer ist als in WA3, wird deutlich, dass mit dem freistehenden Einfamilienhausbau kein sparsamer Umgang mit Grund und Boden möglich ist.

5 Bezogen auf das Teilgebiet WA3 ist mit der Festsetzung 2.1.1 i.V.m. 1.3 dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht ausreichendes Rechnung getragen, weil hier nur Einzelhäuser zulässig sind und die Grundstücksgrößen mind. 400 und max 650 m2 (ggf. sogar 670 m2) groß sein müssen. In Kap. 3 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass bei Nachfrage eine Erhöhung der baulichen Dichte möglich wäre. Wir fordern, dass angesichts der großstadtnahen Lage von Karben-Petterweil und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden grundsätzlich eine Siedlungsdichte von mind. 45 WE/ha ermöglicht wird.

Das westlich angrenzende Wohngebiet mit Einfamilien- und Reihenhäusern, das vor ca. 40 Jahren entwickelt wurde, kann heute nicht mehr als Maßstab für das Maß der baulichen Nutzung herangezogen werden.

Es versteht sich von selbst, dass das geplante Wohngebiet im Trennsystem entwässert werden muss. Deshalb ist die Festsetzung unter Pkt 6.1, wonach das auf den Grundstücken in Zisternen zu sammelnde Niederschlagswasser gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden soll, nicht nachvollziehbar.

In der Begründung unter Kap. 5.4 und als Empfehlung („soll“) in den Festsetzungen unter IV 2 steht, dass gem. § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Niederschlagswasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll (der Heizhöfer Bach verläuft nördlich des Plangebiets).

Wenn gemäß Kap. 4.12 der Begründung die §§ 55 WHG als auch § 37(1) 1 HWG eigenverbindlich (also unmittelbar geltendes Recht) sind, dann muss dies aus den Festsetzungen auf der Planzeichnung auch klar hervorgehen. Es sollte dann u.E. in den Festsetzungen unter Pkt. 6.1 stehen, dass Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu sammeln und zu verwerten ist (als Brauchwasser, zur Gartenbewässerung, ...) und dass das dann noch verbleibende/überschüssige Wasser dem Heizhöfer Bach zuzuleiten ist.

Anmerkung: Aus der letzten Passage der jetzigen Festsetzung 6.1 geht für den juristischen/fachlichen Laien nicht hervor, dass mit dem Begriff „soll“ eigentlich „ist“ gemeint ist - wie es in Kap. 4.12 der Begründung erläutert wurde.

6 Alle Gebäude müssen so angeordnet werden, dass auf ihren Dachflächen (und ggf. auch an Seitenwänden) eine optimale Sonnennutzung durch Photovoltaik-

und/ oder Solarthermie möglich ist. Diese Nutzungen sind verpflichtend im B-Plan festzusetzen.

Für die Energieversorgung der Gebiete sollten insgesamt verbindliche Festsetzungen getroffen werden.

Das BauGB (§ 9(1) Nr.12) und die BauNVO (§ 14) lassen solche Festsetzungen/ Maßnahmen ausdrücklich zu. Unseres Erachtens werden nämlich weiterhin die üblichen Zentralheizungen in Wohnhäusern eingebaut, wenn die Bauleitplanung nicht durch klare Regelung zum Umdenken zwingt. Die übliche „Empfehlung“ zur Nutzung von erneuerbaren Energien im letzten Abschnitt der Festsetzungen läuft weit überwiegend ins Leere.

Desweiteren fordern wir, dass die Ortsrandeingrünungen zu ergänzen sind - Ziel sollte eine komplette Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes sein – und dass sämtliche Flächen für Ortsrandeingrünungen als städtische Grundstücke im Grundbuch geführt werden. Sollte dies nicht gewünscht sein, verweisen wir auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N (vgl. vorletzten Absatz in dieser Stellungnahme, Stichwort „dingliche Sicherung“). Die Eingrünungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Im Umweltbericht Kap. 3.3.6 steht: „Die straßenbegleitenden Hecken (Sauerbornstraße) werden im Zuge der Baumaßnahmen vollständig gerodet. Durch eine abschließende Ortsrandeingrünung kann aber eine hinreichende Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.“

Diese Aussage ist nicht nachvollziehbar, weil eine „abschließende Ortsrandeingrünung“ aus der Planzeichnung nicht hervorgeht und deshalb eine „hinreichende“ Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild nicht gegeben ist. Zur Untermauerung der „Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild“ in Kap. 3.3.6 ist eine mindestens 4-reihige, frei wachsende Hecken-/Gehölzpflanzung auf einer mind. 10 m breiten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ erforderlich. Und das nicht nur in einigen Abschnitten des zukünftigen Ortsrandes, sondern komplett im Norden, Osten und Süden. Und wenn dort in Abschnitten eine Gasleitung verläuft, müssen die Grundstücksgrößen z.B. des WA3 reduziert werden, um die notwendige Pflanzfläche für die Ortsrandeingrünung sicherzustellen. Bei dieser Vorgehensweise ist es dann auch möglich, die o.g. zu rodende Hecke südlich entlang der Sauerbornstraße zu erhalten.

Die geplanten Maßnahmen (CEF) zum Schutz der Rauchschwalben im 2.BA werden vom Grundsatz her begrüßt – gleichwohl sehen wir die Maßnahmen kritisch, weil eine erfolgreiche Umsiedlung von Rauchschwalben einige Jahre dauern kann und nicht zwingend von Erfolg gekrönt sein muss. Wenn der neue Stall nicht entsprechende Mikrohabitate anbietet, werden die Rauchschwalben ihn nicht annehmen (bei den Mehlschwalben ist eine solche Umsiedlung viel einfacher, weil sie an ihr Brut habitat geringere Ansprüche stellen).

Bis die Umsiedlung nachgewiesenermaßen geklappt hat, ist die Einbeziehung der bestehenden Rauchschwalben-Brut habitats in das BPlan-Gebiet und ihre Umwandlung in ein Wohngebiet zurecht ausgeschlossen.

Es versteht sich von selbst, dass ein kompletter Abzug der Rauchschwalben nicht der Zielsetzung der CEF-Maßnahme entspricht.

Wir fordern, dass über die Ergebnisse des Rauchschwalben-Monitorings jährlich zu berichten ist und bitten darum, in diese Berichterstattung einbezogen zu werden (nur die Karbener Naturschutzverbände NABU und BUND).

Wir weisen darauf hin, dass die geplante Verlagerung des Reiterhofs - Kap. 5.3 Neubau von Stall- und Wirtschaftsgebäude im nordöstlichen Anschluss des Plangebietes – zu Konflikten mit der geplanten Wohnbebauung führen kann, weil mit

deutlichen Geruchsbelästigungen zu rechnen ist. Wenn aber die neuen Stallungen deshalb weiter entfernt vom BPlan-Gebiet errichtet werden, ist die Rauchschwalben - CEF-Maßnahme mit noch größeren Fragezeichen zu versehen.

Wir begrüßen die Festsetzung 5.3, wonach „Steingärten“ sowie Flächenabdeckungen mit Holzschnitzeln unzulässig sind. Wir gehen davon aus, dass die Stadt Karben dieses Verbot auch konsequent durchsetzt.

Wir erinnern daran, dass Belange des Artenschutzes, insbesondere des § 44 BNatSchG, nicht der Abwägung unterliegen.

Wir weisen des Weiteren auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N, hin, wonach Festsetzungen von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken nur möglich sind, wenn diese dinglich gesichert sind. Etwaige vertragliche Regelungen müssen den gemeindlichen Gremien bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam.

Schließlich machen wir Sie darauf aufmerksam, dass die nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse der Verfahren zu benachrichtigen sind.

Mit freundlichem Gruß

gez.

Dieter Nölle

Dieter Nölle (BUND)

Dr. Karl Schneider (NABU Karben)

BUND, LV Hessen + anerkannte Naturschutzverbände

Eingang: 23.03.2022

Beschlussesempfehlung:

zu 1: Eine sehr wesentliche bundes- und landespolitische Zielsetzung und Aufgabenzuweisung an die kommunale Ebene ist eine (nach Möglichkeit) hinreichende Wohnraumversorgung der Bevölkerung unter Berücksichtigung der regionalen und örtlichen Wohnbedürfnisse.

Die Situation auf dem hessischen Wohnungsmarkt verschärft sich stetig weiter, was in den umliegenden Städten und Gemeinden von Frankfurt am Main bzw. in der Metropolregion in noch gesteigertem Umfang der Fall ist.

Wohnraumknappheit ist ein Dauerthema in FrankfurtRheinMain.

Der anhaltend hohen bzw. steigenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sowie Miet- und Eigentumswohnraum auch im Bereich der Stadt Karben soll u.a. durch die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken am Ostrand des Stadtteiles Petterweil Rechnung getragen werden.

Dies ausgehend von der Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche am Ostrand von Petterweil im Regionalen Flächennutzungsplan 2010.

Obgleich die Stadt Karben in den letzten Jahren bereits einige Gebiete entwickelt und Grundstücke für den Wohnungsbau bereitgestellt hat, verfügt die Stadt Karben über keine eigenen Neubaugrundstücke mehr. Es liegen jedoch über 150 konkrete Interessenbekundungen bezüglich der Errichtung bzw. dem Erwerb von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften sowie zahlreiche Anfragen nach Mietwohnraum vor, darunter auch viele Bürger aus Petterweil.

Dass der BUND die Erforderlichkeit der Wohnraumschaffung offenkundig im Grundsatz nachvollzieht, zeigt sich daran, dass die vorliegende Stellungnahme sich mit den Inhalten des Bebauungsplanes detailliert auseinandersetzt.

zu 2: Die vorstehend angeführten Zielsetzungen sind gemäß den Bestimmungen des Abwägungsgebotes des § 1 (7) BauGB in Gegenüberstellung mit sonstigen öffentlichen und privaten Belangen zu gewichten und abzuwägen.

Entsprechendes erfolgte bereit im Zuge der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes, die, nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt, mit Datum vom 21.03.2022 rechtswirksam wurde.

Während im Teilbereich südlich der Sauerbornstraße durch lediglich einen veränderten Flächenzuschnitt (Flächentausch) die Darstellungen „Wohnbaufläche“ und „Fläche für Landbewirtschaftung“ flächenmäßig im Saldo unverändert bleiben, erfolgt für die Fläche nördlich der Sauerbornstraße ein Flächenausgleich gemäß der entsprechenden Richtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain: Als Ersatz für die künftige Wohnbaufläche erfolgt in der Gemarkung Oskarben eine „Rückwidmung“ der bislang dargestellten gewerblichen Baufläche in „Fläche für die Landbewirtschaftung“ in einem flächenmäßigen Umfang von rd. 3,3 ha.

Eine mutmaßliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Ackerland) für die ersatzweise Errichtung von landwirtschaftlichen Stallanlagen ist einer Abwägung im Rahmen des hier in Rede stehenden Bebauungsplanverfahrens nicht zugänglich.

Seitens der Landwirtschafts-Fachbehörde (Fachstelle Agraraufgaben beim Wetteraukreis) wurden zum hier vorliegenden Bebauungsplan keine Bedenken vorgebracht.

zu 3 u. 4: Der Zielsetzung Z3.4.1-9 des Regionalplanes Südhessen (2010) bezüglich der Einhaltung der vorgegebenen Dichtevorgaben wird, natürlich unter der notwendigen Mitberücksichtigung sonstiger städtebaulicher Aspekte, soweit als möglich Rechnung getragen.

Aufgrund der rahmensetzenden Funktion des Bebauungsplanes sind die vorgegebenen Dichtewerte auf dieser Planungsebene nur als Näherungswert zu beurteilen und können, je nach tatsächlicher baulicher Umsetzung und Realisierung auf den Grundstückflächen variieren.

Nach den Planungsleitlinien des § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung

weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung insbesondere zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund diese Prämissen und unter Orientierung an der örtlich vorhandenen Nachfrage verfolgt der Bebauungsplan die Bereitstellung bzw. die Ermöglichung einer gewissen Vielfalt an Wohnformen; auch dabei müssen weitere Aspekte der Stadtstruktur und -gestaltung berücksichtigt werden.

Durch die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt (als zuständige Fachbehörde) wurden zum Bebauungsplan keine Bedenken vorgebracht.

zu 5: Die Hinweise und Ausführungen werden unter Verweis auf die Erschließungsplanung sowie die entsprechenden Abstimmungen mit den Verordnungen und Entsorgern zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass, in Ergänzung der verbindlichen Festsetzung zur Errichtung von Retentionszisternen, eine Brauchwassernutzung als gleichsam verbindliche Vorgabe festgesetzt wird.

zu 6: Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass eine Festsetzung zur verbindlichen Nutzung von nutzbaren Dachflächen durch Photovoltaik und/oder Solarthermie im Bebauungsplan ergänzt wird.

Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verwiesen:

Mit diesem detaillierten Regelwerk ist jeder Gebäudeeigentümer zu einem „möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlic einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb“ verpflichtet (§ 1 (1) GEG).

zu 7: Mit der Zielsetzung einer umfangreichen Wohnraumschaffung auf der zur Verfügung stehenden Fläche (vgl. Pkte. 3 + 4) erfolgt keine Flächenfestsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Eine Grundstücks- und Ortsrandbegrünung wird durch die verbindlich festgesetzte Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen verfolgt.

zu 8: Die Hinweise und Ausführungen werden unter Verweis auf Pkt. 7 zur Kenntnis genommen; die diesbezüglichen Formulierungen im Umweltbericht werden korrigiert bzw. angepasst.

zu 9: Es wird auf das, im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ausgearbeitete Maßnahmen-Konzept (CEF) bezüglich des Schutzes und der sukzessiven Umsiedlung der Rauchschnalbenpopulation sowie die diesbezüglichen intensiven und fortlaufenden Abstimmungen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis hingewiesen.

Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird durch mehrmalige fachgutachterliche Begehungen im Jahr sowie ein jährliches Monitoring begleitet, das der zuständigen Fachbehörde vorgelegt wird. Naturschutzverbände können sich diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde ins Benehmen setzen.

zu 10: Der angeführte Sachverhalt ist dem Planungsträger hinreichend bekannt und wird im weiteren Planungsprozess einer rechtskonformen Lösung zugeführt.

zu 11 u. 12: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:

Während die naturschutzrechtliche Kompensation im erforderlichen Umfang im Rahmen einer vorlaufenden Ökointerpretation der Stadt Karben und auf kommunaler Grundstücksfläche erfolgt und insofern „gesichert“ ist, dient die Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen der Eingriffsminimierung und Gebietsdurchgrünung.

Aufgrund dessen und der unmittelbaren Rechtsverbindlichkeit der auf Grundlage des Bauordnungsrechts getroffenen Festsetzung ist diesbezüglich eine dingliche Sicherung nicht erforderlich.

14: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die Abwägungsergebnisse werden selbstverständlich zu gegebener Zeit entsprechend mitgeteilt.

Der Kreisausschuss

Fachdienst Kreisentwicklung

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Wetteraukreis

Planungsgruppe Prof. 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 60040-22-TÖB
Sprechzeiten

Datum 21.03.2022

Az.:	60040-22-TÖB-
Vorhaben:	(Aktenzeichen bitte immer angeben) Planungsverfahren - Bebauungsplan Nr. 225 "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 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

Ansprechpartnerin: Frau Stefanie Klingenhöfer

1. Einwendungen und Bedenken
Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich Bedenken.
Hier sollte der Verkehr auf der B 3 im Auge behalten werden, da mit großer Voraussicht die zukünftigen Anwohner auf diese auffahren bzw. von dieser abfahren werden.

So ist heute bereits der Knotenpunkt (Kreuzung BBW) südlich der Abfahrt Petterweil an seiner Auslastungsgrenze. Daher ist hier auch das Augenmerk auf die Signalisierung im Bereich der Kreuzung K 9 / B 3 hinsichtlich des zukünftig zu erwartenden Verkehrs zu richten.

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

Adresse	Bankverbindungen
Europaplatz 61169 Friedberg	Sparkasse Oberhessen IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64 SWIFT-BIC HELADEF331
Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter: www.wetteraukreis.de	Postbank Frankfurt IBAN DE37 5001 0060 0011 2196 09 SWIFT-BIC PBNKDE33XXX

So wäre evtl. ein Ausbau der Abbiegespur für Petterweil auf der B 3 von Norden kommend sinnvoll, da die abbiegenden Fahrzeuge derzeit noch mit den geradeaus fahrenden Fahrzeugen sich eine Spur teilen und durch eine stärkere Frequentierung davon auszugehen ist das der Verkehr in seinem Fluss weiter gebremst wird.

2. Anregungen
Der bauliche oder signaltechnische Ausbau der einzelnen Verkehrsknoten im Bereich Petterweil.

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.

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.

10

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.

FS 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartnerin: Frau Clara Guckenbiehl

Anwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Aus Sicht der UNB bestehen gegen die vorgelegte Planung in ihrer jetzigen Form Bedenken hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes. Diese können jedoch ausgeräumt werden, wenn – wie in der textlichen Festsetzung unter Punkt 5.1 beschrieben – die Anregungen und Hinweise aus dem Umweltbericht berücksichtigt und weitere naturschutzfachlich notwendigen Aspekte umgesetzt werden. Neben den bereits im B-Plan enthaltenen Aspekten bedarf es dazu der Umsetzung folgender Regelungen:

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind alle CEF-Maßnahmen entsprechend dem Umweltbericht und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufzunehmen. Dies betrifft insb. die Arten Rauchschnalbe, Rebhuhn und Haussperling. Die vertraglichen Regelungen, die neben dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Angaben zu den vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen für die Rauchschnalbe enthalten, sind unmittelbar nach Vertragsabschluss der Unteren Naturschutzbehörde in Kopie vorzulegen.

Zudem ist die zeitliche Regelung zum Beginn von Erdarbeiten anzupassen: Gemäß den Empfehlungen des Umweltberichts und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist bei Baubeginn zwischen 1. März und 30. September (nicht 31. Juli) der bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich der Feld- und Wegraine ab Ende Februar im zweiwöchigen Rhythmus umzubereiten oder zu mulchen, sodass sich keine geeigneten Brutbedingungen für Offenlandarten wie das Rebhuhn ergeben. Alternativ ist unmittelbar vor Baubeginn durch eine entsprechend qualifizierte Person nachzuweisen, dass sich keine Bruten auf der Fläche befinden.

Rechtsgrundlage:

§ 44 BNatSchG

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Die vorgelegte Eingriffs-Bilanzierung muss korrigiert werden. Beim Bestand vor Eingriff werden 10 Bäume berücksichtigt, die durch eine Korrektur samt berechneter Biotopwertpunkte wieder aus der Berechnung entfernt werden. Hier ist die Berechnung so anzupassen, dass zwar die herangezogene Fläche in m² herausgerechnet, die Biotopwertpunkte (57.800,0 BWP) aber weiterhin berücksichtigt werden.

Aus dem Fachbeitrag Bodenschutz ergibt sich zudem ein Kompensationsbedarf von 32.511 Bodenwerteinheiten (BWE). Dieses Defizit der Bodenwerteinheiten kann laut Auskunft des HMUKLV wie folgt in Biotopwertpunkte (BWP) umgerechnet werden, um einen externen Ausgleich zu erbringen: $BWE \text{ pro } ha/15^3 = BWP/qm$. Demnach ergibt sich ein zusätzliches Kompensationsdefizit in Höhe von 65.022,0 BWP.

Insgesamt ergibt sich damit ein Kompensationsdefizit von:

415.609,7 BWP + 57.900,0 BWP + 65.022,0 BWP = 538.531,7 BWP.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans ist ein Abbuchungsantrag für die benötigten Ökopunkte mit Angabe der verwendeten Maßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Geschlossene Einfriedungen und Sockelmauern sind nur straßenseitig zulässig. Alle weiteren Einfriedungen sind ohne Sockelmauern und mit einer Bodenhöhe von mind. 10 cm herzustellen, um bodengebundene Kleintiere wie z. B. Igel Wanderungsmöglichkeiten zu bieten. Entgegen der Formulierung im aktuellen Entwurf des B-Plans sind Stützmauern nicht zuzulassen.

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 BauGB) nachzuweisen.

Zur Verringerung der Umweltbelastung für Mensch und Tier, zum Artenschutz (insb. nachtaktive Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und aus Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß §§ 3, 5 Abs. 1 und 22 BImSchG und §§ 39 und 41a BNatSchG sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB folgende technische Vorkehrungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.

- Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen; unvermeidbare Abstrahlungen dürfen 10 Lux nicht überschreiten. Zudem ist die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen. Im Falle gewerblicher Nutzung darf die Dauer der Beleuchtung die genehmigte Betriebszeit nicht überschreiten.
- Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.

- Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.

- Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.

- In Wohn- und Mischgebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m². Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m².

- Bevorzugt sind helle Straßenbeläge (mit reflektierenden Elementen) zu wählen, um die natürliche Reflektion des Mondlichts zu verbessern und damit eine geringere künstliche Beleuchtung zu benötigen.

Dunkelräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten.

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z. B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen. Nicht gestattet sind darüber hinaus Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z. B. Videowände, Skybeamer etc.). Bei flächiger Anstrahlung ist die Beleuchtung stets so anzubringen, dass das Licht von oben nach unten abstrahlt, um unnötige Lichtstreuung zu verhindern.

Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln

für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen. Die dabei gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbeleuchtungen sollten nicht maßgeblich überschritten werden.

3.8

Zudem empfehlen wir, die im Umweltbericht enthaltenen Hinweise zur Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden zu berücksichtigen.

3.9

Wir regen an, die zu errichtenden Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersäuger, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten. Diese Arten leiden in Folge von Gebäudesanierungen zunehmend unter dem Verlust von Nistgelegenheiten. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können diese optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassaden integriert werden.

3.10

Die im Umweltbericht genannten Vermeidungsmaßnahmen sind einzuhalten.

3.11

Eine ökologische Baubegleitung ist festzusetzen.

