

Bebauungsplan Nr. 248 „Bindweidring West“

Umweltbezogene Stellungnahmen

im Rahmen der

frühz. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

(§§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB / 20.11. – 20.12.2023)



HessenForst Forstamt Nidda • Auf der Platte 34 • 63667 Nidda

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
z.Hd. Herrn Rück
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern

Per E-Mail an:
matthias.rueck@seifert-plan.com

Aktenzeichen	P 22
Bearbeiter/in	Herr Möbs
Durchwahl	(06043) 9657-22
Fax	(06043) 9657-27
E-Mail	Anselm.Moebis@forst.hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht vom	16.11.2023
Datum	21.11.2023

**Bauleitplanung der Stadt Karben, Gemarkung Burg-Gräfenrode; Bebauungsplan Nr. 248
„Bindweidring West“ - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/ TÖB
gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
Forstliche Stellungnahme**

Fristablauf für die Stellungnahme (§ 4 Abs. 2 BauGB): 20.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Rück,

zu o.g. Vorgang nehmen wir als Untere Forstbehörde beim Hessischen Forstamt Nidda gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Wald i.S.d.G. ist nicht betroffen. Gegen die vorgestellte Planung ergeben sich daher keine Einwendungen oder Bedenken.

Das von uns im Auftrag des Regierungspräsidiums Darmstadt betreute NSG „Ludwigsquelle“ liegt ca. 900 m südöstlich des Planungsraums. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind m.E. nicht zu besorgen. Ebenso verhält es sich mit dem VSG „Wetterau“ und dem LSG „Auenverbund Wetterau.“

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der kartierten Arten im Planungsraum rege ich an, den Beginn der Bauphase im Anschluss an die Brut- und Setzzeit zu terminieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Möbs)



Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114

35440 Linden-Leihgestern

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: ----
Ihre Nachricht: 16.11.2023
Unser Zeichen: Sp

Ansprechpartnerin: Frau Schaper
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1544
Telefax: +49 69 2577-1547
Schaper@region-frankfurt.de

30. November 2023

Karben 7/23/Bp Bebauungsplan Nr. 248 „Bindweidring West“ in Burg-Gräfenrode Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Seniorentagesstätte sowie eines Mütterzentrums geschaffen werden.

Der Bereich ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Grünfläche, Sportanlage“ (ca. 0,5 ha) dargestellt. Die geplanten Nutzungen werden im o. g. Bebauungsplan als Seniorentagesstätte, Mütterzentrum und Wohngebiet (als nicht überbaubare Fläche) festgesetzt.

Die Planung betrifft aufgrund der sehr geringen Flächengröße nicht die Grundzüge der Planung und kann daher als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden.

Eine Anpassung dieser Flächen an die Festsetzung im Bebauungsplan kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen.

Wir erlauben uns den Hinweis, dass die Oberhessische Heilquellenschutzgebietsverordnung zum 31.7.2023 aufgehoben wurde. Wir bitten, dies in der Begründung zu korrigieren.

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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Christiane Schaper
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

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 DEUTSCHERWALD
Landesverband Hessen e.V.
VERBAND HESSISCHER FISCHER E.V.

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

Planungsgruppe Prof.Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden

Email an: matthias.rueck@seifert-plan.com

Verfasser/Absender dieses Schreibens:

Dr. Karl Schneider (NABU AG Karben)
Erich Kästner Str. 12
61184 Karben
kaschner@arcor.de



Karben, 17. Dezember 2023

**Bebauungsplan Nr. 248 „Bindweidring West“. Stadt Karben, Stadtteil Burg-Gräfen-
rode. Stellungnahme i.R. der Beteiligung gem. § 4(1) BauGB**

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. Sie gibt im Sinne der frühzeitigen Beteiligung Hinweise/Empfehlungen, die vor allem hinsichtlich der von uns zu vertretenden Belange von Bedeutung sind.

