

# Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Burg-Gräfenrode



## Bebauungsplan Nr. 248 „Bindweidring West“

### BEGRÜNDUNG

Zum Vorentwurf,  
Stand 08/ 2023

Teil 1:  
Ziele, Rahmenbedingungen und  
Inhalte des Bebauungsplanes

Planstand:  
Begründung zur Vorentwurfsfassung, Juli/ August 2023  
Bearbeiter: M. Rück

*Breiter Weg 114 35440 Linden  
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30  
email: matthias.rueck@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT





## **Inhalt**

### **1. Veranlassung, Ziele**

### **2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**

#### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, räuml. Geltungsbereich**

#### **2.2 Regionalplan Südhessen, Regionaler Flächennutzungsplan**

#### **2.3 Standortwahl/ -alternativen**

#### **2.4 Innenentwicklung, Bodenschutz**

#### **2.5 Schutzgebiete**

#### **2.6 Verkehrsanbindung / ÖPNV**

#### **2.7 Verfahren**

### **3. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **3.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

#### **3.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen**

#### **3.4 Baugrenzen**

#### **3.5 Verkehrsflächen**

#### **3.6 Eingriffsminimierende Maßnahmen**

#### **3.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

#### **4.1 Umweltprüfung**

#### **4.2 Eingriffsregelung**

#### **4.3 Biotop- und Artenschutz**

#### **4.4 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz**

#### **4.5 Vor- und nachsorgender Bodenschutz, Altlasten**

#### **4.6 Immissionsschutz**

#### **4.7 Archäologie / Bodendenkmäler**

#### **4.8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

### **5. Bodenordnung, Sicherung der Planung**

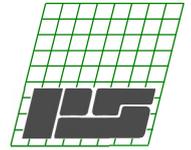
### **6. Flächenbilanz**

Zusammenfassende Erklärung (§ 10a (1) BauGB) - wird später ergänzt)

## **ANLAGEN**

- Teil 2: Umweltbericht (mit Bestandskarte)

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (PlanÖ, Biebental, 05.09.2023)



## **1. Veranlassung, Ziele**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 23.09.2022 den Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 248 „Bindweidring West“ gefasst.

Primäres Ziel ist die Bereitstellung der bauplanungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung einer gemeinsamen Einrichtung des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) und des Mütterzentrums Karben MüZe).

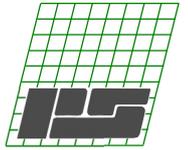
Durch die Kooperation einer Seniorentagesstätte und des (bereits in Burg-Gräfenrode ansässigen) Mütterzentrums soll ein generationenübergreifendes Projekt verwirklicht werden, dass sowohl der älteren als auch der jüngeren Bevölkerung Karbens dienlich sein wird.

Insofern ist im Bereich der festzusetzenden Gemeinbedarfsfläche(n) ein großes Spektrum an zulässigen Haupt- und Nebennutzungen vorzusehen, von der Tagespflege für Senioren mit den zugehörigen Aufenthalts-, Cafeteria-, Pflege- und Sanitärräumen und -einrichtungen, bis hin zu einer Tageseinrichtung für Frauen mit Kindergarten- bzw. Betreuungsplätzen für Kinder sowie Schulungs- und Beratungseinrichtungen. Darüber hinaus bedarf es grundsätzlich einer attraktiven und großzügigen Freiflächengestaltung mit der entsprechenden Aufenthaltsqualität, wobei auch die notwendigen Flächenanteile für Pkw-Stellplätze integriert werden.

Derzeitig wird an einem integrierten Gesamtkonzept in funktionaler wie baulicher Hinsicht gearbeitet.

Des Weiteren ist die Ausweisung/ Festsetzung eines 10 m breiten „Grünstreifens“ im Anschluss an die östlich angrenzende Wohnbebauung am „Bindweidring“ vorzusehen, um zum einen einer Vergrößerung der jeweilig angrenzenden (privaten) Gartenfläche zu dienen sowie zum anderen zumindest die Option für eine ergänzende Errichtung von PKW-Stellplätzen zu eröffnen.

Dazu ist die planungsrechtliche Sicherung einer minimalen Wegeerschließung in Nord-Süd-Richtung notwendig, die ggfs. zugleich als Leitungstrasse der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) dienen kann. Schließlich soll die öffentliche Parkplatzfläche im Süden des Geltungsbereiches planungsrechtlich gesichert werden.



## 2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich /

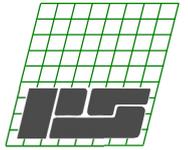
Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteiles Burg-Gräfenrode zwischen dem Sportplatzgelände und der Mehrzweckhalle des FSG Burg-Gräfenrode und den Wohngrundstücken am Bindweidring im Osten. Mit der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ergibt sich somit eine Schließung der Lücke zwischen der jeweils bestehenden Bebauung.



