

# Bauleitplanung der Stadt Karben, Stadtteil Okarben



## Bebauungsplan Nr. 249 „Bikepark Okarben“

### BEGRÜNDUNG

zum Vorentwurf,  
Stand 09/ 2023

Teil 1:  
Ziele, Rahmenbedingungen und  
Inhalte des Bebauungsplanes

Planstand:  
Begr. zum Vorentwurf, Juni u. Sept. 2023  
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden  
T 06403/ 9503-19 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 Öffentliche Grünfläche**

#### **3.2 Eingriffsminimierende Maßnahmen**

### **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**

### **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, 21.09.2023)



## **1. Veranlassung, Ziele**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 09.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 249 „Bikepark Okarben“ gefasst.

Im östlichen Anschluss an die Sportanlage Okarben mit Bouleanlage und Vereinshaus (Pétanque-Club) sowie weiteren öffentlichen Sport-, Freizeit- und Naherholungsangeboten kann und soll im Bereich des seit langen Jahren ungenutzten ehemaligen Hartplatzes eine Sport- und Freizeitanlage „Bikepark“ errichtet werden: Mit verschiedensten Elementen und Schwierigkeitsgraden sollen Streckenparcours für Bike-Sportler geschaffen werden. In räumlicher und funktionaler Ergänzung zur bestehenden Sportanlage soll der Bikepark einer breiten Öffentlichkeit zu radsportlichen - und Freizeitwecken (z.B. BMX, MTB, Jump-, Dirt- und Trailbikes) zur Verfügung stehen.

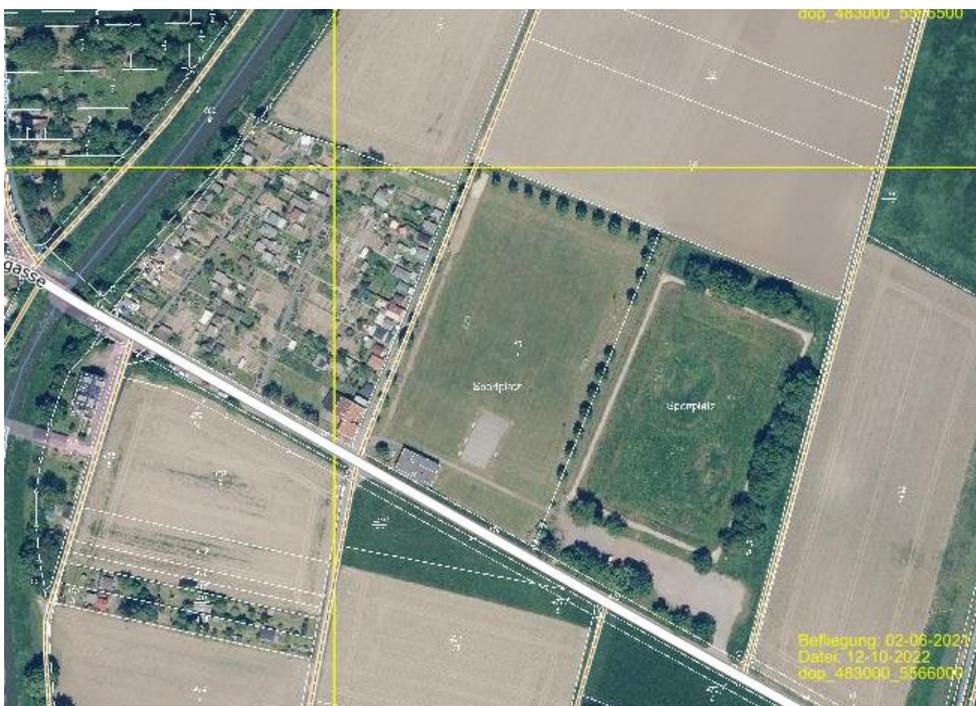
Mit der Lage im Außenbereich und angesichts der Größe des Planbereiches ist eine Zulässigkeit auf der Grundlage des § 35 BauGB nicht gegeben und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei soll der Bebauungsplan unter Abwägung mit insbesondere den fachplanerischen – und fachrechtlichen Belangen einen grundsätzlich großzügigen Zulässigkeitsrahmen für die grundsätzlichen Flächennutzung schaffen, auf dessen Grundlage ein detailliertes Aufteilungs- und Nutzungskonzept entwickelt werden kann.



