Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

hessenARCHÄOLOGIE

HESSEN

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Dörhöfer & Partner
Jugenheimer Straße 22

55270 Engelstadt

Aktenzeichen
Bearbeiter/in Dr. Sabine Schade-Lindig
Durchwahl (0611) 6906-176
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Sabine.Schade-Lindig@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen Harald Hempel
Ihre Nachricht 17.12.2018
Datum 14.01.2019

Bebauungsplan Nr. 223 „Am Quellenhof", Stadt Karben, Stadtteil Groß-Karben
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Gebiet des Bebauungsplanes sind römische Siedlungsreste bekannt. In Absprache mit der Kreisarchäologie sieht das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

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

2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, ist mindestens zwei Wochen **vor** Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktlich 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.

3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 3 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Sabine Schade-Lindig
Bezirksarchäologin

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Dörhöfer & Partner
Jugenheimerstraße 22
55270 Engelstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: cs

Ansprechpartnerin: Frau Schradin
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1548
Telefax: +49 69 2577-1547
Schradin@region-frankfurt.de

29. Januar 2019

Karben 1/19/Bp
Bebauungsplan Nr. 223 "Am Quellenhof" für ein Teilgebiet in Flur 2 im Stadtteil Groß-Karben,
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet wird derzeit im Regionalplan Südhessen / Regionaeln Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Sondergebiet Sport", „Sondergebiet Hotel" und als „Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt.
Damit die Planung als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, haben wir in der Verbandskammer am 12.9.2018 die Einleitung des Änderungsverfahrens „4. Änderung Karben „Am Quellenhof" eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung hat vom 2.10. bis 6.11.2018 stattgefunden. Es wurden keine nennenswerten Stellungnahmen, die gegen die o.g. Planung sprechen, eingereicht.

Ihren Unterlagen entnehmen wir, dass der Umweltbericht erst zur Offenlage des Bebauungsplanes vorgelegt wird. Um unser Verfahren weiterführen zu können, benötigen wir aber Aussagen zum Umweltbericht, Artenschutz u.ä. Sowie sie die Unterlagen vorliegen haben, bitten wir daher um deren Übersendung.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Schradin

Cornelia Schradin
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Umweltprüfung:
Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. 223 "Am Quellenhof" für ein Teilgebiet in Flur 2 im Stadtteil Groß-Karben, Gewerbliche Baufläche, geplant'

Erstellt am 29.01.2019, Programmversion 6.5.0

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Kommune/Ortsteil: Karben/Groß-Karben
Realnutzung (Stand 2016): 8110 Ackerland, 6250 Innerörtl. Straße, 5300 Sportanlage, 6280 Str. in Werksgelände, 8120 Grünland
Vorgesehene Nutzung: Gewerbliche Baufläche, geplant
Flur: 2
Größe der Planfläche: 0,6 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011): Sonstige Sonderbaufläche, Bestand, Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): keine Angaben

Befliegung Hessen Stand 2015

Raumwiderstand

- 0 Konflikte (unerheblich)
- 1 bis 2 Konflikte (erheblich)
- 3 bis 4 Konflikte (erheblich)
- 5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
- 7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
- ≥ 9 Konflikte (sehr erheblich)
- Restriktion (sehr erheblich)

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltthemen auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (http://bit.ly/2jUPhut), ebenso aktuell verwendete Daten (http://bit.ly/2A95HDs).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	5,5
Wirkzone	0,1	1,9

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich
[1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)
[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltthemen, Wirkzonen

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Vogelschutzgebiete	1000 m
FFHGebiete	1000 m
Naturschutzgebiete	..300 m
Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Naturdenkmale	..300 m
Geschuetzte Landschaftsbestandteile	..300 m
Rechtswirksame Ausgleichsflaechen	..300 m
Biotope	..300 m
Biotopverbundsystem	..300 m
Artenvorkommen	..300 m
Wasser	
Quellen	..100 m
FliessStillgewaesser	..100 m
Gewaesserzustand	..100 m
Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m
Potenzielle Ueberschwemmungsflaechen	.....0 m
Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m
Heilquellenschutzgebiete	.....0 m
Potenzielle Grundwasserneubildung	.....0 m
Verschmutzungsempfindlichkeit Grundwasser	.....0 m
Landschaft und Erholung	
Forstschutzgebiete	..300 m
Waldfunktionen	..300 m
Wald	..300 m
Naturpark	..300 m
Landschaftsbild	..300 m
Sichtbarkeit	1000 m
Bedeutende Unzerschnittene Raeume	.....0 m
Freizeiteinrichtungen	..300 m
Kultur- und Sachgüter	
Baudenkmale	..100 m
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m
Bodendenkmale	..100 m
Bodendenkmale Limes	..300 m
Kulturhistorische Landschaftselemente	..100 m

