

Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Burg-Gräfenrode



Bebauungsplan Nr. 238 „Ilbenstädter Straße“ (= 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 182 „Busbetriebshof“)

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

BEGRÜNDUNG

zur Satzung

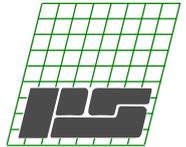
Stand 03/2019

Planstand:
Begr. zur Satzung, März 2019
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 Schutzgebiete**
 - 2.5 Verfahren**
- 3. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen**
 - 3.3 Bauweise, Baugrenzen**
 - 3.4 Verkehrsflächen**
 - 3.5 Fläche für Versorgungsanlagen**
 - 3.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 3.7 Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 3.8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
- 4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**
 - 4.1 Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange,**
 - Ausgangssituation, Beschreibung der Planung, Vorgaben
 - Beschreibung der Umwelt
 - Bewertung der Umweltsituation
 - zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen
 - Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen
 - Eingriffsregelung
 - Umweltprüfung
 - Biotop- und Artenschutz
 - 4.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten**
 - Wasserversorgung
 - Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet
 - Gewässer, Überschwemmungsgebiet
 - Abwasser
 - Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten
 - 4.3 Immissionsschutz**
 - 4.4 Denkmalschutz**
- 5. Bodenordnung, Sicherung der Planung**
- 6. Flächenbilanz**



1. Veranlassung, Ziele

Der Omnibusbetrieb Eberwein hat seit langen Jahren seinen Firmensitz im unmittelbaren Ortskern von Burg-Gräfenrode.

Aufgrund der deutlich unzureichenden Flächen-/ Platzverhältnisse im alten Ortskern, wurde 2002/ 2003 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 182 „Busbetriebshof“ am nördlichen Rand von Burg-Gräfenrode aufgestellt und auf dieser Grundlage im südlichen Teilbereich eine größere Betriebshalle errichtet sowie die notwendigen Frei- und Rangierflächen geschaffen.

Mit heute 20 Bussen zählt das Unternehmen zu den größten privaten Busbetrieben im Wetteraukreis und fährt im Linienverkehr für die Verkehrsgesellschaft Oberhessen (VGO), den Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) und die Stadtwerke Bad Nauheim.

Zudem besteht ein großes Angebot im Reiseverkehr (Urlaubs- und Ausflugsfahrten, Vereins- und Klassenreisen u.a.m.)

Aufgrund der fortlaufenden Unsicherheiten im Hinblick auf die Ausschreibung und die Konzessionsvergabe im Linienverkehr ist eine weitergehende betriebliche Expandierung derzeit jedoch nicht vorgesehen. Seitens der Betriebsinhaber und Grundstückseigentümer ist jedoch, neben natürlich der Erhaltung und Sicherung der Betriebshalle und der entsprechenden Nutzung, kurzfristig die Errichtung von zwei Wohngebäuden beabsichtigt.

Dies dient der Deckung des unmittelbaren Eigenbedarfs innerhalb der Familie und steht im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der Betriebsführung.

Östlich der bestehenden Betriebshalle wurden jüngst zwei Grundstücksteilung vorgenommen, die neuen Flurstücke 246/2 und 247/2 wurde von der bisherigen Grundstückseigentümerin den beiden Söhnen jeweils überschrieben. Beide Grundstücksflächen sind derzeit ungenutzt.

Die Nutzung bzw. Nutzbarkeit der nördlichen Teilflächen im Geltungsbereich des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes „Busbetriebshof“ bleibt davon zunächst unberührt; in der längerfristigen Perspektive wird seitens der Eigentümer über eine veränderte Nutzbarkeit bzw. eine gewerbliche und/ oder wohnbauliche Weiterentwicklung dieser Flächen nachgedacht.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 182 „Busbetriebshof“ setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet, Zweckbestimmung „Busbetriebshof“ ohne weitere konkretisierende Zweckbestimmungen fest.

Vor dem Hintergrund dessen ist die Aufstellung einer (zunächst teilbereichswiesen) 1. Änderung zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan erforderlich.



Gemäß der vorgenannten Zielsetzung bildet die verändert festzusetzende Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet den wesentlichsten Inhalt der Bebauungsplanänderung.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes im südlichen und im nördlichen Anschluss an den Änderungsbereich bleiben unverändert und in vollem Umfang gültig.

Zur Dokumentierung der planungsrechtlichen Situation wird der Geltungsbereich des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes „Busbetriebshof“ informell zur Darstellung gebracht.

Perspektivisch ist eine Änderung des Bebauungsplanes auch hier, gemäß der dann konkretisiert vorliegenden städtebaulichen und funktionalen Zielsetzungen, beabsichtigt.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 238 „Ilbenstädter Straße“ und stellt die 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 182 „Busbetriebshof“ in der Gemarkung Burg-Gräfenrode dar.

Im Sinne einer planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzung und einer städtebaulich geordneten und angemessen verdichteten Weiterentwicklung des in Rede stehenden Teilbereiches ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich im Sinne des § 1 (3) BauGB.



Luftbildübersicht (GoogleEarth):
(ohne Maßstab)

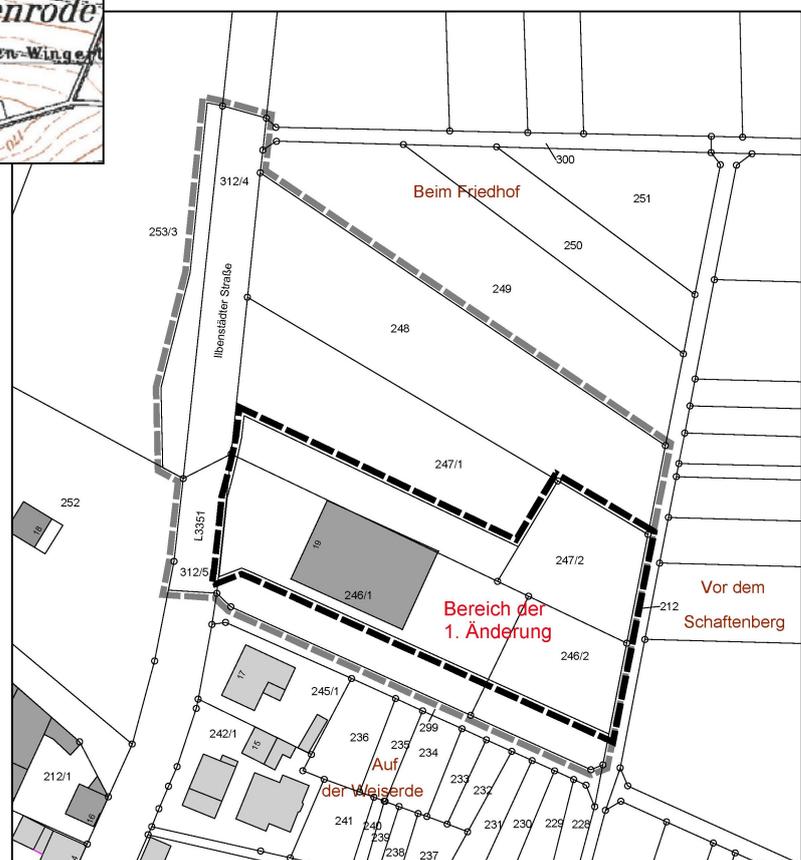
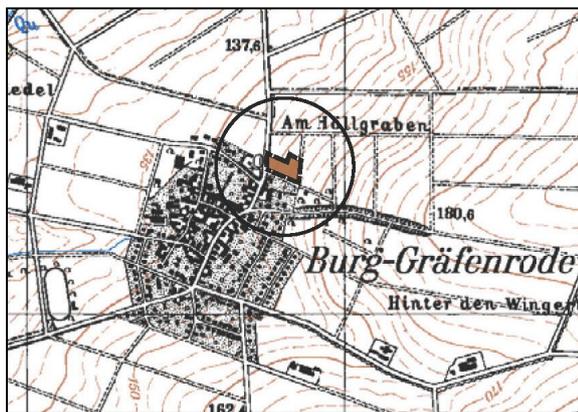