## 2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

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

Das Plangebiet liegt im östlichen Außenbereich der Gemarkung Okarben, im östlichen Anschluss an die Kleingartenanlage (Obst- und Gartenbauverein Okarben) sowie der bestehende, in den letzten Jahren grundlegend umgestaltete Sport- und Freizeitanlage Okarben.



#### Luftbildübersicht:

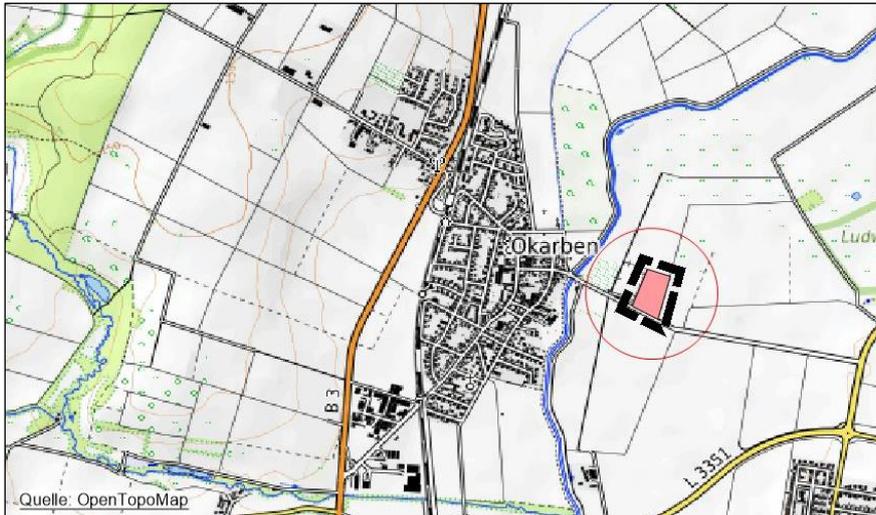
Quelle: geoportal Hessen

Mit einer Gesamtfläche von rd. 12.300 m<sup>2</sup> umfasst der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes den bislang nicht überplanten, nördlichen Teil des Flurstückes 13/8 in der Flur 2 der Gemarkung Okarben.

Im Westen und Süden wird das Plangebiet durch die Sportanlage Okarben und die Parkplatzflächen sowie den Klingelwiesenweg begrenzt (insgesamt Inhalt des Bebauungsplanes „Sportanlage Okarben – In den Altwiesen“ aus dem Jahr 2019). Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlichen Flächen (Grünland und Ackernutzung) an.



**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 das in Rede stehende Plangebiet gemeinsam mit der westlichen angrenzenden Sportanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ in Überlagerung mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dar.

Der vorliegende Bebauungsplan ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 83) BauGB) und aus den Darstellungen des RegFNP entwickelt (§ 8 (2) BauGB).



### Auszug:

Regionaler Flächennutzungsplan 2010  
(mit Kennzeichnung des Plangebietes)



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

Maßgeblicher Aspekt für die Standortwahl für die beabsichtigte Errichtung eines Bikeparks stellt zunächst der ehemalige Hartplatz in kommunalem Eigentum dar, der seit vielen Jahren nicht mehr sportlich genutzt wurde, brach liegt und temporär als Zwischenlager für Erdaushub/ Mutterboden dient.

Nach Umgestaltung der westlich angrenzenden Sportanlage für Vereinssport aber auch für z.B. öffentlichen Schul- und Freizeitsport kann mit dem Bikepark eine attraktive Ergänzung des Sport- und Freizeitangebotes erfolgen. Dies in unmittelbarer Nähe zum Nidda-Radweg und durch den Klingelwiesenweg verkehrlich erschlossen.

Mit der vorhanden und planungsrechtlich gesicherten Parkplatzfläche besteht ein hinreichendes Angebot für den ruhenden Verkehr für alle vorhandenen und geplanten Sport- und Freizeitangebote.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen bestehen für das Planvorhaben im Stadtteil Okarben und darüber hinaus im Stadtgebiet von Karben insgesamt 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 angeführt umfasst das Plangebiet einen seit Jahrzehnten vorhandenen Sportplatz / Hartplatz, der jedoch seit einiger Zeit nicht mehr entsprechend genutzt wurde.

