



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

**AUSWERTUNG DER EINGEGANGENEN
STELLUNGNAHMEN**

im Rahmen der

Öffentlichen Auslegung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

sowie der

Beteiligung der Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 07.09.2022



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 Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Entwurfs-Unterlagen wurden, nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.04.2022, in der Zeit vom 09.05.2022 bis zum 10.06.2022 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Karben 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/](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 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 28.04.2022 wurden die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung bis zum 10.06.2022 gebeten:

1. Amt für Bodenmanagement Büdingen, Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen
2. Avacon Netz GmbH, Schillerstraße 3, 38350 Helmstedt
3. Botanische Vereinigung für Naturschutz Hessen e.V., z. Hd. Herrn Dr. Jörg Weise, Schiffenberger Weg 14, 35435 Wettenberg
4. BUND, Landesverband Hessen e.V., Geleitstraße 14, 60599 Frankfurt/M.
5. Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen e.V. - Verteilerstelle Götz, Erbsmühler Weg 25, 61276 Weilrod
6. Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Südwest PTI 34, Wallstraße 88, 55122 Mainz
7. HessenMobil Gelnhausen, Gutenbergstr. 2-4, 63571 Gelnhausen
8. Hessische Gesellschaft für Ornithologie u. Naturschutz, Lindenstr. 5, 61209 Echzell
9. Industrie und Handelskammer, Postfach 10 04 55, 61144 Friedberg
10. Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst 4.1 für Regionalentwicklung, z.Hd. Herr Dr. Christian Sperling, Europaplatz, 61169 Friedberg
11. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie, Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden
12. Landesjagdverband Hessen e. V. (LJV), Am Römerkastell 9, 61231 Bad Nauheim

13. NABU Karben, Theodor-Heuss-Str. 25, 61184 Karben
14. Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen e.V., Friedenstraße 26, 35578 Wetzlar
15. NRM Rhein-Main GmbH, Solmsstr. 38, 60486 Frankfurt Main
16. Ortsbeirat Groß-Karben, z. Hd. Herrn Gerd Hermanns, Rathausplatz 1, 61184 Karben
17. OVAG – Oberhessische, Versorgungsbetriebe AG, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg
18. Regionalverband FrankfurtRheinMain, Poststr. 16, 60329 Frankfurt
19. Regierungspräsidium Darmstadt, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Az. V31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64278 Darmstadt
20. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen, Rathausstraße 56, 65203 Wiesbaden
21. Stadt Karben FB 5, z. Hd. Frau Birkner-Schäfer / Frau Velte, Rathausplatz 1, 61184 Karben
22. Stadtwerke Karben, z. Hd. Herrn Quentin, Max-Planck-Str. 21, 61184 Karben
23. Verband Hessischer Fischer e.V., Rheinstr. 36, 65185 Wiesbaden
24. 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,
- den Satzungstext (mit den Textfestsetzungen, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen / nachrichtlichen Übernahmen, Hinweisen und Empfehlungen etc.),
- die Begründung mit Anlagen (Schalltechnisches Gutachten, Boden-Gutachten), sowie
- den Umweltbericht (Textteil und 2 Karten),
- die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung.

Außerdem wurden die nach Einschätzung des Planungsträgers wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen beigelegt.

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

A. Folgende Stellen haben Anregungen, Bedenken oder Hinweise zum Bebauungsplan vorgebracht, die vom Planungsträger **zur Kenntnis genommen bzw. in der Abwägung beachtet werden müssen**

(Auflistung in der Reihenfolge des Datums der Stellungnahmen):

1. Regierungspräsidium Darmstadt, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Az. V31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64278 Darmstadt (*Schreiben vom 02.06.2022*)
2. Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst 4.1 für Strukturförderung und Umwelt, Homburger Straße 17, 61169 Friedberg (*Schreiben vom 07.06.2022, mit gesammelten Stellungnahmen der verschiedenen Fachstellen im Haus*)
3. Regionalverband Frankfurt/ Rhein-Main, Poststr. 16, 60329 Frankfurt (*Schreiben vom 07.06.2022*)
4. NABU Karben (Herr Dr. Karl Schneider, Erich-Kästner-Straße 12, 61184 Karben) – im Namen der folgenden, nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzverbände (*Schreiben vom 10.06.2022*):
 - 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..

[Hinweis:

In die vorstehende Liste wurden mglw. auch Stellungnahmen aufgenommen, in denen ausschließlich Hinweise zur Bauausführung, zu Erschließungsarbeiten o. ä. vorgebracht wurden, welche nicht zwingend in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen 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** (und / oder, dass eine im ersten Anhörverfahren abgegebene Stellungnahme, die somit bereits Berücksichtigung gefunden hatte, weiter gültig ist):

1. Amt für Bodenmanagement Büdingen, Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen
(*Schreiben vom 04.05.2022*)
2. Avacon Netz GmbH, Schillerstraße 3, 38350 Helmstedt (*E-Mail vom 06.05.2022*)
3. Industrie und Handelskammer, Postfach 10 04 55, 61144 Friedberg
(*Schreiben vom 02.06.2022*)
4. HessenMobil Gelnhausen, Gutenbergstr. 2-4, 63571 Gelnhausen
(*Schreiben vom 03.06.2022*)
5. NRM Netzdienste GmbH, Solmsstr. 38, 60486 Frankfurt am Main (*Schreiben vom 03.06.2022*)
6. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie, Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden (*Schreiben vom 17.05.2022*).