2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Gesamtgröße von rd. 0,41 ha am nördlichen Ortsausgang des Stadtteils Burg-Gräfenrode, unmittelbar östlich an der Ilbenstädter Straße (Landesstraße L 3351), im Süden des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie unmittelbar nördlich des 10 m breiten Lärmschutzwalles bzw. des Gehölzstreifens:

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst damit die Flurstücke 246/1, 246/2 und 247/1 (jeweils teilweise) und das gesamte Flurstück 246/2 in der Flur 1 der Gemarkung Burg-Gräfenrode und wird, wie nachstehend dargestellt, begrenzt.



Übersichtskarten:

Lage und Abgrenzung Plangebietes
(ohne Maßstab)



Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß der aktuell konkreten städtebaulichen Zielsetzung; für eine flächenmäßig erweiterte Änderung des Bebauungsplanes besteht derzeit keine Erforderlichkeit im Sinne des § 1 (3) BauGB.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im südlichen und im nördlichen Anschluss an den Änderungsbereich bleiben daher unverändert und in vollem Umfang gültig.

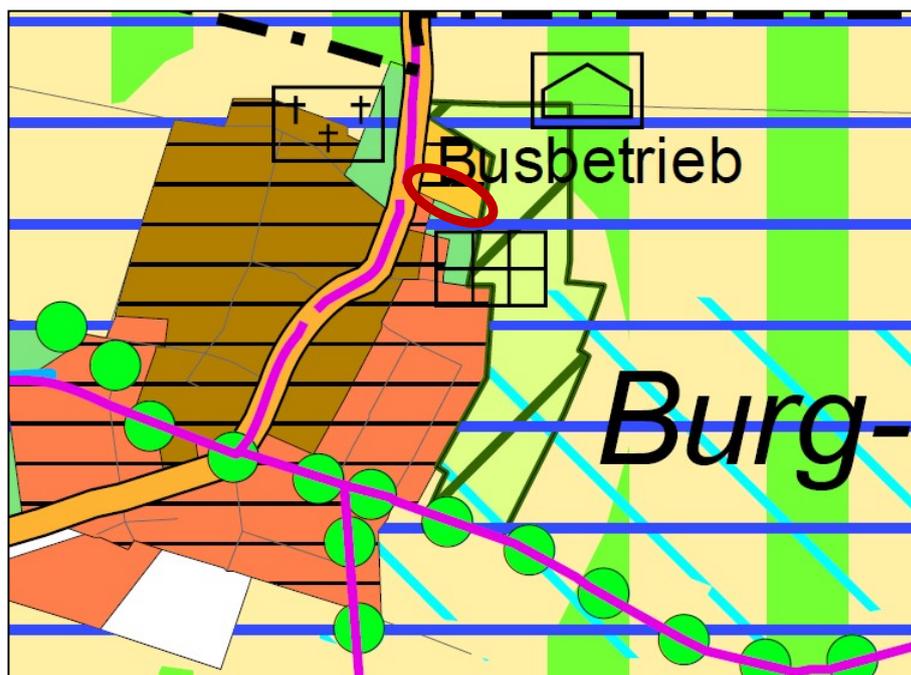
Zur Dokumentierung der planungsrechtlichen Situation wird jedoch der Geltungsbereich des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes „Busbetriebshof“ informell zur Darstellung gebracht.

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 Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main (im Bereich dessen die Stadt Karben liegt) werden die Planungen auf Ebene des Regionalplanes und der Flächennutzungsplanung (als vorbereitende Bauleitplanung) in einem Planwerk zusammengefasst.



Auszug:

Regionaler Flächennutzungsplan 2010
(mit Kennzeichnung des Plangebietes)



Der RegFNP stellt weist das Gebiet des Bebauungsplanes als geplante Sonderbaufläche (mit gewerblichem Charakter) mit der Zweckbestimmung „Busbetrieb“ dar.

Im östlichen Anschluss ist (wie am gesamten östlichen Ortsrand von Burg-Gräfenrode) Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie Trinkwasserschutzgebiet dargestellt.

Da die beabsichtigte bauliche Entwicklung im direkten betrieblichen Zusammenhang mit dem Busbetrieb steht und aufgrund der Darstellungsebene des Regionalen Flächennutzungsplanes (d.h. einer Darstellbarkeit von Flächennutzungen ab einer Größenordnung von > 0,5 ha), kann die 1. Bebauungsplanänderung als aus den Darstellungen des RegFNP entwickelt gelten.

Mit Schreiben vom 29.01.2019 führt der Regionalverband FrankfurtRheinMain aus: „Das Vorhaben betrifft aufgrund der sehr geringen Flächengröße (ca. 0,4 ha) nicht die Grundzüge der Planung und kann das als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden“.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 „Ilbenstädter Straße“, d.h. die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Busbetriebshof“, erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (s. Pkt. 2.5). Vor diesem Hintergrund kann eine Anpassung des RegFNP „auf dem Wege der Berichtigung“ gemäß der Bestimmung des § 13a (2) Nr. 2 BauGB oder aber späterhin eine Korrektur im Zuge einer flächenumfangreicheren Änderung des RegFNP erfolgen.

2.3 Standortwahl/ -alternativen

Das Planvorhaben ist aufgrund der baulichen Anlage der Busbetriebshalle, den Erschließungsanlagen und der Nutzungsausübung, aufgrund der gegebenen Eigentumssituation und der Rechtskraft des (bisherigen) Bebauungsplanes standortgebunden.

Standortalternativen bestehen insofern nicht.

2.4 Schutzgebiete

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

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



2.5 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan überplant bzw. ändert gemäß der aktuellen Zielsetzung und Nutzungskonzeption lediglich rd. 1/3 der Gesamtfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes, lediglich einen südlichen Teilbereich des ursprünglichen Plangebietes.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich innerhalb des Gesamt-Siedlungsbereiches von Burg-Gräfenrode eine bauliche Verdichtung, jedoch keine expansive Entwicklung und auch keine wesentliche Erhöhung des Eingriffstatbestandes. (Die rechtskräftig festgesetzte überbaubare Fläche (Baufeld) im Bereich der bestehenden Betriebshalle wird deutlich reduziert.)

Die formulierten Zielsetzungen des § 13a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erhalten besondere Bedeutung, weil damit ein Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an anderer Stelle/ respektive im „Außenbereich“ nicht erforderlich wird.

Mit den Inhalten der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung werden in städtebaulich geordneter Art und Weise die Voraussetzungen für eine veränderte und verdichtende bauliche Weiterentwicklung im entsprechenden Teilbereich geschaffen.