Mit der nunmehrigen Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und der beabsichtigten Errichtung einer „Bike-Anlage“ mit erdgebundenen Parcours, Hindernissen, Starthügeln etc. ergeben sich im Hinblick auf die Aspekte des Bodenschutzes bzw. einen sparsamen Umgang mit Boden keine gravierenden Veränderungen; es erfolgt keine „neue“, zusätzliche Flächeninanspruchnahmen von z.B. landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Es handelt sich vorliegend zwar nicht um eine Innenbereichsentwicklung, jedoch um eine Nachnutzung / Wiedernutzbarmachung einer bestehenden Sportanlage, d.h. einer vorhandenen Flächenreserve.

Vorhandene Erschließungsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr können gemeinsam mit den bereits bestehenden Sport- und Freizeitanlagen im westlichen Anschluss genutzt werden.

## **2.5 Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt mit Teilflächen im Norden, Osten und Süden im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Nidda (HQ 100 nach HWG) (vgl. Pkt. 4.4).

Während Wasserschutzgebiete nicht berührt sind liegt die Fläche in der Zone I des großflächig festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks von 1929. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Im Norden grenzen das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ und das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ an; der östlich angrenzende Acker (Flst. 12/7) liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Aufgrund der Vornutzung, des beabsichtigten Vorhabens und der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gravierende bzw. unzulässige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird die Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit den Zielsetzungen und den Bestimmungen von Vogelschutzrichtlinie und LSG-Verordnung dargelegt.

## **2.6 Verkehrsanbindung / ÖPNV**

Das Plangebiet befindet sich direkt am Klingelwiesenweg, dem Verbindungsweg zwischen der Ortslage Okarben und der L 3351 (Burg-Gräfenröder Straße), der als Anliegerweg lediglich den unmittel-



baren Ziel- und Quellverkehr aufnimmt. Ausgehend von der Ortslage Okarben (Großgasse) ist der Planbereich in einer Entfernung von ca. 300 m zu erreichen.

Vom bekannten Nidda-Radweg ist die Fläche des künftigen Bikeparks nur rund 150 m entfernt, so dass eine direkte Fahrradbindung gegeben ist.

Mit dem Bahnhof Okarben (S 6) sowie drei Bushaltestellen verfügt der Stadtteil über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung an die umliegenden Orte.



Vorhandener Erschließungsweg (Klingelwiesenweg), Blickrichtung Okarben mit Parkplatzbereich  
- © Planungsgruppe Prof. Seifert

## 2.7 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan überplant (ungeachtet der früheren Nutzung) eine Fläche im bisherigen Außenbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249 „Bikepark Okarben“ 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.

Angesichts der beabsichtigten rahmensetzenden Funktion des vorliegenden Bebauungsplanes und der Zielsetzung der frühzeitigen Behördenbeteiligung bezüglich der Ermittlung der relevanten öffentlichen Belange kann sich der Vorentwurf des Bebauungsplanes auf einige wenige Festsetzungen beschränken. Zur späteren Entwurfsfassung werden Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation, zu artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen sowie ggfs. weiteren Belangen und Aspekten ergänzt.

Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zur Verkehrsflächen enthält, handelt es sich vorliegend um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauGB. Mit der vorhandenen Erschließung, da eine bauliche Entwicklung nicht verfolgt wird und im Hinblick auf die allgemeine Zielsetzung des Bebauungsplanes (s.o.), ist mit dem einfachen Bebauungsplan jedoch eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 BauGB erreichbar.

#### **3.1 Öffentliche Grünfläche**

Gemäß der Darstellung sowie auch unter Verweis auf die Bestandsituation und die frühere Sportplatznutzung erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche.

Sofern für die städtebauliche Entwicklung erforderlich, ist bei der Festsetzung von Grünflächen die Zweckbestimmung zu konkretisieren. Demgemäß wird im vorliegenden Bebauungsplan die Zweckbestimmung (als eigentliche Änderung gegenüber der früheren Nutzung) mit „Bikepark Okarben“ festgesetzt.