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	Regierungspräsidium Darmstadt, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Az. V31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64278 Darmstadt (Schreiben vom 02.06.2022)	
	[...] aus regionalplanerischer Sicht verweise ich auf meine Stellungnahme vom 20. Mai 2022, in der ich Ihnen folgendes mitgeteilt habe: 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“. 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. 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 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: 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	<i>Die nebenstehend nochmals aufgeführten Aussagen des Regierungspräsidiums (RP) aus dem besagten Schreiben vom 20.05.2022 [hier nochmals wortgleich aufgeführte Passagen zur Kenntlichmachung grau hinterlegt] waren bereits vollumfänglich in der Abwägung berücksichtigt worden. Es sei dazu auf die Auswertung / Abwägung im letzten Verfahrensschritt verwiesen, deren Kommentierungen hier – mit Ausnahme einiger Anmerkungen und Hinweise dazu - nicht nochmal aufgeführt werden.</i> Die Kompensation für den Eingriff wird (auf Grundlage der im Umweltbericht aufgeführten Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung) durch die daraus resultierende Abbuchung von Ökopunkten (d. h. von bereits im gleichen Naturraum umgesetzten Aufwertungsmaßnahmen) erbracht. <u>Zu „Grundwasser“</u> Die Unterlagen (denen im frühzeitigen Anhörverfahren noch kein Umweltbericht beigelegt war) sind (soweit gemäß den Erläuterungen in der seinerzeitigen Auswertung / Abwägung in dieser relativ kleinräumigen B-plan-Änderung erforderlich) um die entsprechenden Aussagen zum Grundwasserschutz und zur Wasserversorgung im Umweltbericht ergänzt worden. zu „1. Wasserversorgung“: Diese Aussagen sind alle in der seinerzeitigen Auswertung / Abwägung kommentiert worden und in der vorliegenden Bebauungsplanung – soweit darin geboten bzw. erforderlich - hinreichend berücksichtigt worden, daher ist hier

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	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. 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. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden. Die geplante Bebauung liegt im nahen Umkreis der Selzerbrunnen der Fa. Hassia, ein staatlich anerkannter Heilbrunnen. Es ist dem Bebauungsplan nicht zu entnehmen, ob durch das Vorhaben negative Auswirkungen auf diesen Brunnen zu erwarten sind. Sollten die Planung einen deutlichen Eingriff in das Grundwasser bedeuten, wäre es geboten, die Fa. Hassia in die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange miteinzubeziehen.	keine nochmalige Kommentierung erforderlich. Infolge der nebenstehenden Anregung des RP wurde eigens ein Boden-Gutachten in Auftrag gegeben (welches auch Anlage zur Bebauungsplanung bei der Offenlage war). Gemäß den Ergebnissen dieses Boden-Gutachtens (STREIM BODENGUTACHTER 2022, s. Anlage 3 zur Begründung) handelt es sich um einen vernässungsgefährdeten Bereich. Demzufolge wurde der Anregung also bereits entsprochen und der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung und Erweiterung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Im Satzungstext sind diese Kennzeichnung sowie die in dieser Fläche zu beachtenden Auflagen in dem neuen Abschnitt IV aufgeführt worden. Das Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung liegt in der Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Heilquellenschutzgebiet von 1929). Dies sowie die daraus resultierenden Auflagen wurden frühzeitig im Satzungstext unter Abschnitt III („Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen“) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und sind daher verbindlich zu beachten. Demnach sind u. a. „Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe nach § 88 HWG durch

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	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. 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. Aus der Sicht des Dezernates Oberflächengewässer habe ich zu der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Quellenhof“ im Stadtteil Groß-Karben der Stadt Karben bereits mit Schreiben vom 20. Mai 2021 eine fachtechnische Stellungnahme abgegeben. (Alte Stellungnahme in kursiv eingesetzt). <i>Aus der Sicht des Dezernates 41.2 nehme ich zu der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Quellenhof“ im Stadtteil Groß-Karben der Stadt Karben wie folgt Stellung:</i> <i>Das Planungsgebiet liegt <u>nicht im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Nidda“.</u></i> <i>Ich weise jedoch darauf hin, dass nach den im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplanes für das Gewässer Nidda erstellten Gefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (Risikogebiete außerhalb amtlich festge-</i>	die Kreisverwaltung des Wetteraukreises (Fachdienst Wasser- und Bodenschutz) genehmigungspflichtig. Dies ist insbesondere von Bedeutung, wenn für die Bebauung Erdsonden zum Einsatz kommen sollten. Zudem dürfen für Erdauffüllungen und Verkehrstragschichten nur Materialien der LAGA-Klasse Z0 eingebracht werden“. (Die Vorgabe im letzten Satz wurde infolge einer Empfehlung aus dem Boden-Gutachten (s. Anlage 3: STREIM 2022, S. 8) zusätzlich (d. h. über die sonstigen Auflagen für das Heilquellenschutzgebiet hinaus) in den Satzungstext aufgenommen. Dadurch und insbesondere durch die Genehmigungspflicht der o. g. Maßnahmen bereits in relativ geringer Tiefe ist die Berücksichtigung des Brunnens bereits in hinreichendem Maße gesichert. [Ergänzend ist dazu auch anzumerken, dass infolge der Kennzeichnung des Gebietes als vernässungsgefährdeter Bereich (s. o.) im Bebauungsplan und den daraus resultierenden Auflagen des Boden-Gutachtens ohnehin nicht (oder kaum) mit Eingriffen in tiefere Schichten (bzw. in das Grundwasser) zu rechnen ist]. <u>zu „2. Grundwasserschutz“:</u> Die von der Einwenderin in Ziffer 2 thematisierte Lage im Heilquellenschutzgebiet und die daraus resultierenden Erfordernisse wurden bereits frühzeitig in der Bebauungsplanung berücksichtigt (dazu s. Abschnitt III. des Satzungstextes - unter „Nachrichtliche Übernahmen“ – sowie Erläuterungen in Kap. 4.2 der Begründung). Zur Stellungnahme des Dezernates „Oberflächengewässer“: Das Plangebiet wurde – auf Grundlage der vom Land Hessen aktuell erarbeiteten Hochwasserrisikomanagementpläne - gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als „<i>Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes</i>“ 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)
	<i>stellter 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.</i> <u>https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmnp/nidda/g-karten/HWGK_Nidda_G-07.pdf</u> Diese Stellungnahme hat auch weiterhin Gültigkeit. Zusätzliche Auflagen oder Bedingungen werden zu den nunmehr vorgelegten Planungsunterlagen meinerseits nicht erhoben. Abwasser, Gewässergüte Gegen die geplante Änderung bzw. Erweiterung des BP Nr. 223 „Am Quellenhof“ bestehen meinerseits keine grundlegenden Bedenken. Die Rahmenbedingungen hinsichtlich der ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebietes wurden mittlerweile mit den Stadtwerken Karben abgestimmt und werden unter Ziffer 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Hinweise: 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. Bei der nächsten Fortschreibung der SMUSI ist das gesamte Plangebiet entsprechend seiner neuen Nutzung zu berücksichtigen. Nachsorgender Bodenschutz In der Altflächendatei des Landes Hessen ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor. Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der	Zu „Abwasser, Gewässergüte“: Die positive Stellungnahme zu den entsprechenden Ausführungen zur Abwasserbewirtschaftung in der Begründung wird begrüßt. Die nebenstehend aufgeführten, wassergesetzlich begründeten Auflagen und Genehmigungs-Erfordernisse sind im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung selbstverständlich zu beachten. Bei der nächsten Fortschreibung des Schmutzfrachtsimulationsmodells (SMUSI) ist die Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Zu „Nachsorgender Bodenschutz“: Auch dem Planungsträger sind schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen im Geltungsbereich oder seiner näheren Umgebung nicht bekannt. Es liegen - gemäß den Kriterien in Kap. 2.1.2 des 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. Bodengutachten wurden „keine Kontaminationen festgestellt“ (STREIM 2022, S. 8).

