



Magistrat der Stadt Karben *Amtliche Bekanntmachung*

Bauleitplanung der Stadt Karben Bebauungsplan Nr. 223 „Am Quellenhof“ in der Gemarkung Groß-Karben hier: Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der Entwurfsoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hatte in ihrer Sitzung am 02.11.2018 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 233 „Am Quellenhof“ in der Gemarkung Groß-Karben mit Begründung und Anlagen gebilligt. Gleichzeitig wurde der Planvorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum vom 28. Januar 2019 bis einschließlich 1. März 2019 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kamen Hinweise und Anregungen, die im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt wurden.

Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend angepasst und weiter ausgearbeitet.

Im Ergebnis wurden insbesondere Umwelt- und Grünflächenfestsetzungen ergänzt. Im Norden des Plangebiets wurde ein Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Die dort ursprünglich vorgesehene Verkehrsfläche zur Überquerung der Gewässerparzelle wurde ersatzlos gestrichen. Nachrichtlich wurden Gebiete mit einer potenziellen Hochwassergefährdung (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten; potenzielle Überflutungsgrenze bei einem „HQ extrem“) zeichnerisch gekennzeichnet. In den Grenzbereichen des Plangebiets wurden zwischenzeitlich eingemessene Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Parkplatzfläche im Osten des Plangebiets erhält eine zusätzlich ausgewiesene Eingrünung am Südrand.

Zudem wurde das Baufeld der Sonderfläche Hotelnutzung im Süden in zwei Teilbereiche SO 1 (westlich, mit dem bestehenden Hotel) und SO 2 (östlich, mit der geplanten Erweiterung, anstelle der dort bisher existierenden Tennishalle) gegliedert. Im westlichen Bereich wurde die überbaubare Fläche für Nebenanlagen geringfügig erhöht. Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit wurde in den Sondergebieten verzichtet.

Der Umweltbericht samt Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzuntersuchung wurden zwischenzeitlich fertiggestellt und ergänzt. Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Maßnahmen des Öko-kontos der Stadt Karben zugeordnet.

Der Satzungsentwurf mit Planzeichnung, Satzungstext, Begründung, Umweltbericht und Artenschutzprüfung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

**vom 09.09.2019 bis einschließlich 18.10.2019
im Rathaus der Stadt Karben, Rathausplatz 1, 61184 Karben,
im Fachbereich 5, Zimmer 202 und 207**

während der allgemeinen Dienststunden zur Einsichtnahme bereitgehalten. In Ausnahmefällen sind auch andere Termine nach vorheriger Vereinbarung möglich. Im gleichen Zeitraum können die Planungsunterlagen sowie der Inhalt der vorliegenden Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Karben unter <https://www.karben.de/bauen-wirtschaft/bauleitplanung-bauen-wohnen/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren/>

eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden mit dem Umweltbericht mit den gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreibenden und zu bewertenden Inhalten (Bestandteil der Begründung)

- (2) Bisher eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden mit umweltbezogenen Informationen:
 - a) Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie, Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden (*Schreiben vom 14.01.2019*): zu möglichen römischen Siedlungsresten im Plangebiet und deren Berücksichtigung bei der Planung.
 - b) Regionalverband Frankfurt / Rhein-Main, Poststr. 16, 60329 Frankfurt (*Schreiben vom 29.01.2019*): Hinweise auf automatisierte Daten aus der Strategischen Umweltprüfung (SUP) des Regionalverbandes.
 - c) Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst 4.1 für Strukturförderung und Umwelt, Homburger Straße 17, 61169 Friedberg (*Schreiben vom 05.02.2019, mit gesammelten Stellungnahmen der verschiedenen Fachstellen im Haus*): zu möglichen römischen Siedlungsresten im Plangebiet und deren Berücksichtigung bei der Planung; zur Löschwasserversorgung; zu Gewässerstrandstreifen entlang der Nidda und der Gräben, zur Gefahr von Überflutungen bei einem hundertjährigen Hochwasser bei Versagen der entlang der Nidda vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (HQExtrem), zu Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten, zu potenziell zutage tretendem Grundwasser, zum Erfordernis wasserrechtlicher Genehmigungen, zur Entwässerung, zum Hochwasserschutzdeich der Nidda; zur möglichen Nutzung der Ackerfläche südöstlich des Plangebietes als Ausgleichsfläche.
 - d) HessenMobil Gelnhausen, Gutenbergstr. 2-4, 63571 Gelnhausen (*Schreiben vom 07.02.2019*): zum Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz gegenüber den nahe gelegenen Landesstraßen.
 - e) Herr xx (NABU, Karben) – im Namen der nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzverbände (s. Auflistung auf S. 4) (*Schreiben vom 01.03.2019*): zum Baumbestand innerhalb und außerhalb am Rande des Plangebietes, zum Flächenverbrauch für den Parkplatz; zur wasserdurchlässigen Befestigung des Parkplatzes, zum Artenschutz, zu Festsetzungen von Pflanzgebieten auf Privatgrundstücken.
 - f) Regierungspräsidium Darmstadt, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Az. V31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64278 Darmstadt (*Schreiben vom 07.03.2019*): zum Grundwasserschutz / Wasserversorgung (Erfordernis wasserrechtliche Zulassungen, Wasserversorgung, Löschwasserversorgung, Beachtung des Heilquellenschutzgebietes), zu oberirdischen Gewässern (Ge-

fahr von Überflutungen bei einem Extremhochwasser), zur kommunalen Abwasserbeseitigung, zum nachsorgenden (Altstandorte außerhalb des Geltungsbereiches) und zum vorsorgenden Bodenschutz und zum Immissionsschutz.