Während damit die Zielsetzung einer fahrradaffinen Sportausübung auf der in Rede stehenden Fläche eindeutig charakterisiert ist, soll (wie angeführt) mit dem Bebauungsplan zunächst ein



großzügiger Rahmen für die spätere konkrete Ausgestaltung der Grünfläche gemäß dem Bedarf und den spezifischen Anforderungen der späteren Nutzungsausübung bereitgestellt werden.

Daher wird eine Textfestsetzung im Bebauungsplan angeführt, wonach *alle* für einen ordnungsgemäßen, freizeitbezogenen Übungs- und Sportbetrieb erforderlichen baulichen und sonstigen Anlagen zulässig sind.

Das heißt der im Bebauungsplan angeführte „Zulässigkeits-Katalog“ ist lediglich exemplarisch und nicht abschließend zu verstehen; weitere Anlagen/ Nutzung können im Rahmen des definierten Übungs- und Sportbetriebes zulässig sein.

Exemplarisch werden als zulässig aufgeführt:

- Abgrabungen, Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 5 m,
- Stützmauern,
- Drainagen, Flächen und Anlagen zum Sammeln und zur Ableitung von Niederschlagswasser,
- Einfriedungen, soweit zum Schutz der Anlage erforderlich,
- Flächenbefestigungen für Zuwegungen und Zuschauerbereiche,
- Bepflanzungen,
- Beleuchtung (bestehende Flutlichtanlage),
- sowie außerhalb des Überschwemmungsgebietes:  
Untergeordnete, funktionsbedingte Nebengebäude für z.B. die Unterbringung der erforderlichen Trainings- und Spielgeräte, der für die Pflege und Unterhaltung der Sportanlage und der Grünflächen notwendigen Geräte sowie für Umkleide- und Aufenthaltsräume etc..

Um jedwede Störung des Sport-, Freizeit- und Naherholungscharakters für das Plangebiet sowie auch die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen im westlichen Anschluss konsequent auszuschließen, sind Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor für den Sport- und Übungsbetrieb generell unzulässig.

Innerhalb des Plangebietes besteht zum vormaligen Sportplatz seit langen Jahren eine Flutlichtanlage; die vorhandenen (eingemessenen) Lichtmasten sind im Bebauungsplan dargestellt/ festgesetzt.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind, um unzulässige Habitatstörungen für insbesondere die Avifauna zu minimieren, konkrete Maßgaben zur künftigen technischen Ausführung und dem Betrieb der Beleuchtung bis hin zu Nutzungseinschränkungen in Form von Dimmung und Betriebszeiten erforderlich. Auf die diesbezüglichen Ausführungen des Artenschutzrechtlicher Fachbeitrages (s. Anhang) wird hingewiesen.

Aufgrund des abschließenden Charakters der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und der Maßgabe, dass Festsetzung im Bebauungsplan „nur“ aus städtebaulichen Gründen getroffene wer-



den können, sind z.B. zeitliche Regelungen zum Betrieb der Flutlichtanlage auf vertraglicher Grundlage festzulegen.

Nach der Rechtsprechung sind Grünflächen Flächen, die grundsätzlich frei von fester Bebauung, insbesondere geschlossenen Gebäuden sind, und durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt werden. Bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung dienen, sind im Bereich von Grünflächen zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sie dürfen jedoch insgesamt nur von untergeordneter Bedeutung sein.

Vor diesem Hintergrund und unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Restriktionen und Bestimmungen bezüglich des Überschwemmungsgebietes, erfolgt die Festsetzung zu funktionsbedingt notwendige Gebäuden, die nur in untergeordnetem Umfang und nur außerhalb des festgelegten Überschwemmungsgebietes errichtet werden dürfen.

Darüber hinaus erfolgen im vorliegenden Bebauungsplan (Vorentwurfsfassung) keine Flächenfestsetzungen.

### **3.2 Eingriffsminimierende Maßnahmen**

Der Bereich des vormaligen Sportplatzes ist geprägt durch einen Gehölzstreifen am Nord- und Ost- rand des Gebietes. Mit der somit gegebenen, sehr guten Einbindung der Sportfläche in das Landschaftsbild und insbesondere der Habitatfunktion für die Avifauna, stellt die umfassende Erhaltung der Baum- und Gehölzstrukturen die wesentlichste Festsetzung zur Eingriffsminimierung dar.