Gegen den vorliegenden Vorentwurf des o.g. BPlans melden wir Bedenken an, weil mit den Festsetzungen zum geplanten WA-Gebiet unseres Erachtens der § 1a Abs. 2 BauGB nicht angemessen gewürdigt wird – hier insbesondere wegen der zusätzlichen Bodenversiegelungen durch KfZ- Abstellflächen, Nebenanlagen und natürlich auch durch den zusätzlichen Erschließungsweg.

Die getroffene Festsetzung zum geplanten WA unter Pkt. 1.1 lässt "je Grundstück maximal zwei Carports oder Stellplätze und Nebenanlagen sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern bis max. 1 m Höhe zu".

Ausgehend vom Worst-Case-Szenario sehen wir dann nach Umsetzung des BPlans die neuen Grundstücksteile zu annähernd 50 % mit überwiegend versiegelten bzw überdachten Flächen (Carport) überbaut. Deshalb wird die Aussage in der Begründung Kap. 3.1 "Der Grünflächen- bzw. Gartencharakter soll ablesbar vorhanden sein" mit der getroffenen Festsetzung schon im Voraus konterkariert.

Wir fordern, dass je Grundstück maximal ein Carport oder Stellplatz zulässig ist. Dementsprechend muss die Festsetzung unter Punkt 2.1 Bepflanzung/ Gestaltung der Grundstücksfreiflächen klarstellen, dass mindestens 80 % der nicht überbaubaren Flächen im Bereich des WA als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten sind.

Auf den von der vorgelegten Planung profitierenden, bebauten Grundstücken am Bindweidring sind bereits heute die eigentlichen Vorgartenbereiche großenteils zu Stellplätzen umgestaltet - auf mehr als 2/3 aller Grundstücke sind 2 PKW-Stellplätze vorhanden. Vorgärten, die diese Bezeichnung verdienen, sind hier absolute Mangelware.

Die im aktuellen BPlan getroffenen Festsetzungen wären nur dann zu akzeptieren, wenn im Gegenzug diese Vorgartenbereiche wieder entsiegelt – sprich gärtnerisch gestaltet – und die Stellplätze auf den jetzigen WA-Bereich verlagert würden. Zur Absicherung dieser Verlagerung/Nutzungsänderung müsste der BPlan Nr. 179 „Bindweidgraben“ teilweise überarbeitet werden.

Zum Anlieger-Erschließungsweg entlang des WA sollte noch eine Festsetzung hinsichtlich seiner Befestigungsart getroffen werden – wobei wir eine andere Festsetzung als (maximal) "wassergebundene Decke" ablehnen.

Wir behalten uns vor, im nächsten Verfahrensschritt weitere Anregungen/Bedenken zu äußern.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Karl Schneider

Dr. Karl Schneider (NABU AG Karben)

Z.K. an die anerkannten Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz sowie die Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Wetterau.



Karben, den 18.12.2023

(per persönlichem Einwurf bei der Stadt Karben
und per E-Mail an nadine.velte@karben.de sowie matthias.rueck@seifert-plan.com)

Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Karben

Stellungnahme

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Bauleitplanung der Stadt Karben, Stadtteil Burg-Gräfenrode, Bebauungsplan Nr. 248 „Bindweidring West“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsichtnahme der veröffentlichten Unterlagen (Bauleitplanung der Stadt Karben, Stadtteil Burg-Gräfenrode – Bebauungsplan Nr. 248 „Bindweidring West“) nehmen wir wie folgt Stellung:

Grundsätzlich möchten wir Folgendes anmerken:

Da bisher keine Versiegelung im Plangebiet existiert, sollte die durch die Bebauung erfolgte Versiegelung so gering wie möglich ausfallen.

