

Amt für Bodenmanagement Büdingen

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstrasse 33, 63654 Büdingen

Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel



Geschäftszeichen	(im Antwortschreiben bitte angeben)
	22.2-BD-02-06-03-02-B-2022#087
Bearbeiter	Dominik Vogt
Telefon	06042-9612 7358
Fax	06042-9612 7111
E-Mail	Dominik.Vogt@hvbg.hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	vom 21.11.2022
Datum	24.11.2022

Die allgemeinen Feststellungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Datengrundlage wird durch einen Vermerk auf der Planzeichnung berücksichtigt. Planungsrechtliche Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim, Bebauungsplan Nr. 247 „Waldorfschule“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

- Keine Einwendungen

2. Fachliche Stellungnahme:

- Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
- Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
- Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt.
- Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

- In Ihren Karten verwenden Sie die Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation als Kartengrundlage. Durch das Akzeptieren des Ihnen beim Abruf dieser Daten eingeräumten Verwendungsrechtes für die amtlichen Daten haben Sie sich verpflichtet, einen Hinweis auf den Rechteinhaber in Ihre Produkte aufzunehmen. Bitte ergänzen Sie zukünftig alle Kartendarstellungen, in denen Sie die Geobasisdaten verwenden, um den folgenden Hinweis:
„Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Serba)

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Von: AVA Fremdplanung fremdplanung@avacon.de
Betreff: AW: Karben Kloppenheim - Bebauungsplan Nr. 247
Datum: 22. November 2022 um 09:14
An: Marion Steinbacher steinbacher@buerothomas.com



Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da sich keine Versorgungsanlagen der Avacon im Planungsbereich befinden.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/
Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, ...) eingeholt werden. Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen.

Papierlose Prozesse für ein papierloses Büro. Der Umwelt zur Liebe

**Zukünftige Beteiligungen TÖB / Anfragen zu Stellungnahmen senden Sie gern digital an fremdplanung@avacon.de
Von hier aus werden sie aufbereitet und an die betreffenden Abteilungen weitergeleitet.**

Freundliche Grüße

Felix Biermann

Avacon Netz GmbH
Anderslebener Str. 62
39387 Oschersleben
Tel: 05341 22133692
www.avacon-netz.de

Avacon Netz GmbH, Sitz: Helmstedt, Amtsgericht Braunschweig, HRB 203312
Geschäftsführung: André Bruscek, Christian Ehret, Frank Schwermer

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Von: **Reitzmann, Johannes** johannes.reitzmann@bad-vilbel.de
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Karben, Bebauungsplan Nr. 247 "Waldorfschule", frühzeitige Beteiligung
Datum: 1. Dezember 2022 um 16:32
An: info@buerothomas.com

RJ

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Sehr geehrter Herr Dr. Thomas,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB im Bauleitplanverfahren Nr. 247 „Waldorfschule“ bestehen seitens der Stadt Bad Vilbel keine Bedenken und Anregungen.

Gerne können Sie uns in zukünftigen Verfahren auch digital beteiligen. Die Adresse hierzu lautet: beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de

Für Rückfragen können Sie sich gerne jederzeit an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Herr Johannes Reitzmann
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Fachdienstleitung



Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel
Telefon: 06101 602-213
Telefax: 06101 602-336
johannes.reitzmann@bad-vilbel.de
www.bad-vilbel.de

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Von: **Baurecht-Mitte** baurecht-mitte@deutschebahn.com
Betreff: AW: Wetteraukreis: Karben Kloppenheim - Bebauungsplan Nr. 247
Datum: 22. November 2022 um 09:23
An: steinbacher@buerothomas.com

B

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.
Die Behörde wird, wie gewünscht, am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.

Sehr geehrter Herr Steinbacher,

DB Immobilien ist das von der DB Netz AG bevollmächtigte Unternehmen für die Abgabe von Stellungnahmen bei Beteiligungen Träger öffentlicher Belange. Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der DB Netz AG keine Einwendungen.
Aufgrund eines Abstandes von ca. 850 m zur nächsten aktiv betriebenen Bahnstrecke Nr. 3900 halten wir eine Beteiligung im weiteren Verlauf des Verfahrens für nicht erforderlich.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Svenja Hergenröder
Kundenteam Eigentumsmanagement
Baurecht I (CR.R O41)

Deutsche Bahn AG
Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt/M
Tel. [+49 69 265 27067](tel:+496926527067), intern [95527067](tel:+496926527067)

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Von: Joachim.Bauer@telekom.de
Betreff: Karben Kloppenheim - Bebauungsplan Nr. 247
Datum: 23. November 2022 um 15:01
An: steinbacher@buerothomas.com



Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da sich keine Versorgungsanlagen der Telekom im Planungsbereich befinden.

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Steinbacher,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben haben wir am 21.11.2022 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir nicht betroffen. Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Telekom.

Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände.

Für den Neuanschluss melden sie sich bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung
Mit freundlichen Grüßen

Joachim Bauer

Deutsche Telekom Technik GmbH

T NL Südwest, PTI 34
Joachim Bauer
Fachreferent B1

Alter Rückinger Weg 55, 63452 Hanau
+49 6181 891030 – neue Telefonnummer
E-Mail: Joachim.Bauer@telekom.de
www.telekom.de

Dipl.-Ing. Volker Fuchs Architekt VDA

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Dipl.-Ing. Volker Fuchs, St.-Egrève-Str. 17, 61184 Karben

Dr. Klaus Thomas
Stadtplaner
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

Karben, den 23.11.2022

Betrifft: **Bebauungsplan Nr. 247 „Waldorfschule“
Karben - Kloppenheim**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der Ev. Gesamtkirchengemeinde Karben teile ich Ihnen mit, das die Kirchengemeinde keine Einwände gegen diese Bauleitplanung hat.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing.- Volker Fuchs Architekt VDA
Bauausschuss-Vorsitzender der Ev. Gesamtkirchengemeinde Karben

Von: **Steuck, Marco** Marco.Steuck@friedrichsdorf.de
Betreff: AW: Karben Kloppenheim - Bebauungsplan Nr. 247
Datum: 23. Dezember 2022 um 09:46
An: Marion Steinbacher steinbacher@buerothomas.com, Pia.Graf@karben.de
Kopie: Nützel, Ulrich ulrich.nuetzel@friedrichsdorf.de

SM

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Sehr geehrte Frau Steinbacher,

wir möchten uns bei Ihnen fristgerecht zurückmelden. Zum Bebauungsplan 247 „Waldorfschule“ werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Die Belange der Stadt Friedrichsdorf sind durch die Planung des Bebauungsplans Nr. 247 „Waldorfschule“ nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Marco Steuck
Magistrat der Stadt Friedrichsdorf
Stadtplanungs-, Umwelt- und Hochbauamt
Marco Steuck
Hugenottenstr. 55
61381 Friedrichsdorf
Telefon +49 6172 731-1293
Telefax +49 6172 731-51293
E-Mail: marco.steuck@friedrichsdorf.de
Internet: www.friedrichsdorf.de

Bitte überlegen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

HINWEIS:

Diese E-Mail ist vertraulich und könnte rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie uns bitte umgehend, indem Sie die Antwort- Funktion Ihres E-Mail-Programmes nutzen. Bitte löschen Sie die E-Mail anschließend. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe der Inhalte dieser E-Mail sind nicht gestattet. Danke für Ihre Unterstützung.

This e-Mail is confidential and may also be legally privileged. If you have received it in error, you are on notice of its status. Please notify us immediately by reply e-mail and then delete this message from your system. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden. Thank you for your co-operation.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Von: ForstamtNidda@forst.hessen.de
Betreff: Karben Kloppenheim - Bebauungsplan Nr. 247 - Stellungnahme Forstamt Nidda
Datum: 30. November 2022 um 16:35
An: steinbacher@buerothomas.com



Sehr geehrte Frau Steinbacher,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen und für die Beteiligung am Verfahren.

Wald i. S. d. G. ist nicht betroffen.

Die Themen Vogelschutzgebiet „Wetterau“ und Naturschutzgebiet „Pfingstweide und Kloppenheimer Wäldchen“ sind erwähnt und bearbeitet.

Es bestehen keine Einwendungen oder Bedenken gegen das Vorhaben.

Anm.: Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand sollten nur außerhalb der Brut – und Setzzeiten stattfinden und von entsprechenden Ersatzangeboten (Nisthilfen etc.) sowie Ersatzpflanzungen begleitet sein.

