



## Magistrat der Stadt Karben *Amtliche Bekanntmachung*

---

### **Bauleitplanung der Stadt Karben Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ 1. Änderung in der Gemarkung Klein-Karben und Kloppenheim Hier: Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der Entwurfsoffenlage gem. § 3 (2) BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 07.07.2022 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. 125-4 „Gewerbegebiet“ 1. Änderung in der Gemarkung Klein-Karben und Kloppenheim im Entwurf beschlossen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert sich in zwei separate Änderungsbereiche.

Der Änderungsbereich 1 mit einer Fläche von rd. 2,75 ha umfasst das Flurstück 35/33 in der Flur 3 der Gemarkung Klein-Karben und befasst sich mit der erforderlichen Anpassung der Grundflächenzahl, um eine Nutzbarkeit des Grundstücks weiterhin zu gewährleisten.

Änderungsbereich 2 befindet sich am südlichen Ende des Gewerbegebiets, südlich der Max-Planck-Straße. Er umfasst das Flurstück 22/158 (bisherige Parzelle des Wertstoffhofs), sowie Teilflächen der Flurstücke 22/156, 22/163 und 22/164 in der Flur 3 der Gemarkung Klein-Karben. Im Vergleich zum Vorentwurf hat sich die Fläche des Änderungsbereichs 2 von rd. 7000 m<sup>2</sup> auf ca. 3850 m<sup>2</sup> verkleinert, um den Eingriff in die umliegenden Schutzgebiete zu minimieren.

Im Änderungsbereich 2 soll eine bereits längerfristig vorgesehene Erweiterung des Wertstoffhofs der Stadt Karben ermöglicht und planungsrechtlich gesichert werden. Dadurch soll der durch steigende Nachfrage und TÜV-relevanten Sicherheitsbestimmungen resultierende Ausbau- und Modernisierungsbedarf des Wertstoffhofs gedeckt werden.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes, d.h. der beiden Änderungsbereiche, sind der nachstehend abgedruckten Übersichtskarte zu entnehmen (in Rot dargestellt).

Aufgrund der sensiblen Lage des Änderungsbereichs 2 am Rande zum Außenbereich und einem unvermeidbaren Eingriff in ein bestehendes Vogelschutzgebiet erfolgt die Aufstellung des Änderungsverfahrens im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB. Nach § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, im Rahmen derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB vom 23. August 2021 bis einschließlich 01. Oktober 2021 wurden folgende umweltbezogenen Stellungnahmen vorgelegt:

- Anregung naturschutzrechtlichen Ausgleich nicht nur über das Ökokonto der Stadt zu regeln (wurde teilweise gefolgt)
- Hinweis zur frühzeitigen Realisierung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen (wurde zur Kenntnis genommen)
- Anregung zur Verbreiterung des Pflanzstreifens (wurde nicht gefolgt)
- Anregung zur Anpassung der Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (wurde teilweise gefolgt)
- Anregung zur Vorlage einer VSG-Verträglichkeitsprüfung (wurde gefolgt)
- Anregung zur Bewertung von Acker- in Grünland nach Kompensationsverordnung (wurde gefolgt)
- Anregung zum Entfall und nicht Bilanzierung der Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (wurde gefolgt)
- Hinweis zu „Risikogebieten außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete“ gem. § 78b WHG (wurde zur Kenntnis genommen)
- Bedenken zur Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes (wurden nicht geteilt)
- Anregungen zur Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung und zur Vorlage einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (wurden gefolgt)
- Anregung zur Anpassung des Geltungsbereiches zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgebiete (wurde gefolgt)
- Bedenken zur Wasserversorgung (wurden nicht geteilt)
- Hinweise zu Versickerung und Grundwasserschutz (wurden zur Kenntnis genommen)
- Hinweis zur Bodenschutzklausel (wurde zur Kenntnis genommen)

An umweltrelevanten Informationen liegen darüber hinaus vor:

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB
  - Bestandsanalyse
  - Auswirkungenanalyse
    - Durchführung/ Nicht-Durchführung der Planung
    - Wechselwirkungen und Kumulation
  - Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
  - Umgang mit Emissionen, Abfall und Abwasser
  - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB
- Natura 2000 – Verträglichkeitsprüfung  
Vogelschutzgebiet 5519-401 „Wetterau“
  - Bestandsaufnahme und Erhaltungsziele
  - Beurteilung vorhabenbedingter Projekt-Wirkungen
    - Baubedingte Auswirkungen
    - Anlagenbedingte Auswirkungen
    - Betriebsbedingte Auswirkungen
  - Vorhabenbezogene Vermeidungsmaßnahmen
  - Weitere Störfaktoren in der Umgebung der Schutzgebiete

- Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG
  - Biotopstrukturen/ Wirkfaktoren
  - Pflanzenarten/ Tiergruppen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
  - Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSchRI
  - Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
  - Betroffenheit geschützter Arten
  - Naturschutzfachliche Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL bzw. Art. 9 Abs. 1 VSchRI

Der Entwurf des Bebauungsplanes liegt gemäß §3 (2) BauGB mit Planzeichnung, Satzungstext, Begründung sowie den oben genannten umweltrelevanten Fachbeiträgen in der Zeit vom

**19.09.2022 bis einschließlich 21.10.2022**  
**im Rathaus der Stadt Karben, Rathausplatz 1 in 61184 Karben**  
**im Fachbereich 5, Zimmer 206 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 Ausbreitungsrisikos 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, wofür um Verständnis gebeten wird.**

Während des o.g. Zeitraumes hat jedermann die Möglichkeit zur Einsichtnahme und zur Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und die voraussichtlichen 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 auf der Homepage des beauftragten Planungsbüros

<https://blfp.de/staedtebau>

eingesehen und abgerufen werden.