Maßgebliche Faktoren, wie

- der Schutz von Flora und Fauna und der Erhalt der Artenvielfalt,
- der Schutz des wertvollen Bodens (das Umweltgutachten weist ausdrücklich auf die sehr hohe bodenfunktionale Gesamtbewertung hin: höchste Klasse der Bodenwertzahl mit 80-85, d.h. u.a. hat der Boden ein sehr hohes natürliches Ertragspotential, sehr hohe Feldkapazität, sehr hohes Wasserspeichervermögen sowie Nitratrückhaltevermögen),
- der Schutz des Wassers und Wasserhaushaltes (gem. Umweltbericht liegt das Plangebiet in der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes, gefasste Quelle beim Bindweidgraben vorhanden),
- der Schutz des örtlichen Klimas und
- der Schutz der Landschaft

sind zu berücksichtigen und bestmöglich zu schützen, um die Folgen der Fragmentierung des Grüngürtels abzumildern.

Darüber hinaus sind Licht- und Lärmemissionen sowie das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu minimieren.

Weitere Stellungnahme:

- (1) Unterlage Begründung Teil 1, Ziffer 3.3. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der Anlagen:

Wir nehmen Bezug auf mehrere Gespräche mit Bürgermeister Rahn und die entsprechenden schriftlichen Dokumentationen (u.a. i.R. eines persönlichen Termins im Rathaus am 05.11.2018 - schriftliche Notiz ging am 08.11.2018 an alle Teilnehmer/ i.R. einer Bürgerveranstaltung im Rathaus am 30.06.2020/ i.R. der schriftlichen Dokumentation in §4 Ziffer 3 im notariellen Kaufvertrag mit der Stadt Karben vom 21.12.2020 zum Ankauf des 10m-Grünstreifens). Gemäß diesen Absprachen/Dokumentationen wurde stets eine maximal zweigeschossige Bauweise seitens der Stadt zugesagt bzw. auch schriftlich fixiert. Insofern sind die Ausführungen der Unterlage zu zwei Vollgeschossen zzgl. eventueller zusätzlicher Staffelgeschosse nicht akzeptabel. Die zusätzliche Erhöhung der Geschosshöhe vermindert das Sichtfenster der Anlieger und verschafft ein zusätzliches Gefühl der Enge.

- (2) Unterlage Begründung Teil 1, Ziffer 3.1. Art der baulichen Nutzung:

Stützmauern bis maximal 1 m Höhe über dem Geländeniveau sind vor dem Hintergrund des stark abfallenden Hangniveaus des Grundstücks/Plangebietes nicht akzeptabel und für einige Stellen definitiv zu gering. Gerade bei den Anwohnern, deren Grundstücke einen sehr starken Geländeniveau-Abfall haben, ist der Einsatz von entsprechender Höhe der Stützmauer für die Nutzung des Grundstücks elementar. Auch die optisch ansehnliche Gestaltung der Gärten ist hierbei für das Landschaftsbild von Bedeutung. Darüber hinaus sind die Grundstücke bei einer höheren Stützmauer vor eventuellen Schäden bei Überschwemmungen geschützt. Beispiele von vergleichbaren Landschaftseigenschaften verbunden mit ebenfalls höheren Stützmauern sind in allen Karbener Stadtteilen zu Hauf vorhanden.

- (3) Unterlage Begründung Teil 1, Ziffer 3.5 Verkehrsflächen:

Wir nehmen Bezug auf mehrere Veranstaltungen mit Bürgermeister Rahn, auf denen eine Straßenbreite von mind. 6 m zugesagt wurde; die geplante Straßenverkehrsfläche von 5,50 m ist zu schmal. Gerade vor den gemachten Erfahrungen der Enge im Bindweidring mit 5,50 m (hier hat ein Großteil der Anwohner regelmäßig große Schwierigkeiten beim Einparken in ihre Grundstücke, da der Wendekreis viel zu klein ist) wurde hier eine Breite der Straße von mind. 6 m zugesagt. Darüber hinaus gestaltet sich die Zufahrt der Feuerwehr bei einer Straßenbreite von nur 5,50 m oftmals als sehr schwierig.

