

## **Bebauungsplan Nr. 125-4, 1. Änderung** **- Gewerbegebiet -**

---

### **Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

06.04.2023

Bearbeitung:

blfp planungs gmbh

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Ziel der Bauleitplanung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Ablauf des Planungsverfahrens .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>4</b>
3.1 Umweltprüfung .....	4
3.2 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB .....	5
3.3 Gutachten .....	6
<b>4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....</b>	<b>7</b>
4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB .....	7
4.1.1 <u>Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB</u> .....	7
4.1.2 <u>Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</u> .....	7
4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB.....	9
4.2.1 <u>Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB</u> .....	9
4.2.2 <u>Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</u> .....	9

## **1. Ziel der Bauleitplanung**

Mit dem Änderungsverfahren werden Anpassungen in zwei Teilbereichen des am 13. Juni 2020 in Kraft getretenen Ursprungsbebauungsplans Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ vorgenommen. Beide Änderungsbereiche befinden sich weitestgehend im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Lediglich im Änderungsbereich 2 werden die Grenzen des Geltungsbereiches geringfügig erweitert.

Anlass der Planänderung ist, im Änderungsbereich 1 auf dem Grundstück der Firma ContiTech-Chemie GmbH in der Dieselstraße 4 (Flurstück 35/33), eine höhere Ausnutzung zu ermöglichen und so die Flexibilität und das Weiterentwicklungspotenzial des Grundstücks zu verbessern.

Der Änderungsbereich 2 umfasst das Grundstück des Recyclinghofs Karben in der Max-Planck-Straße 44 auf dem Flurstück 22/158 sowie Teilflächen der Flurstücke 22/156, 22/163 und 22/164, die für die Erweiterung benötigt werden. Dieser stellt den am meisten frequentierten Recyclinghof im Wetteraukreis dar, ist in seiner gegenwärtigen Ausbaustufe bereits unterdimensioniert und muss dringend vergrößert und modernisiert werden. Der Vergrößerungsbedarf leitet sich aus einer weiter steigenden Nachfrage sowie TÜV-relevanten Sicherheitsbestimmungen ab.

## **2. Ablauf des Planungsverfahrens**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 20.05.2021 den Aufstellungsbeschluss für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.07.2021, im Zeitraum vom 23.08.2021 bis einschließlich 01.10.2021. Die Einstellung in das Internet gem. § 4a Abs. 4 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum. Während dieser Zeit wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.08.2021. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel im selben Zeitraum. Sie wurden mit Schreiben vom 16.08.2021 aufgefordert eine Stellungnahme bis einschließlich 01.10.2021 abzugeben.

Der Beschluss des Bebauungsplanentwurfes sowie der Offenlage gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 07.07.2022 gefasst. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 10.09.2022, erfolgte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 19.09.2022 bis einschließlich 21.10.2022. Die Einstellung in das Internet gem. § 4a Abs. 4 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum. Während der Offenlage konnten Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.09.2022 parallel im gleichen Zeitraum.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 27.04.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben. Nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Wetterauer Zeitung am 20.05.2023 trat der Bebauungsplan in Kraft.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

#### **3.1 Umweltprüfung**

Die Belange des Umweltschutzes wurden in einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB untersucht. Diese dient der Feststellung der umweltbezogenen, abwägungsrelevanten Belange und wird gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht dargestellt.

Die einschlägigen Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a-j BauGB) wurden nach ihrer Zugehörigkeit zu den verschiedenen Schutzgütern gemäß § 2 UVPG gegliedert und die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB) auf den Natur- und Landschaftshaushalt untersucht. Dabei wurde die Erheblichkeit der Auswirkungen des geplanten Vorhabens festgestellt.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden zudem weitere Fachgutachten erarbeitet deren umweltrelevante Ergebnisse in den Umweltbericht und in den Bebauungsplan übernommen wurden. Die Zusammenstellung der umweltrelevanten Daten erfolgte über eine Auswertung der Gutachten.