Die auf der Grundlage der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung realisierte/ realisierbare Gesamtgrundfläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung angeführten 20.000 m². Im Rahmen der Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB sind auch die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen (Kumulation):

Derzeit befinden sich im Stadtteil Burg-Gräfenrode kein weiterer Bebauungsplan der Innenentwicklung („§ 13a-Plan“) in Aufstellung.

Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB soll insbesondere ausschließen, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgespaltet wird, um jeweils Werte unterhalb von 20.000 m² Grundfläche zu erhalten; dies ist hier zweifelsohne nicht der Fall.

Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor. Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Insofern steht der Bebauungsplan in Übereinstimmungen mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.



Demgemäß kann u.a. auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden, wenngleich die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind.

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB (03.01. – 08.02.2019) durchgeführt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen

Unter Beachtung der unter § 1 (5) u. (6) BauGB angeführten Prämissen sowie unter Orientierung an dem unter § 1 Abs. 3 BauGB angeführten Maßstab der Erforderlichkeit orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes eng an den konkret beabsichtigten Bauvorhaben und der vorhandenen Nutzung. Die Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans im südliche, westlichen und nördlichen Anschluss bleiben unverändert und gelten grundsätzlich weiter.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die vorhandene Nutzung der Busgarage und Betriebshalle für den Omnibusbetrieb beibehalten und gesichert werden, zum anderen soll die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnhäusern für die Angehörigen der Eigentümerfamilie geschaffen werden.

Demgemäß erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nach Abs. 2 sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,



- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nach Abs. 3 könn(t)en darüber hinaus Vergnügungsstätten auch in den anderen Gebietsteilen ausnahmsweise zugelassen werden.

Da die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung bzw. die künftigen Nutzungen im Plangebiet (mit einem ohnehin beschränkten Umfang an baulich nutzbarer Fläche) feststehen, werden auf der Grundlage des § 1 (5) und (6) BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätte jeglicher Art als unzulässig festgesetzt. Für einen weitergehenden Ausschluss bestimmten Vorhaben und Nutzungen besteht aktuell keine städtebauliche Veranlassung
Der allgemeine Gebietscharakter eines Mischgebietes bleibt insgesamt gewahrt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 (3) BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Während im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan „Busbetriebshof“, nicht zuletzt aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs (Errichtung von zwei eingeschossigen Fahrzeughallen), eine maximal zulässige Gesamtgeschossfläche festgesetzt ist, wird vorliegend das Maß der baulichen Nutzung, durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

GRZ und GFZ geben jeweils an, wie viel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Ogleich im Bereich der beiden Grundstücke (Flst. 246/2 und Flst. 247/2) auch eine geringere Grundflächenzahl die Errichtung von Einfamilienhäusern ohne weiteres zulassen würde, erfolgt die Festsetzung mit GRZ = 0,5 unter Mitberücksichtigung der bestehenden Versiegelungsflächen im Geltungsbereich der gesamten Bebauungsplanänderung, die (flächenmäßig undifferenziert) als Stellplatz- und Betriebsflächen genutzt werden.

Dies auch, da die Erschließung der beiden vorgenannten Grundstücke „über“ diese Flächen erfolgt und nicht ausgehend vom öffentlichen Verkehrsraum.



Die Geschossflächenzahl wird angesichts der zulässigen Errichtung von zwei Vollgeschossen im Bereich der beiden östlichen Grundstücke mit $GFZ = 0,7$ festgesetzt.

Die festgesetzten GRZ und GFZ bleiben hinter der durch den § 17 BauNVO definierten Obergrenze für ein Mischgebiet zurück.

Es ergibt sich somit gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan rechnerisch und faktisch eine bauliche Verdichtung, was, unter Mitberücksichtigung der Ortsrandsituation der Intention und Zielsetzung des § 13a BauGB und indirekt auch dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt.

In diesem Zusammenhang ist abermals darauf hinzuweisen, dass die Flächen im hier festgesetzten Mischgebiet vollständig in privatem Eigentum stehen und die Realisierung von Bauvorhaben sämtlich in privater Trägerschaft erfolgen.

Analog dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan und gemäß der Bestandsituation erfolgt im Bereich der Busbetriebshalle die Festsetzung zur Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss, während im Bereich der beiden östlichen Grundstücksflächen mit $Z = II$ die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt wird.

Dies aus Gründen einer hinreichenden Wohnraumschaffung mit einer eventuellen Einbringung von Gewerbeeinheiten.

Städtebauliche oder besondere stadtgestalterische Gründe für die Verankerung von weitergehenden Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden liegen nicht vor.

Es wird ergänzend auf die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) hingewiesen.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es gilt die offene Bauweise, wonach Gebäude grundsätzlich mit Abstand zu den Grundstücksgrenzen zu errichten sind.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan setzt jeweils eine geschlossene überbaubare Fläche (Baufenster) am südlichen und am nördlichen Rand des Plangebietes fest, während das zwischenliegende Gelände als freie Park- und Betriebsfläche genutzt wird bzw. werden kann.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung reduziert die festgesetzte überbaubare Fläche am Südrand deutlich (um rd. 600 m²), im Bereich der beiden östlichen Grundstücke erfolgt, unter Beibehaltung eines „Eingrünungsstreifens“ am Ostrand, eine großzügige Festsetzung der überbaubaren



Fläche. Angesichts der privaten Eigentumssituation und Vorhabenträgerschaft, und, da öffentliche Belange erkennbar nicht berührt sind, kann ein entsprechender Spielraum für die bauliche Entwicklung im Bereich der Grundstücke beibehalten werden.

3.4 Verkehrsflächen (Erschließung)

Im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden *keine* Verkehrsflächen nach § 9 (1) 11 BauGB zur Festsetzung gebracht.

Die verkehrliche (und infrastrukturelle) Erschließung der beiden östlichen Grundstücksflächen erfolgt ausschließlich über die westliche vorgelagerten privaten Grundstücksflächen (vgl. Pkt. 3.5).

Im Zuge der Aufstellung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes „Busbetriebshof“ wurde ein Teilbereich der Ilbenstädter Straße (L 3351) in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, um eine richtliniengerechte Anbindung des Plangebietes (mit Aufstellbereich für den links einbiegenden Verkehr) im Falle einer vollständigen Realisierung der Bebauungsplaninhalte zu ermöglichen.

Darauf abgestimmt wurde ein Einfahrtbereich standörtlich festgelegt, der in die nunmehr vorliegende Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen wird (und faktisch hergestellt ist).

Entlang der sonstigen Abgrenzung der Grundstücksfläche zur festgesetzten Verkehrsfläche ist / wird durchgängig ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche (einschließlich der hier festgesetzten Sichtfelder/ Sichtdreiecke) bleibt von der nunmehrigen Bebauungsplanänderung vollständig unberührt! Das gleiche gilt für den Geh- und Radweg zwischen Karben, Stt. Burg-Gräfenrode und Niddatal, Stt. Ilbenstadt, der (planfestgestellt) in nächster Zukunft realisiert werden soll. Der Geh- und Radweg ist aus informellen Gründen lagerichtig zur Darstellung gebracht.

Mit der nunmehrigen Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich gegenüber dem Ist-Zustand keine relevante Erhöhung der Anzahl der zu- und abfahrenden Fahrzeuge (Busse und PKWs). Mit einem Verzicht einer deutlichen Erweiterung der Betriebshalle in Richtung Osten ergibt sich vermehrt eine Verringerung der Bus-Ein- und -Ausfahrten.

Während insoweit eine öffentlich-rechtliche Erschließung der gesamten privaten Grundstücksfläche unverändert gegeben ist und beibehalten werden kann, sind im Hinblick auf spätere Einzelvorhaben im Plangebiet ggfs. Erschließungsmaßnahmen (Grundstücks- bzw. Gebäudezufahrten etc.) in privater Trägerschaft notwendig und vorzunehmen.



Auf der Grundlage des § 23 (1) des hessischen Straßengesetzes (HStrG) ist im Bebauungsplan die Bauverbotszone nachrichtlich darstellt:

Demgemäß dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet bzw. nicht hergestellt werden; auch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind hier unzulässig.

3.5 Fläche für Versorgungsanlagen, Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Analog der Verkehrserschließung ist das Plangebiet als Ganzes auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgung öffentlich-rechtlich erschlossen.

Im Zug der Errichtung von mehreren Einzelgebäuden ist voraussichtlich die spezifische Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen zur Ver- und Entsorgung einzelner Grundstücksteilbereiche erforderlich:

Nach § 9 (1) Nr. 12 – 14 BauGB können im Bebauungsplan Versorgungsflächen festgesetzt werden. Aufgrund der „rahmensetzenden Funktion“ des vorliegenden Bebauungsplanes (ohne dass konkrete Vorhabenplanungen bereits vorliegen) sind entsprechende, standortkonkrete Festsetzungen derzeit jedoch nicht sinnvoll möglich.

Außer den im Mischgebiet zulässigen Anlagen und Nutzungen (vgl. Pkt. 3.1) sind nach § 14 (1) BauNVO auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Um dies eindeutig darzulegen erfolgt die Festsetzung gem. § 9 (1) 1 und 4 BauGB i.V.m. §§ 1 (6) und 14 (2) BauNVO:

Die der Versorgung der Grundstücke mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig, auch, soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Um bestehende oder auch zukünftig notwendige Nutzungsrechte der Eigentümer, späteren Anwohner/ Anlieger und des sonstigen berechtigten Personenkreises auch im Bebauungsplan zu dokumentieren wird nahezu die gesamte (nicht überbaubare) Fläche westlich der neu ausparzellierten Grundstücke am Ostrand (Flste. 246/2 und 247/2) überlagernd als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt; dies zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten im Bereich aller einbezogenen Flurstücke, der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Karben.



Soweit für einzelne Grundstücke bzw. Nutzungsberechtigte noch nicht erfolgt, sind diesbezüglich dingliche Sicherungen vorzunehmen.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen zur Anpflanzung)

Während die Anpflanzungsflächen im südlichen Anschluss (10 m breiter Lärmschutzwand und Gehölzstreifen) sowie nördlich des nunmehrigen Änderungsbereiches unangetastet bleiben, erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung am Ostrand eine Verringerung der nach § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten Fläche.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine 5 m breiter Geländestreifen auch künftig nach § 9 (1)25 BauGB festgesetzt und ist (als Eingrünung gegen die angrenzenden Offenlandflächen) als geschlossen Gehölzstruktur zu entwickeln (bzw., da bestehend, beizubehalten und nachhaltig zu sichern).

Die rechtskräftig festgesetzte und nicht anderweitig genutzte „Anpflanzungsfläche“ innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung unmittelbar nördlich des Einfahrtbereiches von der Ilbenstädter Straße wird als Festsetzung beibehalten.

3.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) i.V.m. § 91 HBO wird die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach ausschließlich geneigte Dachflächen (speziell Sattel- oder Walmdächer) zulässig sind.



4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

4.1 Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange

Ausgangssituation, Beschreibung der Planung

Ausgangspunkt der Überplanung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 182 „Busbetriebshof“ am nordöstlichen Ortsrand von Burg-Gräfenrode, der 2003 in Kraft ist. Der knapp 1,2 ha große, rechtskräftige Plan wurde seinerzeit als Sondergebiet für den nachfolgend errichteten Busbetriebshof aufgestellt. Im begleitenden Landschaftsplan wurde ein extern auszugleichender Kompensationsbedarf von 105.142 Biotopwertpunkten ermittelt, der im Rahmen des städtischen Ökokontos ausgeglichen wurde.

Die hier vorliegende Bebauungsplanänderung betrifft nur einen Südteil der ursprünglichen Planung mit einer Fläche von 4.102 m², d.h. für die sonstige Fläche gelten die alten Festsetzungen fort. Auch die Option einer Knotenpunktentwicklung besteht unverändert fort, da die L 3351 nicht Gegenstand der Planänderung ist.

Diese sieht zum Stand Nov. 2018 folgende Änderungen vor:

- ❖ Umwandlung der gesamten Änderungsfläche von Sonderbau- in Mischbaufläche.
- ❖ Für diesen Bereich Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 0,7.
- ❖ Östlich der jetzigen Betriebshalle beabsichtigter Neubau von zwei maximal 2-geschossigen Wohnhäusern auf gegenwärtig vegetationsbestandener Fläche. Eine Bauhöhe wird nicht festgesetzt.
- ❖ Geringe Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehende Halle (ca. 600 m²) ebenfalls auf jetzt vegetationsbestandenen Flächen.

Zum Planstand 11/2018 unverändert bleibt das vollversiegelte Außenbetriebsgelände nördlich und westlich der bestehenden Busbetriebshalle.

Die für Baumaßnahmen abgegrenzten Flächen sind gegenwärtig mit extensiver, aber gestörter Wiese (Aufschüttung), jungem Strauchgebüsch und jungem Salweidengebüsch bewachsen. Der am Südrand befindliche, mit Brachweise und verstreuten Sträuchern bewachsene Lärmschutzwall verbleibt außerhalb der Überplanung.

Gesetzliche Grundlagen

Die in Rede stehende Bebauungsplanänderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da (innerhalb der Siedlungslage des Stadtteiles Burg-Gräfenrode) nur ein



bestehendes Baugebiet mit randlichen Grünerhaltungsflächen teilweise überplant wird und die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind (vgl. Pkt. 2.5).

Allgemein ist auch darauf hinzuweisen, dass außerhalb des jetzigen Änderungsbereiches vorgesehene Gebäude- und Betriebsflächen nur teilweise realisiert wurden und dort also noch eine Versiegelungszunahme rechtlich möglich ist.

Eine ausführliche Umweltprüfung nach §§ 2 (4) und 2a BauGB und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind damit nicht erforderlich; es sind keine naturschutzrechtlichen Schutzflächen berührt, streng geschützte Arten sind höchstens ausnahmsweise betroffen, UVP-pflichtige Vorhaben sind ausgeschlossen.

Dessen ungeachtet sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die kommunale Abwägung einzustellen:

Planungsvorgaben und Informationen

Flächennutzungsplan: Sondergebiet Omnibusbetrieb.

Regionalplan Südhessen (2010): Siedlungsfläche.

Landschaftsplan zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan (2002): Wichtig ist der Hinweis, dass das Plangebiet vor der Bebauung mit artenarmer, nährstoffarmer Wirtschaftswieseneinsaat bewachsen war. Die maximale voll- und teilversiegelte Fläche wurde für den damaligen Gesamtplan zu ca. 6.200 m² berechnet.