Falls in der Ausgleichs-/Eingriffsbilanzierung extern Ökopunkte zugekauft werden müssen, können Sie sich gerne an das Forstamt Nidda wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Anselm Möbs

HessenForst, Forstamt Nidda
Bereichsleitung Dienstleistung Hoheit

Telefon: 06043 9657-22
Mobil: 0160 7414503
Fax: 06043 9657-27
UMS-Fax: 0611 327639336

Auf der Platte 34
D-63667 Nidda
www.hessen-forst.de

Landesbetrieb nach § 26 der LHO; USt-Id-Nr.: DE220549401; Gerichtsstand Kassel

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Der Hinweis zu den Brut- und Setzzeiten ist bereits in den Textlichen Festsetzungen berücksichtigt, der Hinweis auf mögliche Ökopunkte wird zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der weiteren Ausarbeitung berücksichtigt.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Der allgemeine Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Biebrich · 65203 Wiesbaden

Dr. – Ing. Klaus Thomas
Stadtplaner + Architekt AKH
Ritterstraße 8

61118 Bad Vilbel

Aktenzeichen

Bearbeiter/in	Hardy Prison M.A.
Durchwahl	(0611) 6906-243
Fax	(0611) 6906-137
E-Mail	hardy.prison@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	21.11.2022
Datum	20.12.2022

Bauleitplanung der Stadt Karben – Stadtteil Kloppenheim

Bebauungsplan Nr. 247 „Waldorfschule“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.

§ 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Hardy Prison M.A.
Bezirksarchäologie



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Magistrat der
Stadt Karben
Postfach 11 07
61174 Karben

Aktenzeichen	34c2-22-030801-BV13.3Ho
Bearbeiter/in	Annalena Hofmann
Telefon	(06051) 832 169
Fax	(06051) 832 171
E-Mail	annalena.hofmann@mobil.hessen.de
Datum	06. Januar 2023

Bauleitplanung der Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 247 "Waldorfschule", im Stadtteil Kloppenheim

frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4 (1) BauGB

gemeinsames Abstimmungsgespräch am 01.11.2022 Stadt Karben / Hessen Mobil (Besprechungsprotokoll vom 09.11.2022)

Schreiben vom Büro Dr. Thomas vom 21.11.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur Bauleitplanung der Stadt Karben keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.

Zum vorliegenden Bauleitplanung nehmen wir hiermit aus straßenrechtlicher Sicht die Bundesstraße 3 betreffend, wie folgt Stellung:

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neuen Schulstandort, hier eine Waldorfschule. Zur Ausweisung gelangt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB.

Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke der Bundesstraße 3 auf einem Teilbereich des bislang als Gärtnerei genutzten Areals. Bislang zählt die Fläche zum unbeplanten Außenbereich i.S. von § 35 BauGB.

Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist über die bestehende direkte Zufahrt am lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Bundesstraße 3 / Kreisstraße 10 vorgesehen.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen dürfen längs der Bundesfernstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Umweltprüfung vorgebracht werden. Der allgemeine Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise auf die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes werden zur Kenntnis genommen. Die einzuhaltenden Abstände werden nachrichtlich in die Planung übernommen. Die zeichnerischen Darstellungen werden durch einen textlichen Hinweis ergänzt.

Begründung

Die Übernahme der Bereiche dient der Klarstellung. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen ergeben sich voraussichtlich nicht, da die baulichen Anlagen nicht im unmittelbaren Bereich an der Bundesstraße geplant sind.

2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Wir bitten für die Bereiche der freien Strecke der Bundesstraße 3 die Bauverbotszone im Plan vermasst darzustellen und entsprechend zu erläutern.

Innerhalb der Bauverbotszone sind darüber hinaus Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO ebenfalls unzulässig und durch entsprechende Festsetzung hier auszuschließen.

Im Übrigen bedürfen gemäß §9(2) FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Im Zusammenhang mit der Gebietsausweisung ist die fußläufige und die Radverkehrserschließung sicherzustellen. Die fußläufige Erreichbarkeit der sich in ca. 200m entfernt liegenden Bushaltestelle ist über bestehende Gehwege über den lichtsignalanlagengeregelten Knotenpunkt B3/K10, die K10 und weiterführend in die Gemeindestraße Frankfurter Straße hier innerhalb der Ortsdurchfahrt Kloppenheim gegeben.

Die Radverkehrserschließung soll über die sich in Planung befindliche zukünftige Radwegverbindung Bad Homburg/Ober Erlenbach – Karben/Kloppenheim, die sich gemäß der Begründung zum Bebauungsplan auf der Trasse des nördlich liegenden Wirtschaftsweges befindet, gesichert werden. Ursprünglich sollte die Planung und der Bau des Teilstückes auf Karbener Gemarkung durch die Kommune erfolgen. Da es hierbei aber zu Verzögerungen gekommen ist, erfolgt nunmehr die Planung und Baurechtschaffung durch Hessen Mobil. Die Planung beinhaltet auch eine Querungsstelle außerorts (an der L3352) in Form einer Fußgängerschutzanlage (FSA) nach dem neuen Leitfaden. Die Ausschreibung, der Bau, die künftige Unterhaltung sowie die Baulast für den Radweg obliegt dann der Stadt Karben. Die Baukosten für die FSA, die Bestandteil der Landesstraße wird, einschließlich deren Unterhaltung obliegen Hessen Mobil (she. Besprechungsprotokoll der Stadt vom 09.09.2022).

Wir weisen vorsorglich auf die Ihnen bekannte Ortsumgehungstrasse der B3, die Bestandteil im Bundesverkehrswegeplan 2030 ist, und die nördlich des Plangebietes verläuft, hin.

Für den künftigen Schulstandort ist eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B3/K10/Zufahrt unter Beachtung der bestehenden Verkehre, der infolge der Gebietsausweisung entstehenden Verkehre sowie der allgemeinen Verkehrszunahme und unter Beachtung der im Bundesverkehrswegeplan enthaltenen o.g. B3 Ortsumgehungstrasse für die kommenden 10-15 Jahre durchzuführen und Hessen Mobil zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen. Dabei sind auch die Fußgänger- und Radverkehre in die Betrachtung einzubeziehen.

Sind daraus resultierend Aus- und Umbaumaßnahmen im Bereich der klassifizierten Straßen erforderlich, sind diese durch die Stadt Karben bauplanungsrechtlich abzusichern, richtlinienkonform gemäß RAL 2012 und RE 2012 zu planen, zu bauen sowie zu finanzieren. Dies

Die Hinweise auf die Fuß- und Radwegeverbindungen und die vorgesehenen Planungen werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich daraus nicht.

Der Hinweis auf die Ortsumgehungstrasse wird zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Planung lassen sich davon nicht ableiten.

schließt die Ablöse für die künftige Unter- und Erhaltung, die dem betreffenden Straßenbaulastträger abzulösen ist, mit ein.

Auf der Grundlage von genehmigungsfähigen richtlinienkonformen straßenbau- und/oder lichtsignaltechnischen Unterlagen, die Hessen Mobil zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen sind, ist zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen der Stadt Karben und Hessen Mobil eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen. Alle erforderlichen Umbaumaßnahmen im Bereich der klassifizierten Straßen müssen spätestens mit Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes abgeschlossen und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein.

Für die künftig weiterbestehend bleibenden Nutzungen auf den das Plangebiet umgebenden Grundstücken ist die Verkehrserschließung über die Bestandszufahrt dauerhaft sicherzustellen. Weitere Zufahrten zur freien Strecke der Bundesstraße 3 sind nicht genehmigungsfähig! Hier besteht Zufahrtsverbot.

Sollte sich zukünftig aufgrund des Schulstandortes die Notwendigkeit einer veränderten Lage einer Bushaltestelle ergeben, muss diese direkt auf dem Plangrundstück vorgesehen werden. An der freien Strecke der Bundesstraße 3 in diesem Bereich ist die Anordnung einer Bushaltestelle nicht möglich. Wir bitten dies bei der weiteren Planung zu beachten.

Wir bitten aus Verkehrssicherheitsgründen um verbindliche Festsetzung, dass Beleuchtungsanlagen, die zur Bundesstraße sowie Kreisstraße ausgerichtet und von dieser aus sichtbar sind, nur blendfrei zulässig sind.

Nach § 4 FStrG in Verbindung mit der REwS, Ausgabe 2021 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße 3 die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

Dem Straßengelände der Bundesstraße 3 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 3, der Kreisstraße 10, der Landesstraße 3205 sowie der im Bundesverkehrswegeplan enthaltenden B3 Ortsumgehungstrasse ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Karben hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sowie der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Annalena Hofmann

Die Anregung, für die mit der Planung anzunehmenden Neuverkehre einen Nachweis der Leistungsfähigkeit zu erbringen, wird berücksichtigt. Ein entsprechendes Gutachten ist bereits in der Erstellung.

Begründung

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wird die derzeitige und zukünftige Situation untersucht und bewertet. Evtl. erforderliche Maßnahmen werden mit Fortgang der Planung bzw. in weiteren Bauabschnitten umgesetzt.

Der Hinweis auf eine ggf. erforderliche Verlegung der Bushaltestelle wird zur Kenntnis genommen und im Falle einer entsprechenden Umplanung berücksichtigt.

Die Hinweise zu Beleuchtungsanlagen, Oberflächenwässern und Emissionen werden in die textlichen Hinweise und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Büro Dr. Thomas
Herrn Dr. Klaus Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
21.11.2022

Bearbeitet von:
Christian Thiel

Telefon: 06031/609-2020
Fax: 06031/609-52020

E-Mail: [bauleitplanung@
giessen-friedberg.ihk.de](mailto:bauleitplanung@giessen-friedberg.ihk.de)

22.12.2022
SP - CT

Bauleitplanung der Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim
Bebauungsplan Nr. 247 „Walddorfschule“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrter Herr Dr. Thomas,

vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit. Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft haben wir keine Bedenken oder Anmerkungen.

Freundliche Grüße



Christian Thiel
Referent
Geschäftsbereich Standortpolitik

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.



**LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN**
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

Büro Dr. Klaus THOMAS
Stadtplaner + Architekt AKH
Ritterstraße 8

61118 Bad Vilbel

Max-Willner-Haus
Hebelstraße 6
60318 Frankfurt am Main
Telefon 069 444049
Telefax 069 431455
E-Mail: info@lvjh.de

24. November 2022
Dr. W. / de

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden.

Die allgemeinen Hinweise zum Umgang mit jüdischen Friedhöfen und Begräbnisstätten und ggf. anfallenden Kosten werden zur Kenntnis genommen. Da es in dem Gebiet bereits bauliche Nutzungen gibt, ist jedoch davon auszugehen, dass keine jüdischen Begräbnisstätten von der Planung betroffen sind.

**Bauleitplanung der Stadt Karben – Stadtteil Kloppenheim
Bebauungsplan Nr. 247 – „Waldorfschule“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihre E-Mail vom 23. November 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter den Bedingungen, dass

- 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten
nicht in den Bebauungsplan einbezogen und
- 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder
sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung
gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

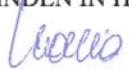
Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Nazi Herrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.

KARBEN – Kloppenheim – B-Plan Nr. 247 „Waldorfschule“
Frühzeitige Beteiligung Behörden / TÖB – Bearbeitung Februar 2023 – Büro Dr. Thomas

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN



(Prof. Dr. K. Werner)

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

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

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

Büro Dr. Klaus THOMAS

Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

Verfasser/Absender dieses Schreibens:

Dr. Karl Schneider (NABU Karben)
Erich Kästner Str. 12
61184 Karben

Email an: info@buerothomas.com

**Bebauungsplan Nr. 247 „Waldorfschule“, Stadt Karben.
Stellungnahme i.R. der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

02. Januar 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Die Stellungnahme erfolgt im Namen der im Briefkopf genannten, nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände.

Der vorgelegten Planung können wir zustimmen. Dabei gehen wir davon aus, dass bis zum nächsten Verfahrensschritt (Beteiligung gem. § 4(2) BauGB) die noch offenen Fragen insbesondere zu den naturschutz- und umweltfachlichen Aspekten geklärt sind und ihren Niederschlag in der Bauleitplanung gefunden haben.

Wir würden es aber begrüßen, wenn der wesentliche Teil des Vorhabens - der „Schulstandort am Park“ – bis zum Zeitpunkt des § 4(2)er Verfahrens so weit entwickelt wäre, dass eine Gesamtwürdigung erfolgen könnte. Deshalb ist es aus unserer Sicht sinnvoll, den BPlan über die gesamte Schulstandort-Fläche zu legen (vgl. die Abbildung in Kap. 1.3 der Begründung). Jetzt erweckt die vorgelegte Planung leider den Anschein, dass nach der Salami-Taktik vorgegangen werden soll, bei der am Ende möglicherweise etwas völlig anderes herauskommt.

So ist der aktuell vorliegende BPlan wenig aussagekräftig und die Absichtserklärungen in der Begründung zur Gesamtentwicklung des Gebiets sind wenig verbindlich. Wir nehmen die Entwicklungsabsichten dennoch als real und freuen uns auf das weitere Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Karl Schneider

Dr. Karl Schneider (NABU Karben)

Weitere Untersuchungen und Vertiefungen zur derzeitigen Planung und die daraus resultierenden Auswirkungen gehen mit Fortgang der Planung in den Bebauungsplan ein.

Die Anregung, den Geltungsbereich auf das gesamte spätere Schulgrundstück zu erweitern, wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die ermittelten Erkenntnisse und neuen Aspekte gehen selbstverständlich mit Fortgang der Planung in die Unterlagen ein.

Eine Planung für das Gesamtgebiet ist derzeit noch nicht möglich, da der Vorhabenträger derzeit nur die erste Ausbaustufe für den Schulstandort vorsieht. Die mit dem weiteren Ausbau zu behandelnden Auswirkungen werden im Rahmen des dafür ebenfalls erforderlichen Bebauungsplans zu ermitteln und bewerten sein.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung



Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Stadt Nidderau - Postanschrift: Postfach 11 17 · D-61123 Nidderau

DER MAGISTRAT

Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst Hochbau
Sachbearbeiter/in Herr Mehrling
Telefon-Durchwahl 06187 – 299 143
E-Mail nils.mehrling@nidderau.de
Ihr Zeichen 21.11.2022
Ihre Nachricht
Unser Zeichen 60.3.1
Aktenzeichen NM/bi
Datum 01.12.2022

Bauleitplanung der Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim
Bebauungsplan Nr. 247 „Waldorfschule“
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Nidderau erhebt keine Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Waldorfschule“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, da Belange der Stadt Nidderau nicht betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Dassinger
Fachbereichsleiter
Stadtentwicklung und Bauwesen

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Von: Breitbach, Carsten c.breitbach@niederdorfelden.de
Betreff: AW: Karben Kloppenheim - Bebauungsplan Nr. 247
Datum: 1. Dezember 2022 um 15:36
An: steinbacher@buerothomas.com

Sehr geehrte Frau Steinbacher,

der Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden hat in seiner Sitzung am 29.11.2022 beschlossen, im Behördenbeteiligungsverfahren der Stadt Karben für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Waldorfschule“, keine Einwände vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Carsten Breitbach

Fachbereichsleiter

Fachbereich Bau und Liegenschaften

Gemeinde Niederdorfelden

Burgstraße 5
61138 Niederdorfelden

Tel.: 06101/5353-26

Mob: 0179/4973174

Fax: 06101/5353-30

E-Mail: c.breitbach@niederdorfelden.de

Web: www.niederdorfelden.de



Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung



Von: Koordination koordination@nrm-netzdienste.de
Betreff: Stellungnahme B-Plan Nr. 247, "Waldorfschule", §4 (1), Karben-Kloppenheim
Datum: 29. November 2022 um 13:36
An: steinbacher@buerothomas.com
Kopie: nadine.velte@karben.de

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da sich keine Versorgungsanlagen der NRM GmbH im Planungsbereich befinden.

Sehr geehrte Frau Steinbacher,

auf Ihre Anfrage

**Bauleitplanung der Stadt Karben – Stadtteil Kloppenheim
Bebauungsplan Nr. 247 „Waldorfschule“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4
Abs. 1 BauGB**

vom 21.11.2022 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 247, „Waldorfschule“ der Stadt Karben grundsätzlich keine Einwände bestehen. Alle unsere Leitungen befinden sich außerhalb Ihrer Flächennutzung.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Holger Lange

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzvertrieb
Projektkoordination (N2-WN3)
Solmsstraße 38
60486 Frankfurt

Besucheranschrift:
Gutleutstraße 280
60327 Frankfurt am Main

Telefon: 069/213-23413
Mobil: 0171/3382225
E-Mail: h.lange@nrm-netzdienste.de
Internet: <http://www.nrm-netzdienste.de>

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Polizeipräsidium Mittelhessen

Abteilung Einsatz – E4

Prävention



Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Polizeipräsidium Mittelhessen, Fernstraße 8, 35394 Gießen

Aktenzeichen E4 /22 m 12 05/22 - 0611

Dr. Klaus THOMAS

Ritterstraße 8

61118 Bad Vilbel

Bearbeiter/in PHK'in Eismann
Durchwahl 0641/7006-2943
Fax 0611/32766-3300
E-Mail Prävention.ppmh@polizei.hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht 21.11.2022
Datum 19.12.2022

Bauleitplanung der Stadt Karben – Stadtteil Kloppenheim Bebauungsplan Nr. 247 „Waldorfschule“

Sehr geehrter Herr Dr. Thomas,

das Polizeipräsidium Mittelhessen, Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu der Bauleitplanung der Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim, „Waldorfschule“ wie folgt Stellung:

Die Bauleitplanung wurde zur Kenntnis genommen und es bestehen aus kriminalpräventiver Sicht keine Einwände, die Bildungseinrichtung „Waldorfschule“ zu verwirklichen.