- (4) Unterlage Begründung Teil 1, Ziffer 4.4. Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Abwasser:

Geplant ist die Schmutzwasserabführung unter Anbindung an den Mischwasserkanal im Bereich der Straße „Bindweidring“. Hierzu soll eine Pumpanlage notwendig werden. Hier möchten wir widersprechen und fordern ein explizites Gutachten hierzu an. Die damalige Planung der Schmutzwasserabführung im Bindweidring (u.a. Bebauungsplan 179 Bindweidgraben aus dem Jahr 2000) wurde auf die damals geplanten bebauten Grundstücke ausgelegt, nicht auf spätere zusätzliche Grundstücke und Gebäude in einem neuen Bebauungsgebiet. Vielmehr gehen wir von der Notwendigkeit von Neubauten der Abwasseranlagen aus. Wir sehen hier gerade bei Starkregenereignissen die Regenrückhaltung als nicht gesichert an. Es kann hierbei u.a. zu Überschwemmungen in bestehenden Wohnhäusern führen sowie zu Überschwemmungen und Zerstörungen in den Gewässern und anliegenden Äckern. Dies wäre ein Verstoß gegen das Wasserhaushaltsgesetz, die Wasserrahmenrichtlinie und den Hochwasserschutz.

(5) Erschließung aller Gartengrundstücke

Den Anwohnern wurde zugesagt, dass der Kaufpreis für die Gartengrundstücke die Erschließung beinhaltet. Unser Kaufvertrag vom 21.12.2020 mit der Stadt Karben (Urkunde 528 für das Jahr 2020) legt fest, dass der Kaufpreis von Euro 100/ qm die vollständigen Erschließungskosten (Baustraße sowie Kanal und Wasserleitungen) inkludiert. Die Stadt ist gem. den getroffenen Vereinbarungen dazu verpflichtet, sich an die gemachten Zusagen zu halten und die entsprechenden Gartengrundstücke gemäß den Kaufverträgen auch entsprechend zu erschließen.

(6) Unterlage Begründung Teil 1, Ziffer 4.6. Immissionsschutz:

Die Stadt möge bitte ausführen, was konkret mit "passiven Lärmsschutzmaßnahmen in baulicher Hinsicht im Rahmen der Vorhabensplanung" gemeint ist, was inkludiert dies ganz konkret?

(7) Unterlage Begründung Teil 2, C3 Menschliche Nutzung:

Im Umweltbericht heißt es, dass es nur zu einer höchstens minimalen Verschlechterung für Wohnanlieger kommt. Dies ist nach unserer Auffassung nicht richtig. Bisher ist das besagte Gebiet völlig unbebaut. Mit der Bebauung des Ackers kommt es zu einer Veränderung bzw. Erhöhung in Bezug auf Lärm- und Lichtemissionen und Verkehr für die Anwohner im östlich angrenzenden Bindweidring in erheblichem Ausmaß, denn bisher gibt es überhaupt keinen Verkehr in dem Bereich. Somit ist auch die Aussage, dass die Wohnbevölkerung nur eine geringe Betroffenheit hat (S.20), nicht nachvollziehbar und nicht richtig, vielmehr sind alle Anwohner von einer erheblichen Veränderung betroffen.

(8) Unterlage Begründung Teil 2, D1 Tabellarische Übersicht:

Die Aussagen zu den kumulativen Wirkungen „keine weiteren Bauvorhaben in der Planumgebung“ sind nach unserem Dafürhalten nicht korrekt. Die Stadt hat von Anfang kommuniziert, auch den weiteren unteren Teil des Ackers in einem zweiten Schritt bebauen zu wollen. Insofern kommt es durchaus zu einer kumulativen Wirkung.

(9) Unterlage Begründung Teil 2, F Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung:

„Wird die jetzige Planung nicht realisiert, ist in Anbetracht der hohen Bodenqualität eine Wiederaufnahme ackerbaulicher Nutzung naheliegend. Alternativ wären aufgrund der Darstellung im regionalen Flächennutzungsplan Sportnutzungen denkbar.“ Was konkret würde dies für die Planungen der Stadt bedeuten? Wird die Stadt dies aufgreifen? Wäre hier dann nicht auch die Anlage einer Streuobstwiese denkbar?