Naturschutzrechtliche Schutzflächen: Keine, auch nicht im Umfeld.

Gesetzlich geschützte Biotope: Keine.

Streng geschützte Tierarten: Geringe bis höchstens mäßige Habitataignung für Zauneidechse und Neuntöter. Andere Arten, am ehesten Fledermausarten und Grünspecht, sind mögliche Nahungsgäste.

Rechtskräftige Kompensations- oder Ökokontoflächen: Keine.

Wasserrechtliche Belange: Lage in der qualitativen Schutzzone II des sehr großräumigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks.



Beschreibung der Umwelt

- Vegetation (vgl. Karte zur Bestandsaufnahme)

Die geplanten Bauvorhaben (im Osten) betrifft vorwiegend vegetationsbestandene Fläche und dort schwerpunktmäßig Wiese. Die 2002 als intensiv eingestufte Wiese hat sich seitdem und vermutlich ungewollt durch fehlende Düngung zu einer relativ artenreichen, vom Artenspektrum als mäßig intensiv einzustufenden Wiese entwickelt. Es sind aber bei den Arten auch Störzeiger wie Ackerwinde vorhanden, die frühere Bodenstörungen oder Ansaaten vermuten lassen.

Im möglichen Baubereich liegt weiterhin ein junger Salweiden-Gehölzstreifen auf der Ostseite der Omnibushalle.

Auf 5 m Breite verschmälert (in dieser Breite zum Erhalt festgesetzt) wird eine am Ostrand der Planfläche aufgewachsene Strauchsukzession u.a. aus Brombeere und Heckenrose. Sie war 2002 ebenso wenig vorhanden wie dort vorhandene Bodenanschlümpfungen mit Beteiligung von Bauschutt. Außerhalb der Überplanung verbleibt der am Südrand als Lärm- und Sichtschutzwall zum südlich anschließenden Wohngebiet angelegte Erdwall, der gegenwärtig mit nährstoffreicher Brachwiese und einzelnen spontanen Sträuchern und jungen Laubbäumen bewachsen ist.

- Flora

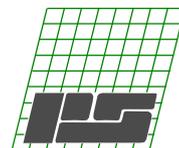
Während die Gehölz- und Brachflächen nur Trivialarten aufweisen, ist der Wiesenbereich partiell recht artenreich mit Beteiligung einzelner Extensivwiesenarten. Vorkommende Arten beinhalten u.a. Kleiner Wiesenknopf, Bunte Kronwicke, Luzerne, Echtes Labkraut, Jakobs-Greiskraut und insbesondere Knollige Platterbse (*Lathyrus tuberosus*). Die letztgenannte Art kommt lokal recht zahlreich vor und ist primär eine Art extensiv genutzter Äcker auf basenreichem Boden. Sie ist rückläufig, steht aber bisher nicht in der Vorwarnliste. Ihre Ausbreitung im Wiesenbereich dürfte das Ergebnis früherer Bodenstörungen, Ansaaten und fortbestehender Lücken in der Grasnarbe sein, vielleicht ist sie aber auch Ansaatrelikt.

- Fauna

Bedingt durch Wiesenextensivierung und Gehölzzunahme dürfte gegenüber 2002 die faunistische Wertigkeit und zumindest bei den Vögeln die Artenvielfalt zugenommen haben.

Allgemeine Hinweise zu den relevanten Artengruppen:

Kleinvögel (Singvögel): Habitataignung für diverse Gebüschbrüter in der südlichen und östlichen Randzone, aber keine Eignung für seltene oder stark gefährdete Arten. Werterhöhend ist die Vernetzung mit relativ extensiver, z.T. lückig bewachsener Wiese (gute Nahrungshabitataignung)



und mit Gehölzen außerhalb vom Plangebiet. Die folgenden besonders zu beachtenden Arten lassen sich nicht ausschließen: Neuntöter als streng geschützte europäische Vogelart (Hessen: Vorwarnliste) sowie Bluthänfling als stark rückläufige Offenlandart (deswegen in der hessischen Ampelliste neuerdings mit „rot“ eingestuft).

Großvögel: Im Wiesenbereich gewisse Eignung als Nahrungshabitat, wegen Ortsrandlage und zu meist intensiver landwirtschaftlicher Nutzung im Umfeld sind aber nur für häufige Arten zu erwarten.

Fledermäuse: In Verbindung mit Nachbarflächen im Norden und Nordosten nur mäßige Eignung als Nahrungshabitat, wobei aber seltene Arten wegen der zumeist intensiv genutzten Planumgebung wenig wahrscheinlich sind.

Reptilien: Die FFH-Anhang-IV-Art Zauneidechse ist von der jetzigen Habitatstruktur grundsätzlich denkbar, wegen der früher intensiveren Nutzung aber sehr unwahrscheinlich.

Insekten: Wegen der Insellage der jetzt extensiv genutzten Wiese und der früher intensiveren Nutzung sind gefährdete Arten einschl. solchen der Extensivwiesen nicht zu erwarten.

- Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am Nordostrand des zumeist dicht bebauten Ortskerns. Hinzuweisen ist auf einige größere Platanen an der L 3351 wenig südwestlich vom Plangebiet.

Die Feldflur im Norden und Osten beinhaltet überwiegend intensives Ackerland, nur sehr vereinzelt sind auch Gehölzelemente vorhanden. In unmittelbarem Bezug zum Plangebiet befindet sich ein umfangreich mit jungen bis mittelalten Laubbäumen und Fichten bepflanztes Privatgrundstück direkt nördlich anschließend und eine Streuobstwiese wenig nordöstlich. Beide bedeuten auch eine geringe faunistische Potenzialerhöhung für das Plangebiet.

- Landschaft

Naturraum: Wetterau, Untereinheit 243.32 Heldenbergener Wetterau.

Relief: Schwach bis mäßig nach Nordwesten abfallende Hanglage. Im Plangebiet Bodenauf- und – abträge bedingt durch die frühere Baumaßnahme.

Höhenlage: 150-160 m ü.NN.

Landschaftsbild: Die Randzonen der Planung sind strukturreicher als die meisten umgebenden Flächen. Das bestehende Betriebsgelände beinhaltet durch die Geländeumgestaltung eine leichte Mulde.

Erholungseignung: Die randlichen Wege weisen eine geringe Eignung für die siedlungsnahen Erholung auf.



- Boden

Das Plangebiet beinhaltet überwiegend gestörte Bodenverhältnisse. Gemäß BodenViewer, Stand 11/2018 und Geologischer Übersichtskarte 1:300.000 gelten für die Umgebung:

Geologie: Lockersedimente des Miozäns (Jungtertiär = Neogen), die ± von pleistozänem Löss überdeckt werden.

Bodentyp: Parabraunerde und erodierte Parabraunerde aus mächtigem Löss.

Bodenart: Lehm.

Bodeneigenschaften: Hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratrückhaltevermögen, mittlere nutzbare Feldkapazität, hohes Ertragspotenzial.

Ackerzahl: 65-70.

Bodenfunktionale Gesamtbewertung: Mittel.

Altablagerungen: Keine Hinweise.

- Wasser

Wasserhaushalt: Normalfrisch, keine Auffälligkeiten.