Folglich wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit „europäisch geschützter Arten“ (Anhang IV der FFH-Richtlinie und Art. 1 der VSchRL) gegenüber den Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt, um möglichst weitgehend ausschließen zu können, dass artenschutzrechtliche Restriktionen der späteren baulichen Nutzung entgegenstehen. Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass weder für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten der VSchRL Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden und dass mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Somit sind auch keine vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich, da die Eingriffe nur kleinflächig erfolgen und gleichwertige Habitatstrukturen in ausreichendem Umfang bestehen bleiben. Die ökologische Funktion der potenziell betroffenen Lebensstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Da sich die Erweiterungsfläche des Recyclinghofs (Änderungsbereich 2) in geringem Umfang in die südlich angrenzende Teilfläche des Vogelschutzgebietes VSG 5519-401 „Wetterau“ erstreckt und somit mit dem Vorhaben eine faktische Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen einhergeht, wurde auf eine Natura 2000-Vorprüfung verzichtet und eine vertiefende VSG-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Grundlage der Verträglichkeitsprüfung bilden die für die Gebietsmeldung relevanten und in der Natura 2000-Verordnung über die Natura 2000-Gebiete zur Umsetzung der FFH- und VS-RL in Hessen in der Anlage 3b aufgeführten Arten und Erhaltungsziele. Im Ergebnis konnte der Eintritt von erheblicher Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des VSG im Sinne des § 34 Abs. 2 BNatSchG durch die Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Zum einen ist die Flächeninanspruchnahme angesichts der Gebietsgröße des VSG als marginal zu beurteilen und zum anderen bestehen bereits Vorbelastungen durch den Recyclinghof und das nördlich angrenzende Gewerbegebiet. Ein Vorkommen wertstelliger Vogelarten bzw. deren Lebensräume befinden sich erst in deutlicher Entfernung zum Recyclinghof, so dass auch durch bau- oder betriebsbedingte Störwirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Zusammenfassend kommt die Umweltprüfung zum Ergebnis, dass die Realisierung des Bebauungsplans nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führt, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich realisiert werden.

### **3.2 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB**

Die Relevanz der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans wurde so bewertet, dass es sich bei den Auswirkungen des Bebauungsplans in erster Linie um Folgende handelt:

- Änderungsbereich 1.
  - Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung bisher nicht überbaubarer Gewerbegebietsflächen durch die Zulässigkeit einer zusätzlichen Überschreitung der GRZ um 10% und der Umwandlung von zusätzlicher überbaubarer Grundstücksfläche
  - entspricht einer formalrechtlichen Neuversiegelung bzw. -befestigung
- Änderungsbereich 2.
  - Versiegelung bzw. Befestigung bisher unbebauter Außenbereichsflächen durch eine Erweiterung des Recyclinghofs

Von der zusätzlichen tatsächlichen und formalrechtlichen Flächenversiegelung bzw. Flächenbefestigung in beiden Änderungsbereichen sind die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Lokalklima, Tiere, Pflanzen und Lebensräume sowie das Landschaftsbild in unterschiedlicher Intensität betroffen.

#### Mensch und Gesundheit

Mit dem Bebauungsplan wird keine Nutzungsänderung verfolgt, die zwangsläufig mit einer Zunahme von Immissionen aus Verkehr oder Gewerbebetrieben einhergeht. Demnach sind mit den Festsetzungen der Bauleitplanung keine relevanten Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit, weder an den Arbeitsplätzen und Wohnstandorten im Gewerbegebiet noch in den umliegenden Wohngebieten über den Ist-Zustand hinaus, verbunden. Die Erweiterung des bestehenden Recyclinghofes ist am Bedarf orientiert und hat nur geringfügige Veränderungen von Emissionen durch Ziel- und Quellverkehr bzw. durch die Anlage selbst zur Folge.

