



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Karben

Unser Zeichen:	RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/33-2021/1
Ihre Ansprechpartnerin:	Martina Dickel-Uebers
Zimmernummer:	3.017
Telefon/ Fax:	06151 12 8924/ +49 611 327642283
E-Mail:	Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de
Datum:	20. Mai 2021

Bauleitplanung der Stadt Karben

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Am Quellenhof“

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Schreiben des Planungsbüros Dörhöfer & Partner vom 28. April 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Das ca. 0,77 ha große Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt teilweise mit seinem Erweiterungsbereich in einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, überlagert von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“.

Aus **regionalplanerischer Sicht** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Ich weise jedoch darauf hin, dass der durch die vorliegende Planung beabsichtigte Eingriff in den Regionalen Grünzug von 0,38 ha im gleichen Naturraum zu kompensieren ist.

Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 (StAnz. 52/2019 S. 1373).

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

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Grundwasser

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

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

1. Wasserversorgung

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

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss.

Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann.

Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden.

Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

2. Grundwasserschutz

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

Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitpla-

nung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

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

Oberflächengewässer

Das Planungsgebiet liegt nicht im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Nidda“.

Ich weise jedoch darauf hin, dass nach den im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplanes für das Gewässer Nidda erstellten Gefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (Risikogebiete außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete) gemäß § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit der Überschwemmung einer größeren Teilfläche des Planungsgebietes zu rechnen ist. Daher sind die im § 78b WHG festgelegten Anforderungen zu beachten. Nach den vorgelegten Planungsunterlagen ist die Situation bei einem extremen Hochwasserereignis dem Vorhabenträger bekannt. In den Unterlagen sind entsprechende ausführliche Angaben enthalten.

Nachfolgend gebe ich noch den Link für die Gefahrenkarte der Nidda für den betroffenen Bereich bekannt.

https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/nidda/g-karten/HW GK_Nidda_G-07.pdf

Abwasser, Gewässergüte

Unter der Voraussetzung, dass das unter Ziffer 6.2 der Begründung zur Bebauungsplanänderung aufgeführte „Entwässerungskonzept“ umgesetzt wird, bestehen meinerseits keine grundlegenden Bedenken gegen die 1. Änderung des BP Nr. 223.

Insofern hat auch meine Stellungnahme zum BLP- Nr. 223 (Januar/Februar) 2019 sinngemäß weiterhin Gültigkeit.

Hinweis:

Bei der nächsten Fortschreibung der SMUSI ist das gesamte Plangebiet entsprechend seiner neuen Nutzung zu berücksichtigen.

Allgemeiner Hinweis:

Die Abteilung IV/F „Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt“ des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde neu zugeschnitten und hat seit dem 1.2.2021 die Bezeichnung IV/F „Abteilung Umwelt Frankfurt“.

Nachsorgender Bodenschutz

Abwägungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite

In der Begründung auf Seite 16 unter „4.3 Information zum Untergrund ... – Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen“ wird die alte Bezeichnung „Abteilung IV – Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt“ verwendet. Der korrekte Ansprechpartner lautet „Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5“.

Weiter findet sich hier die Aussage, dass Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen für das Gebiet des Geltungsbereichs und seiner näheren Umgebung (bis mindestens 250 m) gemäß aktueller Aktenlage der FIS AG-Datenbank nicht bekannt sind.

Diese Aussage trifft nur für das Gebiet des Geltungsbereichs zu.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin am 11.05.2021 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Im näheren Umfeld (ca. 200 m) befinden sich die Altstandorte mit den ALTIS-Nummern 440.012.020-001.019 (Altstandort – nicht bewertet, Dögelmühle 1) und 440.012.040-001.016 (Altstandort – Altlastenverdacht aufgehoben, Brunnenstr. 32 „Tanusbrunnen“).

Ich möchte auf die Nachforschungspflichten hinweisen, wie sie sich aus dem *Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, St.Anz. 19/2002 S. 1753* ergeben.

Vorsorgender Bodenschutz

In der Begründung auf Seite 15 unter „4.3 Information zum Untergrund ... – Baugrund / Boden“ werden die DIN 19731 und 18915 richtiger Weise genannt. Hier sollte auch die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) erwähnt werden.

Der Umweltbericht soll anhand der Rückmeldungen zum Umfang und Detaillierungsgrad zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt werden (Begründung S. 34 „9. Umweltprüfung“). In der Begründung finden sich vereinzelte Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz. Diese Aussagen reichen jedoch keinesfalls aus.

Ich möchte auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums und auf die Möglichkeit, über den BodenvIEWER des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, hinweisen.

Aus der Arbeitshilfe lassen sich die nachfolgend aufgeführten bodenbezogenen Bausteine für den Umweltbericht ableiten:

Bausteine Umweltbericht												
Boden Ziele	Boden und Bodenfunktionen Bestandsaufnahme	Boden Vorbelastungen	Boden zusammenfassende Bewertung	Boden Erheblichkeit	Boden Auswirkungsprognose bei Nicht-Durchführung Planung	Boden Auswirkungsprognose bei Durchführung Planung	Boden Vermeidung und Vermin- derung	Boden Aus- gleich	Boden Pla- nungs- alternativen	Boden Metho- den, Schwie- rigkeiten, Lücken	Boden Moni- toring	Boden allg. Zusam- menfas- sung

Die Arbeitshilfe wird durch die Methodendokumentation: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt (https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_-_methodendokumentation.pdf).

Das Schutzgut Boden wird bisher nicht in angemessener Weise behandelt. Dieser offensichtliche Mangel ist zu beseitigen.

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

Aus den oben genannten Gründen bitte ich daher die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

Abfallwirtschaft West

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Ich bitte folgende Nebenbestimmungen aufzunehmen:

1. 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 www.rp-darmstadt.de (Startseite- Umwelt & Verbraucher - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall) zu beachten und anzuwenden.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

In der Begründung zum Bebauungsplan wird aufgeführt, dass im Südosten des beplanten Gebietes (MU) neben den Flächen für die Erweiterung des Hotels durch verschiedene gewerblich orientierte Wohnformen auch eine Arztpraxis sowie ein seniorengerechtes

Wohnprojekt entstehen soll. Art und Umfang des Seniorenwohnprojektes wurden aber nicht weiter ausgeführt. Um zukünftigen Konflikten vorzubeugen ist hier zu konkretisieren, dass Pflegeanstalten, die gemäß der Nr. 6.1 g) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einen erhöhten Schutzanspruch genießen, nicht zulässig sind.

Der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass derzeit eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt wird. Diese schalltechnische Untersuchung muss jedoch nicht nur die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen aus Straßenverkehr und Schienenverkehr betrachten, sondern muss auch Aussagen dazu treffen, in welchem Umfang mit Schallimmissionen ausgehend von den Gewerbebetrieben im Norden bzw. Nordwesten und Nordosten des Plangebietes incl. dem direkt angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet sowie dem zugehörigen Parkplatz zu rechnen ist. Zusätzlich sind auch Aussagen zu den Verkehrsimmissionen der neu geplanten Stichstraße auf die geplante Wohnbebauung zu treffen.

Eine detaillierte Prüfung des Entwurfes kann erst nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung durchgeführt werden.

Allgemein:

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

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Plangebiet wird jedoch von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Ich weise darauf hin, dass die Möglichkeit einer CO₂-Ausgasung besteht, sollte die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über deren Tiefe und Ausbreitung vor. Um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen, sollten daher insbesondere bei Arbeiten unterhalb des Geländeniveaus entsprechende Vorichtsmaßnahmen (z.B. CO₂-Freimessungen) getroffen werden.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Martina Dickel-Uebers

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

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>