



## Magistrat der Stadt Karben *Amtliche Bekanntmachung*

---

### **Bauleitplanung der Stadt Karben Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ in der Gemarkung Petterweil Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 20.05.2021 nach Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB vorgelegten Hinweise und Anregungen (gem. § 1 (7) BauGB), den Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ in der Gemarkung Petterweil im Entwurf beschlossen.

Zugleich wurde die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan beschlossen

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von insgesamt rd. 6,1 ha am östlichen Rand der Siedlungslage von Petterweil nördlich und südlich der Sauerbornstraße (K 9), zwischen dem Wirtschaftsweg/ der Ysenburger Straße im Süden (Flst. 80/1) und dem Wirtschaftsweg nördlich des bestehenden Reiterhofes (Flst. 139) im Norden.

Gemäß dem Konzept zur nachhaltigen Sicherung der Ruhe- und Fortpflanzungsflächen der Rauchschnalbe bleibt der bestehende Gebäudekomplex der Reithalle und des zentralen Stallgebäudes (mit Anbauten) nördlich der Sauerbornstraße vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen

Lage und vorläufige Abgrenzung des Plangebietes sind den nachstehend abgedruckten Übersichtskarten zu entnehmen.

Ogleich die Stadt Karben in den letzten Jahren bereits einige Gebiete entwickelt und Grundstücke für den Wohnungsbau bereitgestellt hat, verfügt die Stadt Karben über keine eigenen Neubaugrundstücke mehr. Es liegen jedoch zahlreiche konkrete Interessenbekundungen bezüglich der Errichtung bzw. dem Erwerb von Wohnimmobilien vor.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein weiterer Beitrag zur Befriedigung der enormen Nachfrage nach Wohnbaufläche geleistet werden.

Der Regionale Flächennutzungsplan wurde im entsprechenden Bereich geändert, so dass der vorliegende Bebauungsplan aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB (Mai/ Juni 2020) wurden folgende umweltbezogenen Stellungnahmen vorgelegt:

**- Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Notwendigkeit einer konkreten flächenmäßige Zuordnung der CEF-Maßnahmen für das Rebhuhn, Zurverfügungstellung von Daten der Strategischen Umweltprüfung

**- Wetteraukreis, FSt. Naturschutz und Landschaftspflege**

Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Rauchschwalbe, Feldlerche, Rebhuhn), Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist vorzulegen, Verfügbarkeit von Kompensationsflächen ist nachzuweisen, nur zertifiziertes Pflanzgut für Gehölzpflanzungen, Anlage von Blühstreifen als CEF-Maßnahme für das Rebhuhn, Klärung offene Bodenstellen, Erhaltung von Heckenstrukturen, Anlage von Feldrainen u. Wiederherstellung von bewachsenen Feldwegen.

**- Wetteraukreis, FSt. Agrarfachaufgaben**

Doppelter Grenzabstand von Eingrünungen und 0,5 m Abstand von Einfriedungen nach dem Hess. Nachbarrechtsgesetz, Ackerflächen gehen verloren, keine Inanspruchnahme von Ackerflächen für Ausgleichsmaßnahmen

**- Regierungspräsidium Darmstadt**

Kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt, wasserwirtschaftliche Belange berücksichtigen, orientierende Untersuchung zum Bodenschutz, aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken

An umweltrelevanten Informationen liegen darüber hinaus vor:

- Bericht zur Umweltprüfung (Umweltbericht), in dem u.a. die Aspekte Bestandserfassung und Bewertung, Konfliktanalyse/ Eingriffsermittlung und Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen behandelt sind (mit thematischen Karten)
- Fachbeitrag Artenschutz
- Fachbeitrag Bodenschutz
- Magnetische Prospektion und Grabungsbericht zu Bodendenkmälern
- Bodengutachten (Baugrund, Bodenbelastungen, keine Kontaminationen)

Nachdem eine umfassende Flächenverfügbarkeit gewährleistet ist, soll nunmehr das Bauleitplanverfahren fortgeführt werden.

Dazu liegen gemäß § 3 (2) BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes (04/2021) mit Begründung und die oben angeführten Fachbeiträge und -gutachten sowie die o.g. umweltrelevanten Stellungnahmen und Unterlagen in der Zeit vom

**21.02. bis einschließlich 25.03.2022 im Rathaus der Stadt Karben, Rathausplatz 1 in 61184 Karben im Fachbereich 5, Zimmer 207 und 202**

während der allgemeinen Dienststunden (Mo. - Fr. von 8:00 bis 12:00 Uhr und Mo. von 14:00 bis 18:00 Uhr) zur allgemeinen Einsichtnahme öffentlich aus. Andere Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Sollten die Räume der Verwaltung aufgrund der Präventionsmaßnahmen zur Reduzierung des Ausbreitungs-Risikos des sog. Corona-Virus nicht uneingeschränkt zugänglich sein, ist die Einsichtnahme nach telefonischer Rücksprache unter den Telefonnummern 06039/ 481-510 oder 481-523 nur durch jeweils eine Person möglich.

**Bedingung für die Bürgerinnen und Bürger zur Einsichtnahme ist jedoch das Tragen einer Mund-/Nasenbedeckung und die Registrierung zur Kontaktnachverfolgung, wofür um Verständnis gebeten wird.**

Während des o.g. Zeitraumes hat jedermann die Möglichkeit zur Einsichtnahme und zur Information über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und die voraussicht-

lichen Auswirkungen der Planung sowie die Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung von Anregungen und Hinweisen.

Auf die zudem bestehende Einsichtnahmemöglichkeit auf digitalem Wege wird ausdrücklich hingewiesen:

In dem o.g. Zeitraum können die Planungsunterlagen entsprechend § 4a (4) BauGB zudem über das zentrale Internetportal des Landes Hessen

[www.bauleitplanung.hessen.de](http://www.bauleitplanung.hessen.de),

auf der Homepage der Stadt Karben

<https://www.karben.de/bauen-wirtschaft/bauleitplanung-bauen-wohnen/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren/>

und unter

[www.seifert-plan.com](http://www.seifert-plan.com)

eingesehen und abgerufen werden.

Über den Inhalt der Planung wird auf Verlangen telefonisch unter 06039/481-500 oder 523 sowie via Email ([beteiligungsverfahren@karben.de](mailto:beteiligungsverfahren@karben.de)) Auskunft gegeben. Zudem wird angeboten, die Planunterlagen elektronisch zur Einsicht zu verschicken.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen per Email an [matthias.rueck@seifert-plan.com](mailto:matthias.rueck@seifert-plan.com) verschickt, auf postalischem Weg abgegeben oder bei der Stadtverwaltung zu Protokoll gegeben werden.

Nach § 3 (2) Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass vorgelegte Stellungnahmen zum Vollzug der Abwägung nach § 1 (7) BauGB in öffentlicher Sitzung (bei Bürgern anonymisiert) behandelt werden.

Die Daten stellungnehmender Bürger werden dauerhaft gespeichert.

Die Vorbereitung und Durchführung der gesetzlichen Beteiligungsschritte wurde einem privaten Planungsbüro (Einschaltung eines Dritten gemäß § 4b Baugesetzbuch), Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert GbR, Linden, übertragen.

Karben, den 09.02.2022

**Der Magistrat der Stadt Karben**

**Übersichtskarten:**

Lage und Abgrenzung  
des Plangebietes  
(jew. ohne Maßstab)