Für eine Erholungsnutzung relevante Flächen werden durch das Vorhaben nicht beansprucht. In geringem Umfang werden im Westen und Südosten Außenbereichsflächen für eine bauliche Nutzung (private Verkehrsflächen, Recyclinghof) in Anspruch genommen. Ansonsten werden Grünstrukturen und Eingrünungen gesichert.

#### Geologie und Boden

Der Bebauungsplan ermöglicht zum einen im Änderungsbereich 1. eine zusätzliche bauliche Ausnutzung, die mit einer Bodenversiegelung bzw. -befestigung und einem zumindest teilweisen Verlust von Bodenfunktionen einhergeht.

Außerdem ermöglicht die Bebauungsplan-Änderung im Änderungsbereich 2 eine Erweiterung des Recyclinghofes in den angrenzenden Außenbereich, wodurch auf diesen Flächen ebenfalls Bodenfunktionen verloren gehen.

Im Änderungsbereich 2 werden bislang wenig vorbelastete Außenbereichsflächen, mittlerer Bedeutung, in einem Umfang von 520 m<sup>2</sup> für eine Flächenbefestigung beansprucht. Die Auswirkungen sind nicht unerheblich, finden aber insgesamt auf einer begrenzten Fläche statt. Die Inanspruchnahme von bereits überformten Standorten im Innenbereich (2.640 m<sup>2</sup> im Änderungsbereich 1) kann demgegenüber vernachlässigt werden.

#### Wasserhaushalt

Die Funktionen des Wasserhaushaltes werden durch den Bebauungsplan gegenüber dem aktuellen Zustand nicht wesentlich verändert. Der Graben im Süden bleibt als Vorfluter gesichert. Die geringfügige Zunahme versiegelter Flächen im Bereich der Erweiterungsflächen hat auf das

Grundwasserregime angesichts der bestehenden Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen.

#### Klima und Luft

Die lokalklimatische Situation wird durch den Bebauungsplan bzw. seine Erweiterung nicht wesentlich verändert. Die geringfügige Zunahme versiegelter Flächen im Bereich der Erweiterungsflächen hat auf die lokalklimatische Situation angesichts der bestehenden Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen. Die Gehölzstrukturen entlang des Recyclinghofes, die sich in geringem Umfang positiv auf Lokalklima und Lufthygiene auswirken können, werden gesichert und nach Osten ausgedehnt.

#### Biodiversität

Der Bebauungsplan ermöglicht in den Änderungsbereichen zusätzliche Flächenbefestigungen, die mit einem Verlust von Vegetationsstrukturen und Biotopen einhergehen. Innerhalb der Gewerbefläche sind allenfalls Strukturen geringer Bedeutung bzw. Empfindlichkeit betroffen (gärtnerisch gestaltete Flächen innerhalb des bereits stark bebauten Gewerbegebietes). Die Auswirkungen können vernachlässigt werden.

Die Erweiterung des Recyclinghofes betrifft Teile einer Extensivwiese (Erweiterungsfläche). Der Verlust dieser Biotopstrukturen mittlerer Bedeutung ist nicht unerheblich, aber räumlich begrenzt. Wertgebende Strukturen (bestehende Baumhecken am Recyclinghof) können erhalten und ergänzt werden.

#### Landschaftsbild

Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zur Folge. Die geringfügigen Erweiterungen der baulichen Nutzung in dem Gewerbegebiet (Änderungsbereich 1) betreffen einen vorbelasteten Bereich.

Bei der Erweiterung des Recyclinghofes (Änderungsbereich 2) werden die eingrünenden Gehölzbestände erhalten und entlang der Erweiterungsfläche und der Dieselstraße nach Osten fortgesetzt. Die Einbindung des südlichen Siedlungsrandes in die offene Kulturlandschaft bleibt in gleicher Qualität bestehen.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Objekte werden durch den Bebauungsplan nicht betroffen bzw. nicht beeinträchtigt.

### **3.3 Gutachten**

- Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten – gemäß § 44 BNatSchG (Naturprofil – Planung und Beratung, März 2023)
- Natura 2000 – Verträglichkeitsprüfung – Vogelschutzgebiet 5519-401 „Wetterau“ (Naturprofil – Planung und Beratung, März 2023)

#### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage kamen teilweise inhaltlich identische Stellungnahmen. Diese werden nachfolgend nicht doppelt aufgeführt.

##### **4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB**

###### 4.1.1 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen im Zeitraum der Beteiligungsphase ein.

###### 4.1.2 Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kamen Hinweise und Anregungen, die im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt wurden. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend angepasst und weiter ausgearbeitet. Insbesondere wurden die Themen

- Abgrenzung des Geltungsbereiches im Änderungsbereich 2 (Recyclinghof),
- Umgang mit dem Eingriff in das Vogelschutzgebiet,
- Umfang der Umweltgutachten (artenschutzrechtliche Prüfung und vollständige FFH-Verträglichkeitsprüfung),
- Umweltbericht und Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung und
- Grünfestsetzungen und Pflanzgebote

weiter ausgearbeitet.

Als Resultat wurde der Geltungsbereich des Änderungsbereiches 2 in Abstimmung mit UNB und ONB auf die Erweiterung des Recyclinghofes samt einem 5 m breiten Randeingrünungsstreifens reduziert. Ziel war es dadurch den Eingriff in das Vogelschutzgebiet auf ein Minimum zu reduzieren. Dementsprechend wurden die ursprünglich zeichnerisch festgesetzte Fläche für Schutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie die Pflanzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an der Max-Planck-Straße aus dem Geltungsbereich entfernt.

Infolgedessen kann die umwelttechnische Kompensation aufgrund der Erweiterung des Recyclinghofes nicht durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen werden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde daraufhin angepasst und der umwelttechnische Ausgleich erfolgt über das Ökopunktekonto der Stadt Karben.

Bei einem Scopingtermin vor Ort am 22.11.2021 mit UNB und ONB wurde abgestimmt, dass eine Natura-2000-Vorprüfung nicht ausreicht und eine vollumfängliche Natura 2000 - Verträglichkeitsprüfung des Vogelschutzgebiets 5519401 „Wetterau“ durchzuführen ist. So konnte sichergestellt werden, dass keine negativen Auswirkungen durch die Erweiterung des Recyclinghofs zu erwarten sind.

Im selben Zuge wurden auch die weiteren notwendigen Untersuchungsparameter für den Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung festgelegt. Der Umweltbericht wurde auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen sowie der weitergehenden Planung angepasst. Insbesondere in Bezug auf die Kompensationsmaßnahmen und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden die Anregungen und Hinweise berücksichtigt.

Der Umweltbericht und die Begründung zum Bebauungsplan wurden zu den Themen des vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutzes ergänzt, da im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlastenverdachtsflächen eingingen.

Die umwelttechnischen Unterlagen wurden im weiteren Planungsverlauf entsprechend ausgearbeitet und Entwicklungsziele für die Randeingrünung des Recyclinghofs formuliert. Diese wurden durch textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus kamen von Seiten der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wichtige Hinweise zu den Themen Wasser- und Bodenschutz sowie Artenschutz, die in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen wurden. Dies betrifft insbesondere Hinweise zu

- Öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege unter Ziff. C. 3.,
- schädlichen Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen unter Ziff. C. 4.1,
- Schutz und Erweiterung bestehender Versorgungsanlagen von der NRM und der OVAG unter Ziff. C. 9.,
- Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG unter Ziff. C. 5.,
- Risikogebiete außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete gemäß § 78b WHG unter Ziff. C. 6. sowie
- Ge- und Verbote innerhalb von Heilquellenschutzgebieten unter Ziff. C. 7.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um die entsprechenden Ergebnisse aus den umwelttechnischen Fachgutachten sowie um die Themen Wasserwirtschaft (s. Kap 6.) und Bodenschutz (s. Kap. 7.) ergänzt.