Durch die Festsetzung einer Grünfläche und somit mit der Zulässigkeit von Versiegelungen und sonstigen Eingriffen in einem nur sehr untergeordneten Umfang (s. 3.1) sowie unter Mitberücksichtigung der früheren Sportplatznutzung und der aktuellen Bestandsituation, sind gravierende Eingriffe nicht zu erwarten und weitere Festsetzung zur Eingriffsminimierung sinnvoller Weise nicht erforderlich.

Gleichwohl sind auch hier Bestimmungen des Wasserrechts zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser umfassende zu beachten; auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen.



Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange und den vorzusehenden Vermeidungs-, Schutz- und CEF-Maßnahmen wird auf Pkt. 4.3 und den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

#### **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, Konfliktanalyse 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.

Ungeachtet der absehbar vergleichsweise geringen Eingriffswirkungen sind eine Bilanzierung und die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Nach der Ermittlung des Kompensationsbedarfes unter Anwendung der Hess. Kompensationsverordnung (KV 2018) ergibt sich, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan (Vorentwurfsfassung) getroffenen Festsetzungen, ein verbleibender Kompensationsbedarf von 101.500 Biotopwertpunkten (BWP). Sofern / sobald eine Konzeption zur konkreten Ausgestaltung und Nutzung der Gesamtfläche vorliegt, wird die Eingriffsbilanzierung angepasst und konkretisiert.

Nach dem § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB 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 erfolgt zur späteren Entwurfsfassung des Bebauungsplanes die Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche (als 2. Teilgeltungsbereich) oder aber eine Zuordnungsfestsetzung wonach für die Kompensation eine vorlaufende Ersatzmaßnahmen nach dem „Ökokonto“ der Stadt Karben herangezogen wird.

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

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

Im Norden grenzen das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ und das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ an; der östlich angrenzende Acker (Flst. 12/7) liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Aufgrund der Vornutzung, des beabsichtigten Vorhabens und der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gravierende bzw. unzulässige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird die Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit den Zielsetzungen und den Bestimmungen von Vogelschutzrichtlinie und LSG-Verordnung dargelegt.

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

Im Ergebnis dessen sind artenschutzrechtliche Konflikte Bezüglich der Arten Rebhuhn und Zauneidechse zu konstatieren. Um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hinreichend zu berücksichtigen, sind sog. CEF-Maßnahmen erforderlich:

Für das Revier des Rebhuhns innerhalb des Geltungsbereiches ist eine geeignete, ca. 1 ha große Ackerfläche in der Umgebung als mehrjährige Blühstreifen herzustellen und dauerhaft zu sichern; der artenschutzrechtliche Fachbeitrag formuliert ein konkretes Konzept zur Herstellung und Pflege. Für das Vorkommen der Zauneidechse ist vorlaufend ein Ersatzlebensraum herzustellen; eine Umsiedlung der Zauneidechsen in das „neue“ Reptilienhabitat erfolgt nach Möglichkeit im April/ Mai.

Mögliche Lebensraumbeeinträchtigungen für Tagfalter und Heuschrecken werden im Zuge des naturschutzrechtlichen Ausgleiches kompensiert.

Notwendige, vorgreifliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bezüglich betroffener Arten werden zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ergänzend festgesetzt und vorgenommen

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

<sup>1</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - PlanÖ, Dr. R. Kristen, Biebertal, 21.09.2023



#### **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:

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

Das Plangebiet befindet sich, wie angeführt, zum Teil im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Nidda gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich entlang der linken Uferseite vom nördlichen Ende Okarbens bis in die Ortslage Karben hinein. Im Bereich des Plangebietes liegen Teilflächen im Norden und Osten und Süden innerhalb des Überschwemmungsgebietes, während ein zentraler Teilbereich außerhalb der Abgrenzung liegt.

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und moderaten Geländemodellierungen wäre gemäß diesbezüglicher Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (Fachstelle Wasser- und Bodenschutz) beim Wetteraukreis der Retentionsraumverlust nur verschwindend gering und müsste hier nicht ausgeglichen werden. „Betrachtet man die Ergebnisse der Überschwemmungslinien gemäß Hochwasser-Risikomanagement-Planung so ist davon auszugehen, dass dieser Bereich nur bei versagen der Hochwasserschutzanlage an der Nidda überschwemmt würde. Wir halten demnach aus Sicht der von uns wasserwirtschaftlich zu vertretenden Belange eine Geländemodellierung im Zuge der Errichtung eines Bike-Parks für genehmigungsfähig. Dies schließt auch eine eventuell erforderliche Zaunanlage mit ein“ (Fachstelle Wasser- und Bodenschutz, Friedberg, Email vom 07.06.2023).

Notwendige, funktionsbedingte Nebengebäude (z.B. Container zur Gerätelagerung) sind gemäß Festsetzung nur außerhalb des Überschwemmungsgebietes zulässig.

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.

#### **Wasserver- und Entsorgung**



Für das Plangebiet ist, da ausschließlich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, eine Trinkwasserversorgung und dementsprechend eine Schmutzwasserabführung durch Anbindung an das örtliche Kanalsystem voraussichtlich nicht erforderlich.

### **Bodenversiegelung, Grundwasserneubildung**

Um den Wasserhaushalt zu schonen wird 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.

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vollständig auf der Fläche zurückzuhalten und zu versickern. Gegenüber der bestehenden Situation ergeben sich keine relevanten Veränderungen.

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

Der Planbereich ist durch die frühere, langjährige Nutzung als Sportplatz / Hartplatz sowie den in der jüngeren Vergangenheit erfolgten Oberbodenauftrag (Zwischenlagerung) anthropogen deutlich überprägt.

Eine vertiefende Abarbeitung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes im Umweltbericht bzw. der vorliegenden Begründung ist daher weder sinnvoll möglich noch (aufgrund der nach wie vor erfolgenden Nutzung als „Grünfläche“) erforderlich.

Im Hinblick auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ist hier jedoch auf verschiedene, in der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ aufgeführte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hingewiesen, die im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung, im Baugenehmigungsverfahren (sofern erforderlich) sowie insbesondere bei der Bauausführung, d.h. der Herstellung von Geländemodellierungen) zu berücksichtigen sind:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedernutzung von abzutragendem Oberboden (z.B. des gelagerten Mutterbodenmaterials).
- fachgerechter Umgang mit Unterboden- und Untergrundaushub und Verwertung des Bodenaushubs, möglichst Vermeidung einer abfallrechtlich durchaus zulässigen Entsorgung.



- Festlegung von Art und Qualität eventueller Verfüll- und Aufschüttungsmaterialien.
  - Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
  - Deshalb Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad, insbesondere bei nasser Witterung.
  - Vermeidung von Bodenkontamination im Zuge der Bauarbeiten.
- 
- Auszäunung von für Bebauung und Baustellenbetrieb nicht benötigten Bodenflächen.
  - Beibehaltung und Wiederherstellung einer gut durchwurzelbaren Bodenschicht (insbesondere in den Randbereichen).
  - 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 denen 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 Grünfläche ergeben sich im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes erkennbar keine Beeinträchtigungen oder gar Konfliktsituationen. Gerade mit der Lage deutlich außerhalb der Siedlungslage von Okarben und in Funktionsverbindung mit den bestehenden Sport- und Freizeitanlagen im westlichen Anschluss bietet sich die Fläche für die in Rede stehende Nutzung sehr gut an.

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



Der westlich und südlich angrenzende, rechtskräftige Bebauungsplan „Sportanlage Okarben – In den Altwiesen“ aus dem Jahr 2019 weist auf eine innerhalb des Geltungsbereiches liegende Siedlung der Linearbandkeramik (Jungsteinzeit) hin.

Sofern/ soweit auch der hier vorliegende Bebauungsplan diesbezüglich betroffen ist, können zur

späteren Entwurfsfassung notwendigenfalls diesbezügliche Maßgaben (als nachrichtliche Übernahme) ergänzt werden.

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).

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan angeführt.

## **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**

Da einzig die flächenhafte Festsetzung einer Grünfläche erfolgt, ist eine differenzierte Flächenbilanz nicht vorzunehmen. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,23 ha.



---

Karben, im September 2023

**aufgestellt:**  
(im Auftrag)

**aufgestellt:**  
Stadt Karben

**Anlagen:**

- Teil 2: Umweltbericht mit Bestandskarte
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag