
STADT KARBEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 245
'AN DER WEISSENBURG'
GEMARKUNG BURG-GRÄFENRODE**



Satzung, Mai 2023

- Begründung -

STADT KARBEN

BEBAUUNGSPLAN ‚AN DER WEISSENBURG‘ GEMARKUNG BURG-GRÄFENRODE

BEGRÜNDUNG

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	2
2	ANLASS UND ZIELRICHTUNG.....	2
3	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	5
	5.1 GRUNDSÄTZLICHES.....	5
	5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR	6
	5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN.....	7
	5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
	5.5 VERKEHRliche UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	9
	5.6 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG	12
	5.7 UMWELT UND NATURSCHUTZ.....	13
6	VERFAHREN UND BETEILIGUNG	20
7	HINWEISE ZUR REALISIERUNG.....	21

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 20. Mai 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚An der Weißenburg‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan liegt im Südwesten am Rand des historischen Ortskerns. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Burg Gräfenrode, Flur 1, die Parzellen Nr. 202/18 und 124/2 vollständig und die Parzelle Nr. 127/2 teilweise. Er hat eine Größe von ca. 0,29 ha.¹ Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

Der Bereich der ehemaligen Hofreite der Weißenburg bis zum rückwärtigen Feldweg soll neu geordnet und revitalisiert werden. Bestandteil des Projektes ist die Errichtung von Wohnbebauung im hinteren Teil anstelle einer baufälligen landwirtschaftlichen Halle. Konkret vorgesehen ist die Errichtung von 12 Reihenhäusern mit zugeordneten Freibereichen und Stellplätzen.

Das Vorhaben trägt in der Wertung durch die Stadt zur Deckung der vorhandenen hohen Nachfrage nach Wohnraum bei. Das von Investorensseite vorgeschlagene Konzept wurde unter Berücksichtigung fachlicher Vorgaben und städtischer Planungsvorstellungen geprüft und weiterentwickelt. Auf dieser abgestimmten Grundlage soll nun der geplante Wohnungsbau ermöglicht werden.

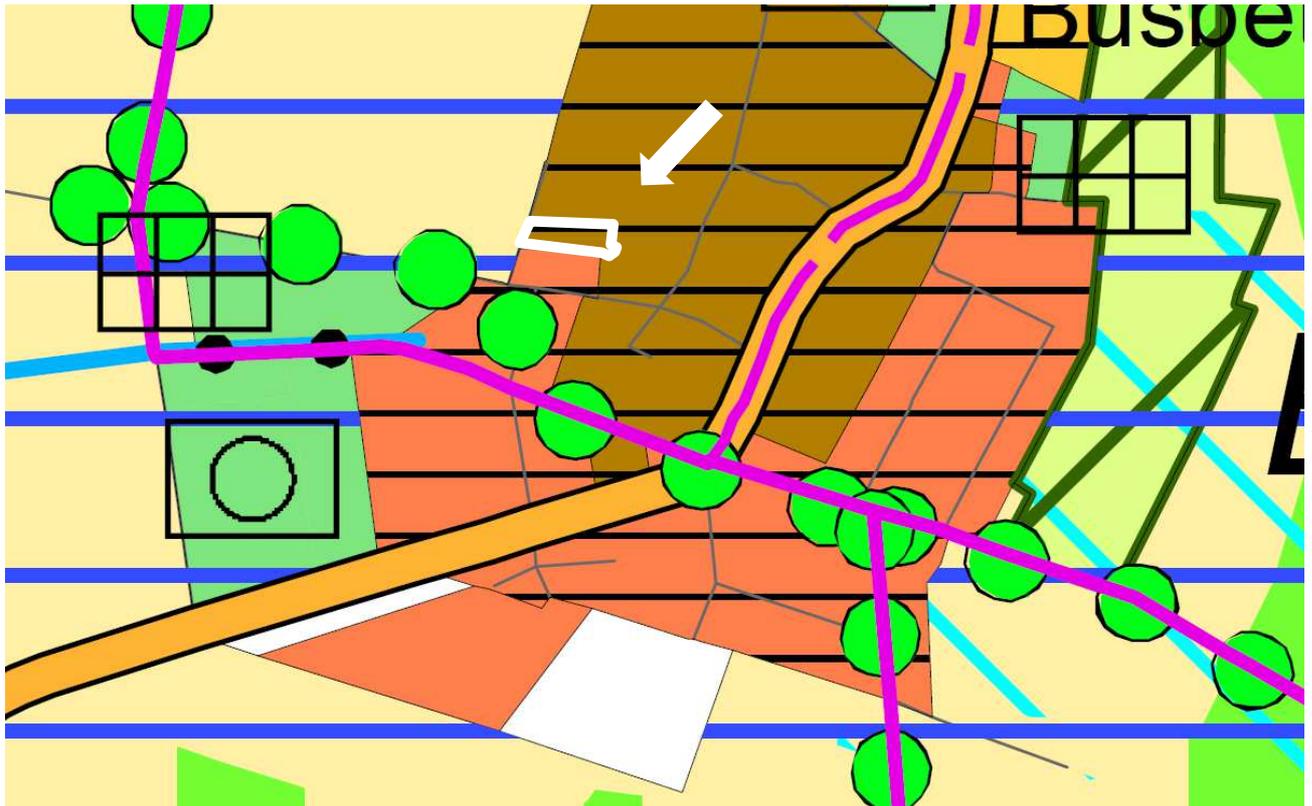
Ein kleiner Teil des Geltungsbereichs greift im Osten in den Bebauungsplan Nr. 158.1 ‚Ortskern Burg-Gräfenrode‘ ein und überplant diesen somit. Dort ist zurzeit ‚Mischgebiet‘ festgesetzt.

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Gleichzeitig werden so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Einzelvorhaben geschaffen.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der maßgebliche Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes Frankfurt am Main (Planstand 31.12.2020) stellt für den Geltungsbereich ‚Gemischte Baufläche, Bestand‘ dar.

¹ Der Geltungsbereich wurde im Zuge der Bearbeitung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vergrößert, da die Erschließung anders gelöst werden soll.



Auszug aus dem Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain,
Quelle: www.region-frankfurt.de, entnommen im Januar 2022
Darstellung ohne Maßstab, mit näherungsweise Kennzeichnung des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan weist auf der gesamten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet aus. Die Festsetzungen weichen somit von den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Die vorliegende Planung erfüllt die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB und wird daher nach dessen Regeln aufgestellt. Aufgrund der Verfahrenswahl können die Abweichungen durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) beseitigt werden. Die aus dem Bebauungsplan resultierende Darstellung von Wohnbauflächen ordnet sich städtebaulich verträglich in die Umgebung ein, die südlich und östlich von Wohnen geprägt ist.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Burg-Gräfenrode der Stadt Karben, im Randbereich des historischen Siedlungskerns.

In südlicher Himmelsrichtung grenzt bestehende Wohnbebauung an, nördlich liegt ein Reiterhof. Im Westen verläuft ein Fahrweg. Jenseits davon befindet sich Offenland, das teilweise für Pferdekoppeln genutzt wird.