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). <u>Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises vorliegen</u>. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Vorsorgender Bodenschutz Der Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplans berücksichtigt die Belange des Bodenschutzes. 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.	Auch seitens der Unteren Bodenschutzbehörde beim Wetteraukreis ging dazu kein Hinweis ein. Die Hinweise zu den Erfordernissen im Falle von Anhaltspunkten für eine schädliche Bodenveränderung werden zur Kenntnis genommen. Wenngleich dies kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung ist, erscheint es sinnvoll, der Anregung - zur Erhöhung der Transparenz für Bauverantwortliche und ihre Planenden – zu entsprechen und den nebenstehend vorgeschlagenen Hinweis in den Satzungstext (unter Abschnitt V. des Satzungstextes („<i>Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungs-Charakter)</i>“)) aufzunehmen (für eine pauschale Aufnahme in die textlichen Festsetzungen existiert in diesem Fall keine Rechtsgrundlage). Zu „Vorsorgender Bodenschutz“: Die umfangreichen Anregungen der Einwenderin zu diesem Punkt im ersten Verfahrensschritt waren vollumfänglich berücksichtigt und in dem (danach erstellten) Umweltbericht eingearbeitet worden (wie es ja im 1. Satz der Stellungnahme dazu zunächst auch bestätigt wird). Der Umweltbericht ist, wie es in Kap. 9 der Begründung erläutert wird, „<i>ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan</i>“, sodass zusätzliche Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz auch in der Begründung nicht erforderlich sind. Die vorliegende kleinflächige Änderung des Bebauungsplanes enthält zu diesem Aspekt somit ein völlig ausreichendes, der Aufgabenstellung angemessenes Maß an Abwägungsmaterial.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Abfallwirtschaft West Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken. Ich bitte folgende Nebenbestimmungen aufzunehmen: 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 <u>Stand 01. September 2018</u>, erhältlich im Internet unter www.rp-darmstadt.de (Startseite - Umwelt & Verbraucher - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall) zu beachten und anzuwenden. Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) Gemäß der vorliegenden Planung sollen im Südosten des beplanten Gebietes (MU) neben den Flächen für die Erweiterung des Hotels durch verschiedene gewerblich orientierte Wohnformen auch Arztpraxen sowie ein seniorenge-rechtes Wohnprojekt entstehen. Meine Anregung aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde aufgenommen und in der Begründung bzw. den textlichen Festsetzungen aufgeführt, 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. Über die nun vorliegende schalltechnische Untersuchung wird nachgewiesen, dass das neu entstehende Urbane Gebiet mit der gewerblichen Nutzung im Norden des Plangebiets und der Freizeitnutzung westlich des Gebietes ver-träglich ist. Zudem wurde auch die Zunahme des Verkehrslärms bewertet. Die schalltechnische Untersuchung wurde geprüft und ist im Ergebnis nicht zu beanstanden. Allgemein: Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersen-dung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Re-gierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten. Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Daten-grundlage herangezogen: <u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u>	Zu „Abfallwirtschaft West“: Die grundsätzlich positive Bewertung aus abfallrechtlicher Sicht wird begrüßt. <i>(Die nebenstehend aufgeführte Nebenbestimmung zur Abfallentsorgung bei Baumaßnahmen war nach der im letzten Verfahrensschritt bereits vorgetrage-nen Bitte in Ziffer 6 in Abschnitt V des Satzungstextes ergänzt worden).</i> Zu „Immissionsschutz“: Die nunmehr (nachdem die diesbezüglichen Anregungen aus dem 1. Verfahrensschritt alle berücksichtigt worden waren) positive Bewertung der Planunterlagen wird begrüßt Zu „Allgemein“: Die Verwaltung wird gebeten, der Bitte nach Inkraftsetzung der B-plan-Änderung nachzukommen. Zur „bergrechtlichen Stellungnahme“: Die dazu (bis auf die beiden nicht grau markierten Stellen) bereits im 1. Verfah-rensschritt wortgleich vorgetragenen Aussagen werden erneut zur Kenntnis