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone
Strassenverkehrslaerm	.....0 m
Schienenverkehrslaerm	.....0 m
Seveso Stoerfallbereich	.....0 m
Elektromagnetische Felder	..400 m
Wohnumfeld Wohnen Bestand	..300 m
Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m
Boden und Fläche	
Altlasten	..100 m
Bergschadensgebiete	..100 m
Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m
Neuversiegelung	.....0 m
Bodenfunktionen	..100 m
Palaeantologische Denkmale	..100 m
Geologische Besonderheiten	..100 m
Rohstoffe	.....0 m
Luft und Klima	
Luftbelastung	.....0 m
Kaltlufthaushalt	.....0 m
Bioklima	.....0 m

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:
(erheblich betroffene Umweltthemen mit starken rechtlichen Bindungen)

Rechtsverbindliche Kompensationsflächen
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **10%**
Gebüsch, Hecke Neuanlage (Ausgleichsmaßnahme), Sonstiges (Ausgleichsmaßnahme, Abnahme erfolgt), Feldgehölz-Pflanzung (Ausgleichsmaßnahme, Abnahme erfolgt)

Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **< 1%**
Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobst gem. HBK im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Gehölze feuchter bis nasser Standorte gem. HBK)

Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **4%**
Klasse 5: stark verändert (Qualitätsziel Ortslage), guter biologischer Zustand (Qualitätsziel gem. EU-WRRL)

Konflikte:
(erheblich betroffene Umweltthemen ohne starke rechtliche Bindungen)

Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand)
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **11%**
Verkehrsgrün, Wohnbebauung, Nutz-/Freizeitgärten

Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **99%** (0,6 ha)
Sportanlage
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **16%**
Kultur, Sportanlage, Hotel

Biotope
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **1%**
Besonders wertvoll (Gehölze feuchter bis nasser Standorte gem. HBK), Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK)

Biotopverbundsystem
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **15%** (0,1 ha)
Fläche des Biotopverbundsystems
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **65%**
Fläche des Biotopverbundsystems

Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50)
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **41%**
sehr hoch (sehr hohes Biotpentwicklungspotenzial (Nassstandort mit pot. Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden)), sehr hoch (sehr hohes Biotpentwicklungspotenzial (Nassstandort mit Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden), sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratfiltervermögen), sehr hoch (hohes Biotpentwicklungspotenzia (pot. Nassstandort mit Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden)), sehr hoch (hohes Biotpentwicklungspotenzia (pot. Nassstandort mit Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden), sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratfiltervermögen)

Quellen, gefasst
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **2%**
Selzerbrunnen

Fließ- und Stillgewässer
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **2%** (< 0,1 ha)

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **6%**
Nidda, Nidda, , , Nidda

Potenzielle Überschwemmungsflächen
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,6 ha)
Holozäner Auenbereich (Geol. Karte), pot. Überschwemmungsfläche bei 100-jährigem Hochwasser (HQ100), hinter Hochwasserschutzanlage, Überschwemmungsfläche bei Extrem-Hochwasser (HQextrem), pot. Überschwemmungsfläche bei regelmäßigem Hochwasser (HQ10), hinter Hochwasserschutzanlage

Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,6 ha)
Zone I nachrichtlich

Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,6 ha)
sehr hoch (Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm, Flurabstand <= 2 m)

Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **15%** (0,1 ha)
Klimawirksame Fläche mit sehr hoher Bedeutung

Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,6 ha)
sehr hohe Wärmebelastung (> 27,5 - 30,0 Belastungstage pro Jahr), hohe Wärmebelastung (> 25,0 - 27,5 Belastungstage pro Jahr)

Bedeutende unzerschnittene Räume
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **15%** (0,1 ha)
1044,7 ha unzerschnittener Freiraum