Über den Inhalt der Planung wird auf Verlangen telefonisch unter 06039/481-523 oder 520. 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 E-Mail an [info@blfp.de](mailto:info@blfp.de) verschickt, auf postalischem Weg abgegeben oder bei der Stadtverwaltung zu Protokoll gegeben werden.

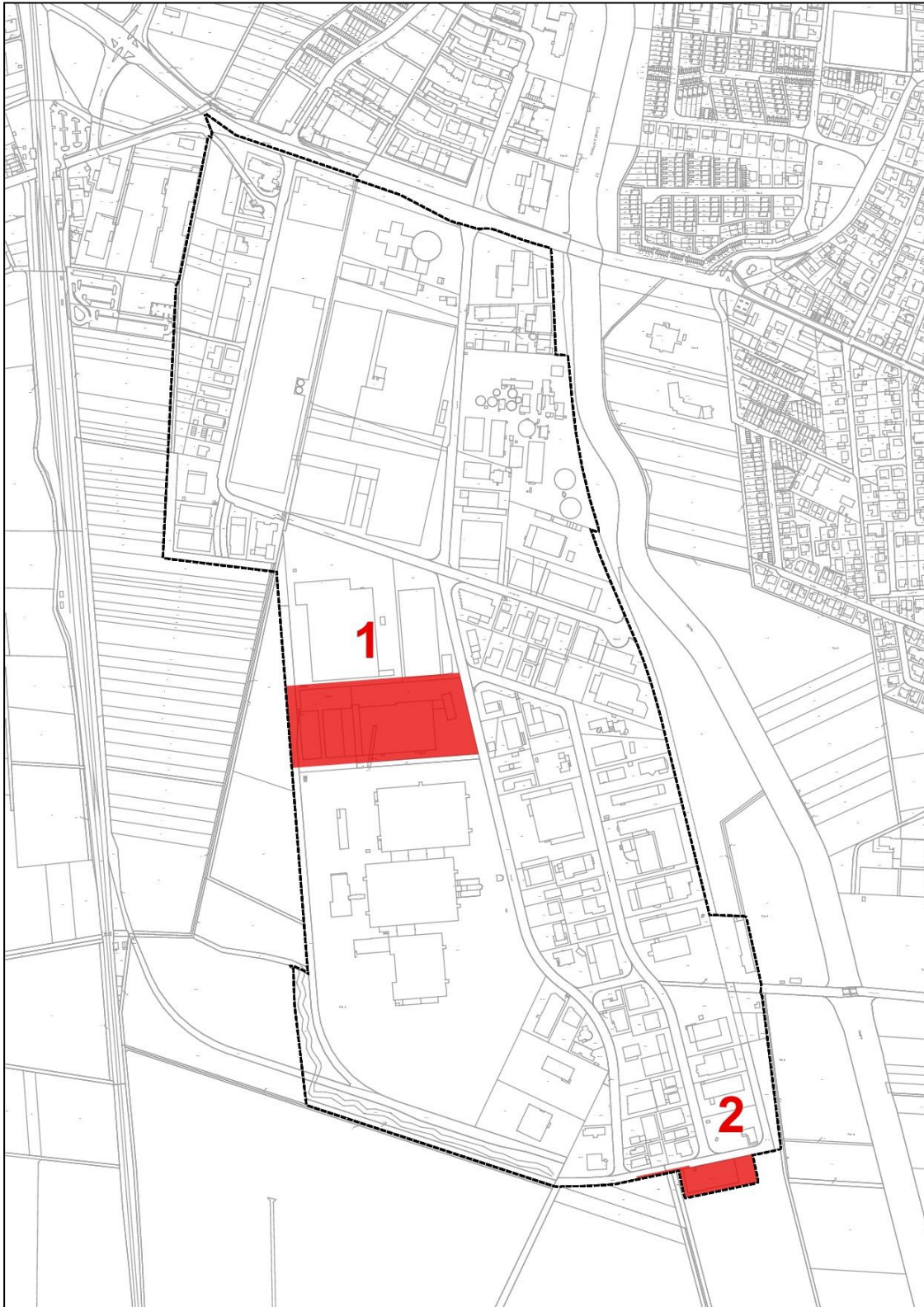
Nach § 3 (2) Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

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 gemäß § 4b BauGB einem privaten Planungsbüro, blfp planungs gmbh, Friedberg, übertragen.

Karben, den 10.09.2022

**Der Magistrat der Stadt Karben**



**B-Plan 125-4 1. Änderung ohne Maßstab**

**Bauleitplanung der Stadt Karben – FB5 Stadtplanung Bauen Verkehr Wirtschaft**

**Plananlage zu Frühzeitigen Beteiligung – Vorentwurf blpf planungs gmbh, Friedberg**