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
		Somit ergibt sich lediglich der folgende Beschlussvorschlag: 1. Es wird der im Abschnitt „Nachsorgender Bodenschutz“ vom RP aufgeführte Hinweis <i>„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.</i> <i>Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“</i> in den Satzungstext (unter Ziffer 10 des Abschnitts V. des Satzungstextes („Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungs-Charakter)“) aufgenommen. <i>(Hinweisgebende Änderung, keine Änderung eines abwägungsrelevanten Inhalts).</i> Darüber hinaus sind keine weiteren Beschlüsse erforderlich.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
2	Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst 4.1 für Strukturförderung und Umwelt , Homburger Straße 17, 61169 Friedberg (<i>Schreiben vom 07.06.2022, mit gesammelten Stellungnahmen der verschiedenen Fachstellen im Haus</i>)	
	[...] nachfolgend überlassen wir ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises: <u>FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene</u> <u>Ansprechpartner: Herr Dipl.-Ing. Heiko Kieckhäfer</u> 1. Einwendungen Hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange bestehen keine Einwendungen. 2. Anregungen Keine. <u>FB 4 Archäologische Denkmalpflege</u> <u>Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal</u> Gegen die vorgesehenen Planungen werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau folgende Änderungswünsche vorgebracht. Ein Hinweis zur Archäologischen Denkmalpflege ist wie folgt aufzunehmen: Da im Bereich des Plangebietes eine römische Siedlung bekannt ist, ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege mit folgender Maßgabe erforderlich: 1. Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Bauarbeiten/erste Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird. Voraussetzung für die kostenfreie Beobachtung ist jedoch das Abziehen des Bodens mit Böschungsschaukel. Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird 2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden 3. Sollten bedeutende Reste der römischen Siedlung auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorge-	Zu: <u>FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene</u> Keine Kommentierung erforderlich. Zu: <u>FB 4 Archäologische Denkmalpflege</u> In den vorgelegten Entwurfs-Unterlagen, aber auch schon bereits im ersten Verfahrensschritt (in dem der Einwender ausdrücklich „keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht“ hatte), waren die nebenstehend zur Einarbeitung aufgeführten Hinweise bereits (annähernd wortgleich) im Satzungstext (Abschnitt V, Ziffer 8) enthalten (dies ist dem Einwender nun mglw. entgangen). Es muss also kein neuer Hinweis in die Planung aufgenommen werden.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	schaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes behält sich die Baudenkmalpflege vor. Die Erfüllung der vorstehenden denkmalschutzrechtlichen Auflagen ist der Archäologischen Denkmalpflege nachzuweisen. Das Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, wurde hergestellt. <u>FSt 2.3.6 Brandschutz, Ansprechpartner: Herr Lars Henrich</u> Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen. Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit: Die brandschutztechnischen Anforderungen aus dem Verfahren aus dem Jahre 2019 (Az: 25889-19-BB) behalten inhaltlich weiterhin ihre Gültigkeit. FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege Ansprechpartner/in: Frau Clara Guckenbiehl Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen Wir weisen darauf hin, dass eine Anpassung des Regionalen Flächennutzungsplans notwendig wird, da die betroffene Fläche zurzeit u.a. als ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, als Vorranggebiet Regionaler Grünzug, als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen ist. Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Gegen die geplante Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 223 „Am Quellenhof“ bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, sofern	Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen; sie betreffen aber keinen Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Zu: <u>FSt 2.3.6 Brandschutz:</u> Die besagten brandschutztechnischen Anforderungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan, die auch im ersten Verfahrensschritt nochmals vorgetragen worden waren, sind – soweit in der Bauleitplanung geboten - in der Bebauungsplanung berücksichtigt worden. (So sind in Ziffer 4 in Abschnitt V. des Satzungstextes bereits entsprechende Aussagen zur <u>Löschwasserversorgung</u> oder auch Hinweise zur Beachtung der Vorgaben und Richtlinien zum Einbau von <u>Hydranten</u> aufgeführt; und in Ziffer 5 in Abschnitt V. des Satzungstextes sind entsprechende Aussagen zu den Erfordernissen von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen aufgeführt.) Zu <u>FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege</u> Zu: Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen Auf die zunächst vorgesehene Änderung des RegFNP soll nach Auskunft des Trägers, des Regionalverbandes FrankfurtRhein-Main, verzichtet werden; dazu sei auf dessen Stellungnahme unter der nachfolgenden Nr. 3 verwiesen. Zu: Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Die positive Wertung, dass bei Berücksichtigung der aufgeführten Anmerkungen <i>aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätz-</i>

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	die folgenden Anmerkungen berücksichtigt werden. Die im Umweltbericht und in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Hinweise und Vermeidungsmaßnahmen sind unbedingt einzuhalten. Die bereits getroffenen Festsetzungen zur Beleuchtung sind sehr zu begrüßen und im Sinne des Artenschutzes gemäß §§ 3, 5 Abs. 1 und 22 BImSchG, § 39 und kommendem § 41a BNatSchG sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB um folgende technische Vorkehrungen zu ergänzen: • Die zulässige Obergrenze der Farbtemperatur liegt wie bereits festgesetzt bei 3.000 K. Sofern möglich, sollte die Farbtemperatur jedoch 2.400 K nicht überschreiten. • Die Oberfläche der Leuchten darf sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizen. • 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. • In Gewerbe- und Industriegebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² eine maximale Leuchtdichte von 100 cd/m². Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² gilt eine maximale Leuchtdichte von 5 cd/m². • Bevorzugt sind helle Straßenbeläge (mit reflektierenden Elementen) zu wählen, um die natürliche Reflektion des Mondlichts zu verbessern und damit eine geringere künstliche Belichtung zu benötigen. • Dunkelmräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten. • Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z. B. Wand ohne Logo), freistrahkende 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.). Nicht erlaubt ist zudem das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation. 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	lichen Bedenken bestehen, wird begrüßt. Die im Umweltbericht und in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Hinweise und Vermeidungsmaßnahmen wurden durch die Einarbeitung in den Satzungstext planungsrechtlich gesichert und sind selbstverständlich einzuhalten. Die zur umweltfreundlichen Beleuchtung im Satzungstext getroffenen Festsetzungen, die vom Planungsbüro in Zusammenarbeit mit Fachkollegen aus Naturschutzbehörden und mit Naturschutzverbänden entwickelt wurden, haben sich bereits in zahlreichen Baugebieten bewährt. (Sie wurden ja auch im aktuellen Verfahren von den Naturschutzverbänden akzeptiert). Zur Anregung, diese Festsetzungen um die nebenstehend aufgelisteten „technischen Vorkehrungen“ zu ergänzen, ist aber anzumerken, dass diese für die Bauleitplanung unangemessen differenziert bzw. restriktiv wären. Sie stünden zudem dem Grundsatz des sog. Übermaßverbotes entgegen, wonach eine gesetzliche Regelung oder eine andere Vorgabe von öffentlicher Seite die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und der Angemessenheit zu wahren hat und daher dann unterbleiben sollte, wenn die aus der Regelung folgenden Nachteile für den Betroffenen außer Verhältnis zu dem beabsichtigten Erfolg stehen. Grundsätzlich dienen die getroffenen Festsetzungen sogar exakt denjenigen Zielen, die auch mit den vorgeschlagenen Vorkehrungen erzielt werden sollten, verzichten aber bspw. auf die exakten technischen Vorgaben (so bspw. von maximalen Leuchtdichten, hier in Candela pro Quadratmeter, etc.). Auch enthält die in den B-plan übernommene Werbeanlagengestaltungssatzung bereits einige der zu diesen Anlagen vorgeschlagenen Vorgaben. Zu beachten ist auch, dass der technische Fortschritt in absehbarer Zeit mglw. völlig andere Möglichkeiten eröffnet, die dann entsprechend andere Festsetzungen zur Folge hätten, während die Festsetzungen eines Bebauungsplanes grundsätzlich „für die Ewigkeit“ sind, solange der B-plan nicht förmlich geändert wird. Es könnte daher der (nicht seltene) Fall eintreten, dass die Vorgaben des B-planes einzuhalten sind, obwohl es inzwischen andere (bessere) Möglichkeiten gibt, mit denen die (hier ökologisch begründeten) Ziele besser erreicht werden könnten. Aus all diesen Gründen sollte auf die angeregte Aufnahme in die