Freizeiteinrichtungen, Bestand
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **9%**
Niddaradweg, Fernradweg R4, Rapps Erlebnisgarten (Nidda-Route), Regionalpark Rundroute

Baudenkmäler
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **7%**
Taunusbrunnen, Selzerbrunnen

Bodendenkmäler
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **28%**
Villa Rustica, Römische Kaiserzeit

3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben
Bestehende Vorbelastungendurch Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)
(Wirkfaktoren: Wärmebelastung)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)
Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung
für Fließ- und Stillgewässer, Potenzielle Überschwemmungsflächen
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Gewässerausbau und -verlegung, Grundwasserabsenkung, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffimmissionen)

Flächen- und Funktionsverluste
für Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Bedeutende unzerschnittene Räume
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung
für Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt, Biotopverbundsystem
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Bodenumlagerung und -verdichtung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen
für Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserabsenkung, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffimmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)
Funktionsbeeinträchtigung
für Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte, Quellen, gefasst, Fließ- und Stillgewässer Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Gewässerausbau und -verlegung, Grundwasserabsenkung, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffimmissionen, Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand), Bodendenkmäler, Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50), Baudenkmäler, Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Freizeiteinrichtungen, Bestand, Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Rechtsverbindliche KompensationsflächenBiotopverbundsystem

Umweltprüfung:

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. 223 "Am Quellenhof" für ein Teilgebiet in Flur 2 im Stadtteil Groß-Karben, P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen), Parkplatz, Parkhaus (jew. ab ca. 3000 Stellplätzen)'

Erstellt am 29.01.2019, Programmversion 6.5.0

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Kommune/Ortsteil: Karben/Groß-Karben
Realnutzung (Stand 2016): 8110 Ackerland, 6280 Str. in Werksgelände, 8120 Grünland, 5300 Sportanlage
Vorgesehene Nutzung: P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen), Parkplatz, Parkhaus (jew. ab ca. 3000 Stellplätzen)

Flur: 2
Größe der Planfläche: 0,3 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011): Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Gewerbliche Baufläche, geplant
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): keine Angaben

Befliegung Hessen Stand 2015

Raumwiderstand

- 0 Konflikte (unerheblich)
- 1 bis 2 Konflikte (erheblich)
- 3 bis 4 Konflikte (erheblich)
- 5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
- 7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
- = 9 Konflikte (sehr erheblich)
- Restriktion (sehr erheblich)

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltthemen auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (http://bit.ly/2jUPhut), ebenso aktuell verwendete Daten (http://bit.ly/2A95HDs).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	8,3
Wirkzone	0,2	2,1

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich
[1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)
[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltthemen, Wirkzonen

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Vogelschutzgebiete	1000 m
FFHGebiete	1000 m
Naturschutzgebiete	..300 m
Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Naturdenkmale	..300 m
Geschuetzte Landschaftsbestandteile	..300 m
Rechtswirksame Ausgleichsflaechen	..300 m
Biotope	..300 m
Biotopverbundsystem	..300 m
Artenvorkommen	..300 m
Wasser	
Quellen	..100 m
FliessStillgewaesser	..100 m
Gewaesserzustand	..100 m
Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m
Potenzielle Ueberschwemmungsflaechen	.....0 m
Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m
Heilquellenschutzgebiete	.....0 m
Potenzielle Grundwasserneubildung	.....0 m
Verschmutzungsempfindlichkeit Grundwasser	.....0 m
Landschaft und Erholung	
Forstschutzgebiete	..300 m
Waldfunktionen	..300 m
Wald	..300 m
Naturpark	..300 m
Landschaftsbild	..300 m
Sichtbarkeit	1000 m
Bedeutende Unzerschnittene Raeume	.....0 m
Freizeiteinrichtungen	..300 m
Kultur- und Sachgüter	
Baudenkmale	..100 m
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m
Bodendenkmale	..100 m
Bodendenkmale Limes	..300 m
Kulturhistorische Landschaftselemente	..100 m