Wir bitten um Rückmeldung zu unseren o.g. Ausführungen.

Vielen Dank und beste Grüße





Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Karben
Rathausplatz 1
61186 Karben

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/60-2023/1**
Dokument-Nr.: **2023/1747080**
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebers
Zimmernummer: 3.040
Telefon/ Fax: 06151 12 8924/ +49 611 327642283
E-Mail: Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de
Datum: 18. Dezember 2023

**Bauleitplanung der Stadt Karben, Gemarkung Burg-Gräfenrode
Bebauungsplanentwurf Nr. 248 „Bindweidring West“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Prof. Dr. Seifert vom 16. November 2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Karben, die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung einer gemeinsamen Einrichtung des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) und des Mütterzentrums Karben MüZe zu schaffen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 0,5 ha.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Grünfläche, Sportanlage“. Da die Planung aufgrund der sehr geringen Flächengröße als nicht raumbedeutsam angesehen wird, bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhäuser
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser

Das Oberhessische Heilquellenschutzgebiet wurde zum 1.8.2023 aufgehoben.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan der Stadt Karben keine Bedenken.

3. Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden Bedenken.

Das Plangebiet wird nicht in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben berücksichtigt. Insofern ist die SMUSI zu aktualisieren.

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz –WHG- soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Hinblick auf die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers ist es das Ziel, die Abweichungen des örtlichen Wasserhaushalts in den Baugebieten vom Wasserhaushalt der zugehörigen unbebauten Kulturlandschaft so gering wie möglich zu halten. Hierzu zählt, möglichst wenig Niederschlagswasser direkt in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten, sondern vor Ort zu versickern oder zur Bewässerung von Bäumen und Sträuchern zur Verbesserung der Verdunstung (Verdunstungskühlung im Sinne von Klimaanpassungsmaßnahmen) oder sonstigen Verwertung zurückzuhalten.

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Niederschlagswasser verwertet werden (z.B. Zisterne), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Hinweise:

Für die Einleitung von Niederschlagswasser (das nicht verwertet bzw. in der Fläche zurückgehalten werden kann) in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die Entwässerungsplanung sollte möglichst frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Darmstadt -Abteilung Umwelt Frankfurt-, Dezernat 41.3 - Abwasser, Gewässergüte abgestimmt werden, um unnötige Verzögerungen bzw. Fehlplanungen zu vermeiden.

4. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Gebiet in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HALtBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

In diesem Zusammenhang verweise ich nochmals auf die Nachforschungspflichten, 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.

b. Vorsorgender Bodenschutz

Der Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplans erläutert und behandelt die Belange des Bodenschutzes.

Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten. Mindestens ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen unter nachrichtlichen Hinweisen erscheint sinnvoll, da die DIN Auswirkungen auf die Planung und Durchführung von Bauvorhaben haben.

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.

5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan, d.h. der festgesetzten nicht-überbaubaren Fläche im Allgemeinen Wohngebiet und einer bzw. von zwei Gemeinbedarfsfläche(n) für die Errichtung von sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen ergeben sich im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes erkennbar keine Beeinträchtigungen oder gar Konfliktsituationen.

Mit dem Bebauungsplan wird keine schutzbedürftige, dauerhafte Wohnnutzung vorbereitet und zugelassen; zur Errichtung vorgesehen ist eine Einrichtung, die generationenübergreifend einer Betreuung und Beschäftigung nahezu ausschließlich während der Tageszeit dient.

In Bezug auf mögliche Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm und/ oder den Sport- und Übungsbetrieb westlich des Planbereiches ist z.B. durch Anordnung des/ der Gebäude sowie von Grün- und Freiflächen Rechnung zu tragen; sofern und soweit erforderlich, sind auch in baulicher Hinsicht passive Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Vorhabenplanung vorzusehen.

Dies ist bei der Vorbereitung des Bauantrages zu berücksichtigen.

Unter Beachtung der vorgenannten Maßnahmen bestehen gegen das Vorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: kombawasser-ffm@rpda.hessen.de gebeten.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-)

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Martina Dickel-Uebers

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

06031 83-0

Planungsgruppe Prof. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern

Auskunft erteilt Herr Sperling
Tel.-Durchwahl 83-4100
E-Mail Christian.Sperling
@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031 83-914100
Zimmer-Nr. 120
Aktenzeichen 60283-23-TÖB
Sprechzeiten

Datum 19.12.2023

Az.:	60283-23-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 248 "Binweidring West" in Karben, Gemarkung Burg-Gräfenrode -
Gemarkung:	Burg-Gräfenrode
Flur:	1
Flurstück:	279/6

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

Ansprechpartnerin: Frau Stefanie Klingenhöfer

1. Einwendungen und Bedenken

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich keine Bedenken.

2. Anregungen

Keine

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:

Ansprechpartner: Herr Heiko Kieckhäfer

Zum o.g. Verfahren sind hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Hinweise und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten erforderlich.

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

Adresse

Europaplatz
61169 Friedberg

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

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de

UST-IdNr.: DE112591443

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Hinweis

Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: Frau Anna Eva Heinrich

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Die in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fest gehaltenen Vermeidungsmaßnahmen sind einzuhalten.

Die Hinweise zur Beleuchtung sind nach §35 HeNatG zu beachten und einzuhalten.

Die Aussage, dass ein Interesse der Landwirtschaft zur Verwertung des Oberbodens nicht besteht ist nicht nachvollziehbar. Es gäbe mit Sicherheit Flächen, welche aufgewertet werden könnten. Dies gilt es, erneut zu prüfen.

Eine Alternativen-Prüfung wird erwähnt, jedoch ist diese den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Für den Bedarf an Ökopunkten ist rechtzeitig nach Satzungsbeschluss ein Abbuchungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Die Zierstrauchpflanzungen am Ostrand des Gebietes sind Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Bindweidgraben“ aus dem Jahr 2001. Nach derzeitiger Bilanzierung werden diese Ziersträucher entfernt. Hier muss zunächst eine Rückrechnung erfolgen und dies dann über einen Vertrag bezüglich des alten Bebauungsplans gesichert werden.

Rechtsgrundlage:

§ 14-17 BNatSchG

§35 HeNatG

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Thomas Buch

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Zu der vorgelegten Planung nehmen wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange wie folgt Stellung:

Allgemeines

Die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung wurde im Jahr 2023 novelliert und kann unterfolgenden Link in der aktuellen Fassung herunter geladen werden:

https://wetteraukreis.de/fileadmin/user_upload/media/imperia/md/content/service/natur_landschaft/Arbeitshilfe-Wawi_Belange_Bauleitplanung.pdf

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Heilquellenschutzgebiet. Die in den derzeitigen Planunterlagen erwähnte Verordnung zum "Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk" wurde zwischenzeitlich durch das Regierungspräsidium Darmstadt aufgehoben (Aufhebungsverordnung vom 22.06.2023, StAnz. 31/2023 S. 1017).

Hinweis Ersatzbaustoffverordnung

Im Hinblick auf die erforderlichen Erdarbeiten weisen wir darauf hin, dass seit dem 01.08.2023 die neu gefasste Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die neu eingeführte Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in Kraft sind. Die Verfüllrichtlinie wurde im Hessischen Staatsanzeiger (34/2023, S. 1092ff.) veröffentlicht. Wir bitten entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Bodenschutz

Im Umweltbericht zur Planung wird dargestellt, dass es sich im hessenweiten Vergleich, aber auch für den Naturraum und Burg-Gräfenrode um sehr hochwertigen Boden handelt. Bezüglich des Schutzgutes Boden halten die Planer eine Begründung der Standortwahl erforderlich, umso mehr als die Bodenqualität am östlichen Ortsrand wesentlich schlechter ist. Wegen der hohen Bodenwertigkeit wird eine Alternativenprüfung für notwendig gehalten, auch wenn das Plangebiet im Regionalen Flächennutzungsplan als Fläche für Sportanlagen und nicht als Landwirtschaftsfläche erscheint. Es muss begründet werden, dass aus städtebaulicher Sicht keine Alternativen vorhanden und umsetzbar sind.

Die diesbezüglich in der Begründung zum Plan unter Kapitel 2.3 enthaltenen Aussagen werden diesem Sachverhalt aus unserer fachlichen Sicht nur unzureichend gerecht. Hier sollte eine kritische Überarbeitung erfolgen.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

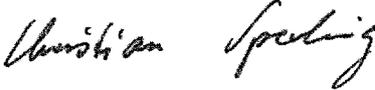
1. Im Plangebiet sind 2 Gemeinbedarfsflächen festgesetzt worden. Für beide Flächen gilt eine einheitliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Die in der textlichen Festsetzung 1.2.1 und 1.2.2 vorgenommenen Differenzierungen der beiden Arten der baulichen Nutzungen (Seniorentagesstätte und Mütterzentrum) wurden nicht in den Plan übernommen. Es wird im Plan nur auf die textliche Festsetzung 1.2 verwiesen. Wenn für beide Nutzungen Flächen hätten vorgehen werden sollen, hätten diese unterschiedlichen Nutzungen durch eine sog. Knödellinie (Planzeichen Nr. 15.14) voneinander getrennt werden müssen. Der weitgespannte Nutzungskatalog entspricht nicht der Notwendigkeit der Eindeutigkeit und Bestimmtheit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.
2. Weiterhin ist die sehr weitreichende Nutzungsfestsetzung unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 für die kleine Gemeinbedarfsfläche östlich der Erschließungsstraße nicht nachvollziehbar. Es ist unwahrscheinlich, dass sich dort der Schwerpunkt der vorgesehenen Nutzungen (Seniorentagesstätte und Mütterzentrum) umsetzen lässt. Ist eine andere Nutzung vorgesehen, ist sie auch als solche festzusetzen.
3. Unter Punkt 1.2.1 und 1.2.2 ist jeweils ein Kleinstsupermarkt mit max. 200 qm als zulässig festgesetzt worden. Der Bedarf von 2 solcher Kleinstsupermärkten ist in der vorgegebenen räumlichen Nähe nicht nachvollziehbar.
4. Als Art der Nutzung wurde entlang eines Erschließungsweges ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für dieses Gebiet ist aber festgesetzt, dass keine nach in § 5 BauNVO zulässigen Nutzungen (Hauptnutzungen) dort zulässig sein sollen. Vielmehr sind diese Flächen als nicht überbaubar festgesetzt. Sie sollen nach der Begründung der Erweiterung der im angrenzenden Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen dienen. U.E. ist daher zumindest die Bauzeile westlich des Bindeweidrings in das Plangebiet einzubeziehen oder eine andere Art der Festsetzung zu wählen.
5. Die im Plan vorgesehene Straßenverkehrsfläche angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche ist ohne eine Wendemöglichkeit geplant. Schon in Hinblick auf die notwendige Nutzung durch Müllfahrzeuge ist dies bei der Länge des Weges so nicht zulässig.
6. Der geplante Erschließungsweg in nördlicher Richtung ist mit einer Breite von 3m festgesetzt worden. Da auf den östlich an diesen Weg angrenzenden nicht überbaubaren Flächen Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen zulässig sein sollen (Festsetzung 1.1), muss dieser Weg entweder Ausweichmöglichkeiten oder eine größere Breite aufweisen, damit ein Begegnungsverkehr abgewickelt werden kann.
7. Wir setzen voraus, dass es sich bei der im Süden angrenzend an das Plangebiet dargestellte Straßenverkehrsfläche um eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Fläche handelt, da ansonsten die beiden Gemeinbedarfsflächen im baurechtlichen Sinn nicht erschlossen wären.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, reading "Christian Sperling". The script is cursive and fluid, with the first name and last name clearly distinguishable.

Christian Sperling