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	überschritten werden. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird festgelegt, dass Rodungen/Fällungen in der Zeit von 1.3. bis 30.9. nur mit vorheriger Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person zulässig sind. Die vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten vorgesehenen Kartierungen sowie die Baufeldkontrollen zeitnah vor Beginn von Räumungs- und Freistellungsarbeiten auf Freiflächen sind ebenfalls sehr zu begrüßen. Diese Arbeiten sind durch fachlich qualifizierte Personen durchzuführen. Die Festsetzungen bezüglich der Gehölzpflanzungen sind sehr zu begrüßen. Hinsichtlich der in letzter Zeit immer häufiger auftretenden Vorkommen von Insekten und Pilzerkrankungen, die für Menschen gesundheitliche Probleme verursachen können (Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit), sollte im Rahmen der Ausführung geprüft werden, ob es am jeweiligen Standort sinnvoll ist, Eichen- und Ahorn-Arten zu pflanzen. Für die vorgesehene Dachbegrünung sind bevorzugt heimische, arten- und blütenreiche Mischungen (Regiosaatgut) einzusetzen. So wird sichergestellt, dass die Bepflanzung auch als Nahrungsquelle und Lebensraum für heimische Insekten dient. Zudem ist bei der Installation von Photovoltaikanlagen auf flachen oder flach geneigten Dächern die Kombination mit einer Dachbegrünung („Solar-Gründach“) in Betracht zu ziehen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist anzupassen. So ist intensiv genutzter Acker (Typ-Nr. 11.191) mit 16 WP/m² zu verbuchen oder es ist zu begründen, weshalb eine Aufwertung des Nutzungstyps erfolgt. Zudem weisen wir darauf hin, dass die „Neuanpflanzung von Hecken/Gebüsch“ (KV Typ-Nr 02.400) mit gebietseigenen Gehölzen, mindestens dreireihig und mindestens 5 m breit zu erfolgen hat. Werden diese Voraussetzungen nicht erfüllt, ist die Fläche als Typ-Nr. 02.500 mit 20 WP/m² zu verbuchen.	Festsetzung verzichtet werden. Allerdings könnten diese Vorgaben als Hinweis in Abschnitt V. des Satzungstextes („Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungs-Charakter“)) aufgenommen werden, sodass Bauverantwortliche und Planende diesen aktuellen Stand der Technik vor Augen geführt bekommen. Die positive Wertung dieser Textfestsetzungs-Passage wird begrüßt. Der Hinweis zur Gehölzpflanzung wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen von Pflanzungen seitens des jeweiligen Trägers – in Abhängigkeit von dem jeweiligen Stand der entsprechenden Gefährdungspotenziale der geplanten Arten (die zeitlich schwanken) - zu berücksichtigen. Dies ist, wie angeregt, im Rahmen der Ausführung zu prüfen. Die Anregung zur Dachbegrünung– soweit diese nicht ohnehin über die Vorgaben des § 40 BNatSchG (der im Satzungstext erwähnt wird) gesichert ist – sowie die zur Installation von Photovoltaikanlagen sind von den Bauverantwortlichen und ihren Planenden zu prüfen bzw. zu berücksichtigen. Auf Grundlage einer dazu zwischenzeitlich erfolgten Abstimmung zwischen dem Büro Naturprofil (welches den Umweltbericht mit der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erstellt hat) und der Einwenderin (welche die Erläuterungen des Planers mit der nachfolgenden Begründung nachvollziehen konnte) ist dazu folgendes anzumerken: Die abweichende Bewertung ergibt sich aus der hohen Ackerzahl des Standortes. Gemäß Kompensationsverordnung erhalten Ackerflächen mit Ertragsmesszahlen höher als 60 eine Zusatzbewertung. Im Bodenviwer Hessen wird der westliche Teil der Fläche (ca. 60%) mit einer Ackerzahl von >65-70 und der östliche Teil (ca. 40%) mit einer Ackerzahl >75-80 bewertet. Für jede angefangene Überschreitung von bis 10 Ertragspunkten wird der Biotopwert um

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Wir weisen außerdem 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 Pflanzgeboten 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.	drei Punkte erhöht. Im vorliegenden Fall ergibt sich für die Fläche gesamt eine mittlere Aufwertung von vier Biotopwertpunkten (= 20 Punkte je m² in der KV-Tabelle). Die Gehölzanpflanzungen sind mit Planzeichen und/oder textlicher Festsetzungen räumlich in einer Breite von fünf Meter festgesetzt, so dass die Einstufung als KV-Typ-Nr. 02.400 beibehalten werden kann. Eine Änderung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird daher nicht erforderlich. Es ist zwar zutreffend, dass vertragliche Regelungen über Ausgleichsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses den Gremien vorliegen müssen. Von dieser Möglichkeit im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 4 wird jedoch im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht. Das in besagtem Urteil festgestellte Erfordernis einer dinglichen Sicherung von Kompensationsmaßnahmen gilt nicht für solche Maßnahmen, die im Bebauungsplan (oder auch in einem separaten „Ausgleichs-Bebauungsplan“) bereits festgesetzt und somit - gemäß den Regelungen des §§ 1a Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauGB - planungsrechtlich gesichert werden. Sie gilt nur für solche Kompensationsmaßnahmen, die auf Grundlage des § 1 a Abs. 3 Satz 4, 1. Alt. BauGB anstelle von Festsetzungen in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt werden. Diese Maßnahmen bedürfen dann – über die vertragliche Regelung hinaus - einer zusätzlichen dinglichen Sicherung, bei der dann auch bestimmte Fristen gewahrt werden müssen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden die in Rede stehenden Ausgleichsmaßnahmen aber im Geltungsbereich durch entsprechende Festsetzungen hinreichend gesichert. Der Ausgleich wird im Wesentlichen über eine Abbuchung von (eingezahlten und jederzeit verfügbaren) Ökopunkten vom Ökokonto der Stadt Karben (gemäß Ziffer 1.9 des Satzungstextes) geregelt sowie – wie in § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB vorgegeben - „durch geeignete Festsetzungen nach (...) § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich“ im B-plan. Im vorliegenden Fall werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt (auf künftig öffentlichen und auf künftig privaten Flächen), so dass auch dieser Ausgleich planungsrechtlich hinreichend gesichert ist. Eine zusätzliche dingliche