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone
Seveso Stoerfallbereich	.....0 m
Wohnumfeld Wohnen Bestand	..500 m
Wohnumfeld Misch Bestand	..300 m
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..100 m
Boden und Fläche	
Altlasten	..100 m
Bergschadensgebiete	..100 m
Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m
Neuversiegelung	.....0 m
Bodenfunktionen	..100 m
Palaeantologische Denkmale	..100 m
Geologische Besonderheiten	..100 m
Rohstoffe	.....0 m
Luft und Klima	
Kaltlufthaushalt	.....0 m

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:
(erheblich betroffene Umweltthemen mit starken rechtlichen Bindungen)

Rechtsverbindliche Kompensationsflächen
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **10%**
Gebüsch, Hecke Neuanlage (Ausgleichsmaßnahme), Sonstiges (Ausgleichsmaßnahme, Abnahme erfolgt), Feldgehölz-Pflanzung (Ausgleichsmaßnahme, Abnahme erfolgt)

Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **< 1%**
Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobst gem. HBK im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Gehölze feuchter bis nasser Standorte gem. HBK)

Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **8%**
Klasse 5: stark verändert (Qualitätsziel Ortslage), guter biologischer Zustand (Qualitätsziel gem. EU-WRRL)

Konflikte:
(erheblich betroffene Umweltthemen ohne starke rechtliche Bindungen)

Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand)
Wirkzone (500): Betroffener Flächenanteil **15%**
Wohnbebauung, Grünanlage, Verkehrsgrün, Nutz-/Freizeitgärten, Alteneinrichtung, Kinderbetreuung

Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **7%**
Kultur, Sportanlage, Hotel, Mischbebauung

Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **3%** (< 0,1 ha)
Str. in Werksgelände
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **39%**
Str. in Werksgelände, Industrie u. Gewerbe

Biotope
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **1%**
Besonders wertvoll (Gehölze feuchter bis nasser Standorte gem. HBK), Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK)

Biotopverbundsystem
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,3 ha)
Fläche des Biotopverbundsystems
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **65%**
Fläche des Biotopverbundsystems

Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **98%** (0,3 ha)
Ackerland (Versiegelungsgrad < 10 %), Dauergrünland (Versiegelungsgrad < 10 %)

Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **98%** (0,3 ha)
sehr hoch (sehr hohes Biotpentwicklungspotenzial (Nassstandort mit Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden), sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratfiltervermögen), sehr hoch (hohes Biotpentwicklungspotenzia (pot. Nassstandort mit Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden)), sehr hoch (hohes Biotpentwicklungspotenzia (pot. Nassstandort mit Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden), sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratfiltervermögen)
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **43%**
sehr hoch (sehr hohes Biotpentwicklungspotenzial (Nassstandort mit pot. Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden)), sehr hoch (sehr hohes Biotpentwicklungspotenzial (Nassstandort mit Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden), sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratfiltervermögen), sehr hoch (hohes Biotpentwicklungspotenzia (pot. Nassstandort mit Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden)), sehr hoch (hohes Biotpentwicklungspotenzia (pot. Nassstandort mit Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden), sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratfiltervermögen)

Fließ- und Stillgewässer
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **6%** (< 0,1 ha)

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **10%**
Nidda, Nidda, , , Nidda

Potenzielle Überschwemmungsflächen
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,3 ha)
Holozäner Auenbereich (Geol. Karte), pot. Überschwemmungsfläche bei 100-jährigem Hochwasser (HQ100), hinter Hochwasserschutzanlage, Auenböden mit rezenter Auendynamik (Bodenkarte), pot. Überschwemmungsfläche bei regelmäßigem Hochwasser (HQ10), hinter Hochwasserschutzanlage

Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,3 ha)
Zone I nachrichtlich

Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,3 ha)
sehr hoch (Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm, Flurabstand <= 2 m)

Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,3 ha)
Klimawirksame Fläche mit sehr hoher Bedeutung

Bedeutende unzerschnittene Räume
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,3 ha)
1044,7 ha unzerschnittener Freiraum

Freizeiteinrichtungen, Bestand
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **22%** (0,1 ha)
Niddaradweg, Fernradweg R4, Regionalpark Rundroute
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **11%**
Niddaradweg, Fernradweg R4, Rapps Erlebnisgarten (Nidda-Route), Regionalpark Rundroute

Bodendenkmäler
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **15%**
Villa Rustica, Römische Kaiserzeit