#### Luftbildübersicht:

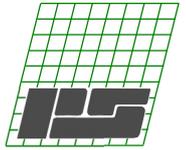
Quelle: Homepage FSG Burg-Gräfenrode (2021)

Mit einer Gesamtfläche von rd. 4.974 m<sup>2</sup> umfasst der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Flurstück 279/6 zur Gänze sowie die Flurstücke 280/2, 281/2 und 282/2 jeweils mit einem südlichen Teil in der Flur 1 der Gemarkung Burg-Gräfenrode.



Übersichtskarten:  
Lage und Abgrenzung  
des Plangebietes  
(jew. ohne Maßstab)





## 2.2 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

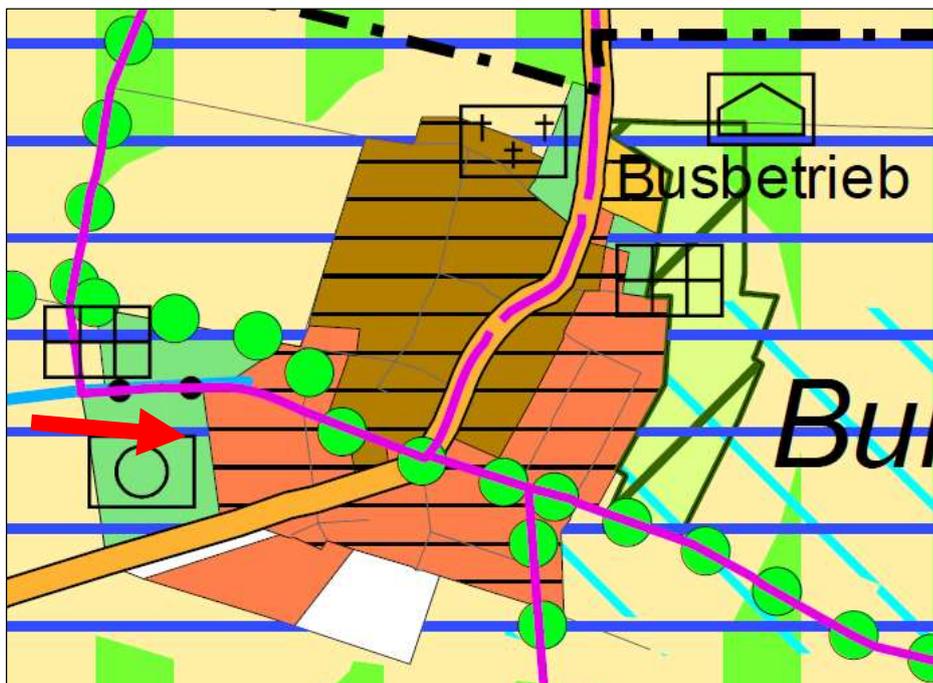
Die Ziele und Maßgaben der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan Südhessen (RPS 2010) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP), der im Oktober 2011 rechtsverbindlich wurde.

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt/ Rhein-Main werden die Planungen auf Ebene des Regionalplanes und der Flächennutzungsplanung (als vorbereitende Bauleitplanung) in einem Planwerk zusammengefasst.

Der RegFNP 2010 stellt (soweit nachvollziehbar) das in Rede stehende Plangebiet mehr oder minder vollständig als Grünfläche (Sportanlage(n)) sowie als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dar.

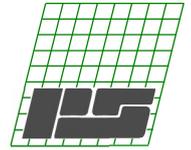
Da die Größe des Plangebietes mit knapp unter 0,5 ha unterhalb des Darstellungsmaßstabes liegt des RegFNP liegt und voraussichtlich keine gravierenden Belange dem Planvorhaben entgegenstehen, ist gemäß Vorabstimmung zwischen der Stadt Karben und dem Regionalverband Frankfurt RheinMain voraussichtlich eine Änderung des RegFNP verzichtbar.

Der vorliegende Bebauungsplan kann als aus den Darstellungen des RegFNP entwickelt gelten.



Auszug:

Regionaler Flächennutzungsplan 2010  
(mit Kennzeichnung des Plangebietes)



### **2.3 Standortwahl/ -alternativen**

Mit der o.a. Zielsetzung ist der ergänzende „Geländestreifen“ zu den bebauten Grundstücken am Bindweidring selbstredend standortgebunden.

Wesentliche Aspekte der Standortwahl im Hinblick auf die Gemeinbedarfsfläche(n) ist die Situation, dass das Mütter- und Familienzentrum seit über 15 Jahren bereits in Burg-Gräfenrode (jedoch in beengten räumlichen Verhältnissen im Ortskern) ansässig ist sowie die gute, unmittelbare verkehrliche Anbindung. Mit der Verfügbarkeit einer hinreichend großen Fläche, ergibt sich die Möglichkeit einer baulichen und funktionalen Verbindung mit dem Vorhaben des ASB als Mehrgenerationenhaus, wobei auch eine attraktive und multifunktional nutzbare Freiflächengestaltung notwendig und vorgesehen ist.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen bestehen für das Planvorhaben im Stadtteil Burg-Gräfenrode keine sinnvollen standörtlichen Alternativen.