Den Anregungen zur Durchführung zusätzlicher Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu den Themen

- Baugrund und Hydrogeologie,
- Wasserversorgung und Wasserbedarf sowie
- frühzeitige Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

wurde nicht gefolgt.

Dies begründet sich aus der moderaten und somit nicht erheblich auswirkenden Erweiterung bzw. Modernisierung eines bereits an diesem Standort bestehenden Recyclinghofes. Folglich ist auch künftig nicht mit einem erhöhten Wasserbedarf und auf Grund der geringfügigen Vergrößerung auch nicht mit einer signifikanten Verschlechterung der Versickerungsfähigkeit des Bodens zu rechnen.

Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Nachgang zum Bauleitplanverfahren nach erfolgter Rechtskraft des Bebauungsplans. Für die dingliche Sicherung und Ausführung der Maßnahmen innerhalb des Vogelschutzgebietes muss zunächst Baurecht vorliegen und die umweltrelevanten Anlagen zum Bebauungsplan (Umweltbericht, Artenschutzprüfung und Natura 2000 - Verträglichkeitsprüfung) fertiggestellt sein.



## **4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB**

### 4.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen im Zeitraum der Beteiligungsphase ein.

### 4.2.2 Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlage kamen Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden. Insbesondere wurden erläuternde Ergänzungen zu umweltrelevanten Belangen aufgenommen. Zur Klärung der offenen Themen gab es einen Abstimmungstermin mit der UNB und der ONB am 15.02.2023.

Infolgedessen wurden insbesondere die nachfolgenden Themen ergänzt:

- einheitliche Angaben zur Zusammensetzung der Bestands- und Erweiterungsflächen des Recyclinghofes samt erläuternder Abbildung,
- redaktionelle Ergänzungen in den umweltrelevanten Unterlagen,
- Festsetzung eines blickdichten Sichtschutzzauns als Schutzmaßnahme für das Vogelschutzgebiet,
- Anpassung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgrund einer Zusatzbewertung des Bodenwertes,
- Ergänzung eines landschaftspflegerischen Maßnahmenplans für den Änderungsbereich 2,
- Ergänzung der Textfestsetzung zu den zu verwendenden Leuchtmitteln.

Als Resultat wurden einheitliche Flächenangabe zu den bestehenden und zu den erweiterten Flächen des Recyclinghofes samt darstellender Erläuterung in die Begründung im Kapitel 3.3 sowie in den Umweltbericht und der VSG-Verträglichkeitsprüfung eingefügt.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Kartierungsstandards wurden redaktionelle Anpassungen an der Natura 2000 – Verträglichkeitsprüfung, der Artenschutzprüfung und dem Umweltbericht vorgenommen. Die Anpassungen beschränkten sich dabei auf die Ergänzung der Erfassungsdaten. So wurden sowohl die Fundpunkte der nachgewiesenen Arten als auch die Art der vorgenommenen Begehungen in einer Karte zur Natura 2000 – Verträglichkeitsprüfung dargestellt.

Da die für die Erweiterung des Recyclinghofes in Anspruch genommenen Flächen eine Ertragsmesszahl (EMZ) von 70 aufweisen muss nach Hessischer Kompensationsverordnung eine Zusatzbilanzierung des Bodens vorgenommen werden. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde hinsichtlich dieser Zusatzbewertung geprüft und entsprechend angepasst, sodass sich die zugeordneten Ökokontomaßnahmen erhöht haben. Das aktualisierte Defizit im Umfang von 58.002 Biotopwertpunkten wurde in den Textfestsetzungen unter Ziff. A. 11. aufgenommen. Der Ausgleich wird über das Ökopunktekonto der Stadt Karben erfolgen.

Der Anregung für beide Änderungsbereiche sowohl Bestands- als auch Ausgleichspläne mit den landschaftspflegerischen Maßnahmen anzufertigen, wurde teilweise gefolgt. Für den Änderungsbereich 2 (Recyclinghof) lag zur Offenlage ein Bestandsplan vor und die landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Jedoch wurde zum besseren Verständnis, entsprechend der Anregungen aus den

eingegangenen Stellungnahmen, für den Änderungsbereich 2 ein zusätzlicher Maßnahmen- bzw. Ausgleichsplan erstellt.