Mit freundlichen Grüßen

Eismann

(Polizeihauptkommissarin)

Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: —
Ihre Nachricht: 22.11.2022
Unser Zeichen: sp

Ansprechpartnerin: Frau Schaper
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1544
Telefax: +49 69 2577-1547
Schaper@region-frankfurt.de

8. Dezember 2022

Karben 7/22/Bp
Bebauungsplan Nr. 247 Waldorfschule" in Karben-Kloppenheim
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung für einen Teilbereich der bestehenden Gärtnerei in eine Waldorfschule geschaffen werden.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ (0,49 ha) dargestellt, mit dem Überlagerer „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Im Westen - jedoch außerhalb der Abgrenzungen des Bebauungsplanes - verläuft ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“. In der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 4) wird das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ als Überlagerer genannt, wir bitten dies zu korrigieren.

Der o. g. Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 ab. Das Vorhaben betrifft aber aufgrund der sehr geringen Flächengröße (0,49 ha) nicht die Grundzüge der Planung und kann daher als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden.

Im Zusammenhang mit der langfristig vorgesehenen Umnutzung der restlichen westlich gelegenen Flächen der Gärtnerei in einen „Schulstandort am Park“ (B-Plan Begründung Seite 3) wird dann ggfs. im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Neuaufstellung des RPS/RegFNP 2010 entschieden werden.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Die Ausführungen zum RegFNP werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird korrigiert. Die weitere Gebietsentwicklung wird im Rahmen der Neuaufstellung des RegFNP zu klären sein. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Begründung

Für den nächsten Bauabschnitt ist zu klären, ob die dafür erforderliche Flächennutzungsplanänderung parallel zum Bebauungsplan vorgezogen bzw. im Rahmen der Neuaufstellung angepasst wird.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

-2-



Die Ausführungen der Strategischen Umweltprüfung werden berücksichtigt und mit Fortgang der Planung im Rahmen des Umweltberichts geprüft und bewertet.

Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christiane Schaper
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Umweltprüfung

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. 247 Waldorfschule' in Karben-Kloppenheim, Grundschule, geplant'

Erstellt am 24.11.2022, Programmversion 38 2.0.6

Kommune/Ortsteil: Karben/Kloppenheim
Realnutzung (Stand 2019): 1910 Garten-/Landschaftsb, 8160 Gartenland
Vorgesehene Nutzung: Grundschule, geplant
Flur: 1
Größe der Planfläche: 0,5 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011): Vorranggebiet für Landwirtschaft, Fläche für die Landbewirtschaftung
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): keine Angaben

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbar 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs- Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso aktuell verwendete Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

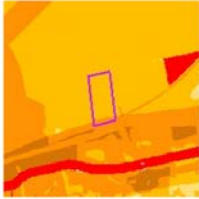
Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	5,2
Wirkzone	0,1	1

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

- [0] unerheblich
- [1] erheblich ($\geq 1,0$ Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
- [2] sehr erheblich ($\geq 6,0$ Konflikte gemittelt über die Fläche)
- [3] sehr erheblich ($\geq 0,5$ Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Befliegung Hessen (HLNUG 2019)



1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Laermschutzbereich	0 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Siedlungsbeschränkung LEP	0 m	FFH-Gebiete	1000 m
Fluglaerm	0 m	Naturschutzgebiete	..300 m
Strassenverkehrs-laerm	0 m	Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Schienenverkehrs-laerm	0 m	Naturdenkmale	..300 m
Industrielaerm	0 m	G Landschaftsbestandteile	..300 m
Seveso Störfallbereich	0 m	Kompensationsflächen	..300 m
Emitierende Grossbetriebe	..300 m	Biotope	..300 m
Gasfernleitungen	..300 m	Biotopverbundsystem	..300 m
Freileitungsabstand LEP	0 m	Vogelzugrastplätze	..300 m
Elektromagnetische Felder	0 m	Artenvorkommen	..300 m
Windvorranggebiete	1000 m	.	.
Windenergieanlagen Bestand	1000 m	.	.
Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m	.	.
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..300 m	.	.
Boden und Fläche		Wasser	
Altlasten	..100 m	Gewässerzustand	..100 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Quellen	..100 m
Hangrutschungsgefährdung	..100 m	Fließstillgewässer	..100 m
Neuversiegelung	0 m	Überschwemmungsgebiete	0 m
Extremstandorte	..100 m	Pot Überschwemmflächen	0 m
Archivböden	..100 m	Trinkwasserschutzgebiete	0 m
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m	Heilquellenschutzgebiete	0 m
Paläontologische Denkmale	..100 m	Pot Grundwasserneubildung	0 m
Geologische Besonderheiten	..100 m	Grundwasser VerschmutzEmpf	0 m
Rohstoffe	0 m	.	.
Landschaft und Erholung		Luft und Klima	
Forstschutzgebiete	..300 m	Kaltlufthaushalt	0 m
Waldfunktionen	..300 m	Bioklima	0 m
Wald	..300 m	Luftbelastung	0 m
Naturpark	0 m	.	.
Bedeutende Landschaften	0 m	.	.
Unzerschnittene Räume	0 m	.	.
Freizeiteinrichtungen	..300 m	.	.
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	.
Bodendenkmale	..100 m	.	.
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	.
Baudenkmale	..100 m	.	.
Kult. Landschaftselemente	..100 m	.	.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen: (erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 1%
Sonstiges (abgeschlossen), Streuobst Neuanlage (abgeschlossen)

Biotop, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 1%
Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobst gem. HBKSO10 im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Baumreihen und Alleen gem. HBK06), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Gehölze feuchter bis nasser Standorte gem. HBK06)

Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 1%
Europäische Sumpfschildkröte (FFH IV, RL: vom Aussterben bedroht)

Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 4%
gut (Qualitätsziel nach EU-WRRL), Klasse 5: stark verändert (Qualitätsziel Ortslage)

Konflikte: (erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,5 ha)
LNight (22-6 Uhr): >60-65 dB(A), LNight (22-6 Uhr): >55-60 dB(A), LNight (22-6 Uhr): >50-55 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >55-60 dB(A)

Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,5 ha)
LNight (22-6 Uhr): >45-50 dB(A)

Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 1% (< 0,1 ha)
Innerörtl. Straße
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 5%
Kreisstraße, Innerörtl. Straße, Mischbebauung, Verkehrsgrün

Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 12%
Industrie u. Gewerbe, Landw. Hof, Bundesstraße, Garten-Landschaftsb, Feuerwehr

Sonstige Biotop

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil < 1%
Besonders wertvoll (Baumreihen gem. HBKSO10)

Biotopverbundsystem

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 2%
Fläche des Biotopverbundsystems

Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Orte)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 2%
Niederliegender Krähenfuß (RL: gefährdet), Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population, Straßen-Gänsefuß (RL: vom Aussterben bedroht)

Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 98% (0,5 ha)
Versiegelungsgrad 10 - < 25 %



Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Böden mit extremen Standorteigenschaften

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 1%
stark grundnasse Böden mit pot. Auendynamik (Auengley aus Auenschluff)

Archivböden und seltene Böden

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 2%
Paläoböden und reliktsiche Böden (Parabraunerde-Tschernosem aus Löss)

Ertragssichere Böden mit Grundwasser- und Klimaschutzfunktion

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 50%
Böden mit hoher bis sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde-Tschernosem aus Löss), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Humusparabraunerde aus Löss)

Fließ- und Stillgewässer

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 4%
Geringsgraben

Potenzielle Überschwemmungsflächen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 10% (0,1 ha)
Holozäner Auenbereich (Geol. Karte)

Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,5 ha)
Qualitative Schutzzone I (HQSG Oberhess. Heilquellenschutzbezirk)

Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 10% (0,1 ha)
hoch (Porenleiter unter Auen- oder Hochfultehm)

Relevante Kaltlufteinzugsgebiete gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,5 ha)
mittlere Empfindlichkeit (mittlere Volumenstromdichte > 60 - 150 m³ je m²s)

Bodendenkmäler

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 26%
SiedlungGräber verschiedener Zeitstellungen



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastung durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung, Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung, Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)
(Wirkfaktoren: Lärmimmissionen)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Potenzielle Überschwemmungsflächen
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

Flächen- und Funktionsverluste

für Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Relevante Kaltluftinzugsgebiete gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E), Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte, Fließ- und Stillgewässer, Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Gewässerausbau und -verlegung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Orte), Bodendenkmäler, Böden mit extremen Standorteigenschaften, Archivböden und seltene Böden, Ertragssichere Böden mit Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Sonstige Biotope, Rechtsverbindliche Kompensationsflächen, Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Orte), Biotopverbundsystem

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Von: toeb_beteiligungsverfahren toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de
Betreff: Stellungnahme RMV - Karben Kloppenheim - Bebauungsplan Nr. 247
Datum: 16. Dezember 2022 um 09:31
An: Marion Steinbacher steinbacher@buerothomas.com
Kopie: Bernshausen, Beate, ZOV-Verkehr (b.bernshausen@zov-verkehr.de) b.bernshausen@zov-verkehr.de



Kein Beschlussvorschlag erforderlich. Der Hinweis zur Einrichtung einer Bushaltestelle ist außerhalb der Bauleitplanung zu klären, planungsrechtlich relevante Auswirkungen ergeben sich nicht. Auf die Möglichkeit wird in der Begründung hingewiesen.

**Bauleitplanung der Stadt Karben, ST Kloppenheim
Bebauungsplan Nr. 247 „Waldorfschule“**

Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrte Frau Steinbacher,
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände gegen die Planung vorzubringen haben.

Anregen möchten wir jedoch, für das Schulzentrum eine Bushaltestelle nördlich der Bundesstraße vorzusehen, so dass die Fahrgäste und insbesondere Kinder nicht die 4-streifige Bundesstraße queren müssen, um den Standort mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Wir bitten, sich hier mit dem ZOV-Verkehr über die Einrichtung einer Bushaltestelle abzustimmen und geben unsere Stellungnahme auch dem ZOV-Verkehr zur Info.

Für die Umsetzung der Planung wünschen wir viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

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

i.A. Alexandra Knau
Bereich
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung





Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Karben

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/46-2022/1**
Dokument-Nr.: **2023/36928**
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebbers
Zimmernummer: 3.040
Telefon/ Fax: 06151 12 8924/ +49 611 327642283
E-Mail: Martina.Dickel-Uebbers@rpda.hessen.de
Datum: 9. Januar 2023

Die Hinweise aus Sicht der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen, planungsrechtlich relevante Auswirkungen ergeben sich daraus nicht. Die Aussage zum RegFNP wird korrigiert.

Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplanentwurf Nr. 247 „Waldorfschule“ im ST Kloppenheim
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Schreiben des Planungsbüros Dr. Thomas vom 22. November 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie in einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ist entgegen den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan nicht betroffen. Mit Stellungnahme vom 8. Dezember 2022 hat der Regionalverband FrankfurtRheinMain mitgeteilt, dass die Planung aufgrund der geringen Flächengröße (0,49ha) nicht die Grundzüge der Planung betrifft und daher als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann. Aus regionalplanerischer Sicht werden daher keine Bedenken gegen die Planung geltend gemacht.

Aus **naturschutzfachlicher Sicht** nehme ich wie folgt Stellung:

Der vorgesehene Standort liegt weit ab jeglicher Wohnbebauung im Außenbereich. Die in Rede stehende Fläche mit einem alten Baumbestand wird derzeit von einer Gärtnerei genutzt. Die geplante Umnutzung wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt als kritisch betrachtet.

Wichtig ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung, um auszuschließen, dass keine

geeigneteren Standorte im Anschluss an bereits bestehende Bebauungen vorhanden sind.

Trotz der Nutzung als Gärtnerei erfüllt die Fläche mit dem alten Baumbestand und der übrigen Vegetation eine wertvolle Funktion als Trittstein in der angrenzend ausgeräumten Landschaft. Insbesondere für den hinteren Teil dieser Fläche sind die derzeitigen Beeinträchtigungen eher gering. Es wird davon ausgegangen, dass der noch vorzulegende artenschutzfachliche Beitrag dies bestätigen wird. Auch sind die derzeitigen Beeinträchtigungen durch den Gartenbaubetrieb auf die dahinterliegenden Ackerflächen gering. Bei einer Umsetzung durch die geplante Bebauung würden die angrenzenden Ackerflächen durch zusätzliche Randstörungen in einem nicht unerheblichen Ausmaß beeinträchtigt werden und somit teilweise als Lebensraum für Offenlandarten verloren gehen. Aus früheren Planungen ist bekannt; das sowohl Feldlerchen als auch Schafstelzen dort vorkommen.

Die vorgelegten Antragsunterlagen sind in Bezug auf den naturschutzfachlichen Teil nicht ausreichend und müssen für eine abschließende Beurteilung in wesentlichen Punkten ergänzt und überarbeitet werden.

Unter Berücksichtigung der derzeit schon geplanten Erweiterung auf die angrenzenden Flächen der Gärtnerei wird die gesamt in Anspruch zu nehmende Fläche um ein wesentliches größer. Aus diesem Grund erscheint aus naturschutzfachlicher Sicht ein vorgezogenes FNP Änderungsverfahren notwendig und erforderlich.

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

Grundwasser

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten die daher nachzubessern sind. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

1. Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

In dem betroffenen Plangebiet ist zukünftig eine Waldorfschule geplant. Daher ist in den Unterlagen des BBP auf den zu erwartenden Wasserbedarf für die Einrichtung einzugehen, und ob dieser durch die aktuelle Wasserversorgung sichergestellt werden kann.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Beschlussvorschlag zu Naturschutz

Eine weitere Suche nach Alternativstandorten wird nicht vorgenommen. Das Grundstück und sein Umfeld sind aufgrund der besonderen Anforderungen und des Konzepts einer Waldorfschule sowie der bereits vorhandenen Nutzung geeignet.

Die Ergebnisse der artenschutzfachlichen Untersuchung werden im Rahmen des Umweltberichts mit Fortgang der Planung bewertet und vertieft.

Die weitere Gebietsentwicklung wird im Rahmen der Neuaufstellung des RegFNP zu klären sein. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Begründung

Die Untersuchung von Alternativstandorten war in diesem Planungsfall keine grundlegende Aufgabe, da der Standort als Lückenschluss zwischen vorhandenen Schulstandorten dient und damit als Umlandschule einen anderen und größeren Einzugsbereich als die Regelschule hat. Die daraus resultierenden Standortanforderungen werden mit dem Plangebiet sehr gut erfüllt. Ungeachtet dessen ist zu sehen, dass die Suche nach Schulstandorten insbesondere auch mit Erweiterungsoptionen in den Ortslagen doch schnell an Grenzen stößt.

Die Ergebnisse der Fachgutachten sind in die Bauleitplanung zu integrieren und entsprechend zu berücksichtigen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist für den derzeit überplanten Teilbereich nicht erforderlich. Dies wurde im Rahmen eines Vorgesprächs mit dem Regionalverband abgestimmt. Eine vorab durchgeführte Flächennutzungsplanänderung für den zukünftigen Erweiterungsbereich würde zumindest zu zeitlich nicht absehbaren Verzögerungen führen, die dem grundsätzlichen Planungsziel - Schaffung dringend benötigter Schulplätze - entgegenstehen würden.

Beschlussvorschlag zu Grundwasser

Die Hinweise zur Wasserversorgung und zum Schutz des Grundwassers werden zur Kenntnis genommen und mit Fortgang der Planung vertieft. Die Neuversiegelung wird durch eine textliche Festsetzung reduziert.

Begründung

Die Versorgung des Plangebiets ist bereits im Rahmen des Bebauungsplans zu thematisieren. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Angaben zur Wasserversorgung und zum Schutz des Grundwassers ergänzt. Ein Hinweis auf das Heilquellenschutzgebiet ist in den textlichen Hinweisen und der Begründung bereits enthalten. Die Belange des Grundwasserschutzes sind ohnehin im Rahmen einer im Rahmen der Ausführung erforderlichen Baugrunduntersuchung zu beachten.

KARBEN – Kloppenheim – B-Plan Nr. 247 „Waldorfschule“

Frühzeitige Beteiligung Behörden / TÖB – Bearbeitung Februar 2023 – Büro Dr. Thomas

Seite 31

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, 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.

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.

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, Berücksichtigung des Grundwasserschutzes 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** und **Abfallwirtschaft West** bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Abwasser, Gewässergüte

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 247 „Waldorfschule“ und damit die Flurstücke 250 und 249/2 in der Flur 1 der Gemarkung Kloppenheim sind in der vorliegenden Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) aus dem Jahre 2014 nicht enthalten. Das Gebiet liegt außerhalb des geplanten Teileinzugsgebietes Trennsystem TT13.

In der vorliegenden Ausführung des Bebauungsplans sind die wasserwirtschaftlichen Belange für diesen Bereich nicht vollumfänglich berücksichtigt. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wie die derzeitige IST-Situation der Entwässerung bei der bestehenden Nutzung ist. Die Erschließung der künftigen Bebauung ist nicht ausreichend dargestellt.

Kein Beschlussvorschlag zu Oberflächengewässer und Abfallwirtschaft West erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Beschlussvorschlag zu Abwasser, Gewässergüte

Die Anregung, die Entwässerung im Bebauungsplan zu erläutern, wird mit Fortgang der Planung berücksichtigt und in der Begründung vertieft.

Begründung

Die Entsorgung des Plangebiets ist bereits im Rahmen des Bebauungsplans zu thematisieren. Ggf. wird für die Ver- und Entsorgung in der ersten Ausbaustufe (Container) vorerst ein autarkes System vorzusehen sein.

KARBEN – Kloppenheim – B-Plan Nr. 247 „Waldorfschule“

Frühzeitige Beteiligung Behörden / TÖB – Bearbeitung Februar 2023 – Büro Dr. Thomas

Seite 32

Die Abgabe einer Stellungnahme ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Die Planunterlagen sind entsprechend zu ergänzen, insbesondere ist auf die gesetzlichen Vorgaben der § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 37 Hessisches Wassergesetz einzugehen.

Nachsorgender Bodenschutz

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 Gebiet in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises vorliegen. 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.

Es besteht ein theoretisches Gefährdungspotenzial durch die Nutzung eines Gärtnerengeländes (Altstandort) wegen evtl. Tropfverluste im Maschinenpark und Lagerung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie der Heizung für die Gewächshäuser.

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 Hinweise, 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.

In diesem Zusammenhang verweise ich nochmals auf die Nachforschungspflichten, wie sie sich aus dem Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, St.Anz. 19/2002 S. 1753 ergeben.

Beschlussvorschlag zu Nachsorgender Bodenschutz

Der Hinweis zur Nachforschungspflicht wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes nicht. Der textliche Hinweis wird zur Klarstellung in die Allgemeinen Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

Begründung

Der bereits allgemein geltende Hinweis wird der Situation entsprechend ergänzt.

Vorsorgender Bodenschutz

Im Umweltbericht werden die Belange des Bodenschutzes bisher rudimentär erläutert und behandelt.

Es werden bisher keine Maßnahmen zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen auf den Boden genannt. Zur Kontrolle und als Nachweis ist eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 zu installieren.

Der Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben sollte insbesondere durch die Kommune bei der Erschließung berücksichtigt werden, da sie eine Vorbildfunktion besitzt.

Die Bodenkundliche Baubegleitung sollte schon bei der Erschließung des Plangebiets durch die Kommune eingebunden werden, da sonst ein Bodenmanagementkonzept/-plan im Rahmen des Bebauungsplans nur schwer realisierbar ist.

Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten. Mindestens ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen unter „Nachrichtliche Hinweise“ erscheint sinnvoll, da die DIN Auswirkungen auf die Planung und Durchführung von Bauvorhaben haben.

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, die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Der Bebauungsplan Nr. 247 „Waldorfschule“ der Stadt Karben beabsichtigt im Norden der Ortslage Kloppenheim die Ansiedlung einer Bildungseinrichtung. Hierfür soll ein Bebauungsplan mit einem Geltungsbereich von ca. 0,5 ha aufgestellt werden. Auf dem im Wesentlichen als Baumschule 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. Auf längere Sicht ist vorgesehen, letztlich die gesamte Gärtnerei als Schulstandort zu entwickeln.

Das Planungsgebiet weist eine geringe Vorbelastung hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter auf, die v.a. aus dem Straßenverkehr, der Baumschulnutzung und der Siedlungstätigkeit im Umfeld resultieren.

Gegenüber dem Straßenbaulasträger der klassifizierten Straßen (Bundesstraße 3 / Landesstraße 3205) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Beschlussvorschlag zu Vorsorgender Bodenschutz

Die Ausführungen zum Bodenschutz im Umweltbericht werden mit Fortgang der Planung vertieft.

Begründung

Die Aussagen zum Bodenschutz sind im Rahmen des Umweltweltberichts zu ergänzen. Allerdings ist hierbei auch die Größe des tatsächlichen Neueingriffs zu berücksichtigen, da es sich nur um einen kleinen Bereich handelt. Die Belange des Bodenschutzes sind darüber hinaus im Rahmen der zur Ausführung erforderlichen Baugrunduntersuchung zu beachten.

Kein Beschlussvorschlag zu Immissionsschutz erforderlich, da neben den wiedergegebenen Ausführungen aus der Planung keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

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.

Gegen die beabsichtigten Planungen bestehen daher aus hiesiger Sicht keine immissionsschutztechnischen Bedenken.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

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

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

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Martina Dickel-Uebbers

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Kein Beschlussvorschlag zu Allgemein erforderlich, da der Bitte um Übersendung einer Mehrausfertigung zu gegebener Zeit nachgekommen wird.

Kein Beschlussvorschlag zu Bergaufsicht erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Der Hinweis zur Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes hat keine Auswirkungen, da die Behörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ohnehin beteiligt worden ist und eine Stellungnahme abgegeben hat.



Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden.

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind durch eine Textpassage zum Umgang mit Kampfmittelfunden bereits berücksichtigt.

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Büro Dr. Thomas
Stadtplaner + Architekt AKH
Städtebauliche Planung + Beratung
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- K 1876-2022
Ihr Zeichen:	Frau Marion Steinbacher
Ihre Nachricht vom:	21.11.2022
Ihr Ansprechpartner:	Norbert Schuppe
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail:	Norbert.Schuppe@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmr@rpda.hessen.de
Datum:	22.12.2022

Karben,
"Waldorfschule"
Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 247
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Von: Katharina.Mueller@kultus.hessen.de
Betreff: AW: Karben Kloppenheim - Bebauungsplan Nr. 247
Datum: 29. November 2022 um 10:15
An: steinbacher@buerothomas.com



Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Sehr geehrte Frau Steinbacher,

bezugnehmend auf die E-Mail vom 21.11.2022 teile ich Ihnen mit, dass keine Einwände gegen oder Anregungen zum o. g. Bebauungsplan bestehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Katharina Müller

Staatliches Schulamt
für den Hochtaunuskreis
und den Wetteraukreis
Konrad-Adenauer-Allee 1-11
61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 5191648
Fax: +49 6101 5191699
E-Mail: Katharina.Mueller@kultus.hessen.de
Internet: <http://www.schulamt-badvilbel.hessen.de>



<http://www.lehrerin-werden-in-hessen.de>
<http://www.lehrer-werden-in-hessen.de>

Az.:	60252-22-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren – Bebauungsplan (BP) Nr. 247 "Waldorfschule" in Karben Kloppenheim –
Gemarkung:	Kloppenheim
Flur:	1
Flurstück:	250

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

Ansprechpartnerin: Frau Stefanie Klingenhöfer

1. Einwendungen und Bedenken

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich Bedenken. Auf Grund der bereits jetzt vorhandenen starken Belastung der B 3, insbesondere während der „Rushhour“ sollte es vermieden werden eine weitere Bildungseinrichtung direkt an der B 3 zu positionieren, die über kurz oder lang starke Verkehrsströme hinsichtlich Auto- und Fußgängerverkehr im speziellen in den Stoßzeiten verursacht. So befinden sich nicht unweit vom geplanten Standort der Waldorfschule das Berufsbildungswerk bei dem es auf Grund der kollidierenden Verkehrsströme immer wieder zu Beschwerden kommt und dies nicht nur von Seiten des Autoverkehrs, sondern auch der Fußgänger. Denn es gilt je mehr die Querungen an solchen Stellen genutzt werden umso stärker wird der Fluss des Autoverkehrs gehemmt, was bei einer so stark frequentierten und

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Beschlussvorschlag zu FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

Die Hinweise auf die verkehrliche Situation werden zur Kenntnis genommen. Die grundsätzliche Ablehnung des Standorts wird zurückgewiesen. Die Situation wird durch ein bereits in der Erstellung befindliches Verkehrsgutachten und in der Begründung zum Bebauungsplan vertieft.

Begründung:

Die verkehrliche Situation wird durch die Planung nicht grundsätzlich verändert, da der Bereich bereits baulich genutzt wird. Durch die gewerbliche Nutzung erfolgen ebenfalls Zu- und Abfahrten durch Personal, Lieferverkehr und Kundschaft, dafür ist die Zufahrt ausgebaut. Zukünftig fallen diese Verkehre weg, dafür ergeben sich durch die vorerst wenigen Schulklassen und die Einrichtung eines Schulbusses nur geringe Fahrten, die zeitlich begrenzt sind. Für den weiteren Ausbau des Schulstandorts ist fraglos eine Überprüfung der Anbindung erforderlich.

KARBEN – Kloppenheim – B-Plan Nr. 247 „Waldorfschule“

Frühzeitige Beteiligung Behörden / TÖB – Bearbeitung Februar 2023 – Büro Dr. Thomas

Seite 38

belasteten Straße mit einer bereits wenige hundert Meter entfernten Problemstelle zu noch mehr Problemen führt. Auch sollte hier die Lärmbelastung bedacht werden, da wir es ablehnen dort eine Reduzierung der Geschwindigkeit vorzunehmen auf Grund von Lärm.

2. Anregungen

Ein anderer Standort

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene

Ansprechpartner: Herr Heiko Kieckhäfer

Hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange sind keine Einwendungen oder Hinweise zum o.g. Verfahren erforderlich.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die

Kein Beschlussvorschlag zu FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene und zu FB 4 Archäologische Denkmalpflege erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Beschlussvorschlag zu FSt 2.3.6 Brandschutz

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung, zu Hydranten und sonstigen Maßnahmen werden in die Textteile des Bebauungsplans aufgenommen. Die Löschwassersituation wird in der Begründung dargestellt.

Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: Frau Clara Guckenbiehl

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist in seiner jetzigen Form nicht aussagekräftig. Zum Entwurf des Bebauungsplans sind faunistische Erhebungen durchzuführen und die Ergebnisse in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß „Leitfaden für die Artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ vorzulegen. Dabei sind nicht nur Vögel, sondern auch Fledermäuse und Reptilien (Zauneidechse) zu untersuchen. Dabei ist auch festzustellen, ob und durch welche Arten die vorhandenen Nester und Baumhöhlen genutzt werden. Im Hinblick auf die geplante Nutzung als Schulstandort ist bei der Auswertung ein besonderes Augenmerk auf die Störungsempfindlichkeit der vorkommenden Arten zu legen. Zudem ist die Bedeutung des geplanten Geltungsbereichs als mögliches Trittsteinbiotop einzuschätzen und zu berücksichtigen. Basierend auf den Ergebnissen der faunistischen Erfassungen ist die Erheblichkeit der Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und Lebensräume neu zu bewerten.

Zum Entwurf des Bebauungsplans ist zudem eine Bestandserfassung und -bewertung der Biotope vorzulegen einschließlich der Abarbeitung der Eingriffsregelung. Kompensationsmaßnahmen müssen verbindlich festgesetzt werden. Bei Anrechnung von Ökopunkten müssen die zugewiesenen Maßnahmen festgesetzt werden, ggf. sind

Beschlussvorschlag zu FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Zu „Einwendungen“:

Die Hinweise zu den Anforderungen an die Entwurfsfassung des Bebauungsplans werden mit Fortgang berücksichtigt. Der Fachbeitrag und der Umweltbericht werden ebenfalls vertieft.

Begründung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, dient der Unterrichtung der Behörden verbunden mit der Aufforderung, Äußerungen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vorzubringen. Den Äußerungen wird im Rahmen des weiteren Planfortgangs nachgekommen.

Kaufverträge über die Ökopunkte bzw. ein Abbuchungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde mit Rechtskraft des Bebauungsplans vorzulegen.

Wir weisen darauf hin, dass gemäß Anlage 2 Punkte 2.2.5 und 2.3 der hessischen Kompensationsverordnung bei Eingriffen unter 10.000 m² gegebenenfalls eine Zusatzbewertung der Bodenfunktion im Rahmen der Eingriffsregelung vorzunehmen ist.

Rechtsgrundlage:

§§ 14–16 BNatSchG, § 44 BNatSchG, Hessische Kompensationsverordnung

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Der Bebauungsplan selbst ist zum Entwurf ausführlicher auszuarbeiten. Die reine Festsetzung der Grundflächenzahl und der Festsetzung von sieben Bäumen zum Erhalt reicht nicht aus. Es müssen Baugrenzen und nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen definiert und Bereiche, in denen heimische Gehölze erhalten bleiben, festgelegt werden.

Zudem ist mit dem Entwurf eine nachvollziehbare Alternativenprüfung vorzulegen, aus der auch die geprüften Alternativstandorte eindeutig hervorgehen.

Auf Seite 1 der textlichen Festsetzungen bitten wir um Ergänzung des Punkts 2.2. Auch die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind möglichst lang einem natürlichen Prozess zu überlassen (Totholz!) und bei Abgang durch heimische Bäume zu ersetzen. Punkt 4.1 sollte insofern ergänzt werden, als dass die Baufeldkontrolle bei Arbeitsbeginn während der Brut- und Setzzeit durch eine fachlich qualifizierte Person (bzw. ökologisches Planungs-/Gutachterbüro) vorzunehmen ist. Punkt 4.3 ist um die konkreten Maßnahmen zum Artenschutz zu ergänzen, die sich aus den faunistischen Erhebungen ergeben.

Eine wasserdurchlässige Bauweise beispielsweise von Wegen oder Stellplätzen sollte nicht nur vorgeschlagen (siehe Umweltbericht S. 18), sondern festgesetzt werden, um die Einhaltung sicherstellen zu können.

Das im Umweltbericht genannte Monitoring (S. 22) sollte genauer beschrieben werden, damit im weiteren Verlauf eindeutig ist, über welchen Zeitraum sich das Monitoring erstreckt und was genau Gegenstand des Monitorings ist. Das Monitoring ist durch ein qualifiziertes Gutachter-/Planungsbüro durchzuführen. Wir bitten darum, auch den Hinweis aufzunehmen, dass die Ergebnisberichte der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorgelegt werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt erstreckt sich der geplante Geltungsbereich lediglich über den Bereich Flur 1, Nr. 249/2 und 250 in Kloppenheim und umfasst damit eine Fläche von 4.906 m². Da die Fläche damit unter 0,5 ha und damit unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalen Flächennutzungsplans liegt, soll auf ein Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplans inkl. Flächenausgleich verzichtet werden. Allerdings geht unter anderem aus der Abbildung auf Seite 4 der Begründung eindeutig hervor, dass der Geltungsbereich noch nach Westen um die beiden Flurstücke Nr. 249/5 und 249/6 erweitert werden soll. Da Summationseffekte also nicht nur zu erwarten, sondern bereits eindeutig geplant sind, ist aus unserer Sicht bereits für den aktuell geplanten Geltungsbereich dringend ein Flächenausgleich für die vorgesehene Bebauung im Vorranggebiet Regionaler Grünzug (und bestenfalls auch für das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen) vorzunehmen. Dies gilt insbesondere, da der Verzicht auf

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Zu „abwägungsfähige Sachverhalte“:

Baugrenzen: Eine Festsetzung von Baugrenzen und damit überbaubaren Grundstücksflächen wird nicht vorgenommen. Eine Festsetzung weiterer Baumstandorte ist nicht erforderlich.

Begründung

Die Festsetzung von Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen ist für eine Fläche für den Gemeinbedarf nicht zwingend erforderlich. Da der bereits fortgeschrittene Gebäudeentwurf Rücksicht auf den Baumbestand nehmen will und die Anforderungen an die Gebäude dieser Bildungseinrichtung keinen gängigen Normen folgen, ist die Festsetzung von Baugrenzen kaum zielführend. Da die Baugrenzen für die Umsetzung demnach große Spielräume eröffnen müssten, würde dies dem eigentlich gewünschten Ziel der „Begrenzung“ widersprechen.

Alternativen: Eine weitere Suche nach Alternativstandorten wird nicht vorgenommen. Das Grundstück und sein Umfeld sind aufgrund der besonderen Anforderungen und des Konzepts einer Waldorfschule sowie der bereits vorhandenen Nutzung geeignet.

Begründung

Die Untersuchung von Alternativstandorten war in diesem Planungsfall keine grundlegende Aufgabe, da der Standort als Lückenschluss zwischen vorhandenen Schulstandorten dient und damit als Umlandschule einen anderen und größeren Einzugsbereich als die Regelschule hat. Die daraus resultierenden Standortanforderungen werden mit dem Plangebiet sehr gut erfüllt. Ungeachtet dessen ist zu sehen, dass die Suche nach Schulstandorten insbesondere auch mit Erweiterungsoptionen in den Ortslagen doch schnell an Grenzen stößt.

Festsetzungen: Die Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen 2.2, 4.1 und 4.3 werden berücksichtigt.

Wege: Es wird eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und Stellplätzen getroffen.

Monitoring: Das vorgesehene Monitoring wird im Umweltbericht verdeutlicht.

Ausgleich: Ein Ausgleich für die anvisierte Gesamtplanung wird erst im Rahmen der Erweiterungsplanung vorgenommen, wenn klar ist, wie die tatsächlichen Eingriffe aussehen und welcher Ausgleich für den Gesamteingriff erforderlich wird. In diesem Zusammenhang sind ohnehin auch die Auswirkungen hinsichtlich der Flächennutzungsplanung zu prüfen.

eine Anpassung im klaren Widerspruch zu einem nachhaltigen Umgang mit Flächen mit hohem Natur- und Landschaftspotenzial sowie mit der Ressource Boden stünde.

Es werden zunehmend großflächige, mit Geotextilien und Schotter oder Kies abgedeckte Flächen („Schottergärten“) angelegt, welche sich negativ auf die Artenvielfalt und das Innenklima bebauter Bereiche auswirken. In § 8 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung ist für Grundstücksfreiflächen vorgegeben, dass nicht überbaute Flächen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, sofern sie zulässigerweise nicht einer anderen Verwendung unterliegen. Diese Regelung findet nur dann keine Anwendung, wenn Bebauungspläne andere Festsetzungen zu nicht überbauten Flächen treffen. Wir bitten darum, die Festsetzungen zur Anlage der nicht überbaubaren Flächen so zu formulieren, dass „Schottergärten“ eindeutig unzulässig sind und die Einhaltung der Vorgaben zu überwachen.

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

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Es wird dringend empfohlen, die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen; im Falle gewerblicher Nutzung dient die genehmigte Betriebszeit als Orientierung.

- Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.

- Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.

- Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.

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

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

- 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.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Schottergärten: **Eine Festsetzung zur Verhinderung von Schottergärten und zur Begrünung von Freiflächen wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.**

Beleuchtung: **Die Anregung zur Reduzierung der Auswirkungen durch Beleuchtung wird sinngemäß berücksichtigt, indem eine allgemeine Festsetzung zur Reduzierung der Lichtemissionen aufgenommen wird. Weitere Details werden in der Begründung nur als Anregung genannt, da die Werte immer Aktualisierungen unterworfen sind.**

Begründung

Die Anregungen zu den textlichen Festsetzungen, zur wasserdurchlässigen Befestigung, zum Monitoring, zur Vermeidung von Schottergärten und zur Außenbeleuchtung entsprechen den Zielen der Stadt Karben, insbesondere klimarelevante Gesichtspunkte in die Bauleitplanung einfließen zu lassen. Einzelne konkrete Vorgaben werden jedoch nur in der Begründung angeregt, da der Beleuchtungssektor immer neuen Entwicklungen unterworfen ist und ein Bebauungsplan auf eine längerfristige Gültigkeit ausgelegt sein sollte. Die Festsetzung wird dahingehend abstrahiert.

- 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.

Dunkelräume 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 überschritten werden.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Thomas Buch

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen das beantragte Vorhaben bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

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

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Der Bebauungsplan ist in einem 2-stufigen Aufstellungsverfahren aufzustellen. Die zukünftige Art der Nutzung (Gemeinbedarfsfläche Schule) entspricht nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Wie in der Begründung ausgeführt, soll eine Bildungsstätte mit Funktions- und Nebengebäuden und Werkstattbauten entstehen (Punkt 6.1). Der Flächennutzungsplan ist daher zu ändern. Die unter Punkt 6.5 erwähnte Vorplanung des Vereins ist dem Plan nicht beigelegt.
2. Da der Bereich an den Außenbereich angrenzt, wäre es sinnvoll, auch Baugrenzen festzusetzen, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.

Kein Beschlussvorschlag zu FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz und FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Beschlussvorschlag zu FD 4.5 Bauordnung

Zu 1. Die Anregung, den Flächennutzungsplan für den Bebauungsplan zu ändern, wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Da die Größe der Parzelle knapp unter 5.000 qm liegt, ist kein Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplans für diesen Zweck notwendig. Dies wurde mit dem Regionalverband bereits abgestimmt. Die Abweichung kann im Rahmen einer „Berichtigung“ angepasst werden. Im Rahmen des weiteren Ausbaus ist der Flächennutzungsplan für die Gesamtfläche zu ändern.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

3. Wir weisen darauf hin, dass das auch zukünftig als Wohnstandort zu erhaltene Wohnhaus des Betriebsinhabers der Naturstein GmbH nicht in einer Gemeinbedarfsfläche "Schule" zulässig wäre.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer

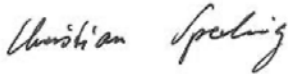
Keine Einwendungen.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner: Herr Fabian Ittner

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 247 „Waldorfschule“ in Karben, Kloppenheim werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Christian Sperling

Zu 2. Eine Festsetzung von Baugrenzen und damit überbaubaren Grundstücksflächen wird nicht vorgenommen.

Begründung

Die Festsetzung von Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen ist für eine Fläche für den Gemeinbedarf nicht zwingend erforderlich. Da der bereits fortgeschrittene Gebäudeentwurf Rücksicht auf den Baumbestand nehmen will und die Anforderungen an die Gebäude dieser Bildungseinrichtung keinen gängigen Normen folgen, ist die Festsetzung von Baugrenzen kaum zielführend. Da die Baugrenzen für die Umsetzung demnach große Spielräume eröffnen müssten, würde dies dem eigentlich gewünschten Ziel der „Begrenzung“ widersprechen.

Zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen ergeben sich nicht, da sich das Wohnhaus nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet.

Kein Beschlussvorschlag zu FSt 4.5.0 Denkmalschutz und FB 5, LU 3 Schulträgeraufgaben erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Von: trinkwasser@zvw-unteres-niddatal.de
Betreff: AW_Karben Kloppenheim - Bebauungsplan Nr. 247 - Waldorfschule
Datum: 23. November 2022 um 14:22
An: steinbacher@buerothomas.com
Kopie: Weber, Michael Michael.Weber@karben.de



Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da sich keine Versorgungsanlagen des Zweckverbands im Planungsbereich befinden.

Sehr geehrte Damen und Herren,

im angefragten Bereich sind Versorgungsanlagen und Versorgungseinrichtungen unseres Wasserversorgungsunternehmens NICHT betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Fuhr



**Zweckverband für die Wasserversorgung
des unteren Niddatal - Karben -**

- Körperschaft des öffentlichen Rechts –

Geschäftsstelle

Michael Weber
Geschäftsführer
Rathausplatz 1
61184 Karben
Tel. (06039) 481 - 960
Fax: (06039) 481 – 77 960
E-mail: geschaeftsleitung@zvw-unteres-niddatal.de

Wasserwerk Harb

Andreas Fuhr
Wassermeister
Außenliegend 40
61191 Rosbach
Tel. (06003) 3738
Fax. (06003) 3717
Mobil: (0172) 990 47 69
E-mail: trinkwasser@zvw-unteres-niddatal.de
Homepage: www.zvw-unteres-niddatal.de

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe
www.zov.de



ZOV Verkehr • Hanauer Str. 22 • 61189 Friedberg

Stadt Karben
Fachbereich 5 -
Stadtplanung, Bauen, Verkehr und Umwelt
Rathausplatz 1
61184 Karben

Ansprechpartnerin
Elena Fey
Telefon
06031 16175-162
Telefax
06031 16175-118
E-Mail
e.fey@zov-verkehr.de
Datum
6. Januar 2023

Bauleitplanung der Stadt Karben – Stadtteil Kloppenheim
Bebauungsplan Nr. 247 „Waldorfschule“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken.
Der Hinweis zur Anhörung erreichte uns über den RMV. Wir würden es begrüßen, wenn
Sie uns als lokalen Aufgabenträger mit in den Verteiler der zu beteiligenden Behörden mit
aufnehmen. Vielen Dank.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe
ZOV-Verkehr



Elena Fey
Stellv. Leiterin ZOV-Verkehr

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden.

Der Hinweis auf Beteiligung wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt.