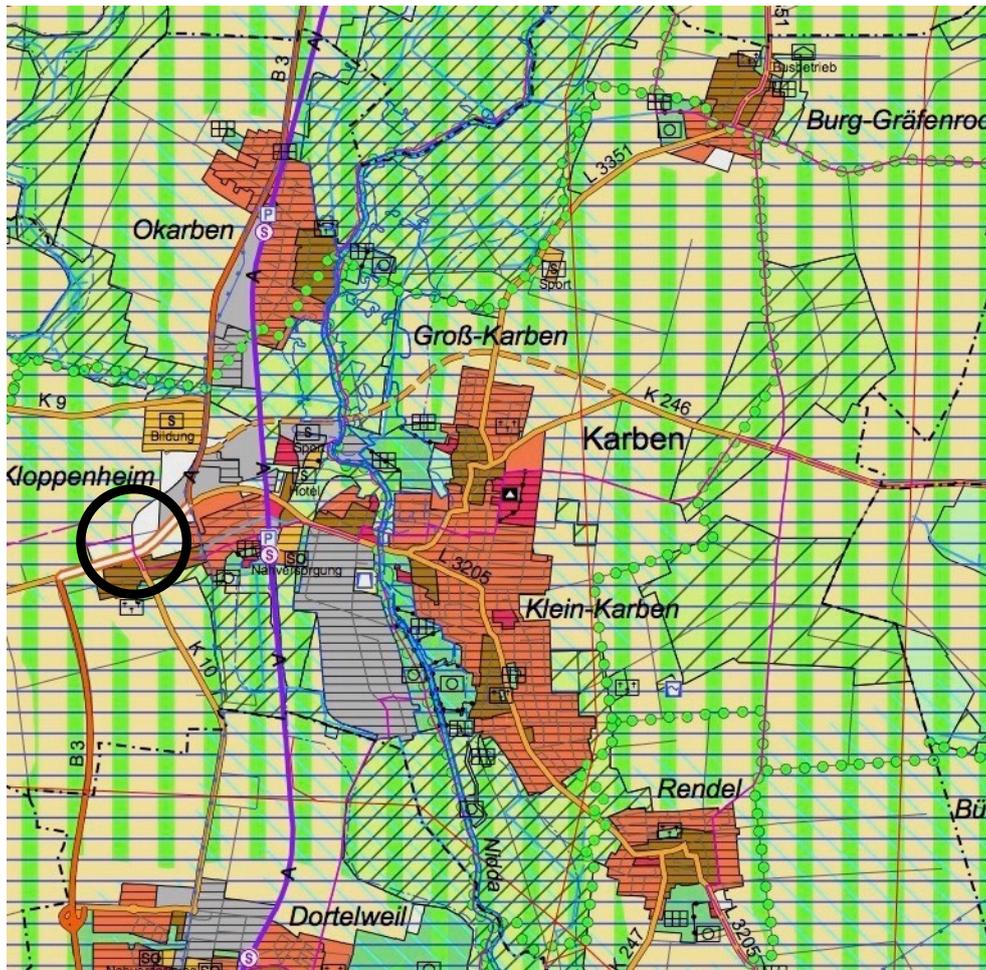


# Stadt Karben - Kloppenheim Bebauungsplan Nr. 247 "Waldorfschule"



Lage im Stadtgebiet (Auszug aus dem RegFNP)

## BEGRÜNDUNG

Bearbeitung

Büro Dr. Klaus Thomas. 61118 Bad Vilbel. Tel: 06101/ 582106, [Info@buerothomas.com](mailto:Info@buerothomas.com)