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Geschlossene Einfriedungen und Sockelmauern sind nur straßenseitig zulässig. Alle weiteren Einfriedungen sind ohne Sockelmauern und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm herzustellen, um bodengebundenen Kleintieren wie z. B. Igeln Wandermöglichkeiten zu bieten. Auch Stützmauern sind nicht zuzulassen, sofern sie nicht zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind. Aufgrund der Lage der Erweiterungsfläche (Nähe zur Nidda, HQ100-Gebiet, hohe Grundwasserstände) wird im Bodengutachten eine wasserdichte Bauweise empfohlen. Aus naturschutzfachlicher Sicht gilt diese Empfehlung insbesondere auch vor dem Hintergrund der potenziellen Ausbreitung und Einflussnahme des Bibers. Wir regen an, die zu errichtenden Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, 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.	Sicherung dieser Flächen (bei diesem Angebots-B-plan, der zudem bisher noch private Flächen überplant, die vom Planungsträger bzw. den Eingriffsverursachern nach Rechtskraft des B-planes noch erworben werden müssen) ist in diesem Fall nicht erforderlich. Im Übrigen wird das Verhältnis zwischen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 13 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) und dem Baurecht in § 18 BNatSchG geregelt. Für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind entsprechend des § 18 (1) BNatSchG nur die Vorschriften des Baugesetzbuches und nicht die des BNatSchG maßgeblich (sog. 'Baurechtskompromiss'). Demnach ist die zitierte Kompensationsverordnung in der Bauleitplanung nicht anzuwenden. Eine verbindliche Festsetzung dieser grundsätzlich sinnvollen Auflage erscheint im Hinblick auf die geplanten Nutzungsstrukturen zu restriktiv und könnte möglichen (aus derzeitiger Sicht nicht absehbaren) funktionalen Erfordernissen (bspw. auch einem Schutz vor eindringendem Wasser o.a.) entgegenstehen. Der Anregung sollte durch eine Aufnahme in Abschnitt V. des Satzungstextes („Hinweise und Empfehlungen (<u>ohne Festsetzungs-Charakter</u>)") aufgenommen werden, um Bauverantwortliche und Planende auf diese Option hinzuweisen. Wird zur Kenntnis genommen; keine Kommentierung erforderlich. Wenngleich dies gemäß den Aussagen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages hier nicht zwingend erforderlich ist, erscheint diese Maßnahme aus tierökologischer Sicht selbstverständlich sinnvoll. Der Anregung sollte daher ebenfalls durch eine Aufnahme in Abschnitt V. des Satzungstextes („Hinweise und Empfehlungen (<u>ohne Festsetzungs-Charakter</u>)") aufgenommen werden, um Bauverantwortliche und Planende darauf hinzuweisen.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Mit Rechtskraft des Bebauungsplans ist ein Abbuchungsantrag für die benötigten Ökopolpunkte mit Angabe der verwendeten Maßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Wir bitten um Zusendung des rechtskräftigen Bebauungsplans. FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz Ansprechpartner/in: Frau Marion Richter Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Da die Änderung im vorliegenden Bebauungsplan lediglich die geänderte Nutzungsmöglichkeit sowie die Erweiterung der Verkehrsfläche beinhaltet, kann dem aus Sicht der wasserrechtlichen Belange wie vorgelegt zugestimmt werden. Dennoch weisen wir nochmals ausdrücklich darauf hin, dass das Plangebiet gemäß Hochwasserrisikomanagementplanung im Falle eines 10-jährigen und auch im Falle eines 100 jährigen Hochwassers bei Versagen der Schutzeinrichtung überschwemmt wird. Bei einem HQ Extrem (1,3-faches HQ100) geschieht dies auch ohne Versagen der Schutzeinrichtung. FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben. Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. Änderung des Bebauungsplanes. FD 4.5 Bauordnung Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz Keine Einwendungen. FSt 4.5.0 Denkmalschutz Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer Keine Einwendungen. [...]	Die Verwaltung wird gebeten, der Einwenderin mit Rechtskraft des Bebauungsplanes diesen Abbuchungsantrag vorzulegen und der Fachstelle dann auch ein Exemplar des B-planes zu übermitteln. <u>Zu FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz</u> [Im 1. Verfahrensschritt hatte die Fachstelle zur Planung lediglich formuliert: „Aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange, bestehen keine Bedenken gegen die Umsetzung der Planung“]. Die Lage der Fläche in der Nidda-Aue war und ist dem Planungsträger bewusst. Die daraus resultierenden Anforderungen im Falle einer Bebauung wurden in die Bebauungsplanung aufgenommen (Kennzeichnung des vernässungsgefährdeten Bereiches sowie nachrichtliche Übernahme des sog. „Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ gemäß § 78b Abs. 1 WHG im Plan im Satzungstext und in der Begründung sowie die Hinweise zu „Maßnahmen infolge hoher Grundwasserstände sowie infolge der Lage an der Nidda“ in Ziffer 3 des Abschnitts V. des Satzungstextes). <u>Zu FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben.</u> Die positive Stellungnahme der Fachstelle Agrarfachaufgaben wird begrüßt. <u>Zu FD 4.5 Bauordnung</u> Keine Kommentierung erforderlich. <u>Zu FSt 4.5.0 Denkmalschutz</u> Keine Kommentierung erforderlich. ⇒ Beschlussvorschläge: Die Anregungen und Hinweise der Fachstellen des Kreis-ausschusses werden gemäß den vorstehenden Erläuterungen berücksichtigt.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
		Es sind somit folgende Punkte auf Ebene der Bebauungsplanung zu beschließen: 1. Es werden die von der FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege vorgeschlagenen Formulierungen zur Konkretisierung von Maßnahmen zur umweltfreundlichen Beleuchtung (s. o., S. 15-16) – ausdrücklich als aktuell seitens der Fachstelle angeratene Beispiele zur Umsetzung der entsprechenden textlichen Festsetzungen dazu - in den Satzungstext (in Abschnitt V. des Satzungstextes („Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungs-Charakter“)) aufgenommen. - (Konkretisierende, Beispiel gebende Ergänzung, keine Änderung eines abwägungsrelevanten Inhalts). 2. Es werden die von der FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege vorgeschlagenen Formulierungen zur Gestaltung von Einfriedungen und Sockelmauern (<i>geschlossen nur straßenseitig, sonst ohne Sockelmauern mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm etc.</i>) (s. o., S. 18) – in den Satzungstext (in Abschnitt V. des Satzungstextes („Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungs-Charakter“)) aufgenommen. - (Empfehlung, keine Änderung eines abwägungsrelevanten Inhalts). 3. Es wird die von der FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege vorgeschlagene <i>Installation von Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten als gezielte Gestaltungselemente in die Fassaden von neuen Gebäuden</i> (s. o., S. 18) – in den Satzungstext (in Abschnitt V. des Satzungstextes („Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungs-Charakter“)) aufgenommen. (Empfehlung, keine Änderung eines abwägungsrelevanten Inhalts).