Das Gelände weist keine nennenswerten topografischen Unterschiede auf.



Katasterkarte mit Lagekennzeichnung
des Plangebietes;
Quelle: <https://natureg.hessen.de>,
entnommen im Januar 2022
Darstellung ohne Maßstab

Derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet ist entsprechend der Vornutzung bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Den überwiegenden Teil nehmen Hallen, Hof- und Lagerflächen sowie Verkehrsflächen ein. Das Areal ist nahezu frei von Gehölzen. Im äußersten Osten des Plangebietes befindet sich eine Gartenfläche, bestehend aus Scherrasen und einem Bauerngarten mit Ruderalvegetation.



Blick von Westen, die Vorfläche der bestehenden
großen Halle (eigene Aufnahme, August 2021)



Blick weiter nach Osten, neben der großen Halle
(eigene Aufnahme, August 2021)

Im Bereich der beplanten Fläche befinden sich Teile der mittelalterlichen Ortslage. Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der Nachbarschaft ergibt sich aus der nachstehenden Luftaufnahme. Das U-förmige Gehöft südöstlich angrenzend ist die namensgebende Weißenburg.



Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes;
Quelle: <https://natureg.hessen.de>, entnommen im Januar 2022
Darstellung ohne Maßstab

Planungsrechtliche Einordnung

Das Plangebiet liegt überwiegend im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und führt zu einer erstmaligen Überplanung. Ein kleiner Teil des Geltungsbereichs greift im Osten in den Bebauungsplan Nr. 158.1 ‚Ortskern Burg-Gräfenrode‘ ein und überplant diesen somit. Hierbei handelt es sich um ca. 333 m² der Parzelle 127/2. Diese ist derzeit als Mischgebiet festgesetzt.

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

5.1 GRUNDSÄTZLICHES

Ein Investor plant die Realisierung einer wohnbaulichen Folgenutzung anstelle ehemals landwirtschaftlich geprägter Gebäude westlich der Weißenburg. Vorgesehen ist die Errichtung von bis zu 12 Reihenhäusern. Die Stellplätze werden in der erschließenden Verkehrsfläche sowie randlich untergebracht. In Süd- bzw. Westlage sind die Freiflächen angeordnet.

Der Projektträger hat das Konzept mit der Stadt abgestimmt und ergänzt. Die Stadt stellt zur Umsetzung dieser Planung einen Bebauungsplan auf, der die städtebaulichen Rahmenbedingungen sichern soll.

Die Eckpunkte der geplanten textlichen Festsetzungen werden innerhalb der folgenden Begründung genannt und erläutert. Die nebenstehende Abbildung zeigt den Stand der Überlegungen, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen.



Projektskizze, ohne Maßstab
eigene Darstellung, Februar 2022

5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird gemäß der Zielsetzung ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgenommen und als ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden ganz ausgeschlossen. Ausgenommen der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gilt Gleiches für die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO.

Diese Einschränkungen verfolgen das Ziel einer konfliktfreien Nutzung des Wohngebietes. Hier sollen vordringlich Flächen für Wohnen vorgehalten und die ausgeschlossenen Nutzungen in zentraleren Lagen verwirklicht werden. Diese werden als publikumsintensiv eingestuft und finden ohnehin in dem relativ kleinen Geltungsbereich aus Platzgründen und wegen der rückwärtigen Lage keinen bevorzugten Ansiedlungsstandort.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO im gesamten Plangebiet durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die konkreten Festlegungen orientieren sich an der Umgebung, den geplanten Baukörperstrukturen und der mit der Stadt abgestimmten Investorenplanung.

Die Regelungen des Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen einerseits attraktive, zeitgemäße und an diesem Standort eine verträgliche Bauform und sorgen andererseits für eine Vermeidung überdimensionierter Baukörper.

Grundflächenzahl

Entsprechend der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung soll im geplanten Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Dies entspricht einer üblichen und verträglichen Verdichtung für allgemeine Wohngebiete in einer innerörtlichen Lage. Darüber hinaus wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubte Überschreitungsmöglichkeit auf 85 % erhöht, um die erforderliche und angemessene Ausstattung mit Stellplätzen, Wegen und Zufahrten zu schaffen. Im vorliegenden Fall wird damit auch berücksichtigt, dass die Straßenerschließung innerhalb der privaten Grundstücksfläche liegt.

Begründet ist diese Überschreitung durch die Zielstellung der vorliegenden Bebauungsplanung. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, mit dem im Innenbereich flächensparend Wohnraum geschaffen werden soll. In der Stadt Karben herrscht großer Wohnungsdruck. Neben einer starken Nachfrage nach Wohnbauland für freistehende Häuser mit größeren Grundstücken besteht auch ein Bedarf an kleineren günstigeren Grundstückseinheiten und Wohnungen. Dies entspricht auch dem Bundesziel eines schonenden Umgangs mit der Fläche. Der vorliegende Bebauungsplan soll unter dem Aspekt des Bodenschutzes ausreichend Wohnraum ermöglichen. Erforderlich ist die Überschreitung der Grundflächenzahl, um die geplanten Wohnformen am vorliegenden Standort zu ermöglichen - nicht nur, um dem Wohnungsdruck gerecht zu werden, sondern auch um hier eine städtebaulich angepasste Bebauung zu realisieren. Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt resultieren daraus nicht.

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen werden unter Würdigung der geplanten Nutzungen, der wirtschaftlichen Anforderungen der hier erwünschten Bauformen und der Vermeidung von Spannungen innerhalb des Plangebietes und mit den umgebenden Nutzungen festgelegt.

Im gesamten Plangebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei (II) begrenzt. Diese Vorgaben sind städtebaulich vertretbar. Gleichzeitig wird eine ausreichende Nutzung der Baukörper gewährleistet.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise, hier konkretisiert als Einzelhäuser und Hausgruppen, festgesetzt, damit klassische Reihenhäuser bzw. nebeneinanderliegende Wohnungen möglich sind. Diese verdichteten Bauformen sind am vorliegenden Standort verträglich und entsprechen der Nachfragesituation. Damit sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Bauordnung zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Grundlage für diese Festsetzung ist das abgestimmte Baukonzept des Investors. Die Lage der Baugrenzen wird so gewählt, dass drei durchgehende Baufenster angeboten werden, innerhalb derer die Reihenhäusergruppen in einer Linie errichtet werden können.

5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

Flächen für Stellplätze und Garagen, Abfallentsorgung

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen (inkl. Carports) sind auf den explizit dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus sind nichtüberdachte Stellplätze in den dafür ausgewiesenen Flächen und auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Damit soll im Bereich der Neuplanung eine unstrukturierte Ansiedlung von Stellplätzen und Garagen vermieden werden. An den Nachbargrenzen gelegene Parkflächen sind nur als Stellplätze zulässig, um eine Verschattung zu vermeiden.

Für die Herstellung der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der jeweils aktuellen Fassung, zurzeit vom 24. Oktober 2019. Die Stellplatzsatzung ist als nachrichtliche Übernahme in den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung enthalten. Hinsichtlich der Herstellung von Stellplätzen werden ergänzende bauordnungsrechtliche Regelungen getroffen.