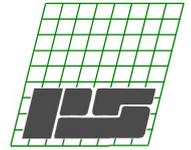
### **2.4 Innenentwicklung, Bodenschutz**

Nach dem § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach den allgemeinen Grundsätzen des RegFNP soll bei der weiteren Siedlungsentwicklung mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und vor der Ausweisung neuer Flächen sollen Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert werden.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Wie unter Pkt. 2.3 ausgeführt ist die Ausweisung eines Geländestreifens am Ostrand des Plangebietes standortgebunden. Durch die Festsetzung als nicht-überbaubare Fläche sowie der konkretisierenden Festsetzung bezüglich der hier zulässigen Nutzungen dokumentiert sich die Zielsetzung Eingriffswirkungen in den Boden und eine Versiegelung möglichst gering zu halten.



Für das Vorhaben eines multifunktionalen Mehrgenerationenhauses (mit dem erforderlichen Flächenanspruch) bestehen im Bereich der bebauten Ortslage von Burg-Gräfenrode keine standörtlichen Möglichkeiten. Zwischen der Bebauung am *Bindweidring* und der Mehrzweckhalle des FSG Burg-Gräfenrode ergibt sich mit Realisierung des Mehrgenerationenhauses, d.h. einer Art von Baulückenschließung, ein geschlossener Siedlungszusammenhang nördlich der Berliner Straße.

Während theoretisch mögliche Konfliktsituationen mit der Nutzung der Mehrzweckhalle sowie der Sportanlagen durch eine entsprechende Gebäude- und Freiflächenplanung sowie notwendigenfalls durch passive Schallschutzmaßnahmen minimiert werden können, sind bei einem Nebeneinander der Sportanlagen und dem generationenübergreifend nutzbaren Gebäudekomplex mit Außenanlagen auch gewisse Synergieeffekte möglich.

## 2.5 Schutzgebiete

Natura-2000-Flächen, Naturschutzgebiete oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzflächen sind ebenso wenig berührt wie Wasserschutzzonen oder Überschwemmungsgebiete.

Die Fläche liegt gleichwohl in der Zone I des großflächig festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks von 1929. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

## 2.6 Verkehrsanbindung / ÖPNV

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ostrand des Stadtteiles Burg-Gräfenrode.

Ausgehend vom Kreisverkehrsplatz im Ortseingangsbereich (L3351/ Berliner Straße/ Hirschbacher Straße und Bindweidring) und unmittelbar nördlich des KVP nach Westen abzweigend, besteht über den befestigten Fahrweg (parallel der Landesstraße) eine sehr direkte verkehrliche Zuwegung zum Plangebiet und den Parkplatzbereichen für die Mehrzweckhalle und die Sportanlagen.

Obleich weiter im Westen ein Ausfahrbereich auf die L 3351 vorhanden ist (z.B. zum Zweck einer schnellen Verkehrsabführung nach Beendigung von Sportveranstaltungen) besteht bzw. ergibt sich kein nennenswerter Durchgangsverkehr.

Mit den Gehwegbereichen beiderseitig der Berliner Straße ist das Plangebiet aus dem Ortskernbereich von Burg-Gräfenrode auch fußläufig schnell und sicher zu erreichen.

Mit der Bushaltestelle (Buslinie 72) an der Berliner Straße (ca. 25 m östlich des KVP) besteht zudem eine gute ÖPNV-Anbindung.



Vorhandener Erschließungsweg parallel der L 3351 - © Planungsgruppe Prof. Seifert

## 2.7 Verfahren

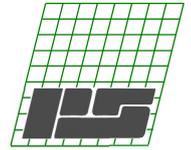
Der vorliegende Bebauungsplan überplant Flächen im bisherigen Außenbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 „Bindweidring West“ erfolgt daher im Regelverfahren nach den Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB.

Für das Planvorhaben ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen (s. Pkt. 4).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung / des Umweltberichtes zu äußern.

Um den Belangen des besonderen Artenschutzes Rechnung zu tragen bzw. um auszuschließen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt sind, erfolgte im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung (vgl. Pkt. 4.3 sowie Anlage).



### **3. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen**

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB und soweit erforderlich, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der östlich unmittelbar angrenzende Bebauungsplan Nr. 179 „Bindweidgraben“ aus dem Jahr 2000 setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO fest.