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
3	Regionalverband Frankfurt/ Rhein-Main , Poststr. 16, 60329 Frankfurt <i>(Schreiben vom 07.06.2022)</i>	
	[...] zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Formal weisen wir jedoch auf Folgendes hin: Die im Bebauungsplan als Mischbaufläche/ Urbanes Gebiet festgesetzte Fläche ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ (ca. 0,4 ha), sowie „Sonderbaufläche Hotel“ (ca. 0,4 ha) dargestellt. Demnach ist die o.g. Planung nicht als aus dem RPS/RegFNP 2010 heraus entwickelt anzusehen. Der westliche Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 223 „Am Quellenhof“ ist bereits eine voll versiegelte Fläche (S-Hotel), hier wird lediglich die Nutzung künftig eine andere sein. Der östliche Teilbereich des Bebauungsplans nimmt ca. 0,4 ha noch unversiegelte Fläche neu in Anspruch. Da diese Flächengröße unterhalb unserer Darstellungsuntergrenze von 0,5 ha liegt, ist hier, entgegen unserer, auf Seite 12 der Begründung zitierten Stellungnahme aus dem 4 (1) BauGB – Verfahren, kein Änderungsverfahren notwendig. Auch eine Integration in das laufende 6. Änderungsverfahren „Brunnenquartier“ wird nach weiterer Prüfung und Rücksprache mit der Stadt Karben nicht mehr vorgesehen. Eine Anpassung dieser Flächen an die Festsetzung im Bebauungsplan kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen. Wir sehen die o.g. Planung, durch die künftige, südlich angrenzende Wohnquartiersnutzung des Brunnenquartiers, als städtebauliche Arrondierung in diesem Bereich als sinnvoll an und haben daher keine Bedenken. [...]	Die nachvollziehbaren Erläuterungen und Hinweise zur Aufnahme der Änderungs-Flächen in die zu einem späteren Zeitpunkt zu erstellende Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des RPS/RegFNP 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 daher gerne nochmals angepasst. ⇒ Beschlussvorschlag: <i>Kein Beschluss notwendig</i> (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)
4	NABU Karben (Herr Dr. Karl Schneider, Erich-Kästner-Straße 12, 61184 Karben – im Namen der nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzverbände (s. Auflistung auf S. 4) (Schreiben vom 10.06.2022)	
	[...] 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. Wir bedauern, dass unsere erste Stellungnahme zum vorliegenden BPlan vom Mai 2021 nur sehr geringen Widerhall im jetzigen Planentwurf gefunden hat. Deshalb wiederholen wir mit der vorliegenden Stellungnahme unsere Anregungen/Bedenken und ergänzen sie an einigen Stellen. 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	Wie vom Einwender eingangs festgestellt, wurde die Stellungnahme aus dem 1. Verfahrensschritt hier nochmal wiederholt und an einigen Stellen ergänzt. Die Wiederholungen aus dem Schreiben vom 24.05.2022 werden hier in der linken Spalte, zur Kenntlichmachung der bereits in die Abwägung eingestellten Aussagen, grau hinterlegt, ebenso die in dieser Spalte dazu seinerzeit ergangenen Kommentierungen, die somit aber bereits vollumfänglich in der Abwägung berücksichtigt worden waren. 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 <u>zusätzlich</u> zu den bereits festgesetzten Sondergebiets- und Gewerbegebietsflächen im Ursprungs-Bebauungsplan inzwischen entstanden sind, und die daher eben <u>nicht</u> 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).