Oberflächengewässer: Keine.

Grundwasser: Die Tertiärsedimente im Untergrund bilden einen wenig durchlässigen Grundwasserleiter.

- Örtliches Klima

Die geplante Baumaßnahme hat keinen Einfluss auf das Lokalklima der Ortslage, da nachts auf den Freiflächen gebildete Kaltluft nach Nordwesten von der Ortslage weg abfließt.

- Immissionen

Lage im Immissionsbereich der mäßig befahrenen Landesstraße 3351. Außerdem Emissionen durch den bestimmungsgemäßen Busbetrieb (vgl. Pkt. 4.3). Südlich angrenzende Wohngrundstücke sind durch den bestehenden Lärmschutzwall aktiv geschützt.

- Sonstige Vorbelastungen

Keine.



- Menschliche Nutzung

Nutzung entsprechend dem Planungsziel als Busbetriebshof. Für die Landwirtschaft aktuell ohne Bedeutung; die Wiesenmahd ist als reine Pflegemaßnahme anzusehen. Naherholung findet innerhalb der Plangrenze nicht statt.

- Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Archäologische Bodenfunde sind wie fast überall nicht auszuschließen.

Bewertung der Umweltsituation

Vegetation/ Flora

Mittlere, geringfügig höhere Wertigkeit als auf den meisten Flächen der Umgebung, bedingt durch die extensive Wiesenpflege.

Fauna

Ebenfalls mittlere Wertigkeit, was typischerweise auch einzelne streng geschützte Arten nicht grundsätzlich ausschließt.

Boden

Außerhalb von gestörten / aufgefüllten Bereichen erhöhte Wertigkeit aufgrund von überdurchschnittlichem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen und guter landwirtschaftlicher Nutzbarkeit.

Wasser

Abgesehen von hohem Wasserspeichervermögen des Bodens durchschnittliche Verhältnisse.

Landschaft

Gewerblich geprägter Bereich, mit randlich vielfältig strukturierten Gehölzen.

Örtliches Klima

Ohne Belang.



Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen

Mensch

Der Bau von zwei Wohnhäusern verbessert die örtliche Wohnsituation, bedingt eine geringe Verschlechterung der Erholungseignung auf dem östlichen Randweg, hat sonst aber keine negativen Auswirkungen.

Eine Erweiterung des Busbetriebs ist kurzfristig nicht vorgesehen, perspektivisch jedoch nicht ausgeschlossen.

Flora und Fauna

Neben den weiterhin bestehenden Bau- und Versiegelungsflächen (Betriebshof mit ca. 1.500 m²) ergibt sich aus den dargestellten Baugrenzen ein weiterer baurechtlich zulässiger Verlust von Vegetationsflächen: Mögliche geringfügige Erweiterung der bestehenden Halle sowie zwei neue Wohngebäude, die eine zusätzliche Versiegelung (Vegetationsverlust) in der Größenordnung von bis zu 1.100m².

Der Verlust von Wiese und partiell von randlichen Gehölzen bedingt auch eine geringe Verschlechterung der faunistischen Wertigkeit.

Boden

Die zu erwartende bzw. maximal mögliche Versiegelungszunahme lässt sich anhand von Bestand sowie baurechtliche Festsetzungen des alten und des neuen Plans nur näherungsweise schätzen (nur Planänderungsfläche):

- a) Bebauungsplan 2002: Über den realisierten Bestand von ca. 1.500 m² waren weitere ca. 1.150 m² Bau- und Versiegelungsflächen zulässig, die nicht umgesetzt wurden.
- b) Überplanung 2018: Erweiterung des vorhandenen Bestandes von ca. 1.500 m² gemäß den dargestellten Baugrenzen um maximal 1.250 m² Gebäudeflächen.
- c) Die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 begrenzt die Summe der Grundflächen 2.051 m².
- d) Festsetzungen zur Begrünung werden nur für eine 5 m breite östliche Randzone und eine Teilfläche nördliche des Zufahrtbereiches getroffen. Ohne weitere grünordnerische Festsetzungen ist damit eine maximale Versiegelung von ca. 3.077 m² (Grundstücksfläche = 4.102 m² x 0,5 zuzügl. Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO) möglich



e) Gemessen am Bestand bedeutet dies eine deutliche Versiegelungszunahme (rein rechnerisch mehr als eine Verdopplung)

Es ist festzuhalten, dass die Bebauungsplanänderung eine erhebliche Zunahme der Bodenversiegelung zumindest nicht ausschließt und das Schutzgut Boden trotz der Vorbelastung eine erhebliche Verschlechterung erfährt. Nach den Bestimmungen, die die Intention und Zielsetzung des § 13a BauGB ist demgegenüber insbesondere eine bauliche Verdichtung im Innenbereich zu verfolgen, was naturgemäß mit einer steigenden Versiegelung einhergeht.

Wasser

Entsprechend der Versiegelungszunahme entsteht auch ein Eingriff in den Wasserhaushalt insbesondere durch Verringerung der Grundwasserneubildung. Derzeitig erfolgt die Sammlung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in mehreren vorhandenen unterirdischen Zisternen und eine intensive Brauchwassernutzung. Neue Gebäude werden entsprechend angeschlossen. Mittelbar ergibt sich einer Verminderung der Negativwirkungen der Versiegelungszunahme.

Örtliches Klima und Immissionsvorsorge

Nicht relevant.

Landschaft

Die Überplanung bedingt nur von Osten gesehen eine gewisse Verschlechterung des Ortsrandes, da auf der Nord- und Südseite Randeingrünungen bestehen und im Westen das bestehende Betriebsgelände vorgelagert ist.

Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- ❖ Anpflanzung eines Laubbaums im westseitigen Eingangsbereich (nicht realisierte Übernahme aus dem alten Plan), sonst dort keine größeren Veränderungen.
- ❖ Erhalt der vorhandenen Vegetation in einer 5 m breiten Zone am Ostrand.
- ❖ Beibehaltung des südseitigen Lärm- und Sichtschutzwalls.
- ❖ Begrenzung der Schallemissionen der Halle (Festsetzung 2.3) – aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen.



Eingriffsregelung

Der hier vorliegende Bebauungsplan (Änderung) bedingt eine geringe Verringerung vorhandener Vegetations- und Biotopstrukturen zugunsten einer baulichen Nutzung.

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies, da gerade mit Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung eine Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen außerhalb der Siedlungslagen und damit mittelbar ein schonender Umgang mit Grund und Boden (wie es der § 1a Abs. 2 BauGB verlangt) gewährleistet ist. Vor dem Hintergrund dessen ergibt sich für den vorliegenden Bebauungsplan kein weiteres Ausgleichsbedürfnis bzw. kein weiterer diesbezüglicher Handlungsbedarf.

Umweltprüfung

Nach § 2 (4) BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung regelmäßig die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.

Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die vorrangig bestandssichernde, ordnende oder - wie im vorliegenden Fall - verdichtende Funktion haben.

Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich zudem durch die Bestimmung des § 13 (3) S. 1 BauGB; demnach sind Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

Biotop- und Artenschutz

Im Plangebiet sind keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG geschützten Biotope sowie europarechtlich zu schützende Lebensraumtypen vorhanden.

Europarechtliche Schutzgebiete (Natura 2000) sind nicht berührt.

Der Stadt Karben liegen für das Plangebiet aktuell keine konkreten Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische



Vogelarten vor, die gemäß VSR-Anhang I bzw. Bundesartenschutz-VO besonders geschützt sind oder in ihrem Erhaltungszustand kritisch oder gar ungünstig eingestuft werden.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist erforderlich

1. für sämtliche betroffenen heimischen Vogelarten unabhängig von Schutzstatus und Gefährdung,
2. für die im FFH-Anhang IV genannten, europarechtlich streng geschützten sonstigen Tier- und Pflanzenarten,
3. für die streng geschützten Arten der Bundesartenschutz-VO.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist der vorliegenden Begründung als Anlage beigelegt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (Potenzialanalyse) ist dargelegt, dass voraussichtlich keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gegeben sind und, dass artenschutzrechtliche Belange einer Umsetzung der Bebauungsplaninhalte nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Seitens des NABU bzw. der anerkannten Naturschutzverbände wird mit Schreiben vom 07.02.2019 gleichwohl angeregt, ein potenzielles Vorkommen der Zauneidechse im Rahmen des Bebauungsplanverfahren genauer zu prüfen:

Es ist davon auszugehen, dass das hier (erneut) überplante Areal vor der Erstbebauung ebenso wie die meisten Nachbarflächen als Acker oder intensives Grünland genutzt wurde und also für die Zauneidechse ungeeignet war. Da die Zauneidechse wenig wanderungsfreudig ist, lässt sich eine Zuwanderung von weiter entfernten Flächen in jüngerer Vergangenheit ausschließen.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es sich um eine vergleichsweise kleinflächige Änderung des Bebauungsplanes (und keine Neuaufstellung) handelt und die festgesetzten überbaubaren Flächen standörtlich nur geringfügig verändert werden. Alle außerhalb liegenden Vegetations- und Biotopstrukturen bleiben unverändert.

Hinzuweisen ist auch darauf, dass die Zauneidechse als „Anhang IV-Art“ der FFH-Richtlinie in Hessen gegenwärtig nicht zu den gefährdeten Arten zählt („Ampelliste“ = grün).

Vor diesem Hintergrund ist den Belangen des Artenschutzes auf der Ebene des Bebauungsplanes grundsätzlich Rechnung getragen; die Erforderlichkeit einer zeit- und kostenaufwändigen faunistischen Kartierung ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht ersichtlich und muss auch aus Gründen der Verhältnismäßigkeit unterbleiben.

Dies auch, da von Seiten der zuständigen Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis) *keinerlei* Anregungen oder Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplan vorgebracht wurden.



Dessen ungeachtet ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auch bei allen Maßnahmen der nachfolgenden konkreten Planumsetzung gilt. Durch den/ die Eigentümer und Vorhabenträger muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung getragen werden.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern und ein Baubeginn außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (01.03. – 30.09.) durchzuführen.

4.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten

Wasserversorgung

Die Flächen im Geltungsbereich der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung sind als Gesamtgrundstück öffentlich-rechtlich erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Trinkwassernetz gegeben.

Auch für ergänzende Nutzungen im Bereich der „neuen“ Grundstücke am Ostrand ist somit die Wasserversorgung sichergestellt.

Im Hinblick auf die Löschwasserversorgung ergeben sich (im Zusammenhang mit dem „Wegfall“ eines Teils der Betriebshalle im Südosten und der optionalen Errichtung von zwei Einfamilienhäusern) keine wesentlichen Veränderungen. Das Plangebiet ist durch das öffentliche Versorgungsnetz im Bereich der Ilbenstädter Straße (nächstliegender Hydrant ca. 50 m südlich/ Einmündung Einsiedelweg) versorgt. Im Zusammenhang mit der Notwendigkeit einer gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser in die Ortskanalisation wurden auf der privaten Grundstücksfläche insgesamt 4 Zisternen errichtet, die mit einer Kapazität von rd. 40 m³ ein ergänzendes Löschwasserdargebot vorhalten.

Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes.

Gewässer, Überschwemmungsgebiet

Oberirdische Gewässer und Überschwemmungsgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.



Abwasser

Die Abwasserentsorgung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung als Gesamtgrundstück erfolgt durch den bestehenden Anschluss an den Mischwasserkanal in der Ilbenstädter Straße.

Aufgrund der vorhandenen Regenwasserzisternen beschränkt sich die Einleitung ausschließlich auf Schmutzwasser, so dass davon auszugehen, dass die Schmutzwasserentsorgung von zwei zusätzlichen Wohnhäusern in gleicher Weise erfolgen kann.

Notwendigenfalls sind weitere Rückhalteeinrichtungen auf der Grundstücksfläche in privater Trägerschaft zu realisieren.

Auf die eigenverbindlichen Bestimmungen des Wasserrechts zum Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser (§ 55 (2) WHG, § 37 (4) HWG) ist im Bebauungsplan hingewiesen.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb oder im Näherungsbereich des Plangebietes sind der Stadt Karben nicht bekannt.

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist mit Schreiben vom 23.01.2002 (zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan) darauf hin, dass nach diesseitiger Akten- und Kartenlage (ALTIS-Einträge) Altflächen im Plangebiet nicht bekannt sind; Grundwasserschadensfälle sind (zum Stand 09.01.2002) ebenfalls nicht bekannt.