3.12

Wir bitten um Zusendung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Joshua Ruppert

4

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 Heizhoferbach ein vom WHG §55 Absatz 2 vorgeschriebenes Trennsystem mit zentraler Rückhaltung an.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

5

Anregungen

Geplante Einfriedigungen müssen nach § 16 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes 0,5 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wegen zurückbleiben.

Bei geplanten Eingrünungen muss nach § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes der doppelte Grenzabstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wegen eingehalten werden.

Wir bitten darum die zukünftigen Grundstückseigentümer entsprechend darauf hinzuweisen.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Schon in der Stellungnahme nach § 4(1) BauGB wurde von unserer Seite auf die Problematik bzgl. einer Belästigung des geplanten Wohngebietes durch Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Gebiet BA 2 und angrenzend an das Gebiet BA 1 hingewiesen. Bzgl. des Hofes südlich angrenzend an das Wohngebiet BA 1 ist anzumerken, dass selbst wenn derzeit dort keine aktive Landwirtschaft mehr betrieben wird, es jederzeit möglich ist, dass hier wieder emissionsträchtige landwirtschaftliche Nutzung etablieren wird.

Für den Hof im Bereich BA 2, der aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen worden ist, soll nach den Ausführungen in der Abwägung ein Kaufvertrag für die Flächen existieren. Da aber der Bereich aus dem Bebauungsplangebiet ausgenommen worden ist, wäre auch nach einem Verkauf eine emissionsträchtige landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich.

Somit ist die Problematik bzgl. eventueller Immissionsbelastungen für das geplante Wohnen noch nicht geregelt.

2. Zur Festlegung der Traufhöhe ist ein unterer Bezugspunkt in der textlichen Festsetzung Nr. III 1.2 festgesetzt worden. Für die unter der Legende unter dem Punkt 2.2.4 aufgeführte "Höhe der baulichen Anlage über dem angegebenen Bezugspunkt" gibt es keine entsprechende Festsetzung. Wenn eine derartige Festsetzung noch getroffen werden soll, bitten wir einen entsprechenden unteren Bezugspunkt festzusetzen bzw. den unteren Bezugspunkt für die Traufhöhe auch für die Firsthöhe zu übernehmen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Christian Sperling

Christian Sperling

Wetteraukreis, Der Kreisausschuss,

FD Kreisentwicklung

Eingang: 24. + 25.03.2022

Beschlussempfehlung:

zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit email vom 29.03.2022 wurde der FSt. 1.3.1. der Ergebnisbericht der verkehrstechnischen Untersuchung (Habermehl & Follmann Ing.gesellschaft mbH, April 2020) vorgelegt und eine ergänzende Stellungnahme erbeten.

Die Verkehrstechnische Untersuchung beurteilt für den Prognosefall 2030 die Leistungsfähigkeit der direkten Gebietsanbindung an die Saubornstraße (K9), die westlich des Gebietes gelegenen Knotenpunkte K9/L3352, K9/Heitzhöfer Straße sowie den östlich gelegenen Knotenpunkt K9/B3 (signalisiert) gemäß HBS.

Gemäß dem Ergebnis der Verkehrstechnischen Untersuchung sind auch im Prognosefall 2030 alle Knotenpunkte leistungsfähig.

zu 2: Die Hinweise und Anregungen werden umfassend zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der örtlich, von den Stadtwerken an den Anbinden festgestellten Druck- und Lieferleistungen (Durchführung im Rahmen der Vorplanung), kann der erforderliche Löschwasserbedarf von 1600 l/min über das Versorgungsnetz eingehalten werden. Der Mindestdruck bei Löschwassarentnahme am Hydranten von 1,5 bar wird eingehalten. Der max. Abstand der Hydranten in offenen Wohngebieten von 120 m wird nicht überschritten. Einbau- und Kennzeichnung erfolgt unter Einhaltung des DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 331 (M) und DIN 4066.

Die Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen mit Feuerwehrfahrzeugen ist gewährleistet.

zu 3: Die Hinweise und Ausführungen werden unter Verweis auf die nachstehenden Punkte umfassend zur Kenntnis genommen.

zu 3.1: Es wird auf das, im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ausgearbeitete Maßnahmen-Konzept (CEF) bezüglich des Schutzes und der sukzessiven Umsiedlung der Rauchschnalbenpopulation sowie die diesbezüglichen intensiven und fortlaufenden Abstimmungen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis hingewiesen.

Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird durch mehrmalige fachgutachterliche Begehungen im Jahr sowie ein jährliches Monitoring begleitet, das der Fachbehörde vorgelegt und inhaltlich abgestimmt wird.

Sofern und soweit diesbezüglich ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind, werden diese zur erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ergänzt.

zu 3.2: Den Hinweisen wird entsprechend Rechnung getragen.

zu 3.3: Der Umweltbericht und der Fachbeitrag Bodenschutz wird entsprechend korrigiert bzw. angepasst; eine Umrechnung der Bodenwerteinheiten in Biotopwertpunkte und eine entsprechende Erhöhung des Kompensationsbedarfes erfolgt dabei (da die Rechtskonformität diesbezüglich fraglich ist) nicht.

Aktuell ist im HMUKLV eine Ergänzung der Kompensations-Verordnung für die großflächigen Planvorhaben in Arbeit; die den funktionsbezogen, also im Sinne der Arbeitshilfe („Kompensation des Schutzguts Boden...in der Bauleitplanung“) kaum ausgleichbaren Bodeneingriff in die naturschutzrechtliche Kompensations-VO einbeziehen soll. Ob dies nach der hier genannten Formel geschehen soll, ist noch offen. An eine im Staatsanzeiger zu veröffentlichte Rechtsverordnung (ist gemäß Auskunft des Ministeriums nicht gedacht, sondern nur an eine für die Behörden zu beachtende untergesetzliche Arbeitshilfe).

zu 3.4: Der Anregung wird entsprochen.

zu 3.5: Im Entwurf des Bebauungsplanes (04/2021) sind, mit Ausnahme im Bereich der Gemeinbedarfsflächen, keine Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Sockelmauern getroffen.

Der vorgebrachten Anregung wird dahingehend entsprochen, dass eine bauordnungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt wird, wonach (mit Ausnahme im Bereich der Gemeinbedarfsflächen und sofern Einfriedungen überhaupt als zulässig festgesetzt sind bzw.

werden), Einfriedungen grundsätzlich mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm. zu errichten sind. Unbedingt notwendige Stützmauern sind davon ausgenommen.

zu 3.6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:

Während die naturschutzrechtliche Kompensation im erforderlichen Umfang im Rahmen einer vorlaufenden Ökointerpretation der Stadt Karben und auf kommunaler Grundstücksfläche erfolgt und insofern „gesichert“ (vgl. auch Pkt. 3.4) ist, dient die Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen der Eingriffsminimierung und Gebietsdurchgrünung.