Mit: Naturprofil Friedberg

Bearbeitungsstand: September 2022



	Seite
<b>1 Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Beschlusslage .....	3
1.2 Lage und Größe des Plangebiets .....	3
1.3 Anlass und Ziel der Planung .....	3
1.4 Verfahren .....	4
<b>2 Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>4</b>
2.1 Bebauungsplan .....	4
2.2 Flächennutzungsplan .....	4
<b>3 Sonstige Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
3.1 Verkehr .....	5
3.2 Archäologie .....	6
3.3 Altlasten / Kampfmittel .....	6
3.4 Schutzgebiete .....	6
<b>4 Bestand .....</b>	<b>6</b>
4.1 Gebiet .....	6
4.2 Nachbarschaft .....	7
<b>5 Umweltbericht .....</b>	<b>7</b>
<b>6 Planung .....</b>	<b>8</b>
6.1 Grundzüge der Planung .....	8
6.2 Erschließung .....	9
6.3 Art der baulichen Nutzung .....	9
6.4 Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.5 Bauweise .....	9
6.6 Landschaftsplanung .....	10
6.7 Emissionen .....	10
6.8 Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz .....	10
6.9 Zusätzliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	11
<b>7 Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>11</b>
<b>8 Quellen .....</b>	<b>11</b>

## Weitere Teile der Planung und Anlagen

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, Naturprofil Friedberg, Sept. 2022, 24 Seiten + Bestandszeichnungen

Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG, Naturprofil Friedberg, Sept. 2022, 26 Seiten

Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (Originalmaßstab M. 1/1.000)



# 1 Ziele und Zwecke der Planung

## 1.1 Beschlusslage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 18.03.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 247 „Waldorfschule“ in der Gemarkung Kloppenheim gefasst.

## 1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im westlichen Außenbereich der Gemarkung Kloppenheim, nördlich der L3205 / B3 (Ober-Erlenbacher-Straße), gegenüber des Gehringgrabens und der K10 Richtung Bad Vilbel. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 250 und 249/2 in der Flur 1. Es handelt es sich um einen kleinen Teilbereich der dortigen Gärtnerei Zumpe (unter dem Sammelbegriff „Die Galerien“ gibt es die 3 Geschäftsbereiche „Zeit für Blumen“, „Baumschule am Park“, „Naturstein GmbH“. Im folgenden Begründungstext ist vereinfachend von „Gärtnerei“ die Rede).

Die Gebietsabgrenzung wird wie folgt beschrieben:

Die nördliche Plangebietsgrenze entspricht der nördlichen Grenze des Flurstücks 250, welche ausgehend vom nordwestlichen Eckpunkt entlang eines Feldwegs, Bezeichnung „Auf der Platte“ (Parzelle 246), verläuft. Im Osten verläuft die Grenze des Plangebiets entlang der östlichen Grenzen der beiden Flurstücke 250/0 und 249/2 in Richtung Süden, parallel zu einer Stichstraße (Parzelle 251/3), die in dem vorher genannten Feldweg endet. Die südliche Grenze des Flurstücks 249/2 stellt ein schmaler Streifen des westlich liegenden Grundstücks 249/5 dar. Noch weiter südlich der Fläche verläuft die vierspurige Landesstraße 3205 / B3. Die westliche Grenzlinie wird komplett durch das Flurstück 249/5 dargestellt.<sup>1</sup>

Insgesamt ist das Gebiet knapp einen halben Hektar (ca. 4.900 qm) groß.

## 1.3 Anlass und Ziel der Planung

Auf dem im Wesentlichen als „Baumschule am Park“ genutzten Teilbereich der Gärtnerei möchte der Verein zur Pflege der Waldorfpädagogik den Grundstock für eine neue Bildungseinrichtung verwirklichen. Der betreffende Bereich eignet sich besonders für die naturnahe Pädagogik, da es sich um ein parkähnliches Grundstück mit Landwirtschaft in der direkten Umgebung handelt. Wenn man an die bisherige Bezeichnung, an die Geschichte des Ortes<sup>2</sup>, anknüpfen will, könnte daraus auf längere Sicht eine „Waldorfschule am Park“ werden. Die damit verbundenen positiven Effekte auf die weitere Stadtentwicklung Karbens sind deutlich erkennbar.