Abfallentsorgung

Des Weiteren beinhaltet die Planzeichnung Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Bereitstellung zur Müllabholung. Es ist geplant, dass die Müllabholung am Gebietsrand stattfindet. Vorgesehen werden kann hier die Aufstellung der Abfallbehälter am Abholtag. Im Bebauungsplan erfolgt damit die räumliche Zuordnung dieser notwendigen Flächen. Sofern darüber hinaus Flächen für die Abfallbehälter erforderlich werden, können diese an anderen geeigneten Stellen auf dem Grundstück untergebracht werden.

Ein Befahren der privaten Erschließungsstraße von Müllfahrzeugen ist somit nicht notwendig. Der geplante Wendehammer am Ende der Erschließungsstraße muss daher nicht für Müllfahrzeuge, sondern lediglich für Pkw bemessen werden.

Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Durch eine entsprechende Festsetzung mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnung pro Wohngebäude möchte man eine an diesem Standort ungewollte Verdichtung verhindern, die ggf. mit einem höheren Verkehrsaufkommen und insbesondere höherem Stellplatzbedarf einhergehen würde. Die angestrebte hohe Wohnqualität soll gesichert werden.

Darüber hinaus gibt es eine Sonderregelung für den Fall, dass in einem Wohngebäude die Wohneinheiten nebeneinander angeordnet werden, was letztlich auch dem Reihenhauscharakter entspricht. Hier darf die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude maximal sechs betragen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan wird ein das Plangebiet erschließendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner, der Öffentlichkeit und der Versorgungsträger festgesetzt. Damit sollen die Zufahrt bzw. der Zugang der zukünftigen Eigentümer und der Versorgungsträger zu den jeweiligen Grundstücken sichergestellt werden, für letztere auch insbesondere für Leitungsführungen und deren Unterhaltung. Die üblichen inneren Erschließungsanlagen werden durch den Investor hergestellt. Öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des Teilgebietes sind nicht vorgesehen.

Solarenergienutzung

Mit der Verpflichtung zur Ausstattung von bestimmten Dachflächen mit Anlagen zur Solarenergienutzung wird ein bedeutender Schritt in Richtung klimaneutrales Bauen umgesetzt.

Konkret ist mindestens ein Drittel der nicht nach Norden ausgerichteten Dachflächen der Wohngebäude für Solarenergienutzung vorzusehen. Damit erfolgt eine Konzentration auf die großen und hierin die ertragsstarken Dachbereiche. Die Anbringung weiterer Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Neben grundsätzlichen Entscheidungen wie Lage der Baufenster und zulässige Bauhöhen werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß Hessischer Bauordnung formuliert.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen.

Insgesamt werden in diesem Bereich sehr liberale Festsetzungen getroffen. Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf Bestimmungen zur Dachform und der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu Einfriedungen.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung sind als Dachform für die Hauptgebäude nur Sattel- und Pultdächer zulässig. Nur für weniger gestaltprägende Baulichkeiten wie Garagen, Carports,

Nebenanlagen und auch untergeordnete Gebäude- bzw. Bauteile wie z.B. Eingangsüberdachungen erscheinen auch Flachdächer vertretbar.

Um eine attraktive Freiraumgestaltung innerhalb des Gebietes zu gewährleisten sowie aus Umweltaspekten, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen. Insbesondere werden Festsetzungen zum Ausschluss von Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Schüttungen von Rindenmulch getroffen.

Einfriedungen im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen sind nur als Hecken oder als in Hecken integrierte offene Zäune mit einer begrenzten Höhe zulässig. Damit möchte die Stadt eine innerhalb des Gebietes abgestimmte Gestaltung erreichen. Um zu verhindern, dass sehr hohe Einfriedungen entstehen, wird eine maximale Höhe von 1,20 m vorgesehen. Darüber hinaus müssen sie einen Mindestbodenabstand von 10 cm einhalten, um bodengebundenen Kleintieren Wandlungsmöglichkeiten zu bieten. Ausgenommen hiervon sind Terrassenwände.

Eine Ausnahme besteht entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches. Hier soll eine Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig sein, um eine Abschirmung zum angrenzenden Reiterhof und der dann unmittelbar südlich gelegenen Wohnbebauung zu ermöglichen. Aus gestalterischen Gründen sind die Einfriedungen zur Vermeidung eines monotonen Erscheinungsbildes durch einen Materialwechsel oder Bepflanzung zu gliedern.

Im Übrigen gelten die Regelungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

5.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung

Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist als Privatstraße vorgesehen, die im Südosten des Plangebietes in einer Wendeanlage endet. Diese Erschließungsstraße verläuft im Norden des Plangebietes in Ost-West-Richtung mit einer Breite von 6,20 m und im Osten des Gebietes in Nord-Süd-Richtung mit einer Breite von 4,50 m.

Die notwendigen Stellplätze werden vollständig im Plangebiet angeordnet. Sie liegen nördlich und östlich der internen Straße, in geringem Umfang auch südlich.

Im Rahmen einer verkehrlichen Stellungnahme² wurde die Funktionalität der geplanten inneren Erschließung als Privatstraße geprüft. Die folgenden Sachverhalte wurden u.a. untersucht:

- die Fahrbahnbreiten in Bezug auf die Begegnungsfälle Pkw - Pkw und Pkw – Radfahrer
- der Kurvenbereich der Erschließungsstraße
- die Aufteilung des Straßenraumes
- die Anordnung der Stellplätze in Bezug auf das Ein- und Ausparken sowie das Ein- und Aussteigen
- die Geometrie der Wendeanlage

² MODUS CONSULT: Stadt Karben, Stadtteil Burg-Gräfenrode, B-Plan ‚An der Weißenburg‘, Verkehrliche Stellungnahme zur inneren Erschließung, Karlsruhe, Februar 2022

In der Stellungnahme wird bestätigt, dass die geplante innere Erschließung als Privatstraße funktionsfähig ist.

Da die Müll-Übergabe am Gebietsrand stattfinden soll, ist ein Befahren der privaten Erschließungsstraße von Müllfahrzeugen nicht notwendig. Der geplante Wendehammer am Ende der Erschließungsstraße muss daher nicht für Müllfahrzeuge, sondern lediglich für Pkw bemessen werden. Dies ist in der aktuellen Planung eingehalten.³

Nach Auskunft des Projektentwicklers fand bereits eine Rücksprache mit der Feuerwehr statt. Demnach hat sich diese damit einverstanden erklärt, im Falle eines erfolgten Einsatzes das Grundstück rückwärtsfahrend wieder zu verlassen.⁴

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Freihofstraße und den westlich an die Bebauung angrenzenden Asphaltweg.