Der unter (1) aufgeführte **Umweltbericht** enthält die gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreibenden und zu bewertenden Inhalte im gebotenen Detaillierungsgrad der Bebauungsplanung, so v.a.

Aussagen zum gesetzlichen Rahmen und zum Anlass der Planung, zur Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches, zu den umweltprüfungsrelevanten Inhalten des Bebauungsplans, zu rechtlichen Restriktionen und übergeordneten Planungen; sodann erfolgt eine Bestandsanalyse (untergliedert in die verschiedenen Schutzgüter – so v.a. Mensch, Bodenhaushalt, Grundwasser und Oberflächengewässer, Klimafunktionen, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter – in Text und Karte; dies bildet die Grundlage für die (ebenfalls wieder schutzgutbezogene) Auswirkungsanalyse, die unterteilt ist in Auswirkungen bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung, einschließlich einer Betrachtung der Wechselwirkungen und der kumulativen Wirkungen; sodann werden Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet, die in die daraufhin folgende Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung eingeflossen sind; zudem werden Aussagen getroffen zum Umgang mit Emissionen, Abfall und Abwasser, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Energieeinsparung, zu ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB, zur Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten, und es werden Hinweise zum Monitoring gegeben; schließlich erfolgt eine allgemein verständliche Zusammenfassung und eine Angabe der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit finden sich in (1) und (2d):

Es wurden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: aktuelle Situation, Bedeutung bzw. Empfindlichkeit und Vorbelastung für das Schutzgut; Lärm- bzw. Schadstoff-Emissionen durch Kfz-Verkehre auf der Straße 'Am Selzerbrunnen', Landesstraßen und Kelterei-Betrieb; bioklimatische und lufthygienische Belastung; Erholungswege.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und zur biologischen Vielfalt finden sich in (1), (2b), (2e):

Es wurden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: aktuelle Situation, Bedeutung bzw. Empfindlichkeit und Vorbelastung für das Schutzgut; Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzrecht, Zustand der eingriffsrelevanten Lebensräume und Habitatqualität für dortige Nutzer, artenschutzrechtliche Bewertung, naturschutzfachliches Konfliktpotenzial, Baumbestand innerhalb und außerhalb am Rande des Plangebietes, Festsetzungen von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken, Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen (Ökokonto), Monitoring.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden / Fläche finden sich in (1), (2a), (2c), (2e) und (2f):

Es wurden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: aktuelle Situation, Bedeutung bzw. Empfindlichkeit und Vorbelastung für das Schutzgut; Zustand und Funktionen (Neigung / Gefälle; Nutzung; Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen; Bodenart, Erodierbarkeit, Bodenfunktionsbewertung; Auswirkungen der Planung auf die Versiegelung; Verlust von landwirtschaftlich genutzten Böden, nachsorgender (Altstandorte außerhalb des Geltungsbereiches) und vorsorgender Bodenschutz; schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Kompensation.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser finden sich in (1), (2c), (2e) und (2f):

Es wurden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: aktuelle Situation Gewässer / Grundwasser, Bedeutung bzw. Empfindlichkeit und Vorbelastung für das Schutzgut; Nicht-Betroffenheit wasserrechtlich begründeter Schutzgebiete; Gewässerstrandstreifen entlang der Nidda und der Gräben, zur Gefahr von Überflutungen bei einem hundertjährigen Hochwasser bei Versagen der entlang der Nidda vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (HQExtrem), zu Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten, zu potenziell zutage tretendem Grundwasser, zum Erfordernis wasserrechtlicher Genehmigungen, zur Entwässerung, zum Hochwasserschutzdeich der Nidda; Grundwasserneubildungsrate, Grundwasserschutz / Wasserversorgung (Erfordernis wasserrechtliche Zulassungen, Wasserversorgung, Löschwasserversorgung, Beachtung des Heilquellenschutzgebietes), zu oberirdischen Gewässern (Gefahr von Überflutungen bei einem Extremhochwasser), zur kommunalen Abwasserbeseitigung Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen des Grundwassers und von Gewässern, Erfordernis von wasserrechtlichen Genehmigungen.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Klima / Luft finden sich in (1):

Es wurden Aussagen getroffen zu: aktuelle Situation, Bedeutung bzw. Empfindlichkeit und Vorbelastung für das Schutzgut; klimatische Funktionen und Vorbelastungen sowie diesbezügliche Auswirkungen durch Bebauung (Kaltluftabflussbahnen, lufthygienische Situation, Luftmassentransportbahn „Nidda-Tal“ und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion im RegFNP. Kaltluftproduktion auf Ackerfläche und Frischluftproduktion), Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaft finden sich in (1):

Es wurden Aussagen getroffen zu: aktuelle Situation, Bedeutung bzw. Empfindlichkeit und Vorbelastung des Landschaftsbildes und seine potenzielle Beeinträchtigung durch Bebauung / Gewerbe, diesbezügliche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter finden sich in (1) und (2a):

Es wurden Aussagen getroffen zu: Nicht-Vorliegen bedeutsamer Kultur- oder Sachgüter; mögliche römische Siedlungsreste im Plangebiet und deren Berücksichtigung bei der Planung.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4b BauGB das Büro Dörhöfer & Partner, Engelstadt, mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Karben, den 30.08.2019

Der Magistrat der Stadt Karben

gez.

Guido Rahn
Bürgermeister



B-Plan Nr. 223 „Am Quellenhof“ (Planfenster-Auszug, ohne Maßstab)

Bauleitplanung der Stadt Karben – FB5 Stadtplanung Bauen Verkehr Wirtschaft
Plananlage zur Öffentlichen Auslegung – Entwurf Dörhöfer & Partner, Engelstadt