Da es sich im Änderungsbereich 1 lediglich um eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung über eine Anhebung der GRZ auf 0,9 handelt, wurde kein Bestands- oder Ausgleichsplan ergänzt. Die Maßnahmen der Grünordnung können für diesen Änderungsbereich nicht über die Planzeichen des Bebauungsplans hinaus dargestellt werden.

Weiterhin wurden die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Textfestsetzung unter Ziff. A. 7. erweitert. Dies betrifft insbesondere eine Präzisierung der Textfestsetzung unter Ziff. A. 7.1 zur Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln, samt Ergänzung von technischen Richtlinien im Hinweisteil unter Ziff. C. 5.2.

Darüber hinaus wurden die Textfestsetzungen um die Ziff. B. 2.2 erweitert und die Errichtung eines Sichtschutzzauns entlang der Außengrenzen des Recyclinghofs festgesetzt. Dadurch wird ein zusätzlicher Schutz vor Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebiets durch den Betrieb des Recyclinghofs gewährleistet.

Auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen wurden zusätzliche Hinweise zu Bodenschutz und zu bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen unter der Geländeoberfläche samt den zu beachtenden technischen Regelwerken in den Textteil aufgenommen. So wurde unter Ziff. C. 9.3 ein Hinweis zum Vorhandensein einer Gashochdruckleitung im Änderungsbereich 1 und ergänzend dazu unter Ziff. C. 9.4 auf die entsprechende NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal-, und Steuerkabel der Mainova“, hingewiesen.

Einige Stellungnahmen enthielten Anregungen, denen nicht gefolgt wurde und Bedenken, die nicht geteilt wurden. Dies betraf Stellungnahmen in Bezug auf die Wasserversorgung und Angaben zu den zu erwartenden Wasserbedarfen. Mit Hinblick darauf, dass die Änderungsbereiche 1 und 2 bereits vollständig baulich entwickelt und seit geraumer Zeit in Betrieb sind und mit dem Änderungsverfahren lediglich eine moderat höhere, bauliche Ausnutzung im Änderungsbereich 1 und eine nicht erhebliche bauliche Erweiterung bzw. Modernisierung im Änderungsbereich 2 ermöglicht werden soll, ist nicht mit einem höheren Wasserbedarf zu rechnen.

Folglich lassen sich auch keine signifikanten Verschlechterungen der Versickerungsfähigkeit der Böden durch die geplanten Änderungsmaßnahmen ableiten und es werden weder die Belange des Grundwasserschutzes noch möglicherweise notwendige wasserrechtliche Zulässigkeiten berührt. Insofern wurde auch der Anregung zur Durchführung einer hydrogeologischen Untersuchung nicht gefolgt. Aufgrund der geringfügigen Vergrößerungen in beiden Änderungsbereichen werden die Funktionen des Wasserhaushaltes gegenüber dem aktuellen Zustand nicht wesentlich verändert und angesichts der bereits bestehenden Vorbelastungen können keine erheblichen Auswirkungen abgeleitet werden.

Aus den genannten Gründen wurden auch Bedenken nicht geteilt, dass die Erweiterungsbereiche des Recyclinghofes im Änderungsbereich 2 bisher nicht vollständig in der Schmutzfrachtsimulation (SMUSI) enthalten sind. Aufgrund der Modernisierung und geringfügigen Erweiterung des Recyclinghofs lassen sich keine signifikant höheren Mengen an anfallendem Schmutzwasser ableiten. Seitens der Stadtwerke Karben kamen diesbezüglich im Rahmen der Offenlage keine Einwendungen.

Zudem wurden die Bedenken nicht geteilt, dass es mit der Umsetzung des Erweiterungsvorhaben des Recyclinghofs im Änderungsbereich 2 zu einer Verschlechterung des Hochwasserschutzes entlang der Nidda kommt. Zum einen befindet sich der Änderungsbereich 2 in keinem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet und zum anderen stellt das Erweiterungsvorhaben eine sehr geringe Inanspruchnahme von potenziellen Retentionsflächen dar.

Bezugnehmend auf die Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung wurde im Rahmen der Offenlage die Anregung eingebracht eine Reviervogelkartierung der Avifauna durchzuführen und in der Verträglichkeitsprüfung zu ergänzen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da im Vorfeld der Offenlage sowohl mit der UNB als auch der ONB (Ortstermin am 22. November 2021) festgelegt wurde, dass zunächst auf eigene Erhebungen verzichtet werden kann und eine Auswertung der zugänglichen Untersuchungen (Multibase, Grunddatenerfassung VSG) ausreichend ist. Da sich das Bauleitplanverfahren bis in das folgende Frühjahr verzögert hatte, wurden seitens der Stadt Karben bereits zusätzliche Erhebungen im entsprechenden Kartierzeitraum veranlasst, um die ausgewerteten Untersuchungen und Daten zu verifizieren. Der Umfang der Untersuchungen wurde mit der Stadt Karben als Trägerin der Bauleitplanung festgelegt und erfolgte mit Bezug auf das hier zu prüfende Vorhaben. Auf weitergehende Untersuchungen konnte in mit Abstimmung der UNB und ONB (15.02.2023) verzichtet werden.

Der Anregung, im Bebauungsplan eine ökologische Baubegleitung bzw. ein ökologisches Monitoring bis zur vollständigen Umsetzung des Vorhabens festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Hintergrund ist, dass die Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung und die Dauer des Monitorings nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, da der städtebauliche Bezug zum Bodenrecht fehlt. Solche Maßnahmen sollten auf der Bauantragsebene bzw. bei der Ausführungsplanung festgelegt und als entsprechende Nebenbestimmung bei Erteilung der Baugenehmigung aufgenommen werden.

In diesem Zusammenhang wurde auch der Anregung zur Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht gefolgt, da dieser Sachverhalt in einer „worst-case-Betrachtung“ in der artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht und aufgrund des kleinflächigen Eingriffs weder im Änderungsbereich 1 noch im Änderungsbereich 2 erforderlich ist. Eine Beeinträchtigung kann demnach ausgeschlossen werden und für potenziell betroffene Arten stehen gleichwertige Habitatstrukturen in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Nachgang zum Bauleitplanverfahren, nach erfolgter Rechtskraft des Bebauungsplans. Für die dingliche Sicherung und Ausführung der Maßnahmen innerhalb des Vogelschutzgebietes muss Baurecht vorliegen und die umweltrelevanten Anlagen zum Bebauungsplan (Umweltbericht, Artenschutzprüfung und Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung) müssen fertiggestellt sein.

Aufgrund des sehr kleinflächigen Eingriffs, der aus dem Vorhaben im Änderungsbereich 2 resultiert, wurde der Anregung zur Durchführung eines Änderungsverfahrens des RegFNP nicht gefolgt. Für die rd. 770 m<sup>2</sup> Erweiterungsfläche, die für die Erweiterung des Recyclinghofs beansprucht werden, wurde bereits ein zweistufiges Normalverfahren mit Umweltbericht, Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung, Artenschutzprüfung und vollumfänglicher Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt und somit die umweltrelevanten Sachverhalte vollständig berücksichtigt. Der RegFNP wird im Nachgang zum Bauleitplanverfahren im Zuge der Berichtigung angepasst.

Insgesamt gab es keine Anregungen oder Bedenken, die eine Änderung des Bebauungsplans und eine erneute Offenlage erforderlich machten.

---

Diese zusammenfassende Erklärung nach § § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“, 1. Änderung beigelegt.

Karben, den 19.05.2023

  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister Guido Rahn)