In Anpassung daran und gemäß der o.a. Zielsetzung erfolgt nunmehr am Ostrand des Plangebietes über die gesamte Nord-Süd-Erstreckung im Bereich eines durchgängig 10 m breiten Geländestreifens ebenfalls die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

In diesbezüglicher Vorabstimmung mit den Eigentümern und Nutzern der vollständig bebauten Grundstücke am Bindweidring soll damit eine Vergrößerung der jeweilig angrenzenden, bislang sehr kleinen Gartenfläche erfolgen und zum anderen zumindest die Option für eine ergänzende Errichtung von PKW-Stellplätzen eröffnet werden.

Um exakt dieser konkreten Zielsetzung Rechnung zu tragen, erfolgt die ausschließliche Festsetzung einer nicht-überbaubaren Grundstücksfläche.

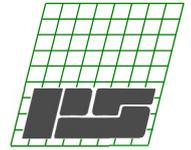
Da auch im Bereich nicht-überbaubarer Grundstücksflächen z.B. Nebenanlagen zulässig sind und im vorliegenden Fall in einem verträglichen Umfang auch zulässig sein sollen, erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 4 BauGB in Verbindung mit den § 12 (6), § 14 u. § 23 (5) BauNVO) eine konkretisierende Festsetzung:

*Innerhalb der festgesetzten, nicht-überbaubaren Grundstücksflächen des WA sind je Grundstück maximal zwei Carports oder Stellplätze und Nebenanlagen sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern bis max. 1 m Höhe über dem Geländeniveau zulässig. Garagen sind unzulässig. Dabei dürfen die vorgenannten Anlagen ohne Abstandsflächen jeweils unmittelbar zu den Nachbargrenzen errichtet werden (gem. 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 91 (1) 6 und § 6 (11) HBO).*

Damit sind zwar die Zulässigkeit für ergänzenden Abstellmöglichkeiten für PKW geschaffen (auch an der Grenze zum jeweiligen Nachbargrundstück) ohne dass jedoch hochbauliche Anlagen in Form von Garagen oder auch wesentliche Veränderungen der Geländetotographie erfolgen.

Der Grünflächen- bzw. Gartencharakter soll ablesbar vorhanden sein.

Bei der Beurteilung des Gebietscharakters im Sinne der BauNVO ist der Grundstücksteil am Bindweidring (Bebauungsplan Nr. 179 „Bindweidgraben, 2000) sowie der hier nunmehr festgesetzte



Grundstücksteil einer nicht überbaubaren Fläche im funktionalen Zusammenhang zu betrachten. Eine Vereinigung der jeweiligen Grundstücksteile ist nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes beabsichtigt.

### **3.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Maßgeblicher Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes ist, gemäß der unter Pkt. 1 skizzierten Zielsetzung, die Festsetzung einer bzw. zweier Gemeinbedarfsfläche(n).

Zwar sind bei festgesetzten Baugebieten nach den entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zumeist auch Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs bzw. Gebäude und Einrichtungen für soziale Zwecke allgemein oder zumindest ausnahmsweise zulassungsfähig.

Eine exakte Zweckbestimmung für eine bestimmte Fläche lässt sich damit jedoch nicht erreichen.

Dies ist nur durch eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB möglich, wobei gezielt die bei einer entsprechenden Standortfestlegung möglichen allgemeinen öffentlichen und speziell städtebaulichen Belange zur Geltung gebracht und im kommunalen Abwägungsprozess besonders gewichtet werden können (vgl. Pkt. 2.3).

Bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen kommt es nicht auf eine ins Einzelne gehende Darlegung der Nutzung oder des Bedarfsträgers an. Unverzichtbar (auch im Hinblick auf die Rechtsfolgen z.B. nach §§ 39 ff) ist jedoch die Festsetzung einer exakten Zweckbestimmung.

Damit wird der notwendige Rahmen für den dann später zu realisierenden Zweck geschaffen.

Da ein konkretes Bebauungs- und Nutzungskonzept noch in Erarbeitung befindlich ist, erfolgt für beide Gemeinbedarf-Teilflächen gleichlautend die konkretisierende Zweckbestimmung *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Seniorentagesstätte sowie Mütterzentrum:*

#### **- Zweckbestimmung Seniorentagesstätte**

*Die Fläche dient der Errichtung einer Tagespflegestätte für Senioren einschließlich der zugehörigen Aufenthalts-, Pflege- und Sanitärräume sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Einrichtungen und Nutzungen (wie z.B. Cafeteria, Stellplätze).*

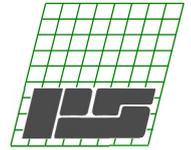
*Die Errichtung einer Einzelhandelseinrichtung in Form eines Kleinstsupermarktes mit einer Grundfläche von weniger als 200 m<sup>2</sup> ist zulässig.*

*Eine dauerhafte Wohnnutzung ist unzulässig.*

#### **- Zweckbestimmung Mütterzentrum**

*Die Fläche dient der Errichtung einer Tageseinrichtung für Frauen, insbes. Mütter“ mit Kindertagesstätte sowie aller mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Einrichtungen und Nutzungen (wie z.B. Beratungs-, Schulungseinrichtungen, Stellplätze).*

*Die Errichtung einer Einzelhandelseinrichtung in Form eines Kleinstsupermarktes mit einer Grundfläche von weniger als 200 m<sup>2</sup> ist zulässig.*



Aufgrund der Nähe zur Landesstraße im Süden und den Sportanlagen mit Mehrzweckhalle im Westen als potenzielle Lärmemissionsquellen ist sicherzustellen, dass kein dauerhaftes Wohnen erfolgt und sich die Nutzung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche(n) im Wesentlichen auf die Tagzeit beschränkt.

Die südöstliche Gemeinbedarfsfläche liegt mit einer Größe von nur rd. 235 m<sup>2</sup> zwischen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (s. Pkt. 3.5) und der Geltungsbereichsgrenze zum östlich anschließenden Bebauungsplan „Bindweidgraben“, der unmittelbar angrenzend eine Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen festsetzt.

Obgleich hier mit Nebenanlagen, Freiflächen oder Stellplätzen im funktionalen Zusammenhang mit dem Gesamtvorhaben „Mehrgenerationenhaus“ zu rechnen ist, erfolgt (zumindest bis zum Vorliegen einer konkreten Vorhabenplanung) dieselbe Festsetzung bezüglich der zulässigen Nutzungen wie im Bereich der erheblich größeren Gemeinbedarfsfläche westlich der Erschließungsstraße.

Als formulierte Zielsetzung der Stadt Karben bietet sich der Standort ggfs. auch als Standort für eine Versorgungseinrichtung in Form eines Kleinstsupermarktes (z.B. „teo“) an.

Entsprechend erfolgt die Festsetzung des Zulässigkeitskataloges.

Die mit ca. 2.217 m<sup>2</sup> deutlich größere Gemeindebedarfsfläche zwischen der festgesetzten Erschließungsstraße und der bestehenden Mehrzweckhalle stellt voraussichtlich den Standort für das gemeinsame Vorhaben eines Mehrgenerationenhauses dar. Demgemäß erfolgen (nur) hier Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen**

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), die angibt wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Mit der festgesetzten Grundfläche von GRZ = 0,5 kann die Hälfte der westlichen Gemeinbedarfsfläche baulich in Anspruch genommen werden, wobei nach den Bestimmungen des § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von z.B. Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen mitzurechnen sind; gleichwohl darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden.

Mit einigem Abstand zu den Wohngebäuden im Osten und in Anpassung an die Gebäudehöhe der Mehrzweckhalle wie die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen (Z = II) sowie optional eines zusätzlichen Staffelgeschosses festgesetzt.

Während die Grundflächenzahl zur Begrenzung einer grundsätzlichen Flächeninanspruchnahme



sinnvoll ist, sind, angesichts der Lagesituation und, da es sich um keine Baugebietsentwicklung, sondern mehr oder minder um die Realisierung eines einzelnen Gebäudekomplexes handelt, keine städtebaulichen Gründe ersichtlich, die die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und einer absolute Gebäudehöhe notwendig machen. Angesichts der besonderen Funktionalität eines „Mehrgenerationenhauses“ (wobei das architektonische und baugestalterische Vorhabenkonzept noch nicht vorliegt) ist vielmehr die Beibehaltung eines baulichen Gestaltungsspielraumes sinnvoll.

### **3.4 Baugrenzen**

Analog der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird auch die durch eine Baugrenze definierte überbaubare Fläche großzügig mit einem durchgängigen Mindestabstand von 3 m zu den angrenzenden Flächen festgesetzt.

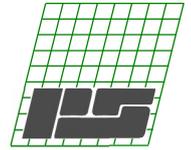
### **3.5 Verkehrsflächen**

Die bestehende Verkehrsanbindung wurde unter Pkt. 2.6 angeführt; die öffentliche Verkehrsfläche, abweigend vom Bindweidring in Richtung Westen zur Mehrzweckhalle und dem Sportgelände des FSG Burg-Gräfenrode, wird (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) zur Dokumentation dessen informell zur Darstellung gebracht.

Nach Norden abweigend wird eine Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 5,5 m als Erschließungsfläche für die Gemeinbedarfsfläche(n) zur Festsetzung gebracht. Da die Verkehrsfläche ausschließlich als Zuwegung zu der beabsichtigten Gemeinbedarfseinrichtung dient, ist eine (öffentliche) Wendeanlage nicht erforderlich; Wendevorgänge sind im Bereich der Parkplatz- und Freiflächen zum künftigen Mehrgenerationenhaus vorzunehmen.

Im Bereich der festgesetzten nicht überbaubaren Flächen im WA, d.h. der rückwärtigen Grundstücks- und Gartenbereich der Grundstücke am Bindweidring sollen optional auch ergänzende PKW-Stellplätze realisiert werden können. Dazu ist die planungsrechtliche Sicherung einer minimalen Wegeerschließung in Nord-Süd-Richtung unter Anbindung an den vorhandenen Wirtschaftsweg im Norden (Flst, 310/7) notwendig und festgesetzt, die ggfs. zugleich als Leitungstrasse der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) dienen kann.

Schließlich wird die öffentliche Parkplatzfläche, der geschotterte Parkstreifen, im Süden des Geltungsbereiches planungsrechtlich gesichert und als Parkplatzfläche festgesetzt. Dabei wird die kleine Fläche östlich der nunmehr festgesetzten Verkehrsfläche aus Gründen der Praktikabilität in den Gemeinbedarfsfläche miteinbezogen (im Bereich derer auch Stellplätze zulässig sind).



### **3.6 Eingriffsminimierende Maßnahmen**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotopstrukturen vorhanden, die zwingend zum Erhalt festzusetzten sind.

Zur Minimierung der Eingriffswirkungen auf insbesondere die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Natur- und Artenschutz sowie Klima werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Festsetzung gebracht:

- Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, sind gemäß Festsetzung PKW-Stellplätze, private Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und sonstig geeigneten Nebenflächen (z.B. Mülltonnenstellflächen) in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

Auf die wasserrechtlichen Bestimmungen zur Verwertung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen.

- Gleichsam aus Gründen der gewissen Niederschlagswasserrückhaltung sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen erfolgt die verbindliche Festsetzung zur vollflächigen Begründung aller Flachdächer und flach geneigten Dächer, einschließlich der Dächer von Garagen und Nebenanlagen mit einer Fläche von mindestens 15 m<sup>2</sup>.

- Die auf der Grundlage des Bauordnungsrechtes (HBO) festgesetzte Begrünung und anteiligen Bepflanzung mit Gehölzen der Grundstücksfreiflächen im Bereich des festgesetzten WA dient gegenüber der derzeitigen Situation einer deutlichen Strukturanreicherung, der Eingrünung, einer kleinklimatischen Verbesserung und einem attraktiven Wohnumfeld.

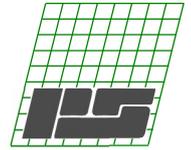
Sogenannte Steingärten, d.h. eine flächige Einbringung von Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterschüttungen sowie auch von Holzhackschnitzeln sind grundsätzlich abzulehnen und unzulässig.

### **3.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Neben der Grundstücksmindestbepflanzung der festgesetzten nicht-überbaubaren Flächen des WA am Ostrand des Geltungsbereiches, wird auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) eine bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift lediglich im Hinblick auf die Ausführung von Grundstückseinfriedungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Zulässig sind demnach ausschließlich Hecken. Diese können um offene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Doppelstabmatten, Holzzäune) ergänzt werden.*

*Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm vorzunehmen (dies gilt nicht für Stützmauern).*



Im Hinblick auf die in Arbeit befindliche, konkrete Vorhabenplanung für die Gemeinschaftseinrichtung Seniorentagesstätte/ Mütterzentrum einschließlich der Freiflächenplanung ist es zum aktuellen Planungsstand nicht sinnvoll, baugestalterische Vorgaben im Bebauungsplan festzusetzen.

#### **4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

##### **4.1 Umweltprüfung**

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß der Bestimmung des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht mit Bestandserfassung und Bewertung, Konfliktdanalyse sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bildet den selbständigen Teil 2 der Begründung; insofern wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die diesbezüglich vorgelegten Anregungen und Hinweise sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

##### **4.2 Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach Satz 4 können anstelle von Festsetzungen (zum Ausgleich) auch vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Für die Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs werden vorlaufende Ersatzmaßnahmen nach dem „Ökokonto“ der Stadt Karben herangezogen.

Nach der Ermittlung des Kompensationsbedarfes unter Anwendung der Hess. Kompensationsverordnung (KV 2018) ergibt sich, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan (Vorentwurf 08/ 2023) getroffenen Festsetzungen, ein verbleibender Kompensationsbedarf von 105.406 Biotopwertpunkten (BWP).

Eine Festsetzung zum Ausgleich gem. § 9 (1a) und § 1a (3) BauGB (Zuordnungsfestsetzung) wird zur späteren Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ergänzt.



#### **4.3 Biotop- und Artenschutz**

Im Plangebiet sind keine nach § 30 BNatSchG oder § 25 HeNatG (2023) geschützten Biotope sowie europarechtlich zu schützende Lebensraumtypen vorhanden.

Europarechtliche Schutzgebiete (Natura 2000) sind nicht berührt.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Bereich des Plangebietes im Frühjahr/ Sommer 2023 eine faunistische Kartierung vorgenommen.

Im Ergebnis dessen artenschutzrechtliche Konflikte bezüglich besonders geschützter Arten nicht zu konstatieren; besondere Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind notwendiger Weise nicht festzulegen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag<sup>1</sup> ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt

#### **4.4 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz**

Unter Orientierung an der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom HMfUKLuV 2014 werden die wasserwirtschaftlichen Belange und die Belange des Grundwasserschutzes gemäß dem aktuellen Planungsstand wie folgt angeführt:

##### **Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet, Grundwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet nach § 46 Hessisches Wassergesetz (HWG).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten jedoch in der qualitativen Schutzzone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzbezirktes. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

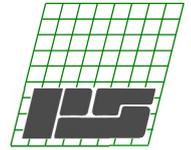
Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten bzw. zulässigen Maßnahmen ist nicht zu erwarten.

##### **Wasserversorgung, Deckungsnachweis**

Für die Grundstücksflächen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiete ist, da ausschließlich nicht-überbaubare Flächen festgesetzt sind, eine Trinkwasserversorgung nicht erforderlich.

Für die beabsichtigen bzw. zulässigen Nutzungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche(n) entsteht ein zusätzlicher Trinkwasserbedarf, der bislang jedoch nicht konkret quantifiziert werden kann.

<sup>1</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - PlanÖ, Dr. R. Kristen, Biebertal, 05.09.2023



Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der konkreten Vorhabenplanung.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsanlagen. Nicht zuletzt auch aufgrund des geringen Flächenumfanges ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass der Wasserbedarf für das Vorhaben im Bereich der Gemeinbedarfsfläche gedeckt und eine hinreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen, Hausanschluss etc.) werden, ausgehend von den unweit vorhandenen Versorgungsmedien, innerhalb des Plangebietes im notwendigen Umfang neu zu verlegen sein.

### **Bodenversiegelung, Grundwasserneubildung**

Im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Realisierung der Bebauungspläne einhergehende Versiegelung und damit eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate von besonderer Bedeutung. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche bedeutet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, die Speicher-, Filter und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt.

Hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Auf der Grundlage des § 9 (1) 20 BauGB ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass neu zu errichtende Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze, Hof- und sonstige geeignete Nebenflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind.

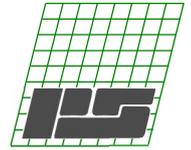
Um den Wasserhaushalt zu schonen wird zudem im Bebauungsplan ausdrücklich auf die verbindlichen Bestimmungen des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Nach § 37 (4) des Hessischen Wassergesetzes soll insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

In konkreter Ausgestaltung dieser fachrechtlichen Bestimmungen ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zum Gemeinschaftsprojekt „Mehrgenerationenhaus“ zu prüfen und festzulegen, in welcher Art und Weise und in welchem Umfang eine Niederschlagswasserrückhaltung und Brauchwassernutzung erfolgt.

### **Abwasser**

Analog der künftigen Trinkwasserversorgung ist mit einem vergleichsweise geringen Schmutzwasseranfall zu rechnen.



Die Schmutzwasserabführung erfolgt voraussichtlich unter Anbindung an den Mischwasserkanal im Bereich der Straße „Bindweidring“. Da dies nur ganz im Süden / Südosten und damit entgegen der Geländetopographie erfolgen kann, wird voraussichtlich eine Pumpanlage notwendig werden.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen im Ortsbereich und im Stadtgebiet ausreichend bemessen sind und im Zusammenhang mit dem hier in Rede stehenden Vorhaben keine Neubauten, Erweiterungen oder Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich werden.

Durch die Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser kann, z.B. durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder einer Brauchwassernutzung, der Verbrauch von Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Im Hinblick auf die Versickerung bzw. die Verwertung von Niederschlagswasser ist auch an dieser Stelle auf die Bestimmungen des § 55 Abs. WHG hinzuweisen (s.o.).

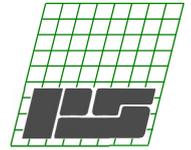
#### **4.5 Vor- und nachsorgender Bodenschutz, Altlasten**

Der Planbereich ist durch die frühere Nutzung sowie einen mutmaßlich erfolgten Oberbodenauftrag anthropogen deutlich überprägt.

Unter Orientierung an den benannten, einschlägigen Arbeitshilfen und der Hessischen Kompensationsverordnung wird auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes im Umweltbericht eingegangen.

Im Hinblick auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ist hier zudem auf verschiedene, in der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ aufgeführte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hingewiesen, die im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung, im Baugenehmigungsverfahren sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedernutzung von abzutragendem Oberboden (siehe auch DIN 18915).
- fachgerechter Umgang mit Unterboden- und Untergrundaushub und Verwertung des Bodenaushubs, möglichst Vermeidung einer abfallrechtlich durchaus zulässigen Entsorgung.
- Festlegung von Art und Qualität eventueller Verfüllmaterialien.
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (bodentypbedingt hier erhöhte Verdichtungs- und Verschlammungsgefahr bei nasser Witterung).
- Deshalb Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad (hier besonders zutreffend), insbesondere bei nasser Witterung.
- Vermeidung von Bodenkontamination im Zuge der Bauarbeiten.
- Auszäunung von für Bebauung und Baustellenbetrieb nicht benötigten Bodenflächen.



- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.
- Wiederherstellung einer gut durchwurzelbaren Bodenschicht wo möglich.
- Ausweisung von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nur auf den für die Überbauung vorgesehenen Flächen.

Altablagerungen, Altlasten, Altstandorte oder altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet und dessen Umgebung zum gegenwärtigen Sach- und Planungstand nicht bekannt.

Werden bei Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von den eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

#### **4.6 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan sind u.a. auch die Belange des Immissionsschutzes zu würdigen.

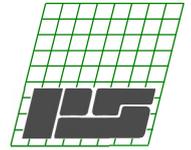
Gemäß den Bestimmungen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen [...] hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete [...] soweit wie möglich vermieden werden.

Dem ist vorliegend Rechnung getragen:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan, d.h. der festgesetzten nicht-überbaubaren Fläche im Allgemeinen Wohngebiet und einer bzw. von zwei Gemeinbedarfsfläche(n) für die Errichtung von sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen ergeben sich im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes erkennbar keine Beeinträchtigungen oder gar Konfliktsituationen.

Andererseits wird mit dem Bebauungsplan keine schutzbedürftige, dauerhafte Wohnnutzung vorbereitet und zugelassen; zur Errichtung vorgesehen ist eine Einrichtung, die generationenübergreifend einer Betreuung und Beschäftigung nahezu ausschließlich während der Tageszeit dient.

In Bezug auf mögliche Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm und/ oder den Sport- und Übungsbetrieb westlich des Planbereiches ist z.B. durch Anordnung des/ der Gebäude sowie von Grün- und Freiflächen Rechnung zu tragen; sofern und soweit erforderlich, sind auch in baulicher Hinsicht passive Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Vorhabenplanung vorzusehen.



#### **4.7 Archäologie / Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (Hinweis auf § 21 HDSchG).

#### **4.8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches 2004 wurde „die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung ins BauGB aufgenommen.

Nach der Neufassung des § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr auch „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Bereits nach dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) waren die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Zum 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, das mit einem detaillierten Regelwerk jeden Gebäudeeigentümer zu einem „möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb“ verpflichtet (§ 1 (1) GEG).

Nach § 10 (2) des GEG sind die Eigentümer neu zu errichtender Gebäude verpflichtet den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Es ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Vor dem Hintergrund dessen sowie sonstiger einschlägiger fachrechtlicher Bestimmungen, sind hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben im Bebauungsplan festzusetzen; es wird auf die bestehenden und in stetiger Fortentwicklung befindlichen (!) fachrechtlichen Bestimmungen und Regelungen (in der jeweils aktuell gültigen Fassung!) verwiesen.

Grundsätzlich sollen im Zuge der Realisierung eines multifunktionalen Gebäudes alle Möglichkeiten einer klimaangepassten Bauweise (durch z.B. Dachbegründung) und der effizienten Energiege-



winnung- und -nutzung (durch z.B. Photovoltaik) genutzt werden

## **5 Bodenordnung, Sicherung der Planung**

Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff BauGB sind weder angedacht noch erforderlich. Angesicht der gegebenen Eigentumssituation ist eine Realisierbarkeit der Bebauungsplaninhalte sichergestellt.

## **6 Flächenbilanz**

<b>Flächenbilanz 08/2023</b>			
	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
Fläche für den Gemeinbedarf (West)	1.638,8	578,3	2.217,1
Fläche für Gemeinbedarf (Ost)			234,5
Erschließungsweg			333,9
Straßenverkehrsfläche			424,8
Parkplatz			184,5
Allgem. Wohngebiet (nicht überbaubar)			1.578,7
<b>Geltungsbereich GESAMT</b>			<b>4.973,5</b>

(überschlägige Flächenermittlung (m<sup>2</sup>) auf Grundlage des Bebauungsplanes  
in der Vorentwurfsfassung (08/ 2023), M = 1:500)



---

Karben, im Juli/ August 2023

**aufgestellt:**  
(im Auftrag)

**aufgestellt:**  
Stadt Karben

**Anlagen:**

- Teil 2: Umweltbericht mit Bestandskarte
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB)  
-> wird später ergänzt