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	den Kapiteln III 2, IV 1 und V 3+6 auf die Gefahren hinweist und ansonsten den späteren Bauträger entscheiden lässt. Rein juristisch gesehen mag die Stadt damit abgesichert sein, ... Wir hätten erwartet, dass die Stadt hier aus Vorsorgegründen entweder klare Bau-Auflagen formuliert (z.B. keine Unterkellerung; Aufständigung) oder das Gebiet von einer Bebauung komplett ausnimmt. Die Auswirkungen des Klimawandels haben in der jüngsten Vergangenheit wiederholt die Vorstellungskraft des Menschen widerlegt. • 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 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. <u>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.</u>“ • 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.werrooms.de).	(so v.a. in Form der Kennzeichnung des vernässungsgefährdeten Bereiches sowie der nachrichtlichen Übernahme des sog. „Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ gemäß § 78b Abs. 1 WHG im Plan, im Satzungstext und in der Begründung sowie in Form der Hinweise zu „<i>Maßnahmen infolge hoher Grundwasserstände sowie infolge der Lage an der Nidda</i>“ in Ziffer 3 des Abschnitts V. des Satzungstextes). Dort (sowie in dem Gutachten, auf dessen Empfehlungen in dieser Ziffer 3 ausdrücklich verwiesen wird) sind auch die vom Einwender angeregten Bau-Auflagen aufgeführt. Das genannte Ideal „<i>der zentral gelegenen Wohnstätten, von denen aus alles auf möglichst kurzen Wegen zu erreichen ist</i>“ (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 <u>für</u> ein solches Projekt an <u>diesem</u> Standort sprechen, zumal beileibe nicht alle älteren Menschen dem o.g. Ideal nach-eifern, sondern ihren Lebensabend ausdrücklich lieber außerhalb von City-Lagen wohnend verbringen möchten, <u>ohne</u> 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. Die nebenstehende Vermutung, „<i>dass das Senioren-Wohnprojekt vielleicht doch nicht an dieser Stelle realisiert wird</i>“, 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.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	• 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 (Frischluftezufuhr fürs Brunnenquartier) durch die Bebauung entfallen. • Das Verbot der Anlage von Stein- und Schottergärten durch die Festsetzung 2.3.2 wird begrüßt. Hinweise: • 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. Unter Punkt 6 Verkehrsflächen sollte deshalb textlich festgesetzt werden, dass die Straßenverkehrsfläche mit einem einseitigen Fußweg zu errichten ist. • Gemäß Bodengutachten, Kap. 5.1, kann es wegen der Grundwasserstände und -fließrichtungen bei riegelartigen, vor allem unterkellerten Baukörpern zu negativen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke kommen. Dies kann zu späteren Konflikten führen, die möglicherweise nicht widerspruchsfrei darzulegen sind. Die geplante Bebauung insbesondere auch im benachbarten Brunnenquartier sollte dahingehend nochmals überprüft werden. Im Kap. 4.1 der Begründung sollte unter dem Punkt „Fachplanungen“ auf die Bebauungsplanung	Diese Festsetzung resultierte aus der entsprechenden Anregung des Einwenders im letzten Verfahrensschritt. 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. Eine solche Festsetzung zu diesem Zwecke ist unangemessen. Die mglw. aus benachbarten Gebieten resultierenden Einwirkungen auf ein Plangebiet (sei es durch Wasser, durch Schall, durch Verkehr oder sonstige Immissionen oder Parameter) sind stets auf Ebene des betroffenen Gebietes zu berücksichtigen und zu regeln. Für die benachbarte Bebauungsplanung Brunnenquartier wurde bereits ein eigenes Boden-Gutachten erstellt. Die Aufnahme einer benachbarten Planung in einem Satz in der Begründung ist ohne Bedeutung und entfacht keine „Anstoßwirkung“ (die

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Brunnenquartier (BPlan 203) hingewiesen werden. 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. <u>Planzeichnung</u> Gemäß Satzungstext unter 1.6.1 ist die Fläche am südlichen Rand des Baugebietes zwischen den Gebäuden und dem südlich angrenzenden Rad- und Fußweg (Flurstück 517) flächendeckend zu bepflanzen. Dies muss auch zeichnerisch festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Derzeit ist die Fläche zeichnerisch als nicht überbaubares Urbanes Gebiet festgesetzt. Auf den Maßnahmenplan zum Umweltbericht wird verwiesen. <u>Satzungstext unter 1.6.2 und 1.6.3</u> 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. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Mindest-Pflanzqualitäten der Pflanzenliste unter VI des Satzungstextes nicht als Vorschrift übernommen werden.	für diesen Fall auch nicht geboten ist). 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. Zu <u>Planzeichnung</u> Die auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffene textliche Festsetzung 1.6.1 zur flächendeckenden Bepflanzung der „<i>Fläche zwischen Gebäuden und dem südlich angrenzenden Rad- und Fußweg (Flurstück 517)</i>“ ist eindeutig. Sie entspricht auch exakt der Darstellung im erwähnten Maßnahmenplan zum Umweltbericht, wo dort eine Fläche für eine „Gehölzpflanzung“ dargestellt ist. Um Missverständnissen bei Bauverantwortlichen und ihren Planenden vorzubeugen, sollte der Anregung entsprochen und dies auch in der Planzeichnung durch ein entsprechendes Planzeichen kenntlich gemacht werden. Zu <u>Satzungstext unter 1.6.2 und 1.6.3</u>: 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.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	Wir erinnern daran, dass Belange des Artenschutzes, insbesondere des § 44 BNatSchG, nicht der Abwägung unterliegen. Schließlich machen wir Sie darauf aufmerksam, dass die nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse des Verfahrens zu benachrichtigen sind. [...]	Die Pflanzenliste unter Abschnitt VI. des Satzungstextes (der ausdrücklich „Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen“ heißt) ist Teil des Satzungstextes; daher sind auch die dort aufgeführten Mindest-Pflanzqualitäten („falls nicht anders festgesetzt“) für Pflanzfestsetzungen einzuhalten. 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. 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 in der Bebauungsplanung gemäß den obigen Abwägungen berücksichtigt. Demnach sind folgende Punkte auf Ebene der Bebauungsplanung zu beschließen: <i>(Grau hinterlegt sind Beschlussempfehlungen, die bereits im letzten Verfahrensschritt, infolge einer da bereits vorgetragenen Anregung des Einwenders (die nun, ebenso wie die Stellungnahme dazu, wiederholt wurde) gefasst wurden).</i> 1. Die Bedenken zum Standort des Senioren-Wohnprojekts und zur Beeinträchtigung des Frischluft-Korridors werden zurückgewiesen. 2. Der Anregung, die östlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 9/4 und 9/7 in den Geltungsbereich einzubeziehen, wird aus den erläuterten Gründen nicht entsprochen.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
		3. 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). 4. Die Anregung zu einer „Prüfung, inwieweit die zukünftigen Nachbarn im Plangebiet einen gemeinsamen „Energiepool“ installieren/nutzen können“, wird den Grundstückseigentümern / Vorhabenträgern weitergegeben. 5. In der Planzeichnung wird das in Ziffer 1.6.1 der textlichen Festsetzungen bereits definierte Pflanzgebot für die Fläche am Südrand des Plangebietes (5m breiter Streifen zwischen Baugrenze und Fußweg) durch ein entsprechendes Planzeichen kenntlich gemacht, um diese Auflage transparenter zu machen. (= <i>ergänzende Darstellung einer bereits geltenden Festsetzung, keine Änderung eines abwägungsrelevanten Inhalts</i>). 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.