Auf längere Sicht ist vorgesehen, die gesamte Gärtnerei als „Schulstandort am Park“ zu entwickeln. Die derzeitige Nutzung würde sich dann auf den Bereich des Wohnhauses des Betriebsinhabers (Naturstein GmbH Flurstücke 249/6 im Nordwesten und 248/4 im Westen) beschränken. Dort soll lediglich noch ein Steinmetzbetrieb aufrechterhalten werden.

<sup>1</sup> Schreiben der Stadt Karben vom 11.03.2022

<sup>2</sup> Architekten sprechen in dem Zusammenhang gerne vom „Genius loci“



Mit dem Kloppenheimer Standort wird eine Lücke zwischen den Waldorfschulstandorten Frankfurt, Bad Nauheim und Oberursel geschlossen.



*Entwicklungsbereiche: aktueller Geltungsbereich = 1. Entwicklungsschritt (1), Zufahrt und Parkplätze (2), Rest-Gärtnerei = künftig Teil des Schulstandorts (3), Wohnhaus / künftige Naturstein GmbH (4)*

#### 1.4 Verfahren

Gegenstand des aktuellen Verfahrens ist lediglich der 1. Entwicklungsschritt des Schulstandorts. Zur Schaffung von Planungsrecht ist für die angestrebte Nutzung des – im derzeitigen unbeplanten Außenbereich liegenden – Plangebiets ein Bebauungsplan im 2-stufigen Normalverfahren aufzustellen.

## 2 Planungsrechtliche Situation

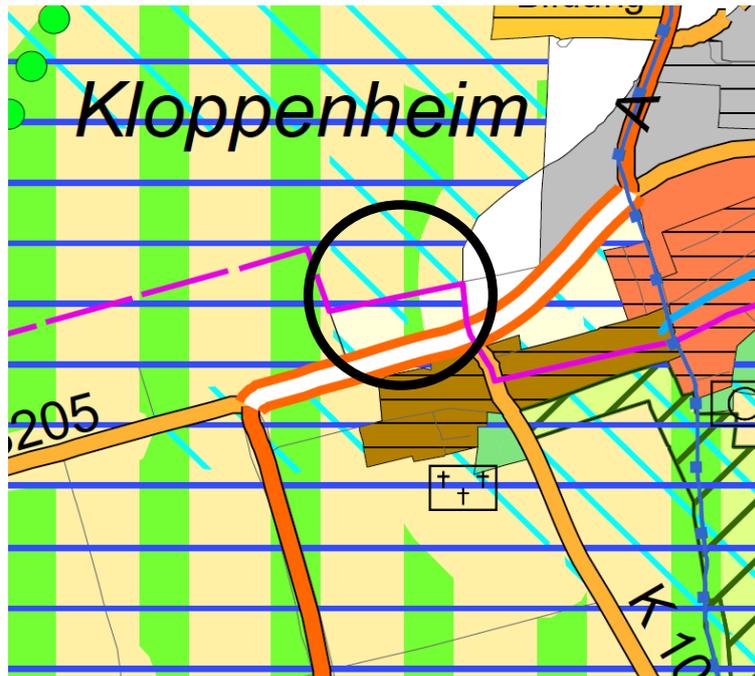
#### 2.1 Bebauungsplan

Einen Bebauungsplan für das Plangebiet oder seine nähere Umgebung gibt es bisher nicht. Das Plangebiet ist somit unbeplanter Außenbereich i.S. von § 35 BauGB.

#### 2.2 Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes FrankfurtRheinMain ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Darstellung wird überlagert durch die Signaturen „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen und für den Grundwasserschutz“.

Damit entwickelt sich die zukünftige, durch den Bebauungsplan ermöglichte Nutzung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Da die Größe der Parzelle knapp unter 5.000 qm liegt, geht die städtische Fachverwaltung nicht davon aus, dass ein Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplans für diesen Zweck notwendig wird. Eine Vorabstimmung zwischen der Stadt Karben und dem Regionalverband fand statt. Das Vorhaben wurde positiv bewertet. Es wurden keine Belange, die gegen die geplante Nutzung sprechen, gesehen.

Die Abweichung kann im Rahmen einer „Berichtigung“ angepasst werden, da die naturnahe Waldorfpädagogik zum einen den Schwerpunkt Handlungspädagogik im landwirtschaftlichen Bereich und zum anderen ein großes Interesse daran hat, die parkähnliche Anlage zu erhalten.

### 3 Sonstige Rahmenbedingungen

#### 3.1 Verkehr

**MIV:** Das Plangebiet ist mit seiner direkten Lage an der B3 derzeit gut für den motorisierten Individualverkehr zu erreichen. Beleg dafür ist der auf Publikumsfrequenz ausgelegte Gärtnerbetrieb am Standort. Zur Erleichterung der Ein- und Ausfahrt gibt es zudem eine großzügig ausgebaute Einmündung, die mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet ist, so dass Fahrbeziehungen in / aus allen Richtungen möglich sind.

Beim zukünftigen weiteren Ausbau des Schulstandorts und entsprechend höherem Verkehrsaufkommen wird allerdings zu überprüfen sein, ob in Details – z.B. bei den Abbiegespuren – nachgebessert werden muss.

**ÖPNV:** In der Frankfurter Straße befindet sich in ca. 200 m Entfernung eine Bushaltestelle der Linie FB 73 (Rosbach v.d.H. Bahnhof nach Karben / Groß-Karben Bahnhof). Der S-Bahn-Haltepunkt Groß-Karben ist ca. 1 km Luftlinie entfernt.



**Radweg:** Einen ausgewiesenen Radweg zum Plangebiet gibt es bisher nicht. Es gibt Vorüberlegungen hinsichtlich einer Radwegverbindung Ober Erlenbach – Karben, über den nördlich gelegenen Feldweg.

### 3.2 Archäologie

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Der Umgang mit entsprechenden Funden wird durch einen Hinweis auf der Planzeichnung klargestellt.

### 3.3 Altlasten / Kampfmittel

Über das Vorhandensein von Altlasten und Kampfmitteln im Plangebiet ist, ebenso wie in der Nachbarschaft, derzeit nichts bekannt. Der Umgang mit evtl. auftretenden Funden ist durch allgemeine textliche Hinweise klargestellt.

### 3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone I (Fassungsbereich) des Oberhessischen Heilquellenschutzgebiets. Die damit verbundenen Ge- und Verbote in Bezug auf Verunreinigungen und Beeinträchtigungen sind zu beachten. Zuständiger Abstimmungspartner ist die Untere Wasserbehörde.

Weitere für das Plangebiet direkt relevante Schutzzonen (NSG, LSG, Trinkwasserschutzgebiete, Gewässer) sind in den einschlägigen Portalen (Geoportal Hessen, Natureg Hessen) nicht erkennbar.

## 4 Bestand

### 4.1 Gebiet

Das Plangebiet ist bisher insgesamt Teil des auch für Kunden offenen Grundstücks einer Gärtnerei. Im Wesentlichen sind in diesem Randbereich des Gärtnereigeländes größere Gehölze in Pflanzkübeln abgestellt. Daneben gibt es kleine Nebenanlagen. Ganz überwiegend gibt es in diesem Bereich keine Flächenversiegelung. Auch die für die Kunden angelegten Wege sind allenfalls wassergebunden befestigt. Die Grundstücksgrenzen der Gärtnerei sind hier stark mit Gehölzen eingegrünt. Aber auch abseits der Grundstücksgrenzen gibt es verschiedene größere Bäume. Die Standorte wurden mit einem Aufmaß festgestellt, um deren Erhalt im Rahmen der Gebäudeplanung prüfen zu können.

Der Niveauunterschied zur Straße bzw. zur Gärtnereizufahrt im Süden wird durch eine nach Südosten zunehmend hohe Böschung vermittelt. Das Gebiet ist mit einem transparenten Metallzaun eingefriedet. Temporär werden am Gebietsrand Werbemittel wie die im Bild zu sehenden Fahnen eingesetzt.

Die Böschungssituation bringt sicher Einschränkungen für die Zugangs- und Zufahrtssituation der künftigen Nutzung mit sich. Das ist kein Problem, da das Plangebiet über das westlich angrenzende Gärtnereigelände und dessen Zufahrt erschlossen ist und so auch weiterhin erschlossen werden soll. In diesem Zusammenhang spielt der Niveauunterschied keine Rolle.



Gebiet von Süden gesehen. „Links“ / im Westen die Zufahrt zur Gärtnerei, „rechts“ / am östlichen Gebietsrand die Wegeparzelle 251/3, die der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im nördlichen und östlichen Umfeld des Plangebiets dient.

#### 4.2 Nachbarschaft

Vis-à-vis der Zufahrt zum Gebiet beginnt die Ortslage des Stadtteils Kloppenheim – ein ballungsraumtypisches Gemisch aus altem Dorf mit ehemals landwirtschaftlicher Prägung (Relikt ist heute der „Margaretenhof“ mit seinem regional bedeutenden Hofladen) und der seit der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts erfolgenden Umstrukturierung zum Wohnstandort. Prägend für die städtebauliche Entwicklung dürfte zum einen die Bahnanbindung gewesen sein. Deren Bedeutung wird künftig mit dem weiteren Ausbau der S-Bahn-Anbindung noch zunehmen. Zum anderen war und ist der Ausbau der Straßen in der jüngeren Vergangenheit (Stichworte B3, Nordumgehung Karben) entwicklungsrelevant.

### 5 Umweltbericht

Der für die Planung erforderliche Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist durch das Büro Naturprofil gesondert bearbeitet worden und liegt als eigener Teil der Planung vor. In diesem Rahmen erfolgt auch die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich. Ergänzend ist ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt worden.

In diesem Zusammenhang ist herauszustellen, dass die für das Plangebiet in einer 1. Entwicklungsstufe geplante Nutzung für „naturnahe Pädagogik“ an der Nahtstelle eines kommerziellen Gärtnereibetriebs zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen, eine Bereicherung sowohl in Bezug auf die pädagogische Vermittlung der durch menschliche Aktivität geprägten Kulturlandschaft als auch die örtlichen Zusammenhänge dieser Kulturlandschaft ist. Zu erwarten ist, dass die künftige Nutzung im Plangebiet diese Zusammenhänge sinnvoll ergänzt und nutzt. Der Bebauungsplan leistet mit seinen Festsetzungen dazu einen Beitrag.



## Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Erklärung zum Umweltbericht

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die zu einer in etwa gleichwertigen Lösung führen könnten, sind im Gebiet der Stadt Karben bzw. in den Randbereichen der Karbener Ortslagen nur bedingt zu finden. Erkennbar ist ohnehin nicht, dass damit, abgesehen von der Verkehrsanbindung, ein grundsätzlich anderes Ergebnis zu erreichen wäre. Mit der Verfügbarkeit des Gärtneriegeländes mit parkähnlichem Charakter und landwirtschaftlichem Umfeld gab es eine Standortoption mit etlichen wichtigen Grundvoraussetzungen, die genutzt werden sollten.

Ein Argument im Sinne der Standortwahl bleibt einerseits die verkehrliche Anbindung – sowohl mit dem MIV als auch dem ÖPNV. Andererseits ist ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal für den Standort auch die Möglichkeit, die Planung in den vorhandenen Baumbestand und die naturnahe und naturbezogene Umgebung einzubinden.

Auf längere Sicht entscheidend sind die Optionen eines Ausbaus zum vollen Schulstandort der Waldorfpädagogik unter Aufgabe des heutigen Gärtnerbetriebes und des damit bewirkten „Lückenschlusses“ zwischen vorhandenen Schulstandorten in Frankfurt, Bad Nauheim und Oberursel. Waldorfschulen haben als „Umlandschulen“ einen anderen und größeren Einzugsbereich als die Regelschulen. Die daraus resultierenden Standortanforderungen werden mit dem Plangebiet sehr gut erfüllt. Insbesondere für jüngere Schüler, soll ein Schulbusbetrieb zu den wichtigsten Herkunftsorten der Schüler, in diesem Fall Bad Vilbel, eingerichtet werden. Letztlich würde sich auch an anderen Standorten eine ähnliche Situation ergeben.

Vor diesem Hintergrund waren Erwägungen zu Alternativstandorten keine ernsthafte Aufgabe.

## 6 Planung

### 6.1 Grundzüge der Planung

Ziel des Planverfahrens für diese Fläche ist „die Generierung von planungsrechtlichen Grundvoraussetzungen für die geplante Errichtung einer Bildungsstätte, nebst der notwendigen Funktions- und Nebengebäude, sowie Werkstattbauten der Rudolph Steiner Pädagogik. Betreiber dieser Einrichtung ist der Verein zur Pflege der Waldorfpädagogik e.V. Bad Vilbel.“<sup>3</sup>

Planungsrechtlich ist daher der gesamte Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf zu sehen.

Die Entwicklung hin zum Schulstandort wird durch eine parallel zum Bebauungsplanverfahren bearbeitete Architektenplanung konkretisiert. Soweit sinnvoll reagiert die Bauleitplanung darauf inhaltlich.

---

<sup>3</sup> Schreiben der Stadt Karben vom 11.03.2022



## 6.2 Erschließung

### Äußere Erschließung

Der Bereich ist über eine vorhandene Zufahrt an die Bundesstraße 3 / Landesstraße 3205 angebunden. Diese Zufahrt ist mit Abbiegespuren ausgebaut und aufgrund der Lage an der Bundesstraße mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet. Die verkehrliche Situation wird noch im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht und wenn erforderlich, werden davon abgeleitete entsprechende Maßnahmen getroffen.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass zunächst die Beschränkung der vorläufigen Schülerzahl auf maximal 24 Kinder vorgesehen ist. Zudem verringern sich durch die Reduzierung der Betriebsfläche die Kunden- und Lieferfahrten in das Gebiet. Andererseits ergeben sich durch die vorgesehene Einrichtung eines Schulbusses nur eine geringe Anzahl von Zu- und Abfahrten, die zeitlich begrenzt sind.

### Innere Erschließung

Die mit dieser Planung gesicherte 1. Entwicklungsstufe wird – wie bisher – über den zunächst weiter von der Gärtnerei beanspruchten Bereich erschlossen. Eine planungsrechtliche Regelung ist nicht erforderlich. Die Wege- und Stellplatzflächen werden in Abhängigkeit von der Gebäudeanordnung angelegt und auf das erforderliche Maß beschränkt.

## 6.3 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule“ festgesetzt. In dieser Fläche sind Gebäude mit Klassenzimmern und ergänzenden Räumen zulässig. Diese Gebäude werden durch Nebenanlagen, Pausenhof- und Stellplatzflächen sowie gärtnerische Anlagen ergänzt.

## 6.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf die Festsetzung von Grundflächenzahlen. Unterschieden wird dabei nach Grundflächenzahl 1 (GRZ<sub>1</sub> 0,4), in die alle baulichen Anlagen eingehen und Grundflächenzahl 2 (GRZ<sub>2</sub>). Überschritten werden kann die Grundflächenzahl 1 durch die gem. § 19 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl 2 von 0,6.

## 6.5 Bauweise

Festsetzungen zur Bauweise werden nicht für erforderlich gehalten, da eine Fläche für den Gemeinbedarf zwingend lediglich eine Zweckbestimmung zur zulässigen Nutzung enthalten muss und die Entwicklung im Gebiet durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung beschränkt und durch die Vorplanung des Vereins nachvollziehbar ist. Die Festsetzung von Baugrenzen mit einer überbaubaren Grundstücks-



fläche ist daher nicht notwendig und erscheint wegen des zu erhaltenden Baumbestandes auch nicht sinnvoll.

## 6.6 Landschaftsplanung

Textlich wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet nur standortgerechte einheimische und ungiftige Gehölze zu pflanzen sind. Außerdem sind die vorhandenen standortgerechten einheimischen Gehölze zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Ergänzend werden zur Sicherung einzelner Bäume Baumstandorte zeichnerisch festgesetzt. Diese zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen.

## 6.7 Emissionen

Textlich wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der klassifizierten Straßen (Bundesstraße 3 / Landesstraße 3205) keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, bestehen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Im Plangebiet selbst wird auf die einwirkenden Emissionen mit der Gebäudestruktur und -stellung reagiert. Die Klassenräume und lärmempfindlichen Anlagen werden im Norden angeordnet, im Süden wird ein Gebäude zur Abschirmung der sensiblen Bereiche vom Verkehrslärm geplant.

## 6.8 Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz

Abgeleitet von dem Anhang zum Fachbeitrag Artenschutz werden textliche Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Das betrifft die Bauzeitenregelung bzw. Baufeldkontrolle, wonach zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und zum Lebensstättenchutz Baumfällungen, Rodungsarbeiten und Abrissarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen durchgeführt bzw. begonnen werden sollten. Ansonsten muss vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle geprüft werden, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten oder Fledermäusen betroffen sein können. Die entsprechende Vorgehensweise und das Abstimmungserfordernis mit den zuständigen Behörden sind dabei zu beachten.

Außerdem sind die an den direkten Eingriffsbereich angrenzenden Gehölze vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, um Verbotstatbestände durch den Verlust ggf. dort vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu vermeiden. Hierbei sind die einschlägigen Regelwerke und erforderlichen Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Auf die Vermeidung von Verbotstatbeständen sowie ggf. erforderliche Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen wird allgemein hingewiesen. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.



## 6.9 Zusätzliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Umweltbericht benennt neben den o.g. Maßnahmen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet werden können:

- Lagerung und möglichst Wiedereinbau des anfallenden Oberbodens,
- wasserdurchlässige Bauweise bei Wegen und Stellplätzen,
- Einsatz von Leuchtkörpern mit geringem UV-Anteil, Reduzierung der Lichtemissionen,
- extensive Begrünung von Dächern,
- Rückhaltung, Versickerung oder Wiederverwertung von Niederschlagswasser von Dächern,
- Verwendung von hellen Farben bei der Dacheindeckung und den befestigten Flächen.

## 7 Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Entsorgung

Durch die bereits vorhandene Nutzung im Plangebiet und in der Nachbarschaft ist davon auszugehen, dass einzelne Ver- und Entsorgungsanlagen genutzt werden können. Die Belange werden mit Fortgang der Planung noch vertieft.

## 8 Quellen

Der Planung haben unter anderem zugrunde gelegen

- diverse Unterlagen der Stadt Karben und im Internet verfügbare planrelevante Informationen u.a. des Landes Hessen, des Umlandverbandes und des RP Darmstadt
- diverse Unterlagen des Architekten Thilo Meister, Frankfurt
- diverse Unterlagen des Vereins zur Pflege der Waldorfpädagogik e.V. Bad Vilbel
- **Fachbeitrag Artenschutz** gemäß § 44 BNatSchG, Naturprofil Friedberg, Sept. 2022, 26 Seiten
- **Umweltbericht** gemäß § 2a BauGB, Naturprofil Friedberg, Sept. 2022, 24 Seiten + Bestandszeichnungen

sowie

- SCHWIER: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, 2002, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/HORNMANN/KÄMPER: BauNVO Kommentar – 2. Aufl. 2021, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/UECHTRITZ: BauGB Kommentar – 4. Aufl.2022, C.H.Beck, München