„Der vorhandene westlich an das Plangebiet angrenzende Wirtschaftsweg dient derzeit vor allem der Erschließung des überplanten Grundstücks (Parzelle 202/18) und der beiden nördlich angrenzenden Grundstücke sowie des westlich des Wirtschaftsweges gelegenen landwirtschaftlich genutzten Grundstücks. Somit wird der Wirtschaftsweg derzeit u.a. als Zufahrt zu der landwirtschaftlichen Halle, welche durch die Wohnbebauung ersetzt werden soll, genutzt. Aufgrund der Grundstücksmaße und deren Nutzungen kann die vorhandene Anzahl an landwirtschaftlichen Fahrzeugen und von Pkw zu den nördlich gelegenen Grundstücken und baulichen Anlagen als gering angenommen werden.

Die befestigte Wegebreite des westlich an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweges von rund 4,50 Meter ist lt. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausreichend für den Begegnungsfall Pkw - Pkw mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen. Die Länge des Streckenabschnittes, über den die Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes gesichert werden soll, beträgt rund 60 Meter. Aufgrund dieser geringen Länge sowie aufgrund der sehr geringen vorhandenen, zusammen mit der geringen prognostizierten Verkehrsmenge des Plangebietes von ca. 40 bis 50 Pkw/24h, ist nur gelegentlich mit einem Begegnungsfall Pkw - Pkw auf diesem Wirtschaftsweg zu rechnen. Solch eine Begegnung ist mit gegenseitiger Rücksichtnahme und bei geringen Geschwindigkeiten bei gegebener Breite somit problemlos möglich. Noch deutlich seltener sind Begegnungen von landwirtschaftlichem Verkehr mit Pkw zu erwarten. Hier können bspw. die in den Wirtschaftsweg einbiegenden Fahrzeuge kurz warten und den Gegenverkehr passieren lassen, bevor in den Wirtschaftsweg eingefahren wird. Dies ist aufgrund der seltenen Eintretenswahrscheinlichkeit zumutbar.

In Bezug auf den Wegeaufbau sind aufgrund des Entfalls von landwirtschaftlichen Fahrzeugen aus der Bestandsnutzung künftig trotz der zusätzlichen rund 40 bis 50 Pkw/24h geringere Beanspruchungen zu erwarten. Müllabholung und Rettungsverkehre sind bei gegebener Wegebreite und Wegeaufbau wie bereits für die vorhandenen Nutzungen im Bestand auch für das geplante Allgemeine Wohngebiet über den bestehenden Wirtschaftsweg möglich.“⁵

³ vgl. MODUS CONSULT: ... Verkehrliche Stellungnahme ..., S. 7

⁴ vgl. MODUS CONSULT: ... Verkehrliche Stellungnahme ..., S. 7

⁵ MODUS CONSULT: Stadt Karben, Stadtteil Burg-Gräfenrode, B-Plan ‚An der Weißenburg‘, Stellungnahme zu den Anmerkungen aus der Offenlage, Karlsruhe, 03. August 2022

Nach Angabe der Stadt Karben kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden. Hierzu wird innerhalb des Plangebietes eine Standfläche für die Feuerwehr inklusive eines Hydranten bereitgestellt.

Zur Brauchwassernutzung wird der vorhandene Brunnenschacht versetzt und im Gartenbereich angeordnet. Der Überlauf erfolgt wie bisher an die vorhandene Quellleitung in der Freihofstraße.“⁹

Entsorgung

„Ein Vorfluter zur Einleitung des Niederschlagswassers ist in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

Gemäß der ‚Baugrundbeurteilung, Gründungsberatung‘ der STREIM Bodengutachter sind die Böden für Versickerungen nicht geeignet. ‚Die Durchlässigkeit der Böden ist derart gering, dass zeitweise aufstauender versickernder Niederschlag auftritt.‘

Ferner wurde in den Bohrungen der Grundwasserspiegel gemessen. ‚Am Tage der Bohrungen wurde ein Grundwasserspiegel ab 0,80 m Tiefe unter Gelände in Bohrung 1 gemessen. Das Mittel der Grundwasserspiegel liegt bei 1,33 m unter Gelände. Das entspricht einem mittleren Grundwasserstand. Dieser ist keine Konstante und unterliegt langjährigen und jahreszeitlichen Schwankungen.‘

Somit scheiden die Möglichkeiten einer Versickerung, einer Verrieselung oder der Ableitung in ein oberirdisches Gewässer aus. Zudem handelt es sich bei der Planung nicht um eine Erstbebauung.

Der Vergleich Ist-Zustand – Planung zeigt, dass die angeschlossene befestigte Fläche durch die Planung nicht vergrößert wird.

Nach Angabe der Stadt Karben befindet sich das vorhandene Kanalsystem an seiner Belastungsobergrenze, so dass die hydraulische Situation durch die Neubebauung nicht verschlechtert werden darf. Über die Bestandssituation hinausgehende Abflüsse sollen durch Retention und gedrosselten Abfluss beispielsweise durch eine Zisterne zurückgehalten werden.

Die Abwasserentsorgung soll über einen neuen Mischwasserkanal in der Privatstraße erfolgen, welcher an den Schacht 5M0127 angeschlossen wird.“¹⁰

Brauchwassernutzung

Durch den Ausbau des auf dem Grundstück vorhandenen Quellschachts zu einer Zisterne zur Gartenbewässerung wird der Forderung nach Schonung der natürlichen Ressourcen durch Brauchwassernutzung gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Rechnung getragen.

5.6 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die Durchgrünung des Plangebietes, die Einbindung in die Umgebung und die Sicherung einer nutzungsbezogenen Freiraumqualität.

⁹ IBZ Beratende Ingenieure: Konzeption der Ver- und Entsorgung ..., S. 4

¹⁰ IBZ Beratende Ingenieure: Konzeption der Ver- und Entsorgung ..., S. 4

Hinter den Begrüpfungsfestsetzungen für die privaten Grundstücksflächen verbergen sich einerseits gestalterische Vorgaben, andererseits wird damit ein Beitrag für Natur und Umwelt geleistet. Zu einer Durchgrünung des Gebietes tragen die Vorgaben zur Bepflanzung der nicht versiegelbaren Flächen bei. Mit der Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken und der Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünbereiche soll eine durchgehende Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden.

Die Festsetzung einer Anpflanzfläche im Westen und Süden des Plangebietes dient der randlichen Eingrünung des Plangebietes und der Schaffung eines Sichtschutzes.

Die Dachbegrünung auf flach geneigten Dächern dient sowohl der ökologischen Aufwertung – z. B. kleinklimatische Effekte und Verminderung des Niederschlagsabflusses – wie auch der Gestaltung.

Weiterhin ist eine Begrünung der Stellplatzanlagen mit standortgerechten Bäumen sowie die wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen vorgesehen. Mit der Wasserdurchlässigkeit wird negativen Auswirkungen auf den Boden entgegengewirkt. Die Baumpflanzungen haben einen positiven Effekt auf das Kleinklima, insbesondere wirken sie der Aufheizung der Stellplatzflächen entgegen.

Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen stellen der Ausschluss von Steingärten sowie die begrenzte Zulässigkeit von Schüttungen aus Rindenmulch neben gestalterischen Aspekten auch eine Klimaschutzentsprechende Maßnahme dar.

Die grünbezogenen Festsetzungen leisten einen Beitrag zum Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft und dienen der Klimaanpassung der Bebauung.

5.7 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Artenschutz

Die Umsetzung der vorliegenden Planung erfordert den Abriss der bestehenden Lager- und Maschinenhallen. Bei den geplanten Abrissarbeiten und der Errichtung der Neubauten sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass die Planung nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verstößt. Hierzu war eine artenschutzrechtliche Prüfung¹¹ erforderlich.

Anfang Oktober 2021 erfolgte eine querschnittsorientierte Begehung des Geländes zur Beurteilung der Habitatqualität für streng geschützte Arten, die im Bereich Karben vorkommen. Hierbei wurde die mögliche Betroffenheit von streng geschützten gebäudebewohnenden Fledermausarten, europarechtlich geschützten gebäude-, nischen-, halbhöhlen und höhlenbrütenden Vogelarten sowie Vögeln mit wiederkehrender Nistplatznutzung geprüft.¹²

Das Vorkommen von gebäudebewohnenden Vögeln und Fledermäusen wurde aufgrund der potentiellen Habitateignung der Gebäude dezidiert untersucht.¹³

¹¹ viriditas: Stadt Karben, Stadtteil Burg-Gräfenrode, Bebauungsplan ‚An der Weißenburg‘, Flur 1 Flurstück 202/18, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Weiler, 23. Februar 2022

¹² vgl. viriditas: ... Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ..., S. 3

¹³ vgl. viriditas: ... Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ..., S. 3

Gemäß den durchgeführten Untersuchungen kommt der Gutachter zu folgendem Fazit:

„Aufgrund der Biotoptypenausstattung des Gebietes ist nicht damit zu rechnen, dass das Plangebiet streng bzw. europarechtlich geschützten Arten als essenzielle Reproduktionsstätte oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat dient. Die im Gebiet brütenden Hausrotschwänze können problemlos auf andere Nistplätze ausweichen.

Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar.

Um eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG europarechtlich geschützter Vogelarten zu vermeiden sind die Gebäudeabriss außerhalb der Brutperiode (März bis September) durchzuführen.

Bei Gebäudeabriss innerhalb der Brutperiode von März bis September sind die abzureißenden Gebäude im Vorfeld der Arbeiten auf potenzielle Vogelbruten zu untersuchen. Sollten Vogelbruten in den Gebäuden vorhanden sein sind die Arbeiten bis nach Ende der Brut und Ausfliegen der Jungvögel rückzustellen.

Die Beseitigung der wenigen Gehölze im Gebiet ist in der gesetzlich zulässigen Frist von 01.10 - 28./29.02 durchzuführen.

Zum Ausgleich des Nistplatzverlustes des Hausrotschwanzes sollten in der entstehenden Reihenhaussiedlung oder auf der östlich angrenzenden, dem gleichen Besitzer gehörenden Parzelle des Landwirtschaftshofes Weißenburgstraße 13 drei Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter installiert werden.“¹⁴

Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzrechtliche Beurteilung auf einer querschnittsorientierten Begehung der Gebäude mit Ermittlung und Analyse der dort vorkommenden Habitate sowie einer vertiefenden Untersuchung der Gebäude und des Plangebiets hinsichtlich der Nutzung durch streng geschützte Arten basiert.

Aufgrund der Ergebnisse des Fachgutachtens müssen keine Festsetzungen zum Artenschutz getroffen werden. Bei den Hinweisen zum Zeitpunkt der Gebäudeabriss und zum Ausgleich des Nistplatzverlustes des Hausrotschwanzes handelt es sich um Maßnahmen, die abgeleitet aus dem Artenschutzrecht zu beachten sind. Um die Einhaltung zu gewährleisten und um Informationsverluste zu vermeiden, werden sie mit einem Anhang ‚Umgang mit dem Artenschutz‘ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Darüber hinaus werden die in dem Kapitel ‚Fazit‘ der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefassten Ergebnisse und Empfehlungen ebenfalls in den Anhang ‚Umgang mit dem Artenschutz‘ aufgenommen. Über einen Erschließungsvertrag / städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Karben werden die notwendigen Maßnahmen und die weiteren Planungshinweise ausformuliert und an den Bebauungsplan gebunden. Alle relevanten Vertragsinhalte werden zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses verbindlich vorliegen.

Unabhängig von den verpflichtend aufzuhängenden Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter wird empfohlen, die neu zu errichtenden Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten.

¹⁴ vgl. viriditas: ... Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ..., S. 7

Maßnahmen zum Schutz gegen Lichtemissionen

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz und zur Energieeinsparung werden Regelungen zur Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Bereich von Freiflächen getroffen. Es werden Vorgaben bezüglich der Leuchtmittel, der Leuchtengehäuse und der Lichtpunkthöhen formuliert.

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine kleinräumige Planung im Innenbereich. Entsprechend der Vornutzung ist das Plangebiet heute überwiegend bebaut und durch die vorhandenen Gebäude oder befestigten Außenflächen fast vollständig versiegelt. Nach der angebotenen Situation sind die natürlichen Bodenfunktionen komplett anthropogen überformt.

Mit den im Bebauungsplan vorgegebenen nicht versiegelten Anteilen sowie den Begrünungsvorschriften ermöglicht die vorliegende Planung keine Neuversiegelung, die über die bestehende Versiegelung hinausgeht. Vielmehr ergibt sich durch die Bepflanzungsfestsetzungen für die privaten Grundstücksflächen eine Verbesserung, da eine Entsiegelung stattfindet. Damit trägt die Planung zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung bei.

Boden und Baugrund

Für das geplante Bauvorhaben wurde ein Bodengutachten (Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung)¹⁵ erstellt.

Auf dem Gelände wurden sieben Bohrungen gesetzt. Die meterweise gezogenen Bohrproben werden im Gutachten schichtweise nach den Maßgaben der DIN 4022 beschrieben. Die Bohrlöcher wurden mit dem Kabellichtlot nach Grundwasser gelotet.¹⁶



Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage der Bohrungen (unmaßstäblich);
Quelle: STREIM Bodengutachter: Gutachten ..., Anlage 2

¹⁵ STREIM Bodengutachter: Gutachten, Objekt: Bauvorhaben von 12 Reihenhäusern, Karben, Burg Gräfenrode-Weißenburg, Zweck: Baugrundbeurteilung, Gründungsberatung, Frankfurt am Main, 05. Mai 2022

¹⁶ vgl. STREIM Bodengutachter: Gutachten ..., S. 3

Genauere Angaben zum Baugrundaufbau können dem Gutachten entnommen werden.

Der Grundwasserspiegel liegt im Mittel bei 1,33 m unter Gelände, was einem mittleren Grundwasserstand entspricht. Er unterliegt jedoch langjährigen und jahreszeitlichen Schwankungen. Die Durchlässigkeit der Böden ist so gering, dass zeitweise aufstauender versickernder Niederschlag auftritt. Dieser kann als drückendes Wasser auf die Bauwerke einwirken. Die Poren sind vom Grundwasserspiegel an nach unten hundert Prozent grundwassergesättigt.¹⁷

Kontaminationen der Bodenproben wurden mit Ausnahme der Bohrung 3 nicht festgestellt. In ihr trat in der Tragschicht Ölgeruch auf. Dieser Bereich ist zu entsorgen.¹⁸

Die chemische Analyse einer Mischprobe der Auffüllungen ergab die LAGA-Klassifikation Z1.1.¹⁹

Dem Gutachten sind Empfehlungen zur Gründung und Abdichtung der Bauwerke, zu Baugruben, zur Wasserhaltung und zum Wiedereinbau von Erdaushub zu entnehmen. Hierzu wird auf die Ausführungen in dem Gutachten vom 05. Mai 2022 verwiesen. Diese betreffen die Ausführungsplanung und nicht die Regelungen des Bebauungsplans.

Im Weiteren wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass die Böden für Versickerungen nicht geeignet sind.²⁰

Wenn bei den Abbruch- und den nachfolgenden Erdarbeiten Auffälligkeiten beobachtet werden, ist gemäß § 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HALtBodSchG) unverzüglich die Bodenschutzbehörde zu informieren. Die Abbruch- und Erdarbeiten sind durch einen in Altlastenfragen sachkundigen Gutachter zu überwachen.

Immissionsschutz

An das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich Wohnbebauung an. Im Norden und Nordwesten liegt ein Reiterhof. Landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich liegen mehr als 300 m entfernt. Von ihnen ist kein relevanter Schalleintrag in das Plangebiet zu erwarten.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung²¹ erstellt, um Aussagen zu möglichen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet bzw. zu dessen Auswirkungen treffen zu können.

Untersucht wurden die Geräuscheinwirkungen durch die Anlagen des Reiterhofs. Der Anlagenlärm wurde anhand der ‚Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 beurteilt.

Darüber hinaus wurden die durch die geplanten Stellplätze an den umgebenden vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen auftretenden Immissionen ermittelt und die mit der Entwicklung des Plangebietes verbundene Verkehrslärmzunahme wurde bewertet.

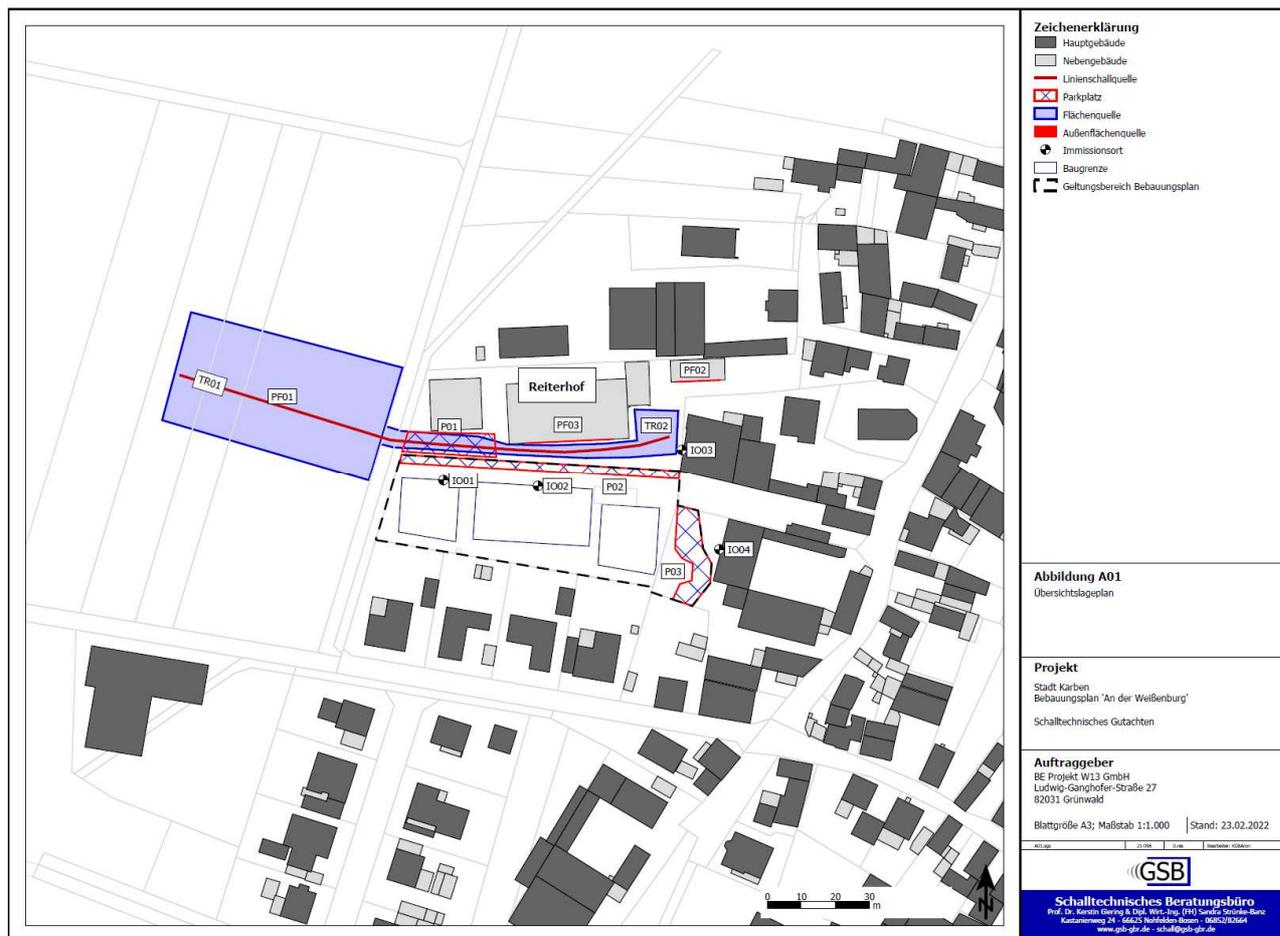
¹⁷ vgl. STREIM Bodengutachter: Gutachten ..., S. 4 f

¹⁸ vgl. STREIM Bodengutachter: Gutachten ..., S. 7 f

¹⁹ vgl. STREIM Bodengutachter: Gutachten ..., S. 8

²⁰ vgl. STREIM Bodengutachter: Gutachten ..., S. 13

²¹ GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: Stadt Karben, Bebauungsplan 245 ‚An der Weißenburg‘, Schalltechnisches Gutachten, Nohfelden - Bosen, 23. Februar 2022



Übersichtslageplan (unmaßstäblich);

Quelle: GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ..., Schalltechnisches Gutachten, Abbildung A01

Das schalltechnische Gutachten kommt zusammenfassend zu den folgenden Ergebnissen:

Anlagenlärm

„Innerhalb der Baufenster wird der Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten. Das Planvorhaben ist mit den vorhandenen gewerblichen Nutzungen schalltechnisch verträglich; es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.“²²

Anlagenlärm (Stellplätze)

„Im schalltechnischen Gutachten wurden die Stellplatzimmissionen durch das Plangebiet an repräsentativen schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets untersucht. Diese Nutzungen sind hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit als Dorfgebiet einzustufen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl am Tag als auch in der Nacht (lauteste Nachtstunde) der maßgebliche Immissionsrichtwert von 60 dB(A) bzw. 45 dB(A) deutlich unterschritten wird. Die höchsten Beurteilungspegel werden am Immissionsort IO04 mit 43 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts ermittelt. Die Stellplatzimmissionen sind mit den vorhandenen Nutzungen außerhalb des Plangebiets schall-technisch verträglich; es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.“

²² GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 13

Eine Untersuchung der durch das Planvorhaben hervorgerufenen Stellplatzimmissionen innerhalb des Plangebiets ist nicht erforderlich: Die Parkplatzlärmstudie führt aus, dass ‚grundsätzlich davon auszugehen ist, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassenen Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem durch Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.“²³

Zunahme des Verkehrslärms

„Mit dem Bebauungsplan wird ein bestehendes dörfliches Gebiet überplant, durch welches bisher bereits Verkehre erzeugt wurden. Durch das Planvorhaben ist mit nicht mehr als 50 Pkw-Fahrten täglich zu rechnen, die über die Freihofstraße abgewickelt werden. Entlang dieser werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung nicht überschritten.

Die Zunahme des Verkehrslärms durch die Entwicklung des Plangebiets wird als zumutbar eingestuft. Schalltechnische Konflikte werden nicht erwartet.“²⁴

Aufgrund der Ergebnisse des Fachgutachtens besteht eine Verträglichkeit, im Bebauungsplan müssen keine Regelungen zum Schallschutz getroffen werden.

Geruchsimmissionen

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Pferdehaltungsbetrieb mit einer nur zeitweise genutzten Reithalle, einem Pferdestall (Boxen) zur Unterbringung von 12 Pferden, einem Ponystall für zwei Tiere, freien Unterständen für weitere 7 Pferde, einer Pferdedungplatte sowie einem Mistcontainer.²⁵

Im Rahmen einer fachlichen Untersuchung²⁶ wurden die Geruchsimmissionen im Einwirkungsbereich des Pferdehaltungsbetriebes prognostiziert und bewertet.

Das Geruchsgutachten kommt zusammenfassend zu den folgenden Ergebnissen:

„Es wurden die Emissionsmassenströme der geruchsrelevanten Einrichtungen des Tierhaltungsbetriebes nach der Richtlinie VDI 3894 Blatt 1 bestimmt und die Emissionsverhältnisse festgelegt. Als meteorologische Datenbasis für die Ausbreitungsrechnung wurde die Ausbreitungsklassenzeitreihe der Station Offenbach 2018/19 verwendet, für deren Repräsentativität ein Standortgutachten der IFU GmbH vorliegt.

Auf Grundlage der Emissionsdaten sowie der vorstehend genannten Ausbreitungsklassenzeitreihe wurde nach TA Luft, Anhang 2 eine Geruchsimmissionsprognose mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 in der aktuellen Version durchgeführt.

Im Ergebnis der Immissionsprognose wird an allen Standorten der geplanten Reihenhäuser der nach TA Luft, Anhang 7, Ziffer 3.1 für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Immissionswert von 0,10 für die Geruchsstundenhäufigkeit eingehalten.

²³ GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: Stadt Karben, Bebauungsplan 245 ‚An der Weißenburg‘, Stellungnahme zu den Anmerkungen aus der Offenlage, Nohfelden - Bosen, 18.07.2022

²⁴ GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 13 f

²⁵ vgl. Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Lang: Geruchsstoffimmissionen im Umfeld des Pferdehaltungsbetriebs am Standort Karben, Burg-Gräfenrode, Berlin, 03.11.2022

²⁶ Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Lang: Geruchsstoffimmissionen ...

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen am Ort der geplanten Reihenhäuser sind nach der vorliegenden Geruchsimmissionsprognose somit nicht zu erwarten.“²⁷

Aufgrund der Ergebnisse des Fachgutachtens besteht eine Verträglichkeit, im Bebauungsplan müssen keine Regelungen zu Geruchsimmissionen getroffen werden.

Bilanzierung zum Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB beinhaltet eine Befreiung vom Ausgleichserfordernis. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen.

Der Geltungsbereich stellt unbeplanten Innenbereich²⁸ dar. Nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanzierung für die Bestandssituation:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelt
Gebäude und versiegelte Fläche	2.571	2.571
Grünbereiche	321	0
Gesamt	2.892	2.571

Gemäß der tatsächlich angetroffenen Situation im unbeplanten Innenbereich besteht für den Geltungsbereich eine Versiegelung in Höhe von ca. 2.571 m².

Nach Realisierung der Änderungsplanung stellt sich der Zustand folgendermaßen dar.

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar *
Allgemeine Wohngebiete	2.892	2.140
Gesamt	2.892	2.140

* GRZ 0,4 max. Überschreitung bis 85%

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan keine Neuversiegelung, die über die bestehende Versiegelung hinausgeht. Vielmehr findet eine Entsieglung statt. Damit und durch die Bepflanzungsfestsetzungen für die privaten Grundstücksflächen trägt die Planung zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung bei. Weitergehende Maßnahmen sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929).

Die allgemeinen Auflagen für das Bauen in Heilquellenschutzzonen sind zu beachten (Richtlinien für das Bauen in Heilquellenschutzgebieten der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser LAWA).²⁹

²⁷ Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Lang: Geruchsstoffimmissionen ..., S. 20

²⁸ Hinweis: Für Flächen im unbeplanten Innenbereich bestehen grundsätzlich auch Versiegelungsrechte.

²⁹ vgl. STREIM Bodengutachter: Gutachten ..., S 5

Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 5 m bedürfen einer Genehmigung.

Die das Plangebiet überlagernde Ausdehnung des Heilquellenschutzgebietes wird nachrichtlich übernommen und im Rechtsplan dargestellt.

Unterstützend empfiehlt sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe ‚Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung‘ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) heranzuziehen.

Gesamtanlage des Denkmalschutzes

Östlich außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Gesamtanlage ‚Ortskern Burg-Gräfenrode‘, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 2 Abs. 3 HDSchG). Deren Lage wird nachrichtlich im Rechtsplan dargestellt.

6 VERFAHREN UND BETEILIGUNG

Verfahren und Abwägung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wurde. Insbesondere wird der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB, wie die Lage im Innenbereich, die Einhaltung der Obergrenze der Grundfläche oder die Nichtbeeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, waren gegeben. Auch die Realisierung eines Vorhabens, das nach dem Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beachtlich wäre, war nicht zu erwarten. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten waren.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans wurde daher von den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgesehen. Durchgeführt wurden, die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Darüber hinaus war eine erneute beschränkte förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB erforderlich.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich gewürdigt. Die während des Verfahrens erstellten Fachuntersuchungen und Fachbeiträge, u. a. zu den Themen Artenschutz, Baugrund, Schallimmissionen, Geruchsmissionen, Verkehr sowie der Ver- und Entsorgung lieferten wichtige Erkenntnisse zur Qualifizierung der Planinhalte und zur Abwägung von Anregungen.

Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen wurde in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und rechtliche Klarstellungen in der Begründung integriert werden.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlag.

Rechtsfolgen, Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen

Der vorliegende Bebauungsplan überplant im Osten räumlich einen kleinen Teil des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 158.1 ‚Ortskern Burg-Gräfenrode‘ einschließlich seiner rechtskräftigen 1. Änderung. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ersetzen für diesen Teilbereich die Regelungen des Bebauungsplans ‚Ortskern Burg-Gräfenrode‘ einschließlich seiner 1. Änderung.

7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

• Dringend zu beachtende Hinweise

Geruchsimmissionen

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Pferdehaltungsbetrieb mit einer nur zeitweise genutzten Reithalle, einem Pferdestall (Boxen) zur Unterbringung von 12 Pferden, einem Ponystall für zwei Tiere, freien Unterständen für weitere 7 Pferde, einer Pferdedungplatte sowie einem Mistcontainer.³⁰

Im Rahmen einer fachlichen Untersuchung³¹ wurden die Geruchsimmissionen im Einwirkungsbereich des Pferdehaltungsbetriebes prognostiziert und bewertet.

Gemäß den Ergebnissen des Geruchsgutachtens sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen am Ort der geplanten Reihenhäuser nach der vorliegenden Geruchsimmissionsprognose nicht zu erwarten.³²

Denkmalpflege

Der Wetteraukreis, FB 4 Archäologische Denkmalpflege, und das Landesamt für Denkmalpflege Hessen weisen darauf hin, dass sich im Bereich der beplanten Fläche Teile der mittelalterlichen Ortslage befinden.

Das Landesamt für Denkmalpflege sieht in Absprache mit der Kreisarchäologie im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmal-schutzes und der Bodendenkmalpflege eine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als nicht erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

1. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten. Der beauftragten Fachfirma muss beim Auftreten von Bodendenkmälern ausreichend Zeit zur Dokumentation und der Bergung von Fundmaterial eingeräumt werden. Dies ist im Bauablauf zu berücksichtigen.

³⁰ vgl. Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Lang: Geruchsstoffimmissionen im Umfeld des Pferdehaltungsbetriebs am Standort Karben, Burg-Gräfenrode, Berlin, 03.11.2022

³¹ Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Lang: Geruchsstoffimmissionen ...

³² Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Lang: Geruchsstoffimmissionen ..., S. 20

2. Sollten bedeutende Reste mittelalterlicher Bebauung / Fundamente oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Hierzu sind die geplanten Bauabläufe so abzusprechen, dass eine ausreichende Grabungs- und Dokumentationszeit der Fachfirma eingeräumt wird. Die Kosten sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.
3. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

- **Weitere zu beachtende Hinweise**

Grundwasserverhältnisse, Bebaubarkeit

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Baugrundbeurteilung und orientierende Gründungsberatung durchgeführt.³³ In dem Gutachten werden Empfehlungen zur Bauwerksgründung und zur Bauwerksabdichtung gegeben.

Gemäß dem Gutachten ist im Plangebiet mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen. Der Wetteraukreis weist darauf hin, dass dies wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Auswirkungen auf die vorgesehene Bebauung hat. Bauzeitliche und dauerhafte Eingriffe in das Grundwasser (Wasserhaltung, Einbringen von Stoffen, Änderung der Grundwasserfließrichtung u. ä.) bedürfen einer wasserrechtlichen Zulassung. Im Zulassungsverfahren ist gutachterlich insbesondere Folgendes zu untersuchen:

- Auswirkungen der Wasserhaltungen auf die umgebende Bebauung,
- Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die dauerhaften Grundwasserverhältnisse (qualitativ und quantitativ).

Radonprognose

Die Bundesländer waren laut Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) verpflichtet, bis zum 31. Dez. 2020 bei Erfüllung bestimmter Kriterien Radonvorsorgegebiete festzulegen. Laut Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 28. Dezember 2020 ist in Hessen keine Ausweisung von Radonvorsorgegebieten gemäß § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) erforderlich.

„Die Anwendung der wissenschaftlich basierten Methode des BfS auf Basis der vorliegenden Daten hat ergeben, dass für keinen der 21 hessischen Landkreise und keine der 5 kreisfreien Städte der Referenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter auf mindestens 75 Prozent der Fläche in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen überschritten wird. Damit sind die gesetzlichen Voraussetzungen für die Festlegung von Radonvorsorgegebieten für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte nicht gegeben. Das HMUKLV

³³ STREIM Bodengutachter: Gutachten ...

kommt deshalb in enger Zusammenarbeit mit den Bundesbehörden und nach sorgfältiger Prüfung zu dem Ergebnis, dass in Hessen derzeit keine Radonvorsorgegebiete festzulegen sind.“³⁴

Damit gilt gemäß § 123 Abs. 1 StrlSchG für Neubauten: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.“ Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden.

Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.

Brandschutz

Der Wetteraukreis, FSt 2.3.6 Brandschutz, weist auf folgenden Maßnahmen hin:

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 – Bau NVO – folgender Löschwasserbedarf erforderlich: 800 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 die Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehältern (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.

³⁴ Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 53 vom 28. Dezember 2020, 1182 Festlegung von Radonvorsorgegebieten für Hessen, Seite 1425

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.

Abfallwirtschaft

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist darauf hin, dass aus abfallrechtlicher Sicht die folgenden Hinweise zu beachten sind:

Bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 01. September 2018, erhältlich im Internet unter rp-darmstadt.hessen.de (Startseite + Umwelt & Verbraucher + Abfall + Bau- und Gewerbeabfall) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten und anzuwenden.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten in den Bauabfällen zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten.

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

Ver- und Entsorgung –kommunale Abwasser

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist darauf hin, dass das Plangebiet in der Schmutzfrachtsimulationsrechnung (SMUSI) aus dem Jahre 2014 für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben im vorhandenen Teileinzugsgebiet Mischsystem FB01 liegt.

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

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

Ver- und Entsorgung -allgemein

Die Erschließungsplanung soll frühzeitig mit den zuständigen Erschließungsträgern koordiniert werden.

Am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom und eine 0,4 kV-Hausanschlussleitung der ovag Netz GmbH.

Vor Bau- und Pflanzmaßnahmen sind zu Leitungen grundsätzlich geeignete Erkundigungen bei den Trägern der jeweiligen Leitungen einzuholen – insbesondere zu Lage, erforderlichen Schutzmaßnahmen und ggf. zu sonstigen zu beachtenden Bedingungen.

Auf die regelmäßig notwendigen Schutzabstände zwischen Leitungen und Bauwerken und Pflanzungen wird hingewiesen.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Trassen der Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei einer Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Insekten- und umweltschonende Ausführung von Außenbeleuchtungen

Der Wetteraukreis weist darauf hin, dass die höchstzulässige Beleuchtungsstärke 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung betragen sollte.

Zudem sollte auf das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation verzichtet werden.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Mai 2023

 2118 03 Be Satzung/ba