3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben
Keine Vorbelastungen

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)
Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung
für Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E), Fließ- und Stillgewässer, Potenzielle Überschwemmungsflächen
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserabsenkung, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffimmissionen, Gewässerausbau und -verlegung)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung
für Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50), Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt, Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %), Freizeiteinrichtungen, Bestand, Bedeutende unzerschnittene Räume, Biotopverbundsystem
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen
für Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserabsenkung, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffimmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)
Funktionsbeeinträchtigung
für Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte, Fließ- und StillgewässerBebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Gewässerausbau und -verlegung, Grundwasserabsenkung, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffimmissionen, Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand), Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Bodendenkmäler, Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50), Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Freizeiteinrichtungen, Bestand, Biotopverbundsystem, Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Der Kreisausschuss
Fachdienst 4.1.
Kreisentwicklung

61169 Friedberg/Hessen, Homburger Straße 17
http://www.wetteraukreis.de

Telefon: 06031 83-0

Dörhöfer & Partner
Jugenheimer Str. 22
55270 Engelstadt

Auskunft erteilt	Herr Sperling
Tel.-Durchwahl	83-4100
E-Mail	christian.sperling@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax	06031 83-914100
Zimmer-Nr.	107 b
Anschrift	Homburger Str. 17
Aktenzeichen	60025-19-TÖB-
Kassenzeichen	
Datum	05.02.2019

Az.:	**60025-19-TÖB-**
	(Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	**Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 223 "Am Quellenhof" in Karben, Stt. Groß-Karben -**
Gemarkung:	Groß-Karben
Flur:	2
Flurstück:	514

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FB 4 Archäologische Denkmalpflege
Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal
Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau folgende Änderungswünsche vorgebracht; die folgenden Auflagen und Hinweise sind in die textliche Festsetzung aufzunehmen:

Da im Gebiet des Bebauungsplanes römische Siedlungsreste bekannt sind, ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege mit folgender Maßgabe erforderlich:

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

2. Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird.

3. Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Öffnungszeiten
Die Öffnungszeiten unserer Kreisverwaltung finden Sie unter: www.wetteraukreis.de.

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, erhält eine Kopie.

FSt 2.3.6 Brandschutz
Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich
Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzugsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- Offene Wohngebiete 120 m
- geschlossene Wohngebiete 100 m
- Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege
Ansprechpartner/in: Frau Anna Eva Heinrich
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Rechtsgrundlage:
§14,15 BNatSchG; §9 Abs. 1a BauGB

Möglichkeit der Überwindung:
Gegen das oben genannte Verfahren haben wir aus der Sicht uns zu vertretenden Belange grundsätzlich keine Einwende. Die Unterlagen sind jedoch nicht vollständig. Eingriffsausgleichsbilanzierung, als auch ein Artenschutzrechtliches Gutachten sind bis dato nicht vorhanden und müssen nachgeliefert werden.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz
Ansprechpartner/in: Herr Thomas Buch
Einwendungen:
Gewässerrandstreifen der Nidda und der Grabenparzellen Gemarkung Groß-Karben, Flur 2, Flurstücke 515 und 518
Der vorliegende Entwurf sieht vor, im gesetzlich festgeschriebenen Gewässerrandstreifen die Errichtung baulicher Anlagen (z.B. Verkehrsflächen) zu ermöglichen. Nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne in Gewässerrandstreifen verboten. Möglichkeiten der Befreiung von diesem Verbot bestehen nicht.

Rechtsgrundlage:
§ 23 HWG zu § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Möglichkeit der Überwindung:
Keine

Fachliche Stellungnahme
Beabsichtigte eigene Planungen:
Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten
Das Plangebiet liegt nicht im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Nidda, jedoch unmittelbar am Rand.
In den vom Land Hessen aktuell erarbeiteten Hochwasserrisikomanagementplänen wird dargestellt, dass das Plangebiet bei einem hundertjährlichen Hochwasser bei Versagen der entlang der Nidda vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen zu weiten Teilen überflutet würde. Bei HQExtrem (1,3-fach HQ100) wird das Plangebiet überflutet, da die vorgenannten Hochwasserschutzeinrichtungen bei einem solchen Ereignis nicht mehr wirksam sind.
In § 78b WHG wird geregelt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und

Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen sind.
In diesem Zusammenhang weisen wir ergänzend darauf hin, dass bei Hochwasserführung der Nidda die Wasserspiegellagen über den Geländehöhen im Plangebiet liegen und es damit zu zu Tage tretendem Grundwasser kommen kann.
In § 9 Baugesetzbuch (BauGB) ist geregelt, dass Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich übernommen werden sollen. Diesbezüglich sind die Unterlagen zu ergänzen.

Errichtung einer Überfahrt über die Grabenparzelle Gemarkung Groß-Karben, Flur 2, Flurstück 515
Für die Errichtung einer Überfahrt über die betreffende Gewässerparzelle ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Art und Umfang der vorzulegenden Unterlagen sind mit unserer Fachstelle abzustimmen.

Hochwasserschutzdeich der Nidda
Hinsichtlich der Gestaltung der zum Niddadeich gelegenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft weisen wir auf die Regelungen des § 49 HWG hin. Insbesondere sind die Verbote zur Anlage und Erweiterung von Baum- (10m zum Deichfuß) und Strauchpflanzungen (5m zum Deichfuß) zu beachten.

Entwässerung des Plangebietes
Einzelheiten zur Entwässerung des Plangebietes sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt als zuständiger Wasserbehörde abzustimmen.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben
Ansprechpartner/in: Frau Silvia Bickel
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Fachliche Stellungnahme:
Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.
Anregung
Die verbleibende Restackerfläche von ca. 3000 qm ist nicht mehr wirtschaftlich landwirtschaftlich zu nutzen. Wir regen von daher an, auf der verbleibenden Restfläche (Fl. 2, Flst. 516) eine Ausgleichsmaßnahme zu planen.

FD 4.5 Bauordnung
Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz
Es liegen Einwendungen vor.
Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:
1. Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO können für solche Gebiete festgesetzt werden, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Da ein Hotel in der unterschiedlichsten Gebietskategorien der BauNVO zulässig ist, ist nicht nachvollziehbar, warum in dem Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Hotel" festgesetzt wurde.
2. Da weder eine Begründung noch textliche Festsetzungen vorgelegt wurden, bleibt eine detailliertere Prüfung der Behördenbeteiligung gem. § 4(2) vorbehalten.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz
Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer
Keine Einwendungen.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben
Ansprechpartner/in: Herr Welf Kunold
Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan der Stadt Karben werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christian Sperling

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen

HESSEN

DURCHSCHRIFT

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665. 63556 Gelnhausen

Magistrat der
Stadt Karben
Postfach 11 07
61174 Karben

Aktenzeichen	34c2-18-011288-BE13.01.2
Bearbeiter/in	Reina Köper
Telefon	(06051) 832 202
Fax	(06051) 832 171
E-Mail	reina.koeper@mobil.hessen.de
Datum	07. Februar 2019

Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 223 "Am Quellenhof", im Stadtteil Groß-Karben
frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB
Schreiben des Ingenieurbüros Dörhöfer & Partner vom 17.12.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur vorliegenden Bauleitplanung der Stadt Karben keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.

Vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen straßenrechtlich, die Landesstraße 3351 (Nordumgehung Karben) und die Landesstraße 3205 betreffend, keine planrelevanten Einwende zur vorgelegten Bauleitplanung.

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von den Landesstraßen 3205 und L3351 ausgehenden Emissionen.
Die Stadt Karben hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.
Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.
BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.
HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.
VERBAND HESSISCHER FISCHER E:V.

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

Dörhöfer & Partner
z.Hd. Herr Hampel
Jugenheimer Str. 22
55270 Engelstadt

Absender dieses Schreibens:

Dr. Karl Schneider (NABU)
Erich Kästner Str. 12
61184 Karben

Email an: hampel@doerhoefer-planung.de

Karben, 01. März 2019

Bebauungsplan Nr. 223 „Am Quellenhof“, Stadt Karben, Stadtteil Groß-Karben.
Stellungnahme i.R. der Beteiligung gem. § 4(1) BauGB (Vorentwurf)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.
Die Stellungnahme erfolgt im Namen der im Briefkopf genannten Verbände, die nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannt sind.