Aufgrund dessen und der unmittelbaren Rechtsverbindlichkeit der auf Grundlage des Bauordnungsrechts getroffenen Festsetzung ist diesbezüglich eine dingliche Sicherung nicht erforderlich.

zu 3.7: Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass die angeführten Maßgaben sinngemäß als Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt werden. Zudem wird auf die Bestimmungen des § 41a BNatSchG (i.d.F. vom 01.03.2022: Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften) hingewiesen

zu 3.8 - 3.10 Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge Vorhabenplanung und -ausführung soweit als möglich berücksichtigt.

zu 3.11: Der Anregung wird entsprochen.

zu 3.12: Der Bitte wird zu gegebener Zeit entsprochen.

zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Abwasser- bzw. Erschließungskonzept wurde und wird mit den zuständigen Fachbehörden eng abgestimmt.

zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:

Die diesbezüglichen Hinweise im Bebauungsplan zu den Bestimmungen des Hess. Nachbarrechtsgesetzes werden entsprechend ergänzt und konkretisiert.

zu 6: Bei dem südliches Plangebietes angrenzenden Anwesen Ysenburger Straße 77 handelt es sich seit langem Jahren nicht (mehr) um einen

landwirtschaftlichen Betrieb.

Immissionssträchtige Nutzung sind weder vorhanden noch künftig beabsichtigt.

Nördlich der Sauerbornstraße ist ein Übergang des gesamten Planbereiches (einschließlich der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes (zunächst) ausgenommenen Reithalle) ins Eigentum der Stadt Karben kaufvertraglich fixiert; im Rahmen dessen ist auch ein zeitnahes Auslaufen bestehender Nutzungsrechte vereinbart.

zu 7: Der Anregung wird entsprochen:

Da die Hessische Bauordnung bei der Vollgeschoss-Definition nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist es erforderlich durch ergänzende Festsetzungen die mögliche Höhenentwicklung von Gebäuden zu reglementieren. Da hinsichtlich der Dachgestaltung (auch aufgrund der vorgesehenen, verschiedenen Gebäudetypen) keine Vorgabe im Bebauungsplan festgelegt werden, beschränkte sich bislang die Vorgabe auf eine maximal zulässige Traufhöhe ($TH_{max} = 7,5 \text{ m}$).

Damit ist die städtebauliche relevante (da im Wesentlichen optisch wirksame) Höhenentwicklung von Gebäuden definiert. Zur erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wird ergänzend eine maximale Firsthöhe bzw. maximale Oberkante baulicher Anlagen (FH_{max} / OK_{max}) mit 10,5 m festgesetzt, um damit unmaßstäbliche und unangemessene Höhenentwicklungen („außerhalb“ der Vollgeschossdefinition der HBO) zu unterbinden.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe und der Firsthöhe (bzw. Oberkante baulicher Anlagen) ist die Oberkante der das jeweilige Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fertighöhe), gemessen senkrecht in der Mitte des jeweiligen der Straße zugewandten Gebäudes. Bei Eckgrundstücken bzw. Grundstücken, die durch zwei Verkehrsflächen erschlossen werden) gilt die tiefer liegende Erschließungsstraße als Bemessungsgrundlage.

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Karben
Rathauplatz 1
61186 Karben

Unser Zeichen:
Dokument-Nr.:
Ihre Ansprechpartnerin:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum:

RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/35-2020/2
2022/383051
Martina Dickel-Jebers
3.017
06151 12 6924/ +49 611 327642283
Martina.Dickel-Jebers@pda.hessen.de
24. März 2022

Bauleitplanung der Stadt Karben, Gemarkung Petterweil
Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Schreiben der Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert vom 11. Februar 2022
Meine Stellungnahme vom 1. Juli 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken. Damit der Bebauungsplan aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFP 2010) entwickelt angesehen werden kann, hat der Regionalverband Frankfurt RheinMain für die Stadt Karben das 5. Änderungsverfahren „Nördlich der Fuchslöcher“ durchgeführt. Mit Verfügung vom 10. Februar 2022, Az: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/21-2021/2 wurde die Flächennutzungsplanänderung genehmigt.

Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) 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-).

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstr. 1-3, Wilhelmshaus
64283 Darmstadt
Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do.
Freitag
Telefon:
Telefax:

8.00 bis 16.30 Uhr
8.00 bis 15.00 Uhr
06151 12 0 (Zentrale)
06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

- 2 -

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

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**.

Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

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.

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.

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. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann.

Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwassererneuerung 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.

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

- 3 -

15

2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 5 m bedürfen einer Genehmigung.

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

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

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.

Oberflächengewässer

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den geplanten

Bebauungsplan der Stadt Karben, Stadtteil Petterweil, Gemarkung Petterweil „Nördlich der Fuchslöcher“ keine Bedenken.

Abwasser, Gewässergüte

In meiner Stellungnahme vom 1. Juli 2020 habe ich darauf hingewiesen, dass in diesem begründeten Einzelfall von dem Gebot des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (Trenngebietsentwässerung) in Form einer modifizierten Mischgebietsentwässerung abgewichen werden kann. Voraussetzung ist, dass der Niederschlagswasserabfluss aus dem Baugebiet soweit wie möglich minimiert wird. Auf diese Randbedingung wird im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes im Wesentlichen eingegangen. Um die Niederschlagswasserrückhaltung zu optimieren, ist ergänzend auf jeden Fall noch die Möglichkeit der Dachbegrünung von Flachdächern (Schwammstadt) zu prüfen bzw. festzusetzen. Hierfür würden sich insbesondere die Dächer der Gebäude der Feuerwehr und der Kindertagesstätte eignen.

Hinweise:

Aufgrund der Erweiterung des Einzugsgebietes der ARA Karben ist die Aktualisierung der Schmutzfrachtsimulationsberechnung SMUSI erforderlich.

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z.B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis!

Bodenschutz West

Nachsorgender Bodenschutz

In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird auf ein Baugrundgutachten vom 18.06.2020 verwiesen. In den untersuchten Mischproben konnten keine Kontaminationen festgestellt werden. Bodenuntersuchungen, die ein mögliche Gefährdung von Boden und Grundwasser ausschließen, wurden nicht durchgeführt. Aus dem Baugrundgutachten ist nicht ersichtlich, dass mögliche Gefährdungspunkte (Maschinenabstellflächen und Reparatur- oder Betankungseinrichtungen, Lager für Pflanzenschutzmittel, Düngemittel oder Heizöl) ermittelt wurden, die aus dem Betrieb einer Gärtnerei herrühren könnten.

Ein theoretisches Gefährdungspotential kann nicht mit Hilfe von zwei untersuchten Mischproben im Rahmen der Baugrunderkundung bei einem Gelände von ca. 2 ha nachvollziehbar geklärt werden. Durch eine historische Recherche kann geklärt werden, ob Pflanzenschutz- und Düngemittel eingesetzt wurden, wie die Beheizung der Gewächshäuser stattfand und ob ein Maschinenpark vorgehalten wurde, der auch auf dem Firmengelände betankt und repariert wurde. Sollten sich konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Bodenbelastung ergeben, wäre eine orientierende Untersuchung zur Überprüfung des Verdachts ratsam.

In diesem Zusammenhang verweise ich nochmals auf die Nachforschungspflichten, 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.

Abfallwirtschaft West

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen bitte ich folgende Hinweise 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) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit dem Abbruch- und Entsorgungsbearbeitenden Befassten zu beachten und anzuwenden.
2. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten in den Bauabfällen zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten.

3. Material auch aus räumlich kleineren Bereichen mit Schadstoffbelastungen ist von geringer belastetem Material zu trennen und den passenden Entsorgungsfractionen zuzuordnen, soweit es technisch durchführbar ist. Die für die schadlose Verwertung maßgeblichen Konzentrationen an Schadstoffen dürfen zum Zweck einer umweltverträglichen Verwertung weder durch die Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen eingestellt werden.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Aus der Sicht des Dezernates 43.1 bestehen keine Bedenken.

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, 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. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpd.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Martina Dickel-Uebbers

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://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>



17

Regierungspräsidium Darmstadt

Eingang: 24.03.2022

Beschlussesempfehlung:

zu 1 u. 2: - wird zur Kenntnis genommen

zu 3.1: Auf Grundlage der heutigen Druck- und Lieferleistungen an den Anbindepunkten des Versorgungsnetzes für das Neubaugebiet ist eine hinreichende Wasserversorgung grundsätzlich gegeben. Die erforderliche Löschwassermenge kann über das Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Ein Bedarfs- und Versorgungsnachweis erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung.

Eine Notwendigkeit für weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan besteht nicht.

Über die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von PKW-Stellplätzen, privaten Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen und sonstige funktionsbedingte Nebenflächen hinaus, sind keine Festsetzungen zur Versickerung getroffen.

Im Bebauungsplan ist die Sammlung in Retentionszisternen und gedrosselte Abführung von auf den Grundstücksflächen anfallendem Niederschlagswasser verbindlich festgesetzt. Zudem wird eine verbindliche Festsetzung zur Brauchwassernutzung ergänzt.

Auf die Vorgaben des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und 37 (4) Hess. Wassergesetz ist zudem im Bebauungsplan explizit hingewiesen.

zu 3.2 u. 3.3: - wird zur Kenntnis genommen

zu 3.4: Die Schmutzwasserabführung/-entsorgung im Gesamtgebietes erfolgt im Rahmen eines modifizierten Mischsystems, bei dem das Oberflächenwasser in Zisternen zurückgehalten und dann gedrosselt in den Mischwasserkanal (Heizhöfer Straße) eingeleitet wird (s. Pkt. 3.1).

Im Rahmen der Vorplanung wurde die vorhandene Schmutzfrachtbelastung der Stadt Karben bewertet. Trotz der Vergrößerung der Gesamtfäche des Neubaugebietes auf nunmehr insgesamt rd. 6,5 ha ist

die Entwässerung im Mischsystem möglich. Die zulässigen Entlastungswerte an der Entlastungsanlage B 15 werden demnach eingehalten. Auf Grund der Abweichungen von Fläche und Versieglungsgrad ist die Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI-Berechnung) zu aktualisieren und ggfs. die Einleiterlaubnis der Entlastungsanlage zu ändern. Dies erfolgt in konkreter Abstimmung mit den Stadtwerken Karben.

Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass für Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15°) eine verbindliche Festsetzung zur dauerhaften Dachbegrünung (in inhaltlicher und flächenmäßiger Abstimmung mit Anlagen zur Solarenergienutzung) ergänzt wird.

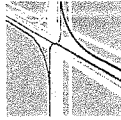
zu 4: Die Hinweise und Ausführungen werden umfassend zur Kenntnis genommen. Sowohl im Teilbereich südlich der Sauerbornstraße als auch im nördlichen Teil wurden jeweils 6 Bohrungen gesetzt (STREIM Bodengutachter, Frankfurt/M., Juni 2020); bei der Durchmusterung der Proben wurden keinerlei Kontaminationen festgestellt.

Während südlich der Sauerbornstraße Bodenbelastungen aufgrund der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung weitestgehend auszuschließen sind, erfolgte im Nordteil (ehem. Gärtnerei, Pferdehof) ergänzend eine Orientierende umwelttechnische Untersuchung (STREIM Bodengutachter, Frankfurt/M., 28.09.2021). Im Rahmen derer wurden insgesamt 18 Bohrungen gesetzt; im Ergebnis sind die Parameter grenzwertige Wirkungspfad „Boden-Nutzpflanze“ und Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ eingehalten. Einzige Mischproben waren auf die Parameter des Wirkungspfades „Boden-Mensch“ zu untersuchen (STREIM Bodengutachter, Frankfurt/M., 25.10.2021). Im Ergebnis sind alle Prüfwerte für Wohngebiete eingehalten.

zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan vollständig angeführt.

zu 6 u. 7: - wird zur Kenntnis genommen

zu 8: Der Kampfmittelräumdienst wurde bereits im Juli 2019 und Februar 2020 (Erweiterungsfläche nördlich der Sauerbornstraße) beteiligt; demgemäß ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mit Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln zu rechnen.



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1685 63556 Gelnhausen

Magistrat der
Stadt Karben
Postfach 11 07
61174 Karben

Aktenzeichen 34c2-20-018026-BV13.3

Bearbeiter/in Reima Köper
Telefon (06051) 832 202
Fax (06051) 832 171
E-Mail reima.koeper@mobil.hessen.de

Datum 25. März 2022

Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher", im Stadtteil Petterweil
Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB und Offenlage gemäß §3(2)BauGB

gemeinsame Besprechung am 26.09.2019 bei Hessen Mobil Gelnhausen
Schreiben der Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert vom 08.05.2020
unsere Stellungnahme vom 24.06.2020, Az.: 34c2-20-018026-BE13.01.2
Schreiben der Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert vom 11.02.2022

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

Zu unserer Stellungnahme vom 24.06.2020, Az.: 34c2-20-018026-BE13.01.2, die wir zum Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB abgegeben hatten, sind uns die Abwägungsergebnisse zugegangen. Hierin wird als Fazit zur Ihrer festgelegten Nr. 3 im Hinblick auf die Einhaltung der gesetzlichen geregelten Bauverbotszone ausgeführt, dass: „... Ungeachtet von Fragen z.B. der Straßenbau- bzw. Unterhaltungslast die inhaltliche Erforderlichkeit und die Begründung für eine Bauverbotszone mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht weiter erkennbar und auch seitens der Verkehrsbehörde des Weiteraufrisses nicht artikuliert worden ist“. Hierzu besteht kein Einvernehmen. Dieser Aussage widersprechen wir hiermit grundsätzlich. Gemäß dem Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Energie und Wohnen vom 11.12.2019 (StAnz. 52/2019 S. 1373) hat jeder Träger Öffentlicher Belange sich in Bauleitplanverfahren ausschließlich zu dem von ihm zu vertretenden Belang zu äußern.

Der Verkehrsbehörde des Wetteraukreises obliegen demzufolge im Rahmen einer Bauleitplanung die Themen des Verkehrsrechts, also Belange die StVO betreffend. Die Themen des Straßenrechts, wie die Einhaltung der anbaurechtlichen Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes obliegen der jeweils zuständigen Straßenbaubehörde. Die StVO

ermächtigt keine Verkehrsbehörde zur Festsetzung einer Ortsdurchfahrt im Sinne des geltenden Straßenrechts, hier des Hessischen Straßengesetzes.

Gleichfalls kann sich die Kommune nicht im Rahmen einer Bauleitplanung über die geltenden fachgesetzlichen Bestimmungen hinwegsetzen. Die Erteilung einer Ausnahme vom Fachgesetz gemäß §23(8) HStrG setzt eine Einzelfallprüfung durch die zuständige Fachbehörde (Hessen Mobil) für die Entscheidung der Genehmigungsfähigkeit voraus. Da der Bebauungsplan lediglich den Rahmen für die Bebaubarkeit von Grundstücken und im vorliegenden Fall eines ganzen Baugebietes vorgibt, ist eine Einzelfallprüfung in diesem Planungsstadium noch gar nicht möglich (vgl. unsere Stellungnahme vom 24.06.2020, Az.: 34c2-20-018026-BE13.01.2). Darüber hinaus ist die Vorwegnahme einer fachbehördlichen Entscheidung im Rahmen einer kommunalen Planung unzulässig!

Wir fordern Sie daher auf, alle diesbezüglichen Aussagen ersatzlos aus dem Bebauungsplan herauszunehmen. Im Ergebnis wird östlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes die Bauverbotszone eingehalten.

Unter dem Gliederungspunkt III der Textlichen Festsetzungen, Nr. 1.5.3 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. §63 sowie der Anlage zu §63 Nr. 7.2 u. 7.1 HBO ist für die Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, dass: „Stützmauern bis 1,5 m Höhe genehmigungsfrei sind. Sofern eine Absturzsicherung (Geländer) auf einer Stützmauer erforderlich ist, ist auch diese bis zu einer Höhe von 1,0 m genehmigungsfrei (Gesamthöhe des Bauwerks über OK Gelände: 1,5 m Mauer + 1,0 m Geländer = 2,5 m genehmigungsfrei).“

Dem stimmen wir für die Bereiche, die direkt an die Kreisstraßenparzelle angrenzen unter Verweis auf die geltenden fachgesetzlichen Regelungen des §23 HStrG nicht zu. Werden Stützmauern in diesen Bereichen zur Kreisstraße erforderlich, ist Hessen Mobil in die Objektplanung vor der Baudurchführung zwingend einzubinden und zu beteiligen. Die Verkehrssicherheit der Kreisstraße muss jederzeit sichergestellt sein.

Unter dem Gliederungspunkt III der Textlichen Festsetzungen, Nr. 1.4 Gem. §9(1) 4 BauGB i.V.m. §12(6), §14 u. §23(5) BauNVO ist festgesetzt: „Innerhalb der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Aufschüttungen bis 1m Höhe zulässig. Der Mindestabstand von Garagen zu den anschließenden Verkehrsflächen (Zufahrt) beträgt 5m; zudem haben Garagen einen seitlichen Mindestabstand von 1m zur Verkehrsfläche einzuhalten und sind nur in seitlicher Verlängerung der Baugrenze zulässig.“

Auch dieser Festsetzung stimmen wir für die Bereiche, die direkt an die Kreisstraßenparzelle angrenzen unter Verweis auf die geltenden fachgesetzlichen Regelungen des §23 HStrG nicht zu. Es ist sicherzustellen, dass Hessen Mobil in diesen Bereichen an den jeweiligen Bauantragsverfahren beteiligt wird und so die Möglichkeit hat die konkrete Objektplanung zu prüfen und Bedingungen und Auflagen zu erteilen.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren, 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich ist nunmehr der jetzt veränderte Geltungsbereich dargelegt. Es ist erläutert: „Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich über die Sauerbornstraße (Kreisstraße 9); es ergeben sich somit in den Quartieren südlich wie nördlich der Sauerbornstraße ausschließlich Ziel- und Quellverkehre. Im Süden (zur Ysenburger Straße und zur Arnsburger Straße) und im Norden (zur Heitzhöfer Straße) sind Fußwegeverbindungen vorgesehen, die als Notzufahrten

durch z.B. Rettungs- und Einsatzfahrzeuge bzw. als Notfahrausfahrten im Falle, dass die Zuwegung von der Sauerbornstraße (z.B. durch Unfall) blockiert ist, fungieren können.“
Wir empfehlen diese Verkehrsflächenfestsetzung zu überdenken und das Plangebiet direkt auch an die angrenzenden Gemeindestraßen anzubinden, so dass das Gebiet nicht separiert wird und die Fußwege nicht als Notfalloption fungieren müssen.

Die Aussagen unserer Stellungnahme vom 24.06.2020, Az.: 34c2-20-018026-BE13.01.2 die Straßenbautechnische Ausbauplanung für den Gebietsanschluss an die Kreisstraße 9, den Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Karben und dem Wetteraukreis sowie die Kostentragung betreffend behalten weiterhin ihre volle Gültigkeit. Die Straßenbautechnischen Entwurfsunterlagen liegen derzeit Hessen Mobil zur fachtechnischen Prüfung vor.

Ergänzend zu den gemäß der Begründung zum Bebauungsplan unter Gliederungspunkt 4.12 Wasserrechtliche Festsetzungen getroffenen Aussagen teilen wir unter Verweis auf unsere Stellungnahme vom 24.06.2020, Az.: 34c2-20-018026-BE13.01.2 mit, dass dem Straßengelände der Kreisstraße 9 keinerlei Wasser (Niederschlagswasser und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden dürfen und bitten erneut um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen

Eingang: 25.03.2022

Beschlussesempfehlung:

zu 1: Die Hinweise und Ausführungen werden umfassend zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die notwendigen Richtigstellungen so weit als möglich vorgenommen.

Auf die Hessen Mobil vorliegende straßenbautechnische Entwurfsplanung (Ingenieurteam Dillig/ Sommer, Simmern) wird allgemein hingewiesen.

zu 2: Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass die angeführte Festsetzung bezüglich Stützmauern im Bereich der Gemeinbedarfsflächen - direkt an die Kreisstraße angrenzend - entsprechend ergänzt und konkretisiert wird (... Einbindung von Hessen Mobil in die konkrete Objektplanung).

zu 3: Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass die angeführte Festsetzung entsprechend ergänzt und korrigiert wird (... „Es ist sicherzustellen, dass Hessen Mobil in diesen Bereichen an den jeweiligen Bauantragverfahren beteiligt wird ...“).

zu 4: Der Anregung wird insoweit entsprochen, dass die nach Süden verlaufende Planstraße bis zur Anbindung an die die Ysenburger Straße weitergeführt wird. Diese Verbindung wird, ebenso wie zur Arnsburger Straße im Westen und zur Heitzhöfer Straße ganz im Nordwesten als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der konkretisierenden Zweckbestimmung „Fußweg“ sowie „Notfallzu- und -abfahrt“ festgesetzt.

zu 5: - wird zur Kenntnis genommen.

zu 6: Der Hinweis wird als solcher, neben der Begründung, auch im Bebauungsplan ergänzt.

matthias.rueck@seifert-plan.com

Von: Ernst Heuer <ernstheuer@outlook.com>
Gesendet: Freitag, 25. März 2022 22:50
An: matthias.rueck@seifert-plan.com
Betreff: Bebauungsplan Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher"; hier: Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. großen Bebauungsgebiet in Petterweil möchten wir folgende Anregungen geben:

1. Vor dem Hintergrund der großen Grundwasserknappheit und des sinkenden Grundwasserspiegels gerade im Vogelsberg, von wo die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Karben (und auch die Stadt Frankfurt) das Trinkwasser herbekommen, sollte in dem Bebauungsplan unbedingt festgeschrieben werden, dass das Niederschlagswasser in Zisternen in einer vorgegebenen Größe (abhängig von der Dachfläche und des vorzuhaltenden Retentionsraums) gesammelt und für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung zu nutzen ist (Mussvorschrift). Es ist aus unserer Sicht unvertretbar, das kostbare Grundwasser aus dem Vogelsberg trotz immer größerer Trockenheit die Toilette runterzuspielen, obwohl dafür das Regenwasser genutzt werden könnte. Gerade bei Neubauten können ohne weiteres eine Zisterne und eine weitere Leitung für die Nutzung des Regenwassers eingeplant werden. Den politischen Mahnungen, mit dem kostbaren Trinkwasser wegen des Klimawandels sparsam umzugehen, müssen endlich auch politische Taten folgen.
2. Wir empfehlen, so wie in anderen Bebauungsplänen auch, eine Festsetzung der absoluten Höhe der Gebäude und nicht nur der Traufhöhe. Der Vorteil besteht aus unserer Sicht darin, dass damit ein homogeneres Stadtbild erreicht wird. Den Investoren und Eigentümern wird kein Anreiz geboten, zur optimalen Ausnutzung des Grundstücks und zur Vermeidung eines weiteren Vollgeschosses in die Höhe schießende, pagodenartige oder andere inhomogene Baustrukturen zu schaffen. Um ein Negativbeispiel aus unserem Stadtteil (Rendel) zu geben: In dem Bebauungsplan auf der Höhe der Goerdeler Straße (bislang nicht auf der Homepage aufgeführt) ist ein sehr hohes Haus entstanden, das die Umgebungsbebauung sowohl im Norden als auch im Süden, wo das Gelände zum alten Ortskern hin beträchtlich abfällt, erheblich überragt und erdrückt. Gut zu beobachten ist die Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht nur von nahem, sondern auch, wenn man z.B. außerhalb Rendels im Osten von einiger Entfernung einen Blick auf den Ort wirft und sieht, wie dieses Gebäude nahezu so hoch wirkt wie der Kirchturm, der an sich typischerweise das überragende Gebäude eines Dorfes sein sollte. Eine absolute Höhenbegrenzung hätte eine Zerstörung des Ortsbildes von vornherein verhindert.
3. Wir möchten den Vorschlag machen, im Bebauungsplan mindestens teilweise eine andere, kommunikativere Anordnung der Baufenster vorzusehen, um nicht nur eine isolierte Aneinanderreihung von Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Beispielsweise ließe sich durch eine hufeisenförmige Anordnung von Gebäuden Gemeinschaft und Kommunikation auf der Hofseite und Privatheit auf der Gartenseite verwirklichen. Andere Anordnungen mit einem weitgehend autofreien, von Kindern gefahrlos nutzbaren Innenbereich sind denkbar. Es geht unseres Erachtens darum, für die Einwohner kommunikativen Raum in unmittelbarer Wohnnähe zu schaffen. Es wäre zu begrüßen, wenn die unbegrünte und konventionelle Straßenführung durch Bäume im Straßenraum und öffentliches Straßengrün sowie durch öffentliche Orte der Kommunikation, wie z.B. einen kleineren begrünten Platz mit Sitzgruppen, aufgelockert würden.
4. Zumindest teilweise sollte eine andere Bauweise als die typische einfallslose Neubausiedlung aus Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorgesehen werden. Der Umstand, dass heute häufig ältere Mitbürger/innen zu zweit oder allein in größeren Häusern wohnen, nachdem die Kinder ausgezogen sind, zeigt, dass man in den gleichen Wohngebieten auch kleinere Wohneinheiten anbieten muss, um sich verändernden Wohnbedürfnissen im gleichen Wohngebiet Rechnung zu tragen. Geeignete Wohnangebote für Familien, ältere Mitbürger/innen, Singles, Alleinziehende, Studierende und Auszubildende würden einer monotonen Wohnbaugestaltung entgegenwirken und dem Leitbild einer sozialen Stadt näher kommen.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen noch Berücksichtigung finden könnten.

Mit freundlichen Grüßen

Ernst Heuer und Antje Grunenberg-Heuer
Fuhroweg 28
61184 Karben

Stellungnahme Öffentlichkeit

Eingang: 25.03.2022

Beschlussempfehlung:

zu 1: Gemäß der verbindlichen Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgt die dezentrale Rückhaltung von Oberflächenwasser in Retentionszisternen auf den jeweiligen Grundstücksflächen.

Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass, in Ergänzung der verbindlichen Festsetzung zur Errichtung von Retentionszisternen, auch eine Brauchwassernutzung als gleichsam verbindliche Vorgabe festgesetzt wird.

Auf die verbindlichen Vorgaben des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und 37 (4) Hess. Wassergesetz ist im Bebauungsplan zudem explizit hingewiesen.

zu 2: Der Anregung wird entsprochen:

Da die Hessische Bauordnung bei der Vollgeschoss-Definition nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist es erforderlich durch ergänzende Festsetzungen die mögliche Höhenentwicklung von Gebäuden zu reglementieren. Da hinsichtlich der Dachgestaltung (auch aufgrund der vorgesehenen verschiedenen Gebäudetypen) keine Vorgabe im Bebauungsplan festgelegt werden, beschränkte sich bislang die Vorgabe auf eine maximal zulässige Traufhöhe ($TH_{max} = 7,5 \text{ m}$).

Damit ist die städtebauliche relevante (da im Wesentlichen optisch wirksame) Höhenentwicklung von Gebäuden definiert. Zur erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wird ergänzend eine maximale Firsthöhe bzw. maximale Oberkante baulicher Anlagen (FH_{max} / OK_{max}) mit 10,5 m festgesetzt, um damit unmaßstäbliche und unangemessene Höhenentwicklungen („außerhalb“ der Vollgeschossdefinition der HBO) zu unterbinden.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe und der Firsthöhe (bzw. Oberkante baulicher Anlagen) ist die Oberkante der das jeweilige Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fertighöhe), gemessen senkrecht in der Mitte des jeweiligen der Straße zugewandten Gebäudes. Bei Eckgrundstücken bzw. Grundstücken, die durch

zwei Verkehrsflächen erschlossen werden) gilt die tiefer liegende Erschließungsstraße als Bemessungsgrundlage.

zu 3: Eine grundlegende Veränderung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Erschließungskonzeptes ist, da die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließungsplanung erstellt und mit den zuständigen Fachbehörden und Versorgungsträgern bereits weitgehend abgestimmt ist und, da der Bebauungsplan zeitnah zur Rechtskraft geführt werden soll, nicht möglich.

zu 4: Die Hinweise und Anregungen werden unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen zur Kenntnis genommen.

Gerade mit der differenziert festgesetzten Bauweise und der beabsichtigten Errichtung von Einzel-, Doppel- und auch Mehrfamilienhäusern (und u.a. der Schaffung von Mietwohnraum) wird ein breites Nachfragespektrum abgedeckt.

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.
BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCH-
LAND. Landesverband Hessen e.V.
DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.
HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.
VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

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

Absender dieses Schreibens
Dieter Nölle (BUND)
Schloßstraße 72
61184 Karben

Email an matthias.rueck@seifert-plan.com
CC Stadt Karben (Julia.Birkner@karben.de)

8. April 2022

B-Plan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ (6,54 ha) der Stadt Karben,
Gemarkung. Petterweil. Ihr Schreiben vom 11.02.2022

Sehrte Damen und Herren,

da uns zwischenzeitlich ein Hinweis auf ein evtl. Hirschkäfervorkommen im Bereich des Pferdehofes (2. Bauabschnitt) erreicht hat, regen wir an, die Fläche des Reiterhofes auf potenzielle Hirschkäferhabitate hin zu überprüfen und ggfls. den Artenschutzbeitrag zu ergänzen. Der Hirschkäfer ist gesetzlich geschützt und im Anhang II der FFH-Richtlinie gelistet.

Mit freundlichem Gruß

Dieter Nölle

Dieter Nölle (BUND)

gez.

Dr. Karl Schneider (NABU Karben)

BUND, LV Hessen + anerkannte Naturschutzverbände
Eingang: 08.04.2022

Beschlussempfehlung:

Den Hinweisen wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis nachgegangen.
Die diesbezüglich notwendigen Untersuchungen werden derzeit durchgeführt.