4.3 Immissionsschutz

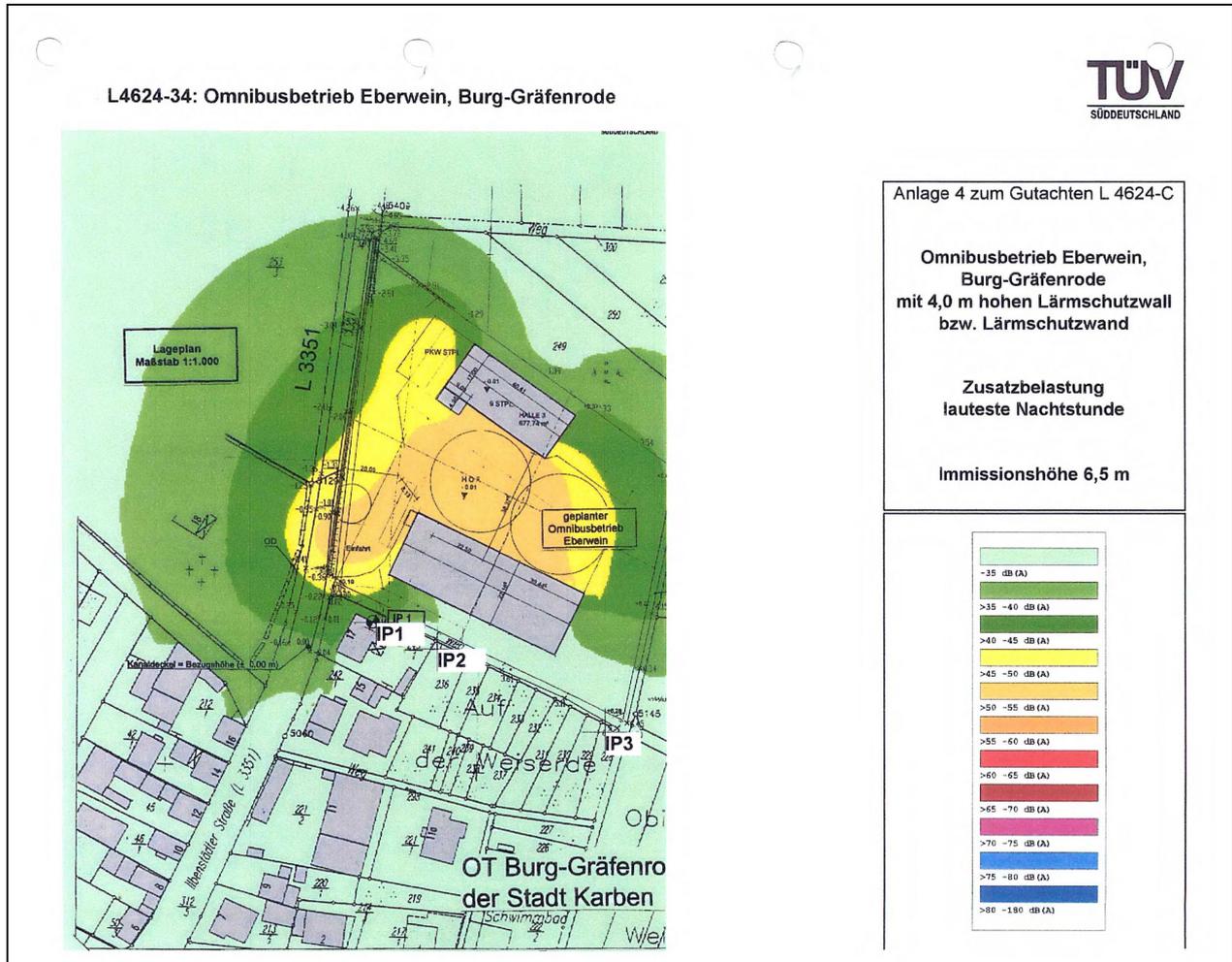
Entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Insbesondere im Hinblick auf die Wohngebäude südlich des Planbereiches wurde im Rahmen der Aufstellung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes im Jahr 2001 eine Lärmimmissionsgutachten erstellt und in 2002 ergänzt (TÜV Süddeutschland, Niederlassung Frankfurt, 19.10.2001 u. 18.03. bzw. 13.08.2002).

Auf Grundlage dessen erfolgt südlich der heute bestehenden Betriebshalle die planungsrechtliche Festsetzung und die Realisierung eines Lärmschutzwalles. Zudem ist rechtskräftig festgesetzt (und in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen), dass die südliche



Gebäudeaußenwand der Fahrzeughalle als geschlossene Wand auszuführen ist. Zudem sind die Geräuschemissionen von eventuell erforderlichen Lüftungs- bzw. Heizungsanlagen begrenzt.



Quelle: TÜV Süddeutschland, Niederlassung Frankfurt, Gutachten Nr. L 4624-C vom 13.08.2002, Anlage 2

Das damalige Gutachten ermittelt (unter der Annahme einer vollständigen Realisierung der damalig vorgesehenen Bebauung!) im Bereich der im vorliegenden Bebauungsplan am Ostrand festgesetzten überbaubaren Flächen für die *lauteste Nachtstunde* Immissionswerte von bis zu maximal 45 dB (A).

Der nunmehr vorliegende Bebauungsplan reduziert die überbaubare Fläche (Baufeld) im Bereich der südlichen Betriebshalle um nahezu die Hälfte der ursprünglich vorgesehenen West-Ost-Erstreckung. Fahrbewegungen durch Omnibusse erfolgen/ verbleiben somit auch weiter im Westen. Neben der südlichen Gebäudefassade ist im Übrigen auch die östliche Gebäudewand ohne jegliche Öffnungen ausgeführt.



Mit dem „Wegfall“ eines Teils der Betriebshalle im Südosten und der bestehenden Nutzungsausübung, werden die dem damaligen Gutachten zugrunde gelegten Fahrzeugbewegungen insbesondere während der Nachtzeit deutlich unterschritten.

Eine Nutzung der nördlichen Teilflächen gemäß den Festsetzungen des hier nach wie vor rechtskräftigen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes „Busbetriebshof“ ist zudem aufgrund der Situation und Zukunftsperspektive des Busbetriebes sehr unwahrscheinlich.

Seitens der Grundstückseigentümer/Betriebsinhaber wird über eine veränderte Nutzbarkeit bzw. eine verträgliche gewerbliche und/ oder wohnbauliche Weiterentwicklung dieser Flächen nachgedacht.

Die Änderung des Bebauungsplanes setzt den in Rede stehenden Teilbereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Beachtlich sind demgemäß die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die identischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB (A) am Tag und 45 dB (A) während der Nachtzeit.

Unter Berücksichtigung der bestehenden (genehmigten) Nutzungsausübung) im Bereich der vorhandenen Betriebshalle ist insofern ein hinreichender Schutz im Bereich der überbaubaren Flächen am Ostrand des Plangebietes dokumentiert und gewährleistet.

Im Falle von Nutzungsänderungen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes: Demnach sind im Mischgebiet grundsätzlich (nur) Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ungeachtet dessen können bei Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden.

Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt sind.

Auf die ausschließlich private Vorhabenträgerschaft und die (familiären) Eigentumssituation wird abermals hingewiesen.

4.4 Denkmalschutz

Im Rahmen der Aufstellung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes „Busbetriebshof“ erfolgte am 14.02.2002 ein Vororttermin mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege, wobei eine Untersuchungsbereich festgelegt wurde.



Im Ergebnis einer entsprechenden fachgutachterlichen Untersuchung im Jahr 2002 wurden keine archäologischen Kulturdenkmäler festgestellt.

Nach dem Landesamt für Denkmalpflege (hessenArchäologie) und dem Dezernat archäologische Denkmalpflege beim Wetteraukreis besteht immer noch der Verdacht, im Zuge von Bauvorhaben auf den sog. „Pilgrimsfriedhof“ zu stoßen.

Demgemäß werden die nachfolgenden Hinweise/ Maßgaben im Bebauungsplan verankert:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens hessenArchäologie/ Kreisarchäologie stattfinden wird.

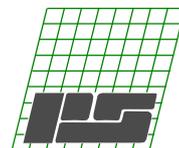
Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

5 Bodenordnung, Sicherung der Planung

Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse weder erforderlich noch vorgesehen.

Die überplanten Flächen stehen im privaten Eigentum.

Weitergehende Maßnahmen zur Erschließung des Gebietes und Bebauung der Grundstücksfläche(n) liegen vollständig in privater Zuständigkeit



6 Flächenbilanz

Stadt Karben, Stt. Burg-Gräfenrode, BP Nr 238 "Ilbenstädter Straße"			
FLÄCHENBILANZ - PLANUNG			
Bauflächen	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
Mischgebiet	2.119,2	1.623,3	3.742,5
Flächen für die Anpflanzung			359,2
GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH			4.101,7

(überschlägige Flächenermittlung (m²) auf Grundlage des Bebauungsplanes
 in der Fassung des Entwurfes (11/ 2018), M = 1:1.000)

Karben, im Oktober/ November 2018
 und März 2019

aufgestellt:
 (im Auftrag)

aufgestellt:
 Stadt Karben

Anlagen:

- Karte zur Bestandsaufnahme
- Artenschutzrechtliche Prüfung