Grundsätzlich wird begrüßt, dass mit der Planung - die wir nicht grundsätzlich in Frage stellen! - zum größeren Teil bereits bebaute bzw. baulich veränderte Flächen reaktiviert werden sollen.
Wir verstehen unsere Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt (frühzeitige Beteiligung) als Anregung zur Vermeidung von naturschutzrechtlichen Konflikten - nicht zuletzt deshalb, weil im Plan/ in der Begründung die für unsere Belange wichtigen Informationen noch fehlen (Eingriffsbeschreibung /-umfang; Umweltbericht; Artenschutzbeitrag; …).
Im Rahmen der nachfolgenden Beteiligung gem. 4(2) BauGB werden wir dann unsere Stellungnahme ggfls. weiter qualifizieren.

- Wir gehen davon aus, dass der umfangreiche und z.T. alte Baumbestand innerhalb und am Rande außerhalb des Plangebiets hinsichtlich Artenschutzkriterien (§ 44 BNatSchG) genau untersucht wird. Dabei sind auch die Wechselbeziehungen zum Gewässerbiotop der Nidda zu beachten.
- Aus den Unterlagen geht nicht hervor, inwieweit die Gehölze zwischen dem GEe und der Straße „Am Selzerbrunnen“ innerhalb des Plangebiets liegen (und dann beseitigt werden könnten). Auch wenn die Gehölze außerhalb liegen, sollten sie gesichert werden, weil im Rahmen der Bauarbeiten wie auch der späteren Nutzung des GEe-Gebiets die Gefahr gegeben ist, dass die Bäume beschädigt werden. Wir weisen darauf hin,

dass diese Bäume Teil einer Allee und damit gem. § 13 HAGBNatSchG gesetzlich geschützt sind.

- Ein Flächenverbrauch von über 3.000 m2 für die Anlage eines Parkplatzes ist nicht akzeptabel. Zum einen können die in der Begründung Kap. 1, S. 5 erwähnten größeren Firmenfahrzeuge (d.h. große LKW) am bestehenden Firmenstandort östlich der Nidda parken, weil dort ja zukünftig keine PKW mehr parken. Zum anderen steht im Kap. 4.3 (Grundwasser), dass in den Gewerbegebieten „die Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) erforderlich ist“. Wenn eine solche Maßnahme notwendig ist, sehen wir es als geboten an, die geplanten Parkplätze auf Fl.St. 516 in eine Tiefgarage zu verlagern und so wertvollen Boden zu erhalten. Zu prüfen wäre, die Tiefgarage zusammen mit dem angrenzenden Hotel zu nutzen. Alternativ zur Tiefgarage könnte auch ein Parkdeck geplant werden. Die dann höher werdenden Gebäude können akzeptiert werden, weil das Landschaftsbild im Gebiet um die Straße „Am Selzerbrunnen“ bereits deutlich baulich vorbelastet ist.
- Wenn auf dem geplanten Parkplatz größeren Firmenfahrzeuge (d.h. große LKW) rangieren und abgestellt werden sollen (Kap. 1, S. 5), erscheint eine Oberflächenbefestigung mit wassergebundener Decke nicht besonders lange haltbar. Eine spätere Änderung der Festsetzungen unter Pkt. 1.6.3 mit dann erheblich größeren Eingriffen (weil Versiegelung) ist fast vorprogrammiert.

Wir erinnern daran, dass Belange des Artenschutzes, insbesondere des § 44 BNatSchG, nicht der Abwägung unterliegen.

Wir weisen desweiteren auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N, hin, wonach Festsetzungen von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken nur möglich sind, wenn diese dinglich gesichert sind. Etwaige vertragliche Regelungen müssen den gemeindlichen Gremien bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam.

Schließlich machen wir Sie darauf aufmerksam, dass die nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse der Verfahren zu benachrichtigen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Karl Schneider

Dr. Karl Schneider (NABU)

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt. 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Karben

Entwurf

Unser Zeichen:	**Az. III31.2- 61d 02/01-137-**
Ihr Zeichen:	
Ihre Nachricht vom:	
Ihre Ansprechpartnerin:	Martin Friedrich
Zimmernummer:	4.036
Telefon:	06151/ 126129
FAX:	06151/ 128914
E-Mail:	m.friedrich@rpda.hessen.de
Datum:	07.03.2019

Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplans Nr.223„Am Quellenhof"
Stellungnahme gemäß §4(1) BauGB
Schreiben des Dörhöfer &Partner

Sehr geehrte Damen und Herren,

die städtebauliche Neuordnung des Bereiches rund um den Quellenhof ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Hierzu verweise ich auch die Stellungnahme des Regionalverbandes vom29.012019 und die laufende Anpassung des Regionalen Flächennutzungsplans.

Aus naturschutzfachlicher Sicht teile ich Ihnen mit, dass keine Schutzgebiete betroffen sind. Hinsichtlich der weiteren naturschutzfachlichen Beurteilung verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.

Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt bitte ich folgendes zu beachten:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung:

1. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

2. 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.

3. Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes "Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk" (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung:

Die Planunterlage geht zwar darauf ein, dass das Planungsgebiet nach den Gefahrenkarten des Hochwasserrisikomanagementplans Nidda als Hochwasserretentionsraum hinter Schutzeinrichtungen ausgewiesen ist. Dem zugrunde liegt ein hundertjährliches Hochwasser (Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit).

Die Gefahrenkarten weisen zudem aus, dass das Planungsgebiet bei einem Extremhochwasser (Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit) zu einem großen Teil überschwemmt wird. Insoweit sind die Anforderungen des § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuhalten und die planerische Abwägung entsprechend zu erweitern.

Kommunales Abwasser:

Das Plangebiet wird in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben lediglich in Form der Einzeleinleitung „E02 Rapp`s" in die Mischwasserkanalisation berücksichtigt.
Die unter Ziffer 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführte Konzeption einer Trenngebietsentwässerung entspricht den gesetzlichen Vorgaben nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz -HWG-
Die konkrete Entwässerungsplanung sollte jedoch möglichst frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Darmstadt -Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt-, Dezernat 41.3 - Abwasser, Gewässergüte abgestimmt werden, um unnötige Verzögerungen bzw. Fehlplanungen zu vermeiden.

Hinweise:
Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.
Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z.B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis.

Anmerkung:
Das überschüssige Oberflächenwasser aus dem Neubaugebiet „Taunusbrunnen" wird, entgegen der Beschreibung in der „Konzeption" (Begründung zum BP, Seite 16, Abs. 4), nicht über einen Mischwasserkanal, sondern über einen Regenwasserkanal zur Nidda abgeleitet.

Bodenschutz:

Nachsorgender Bodenschutz

Abwägungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite

Im Text auf Seite 2 „1. Rechtsgrundlagen" wird eine Rechtsquelle Landesbodenschutzgesetz angegeben, die es in Hessen nicht gibt. In Hessen heißt das vergleichbare Gesetz „Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG)".

Im Text auf Seite 17 unter „10. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen" wird der alte nicht mehr gebräuchliche Name „Staatliches Umweltamt" verwendet. Der korrekte Ansprechpartner lautet „Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5".

Im Text auf Seite 17 unter „10. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen" und in der Begründung auf Seite 13 unter „4.3 Information zum Untergrund (Boden /Baugrund etc.) und zu Altlasten / Altablagerungen", Punkt „Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen" wird die Aussage getroffen, dass für das Gebiet des Bebauungsplanes und der näheren Umgebung laut Umweltatlas Hessen des HLNUG keine Eintragungen vorliegen. Der Umweltatlas Hessen des HLNUG bietet keine qualifizierte Aussage zu Altlasten. Dies kann dem Erläuterungstext entnommen werden.

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 08.01.2019 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. 300 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 „Taunusbrunnen").

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

Der Umweltbericht soll anhand der Rückmeldungen zum Umfang und Detailierungsgrad zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt werden (Begründung S. 33 „9. Umweltprüfung"). Im Text 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 Verminderung	Boden Ausgleich	Boden Planungsalternativen	Boden Methoden, Schwierigkeiten, Lücken	Boden Monitoring	Boden allg. Zusammenfassung

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.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):
Gegenüber der vorgelegten Planung bestehen aus immisionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Bei der Errichtung des Schulungszentrums/Verwaltungsgebäudes sollte berücksichtigt werden, dass es von dem Firmengelände der Kelterei Rapps zu Lärmbelästigungen durch den Produktionsbetrieb, sowie durch den Anlieferungsverkehr und den Verladebetrieb kommen kann.

Die verspätete Abgabe meiner Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen.
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Martin-M. Friedrich

Z.d.A.