

Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Petterweil



Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“

BEGRÜNDUNG

zur Satzungsfassung,
Stand 12/ 2022

(Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am 10.02.2023)

Teil 1:

Ziele, Rahmenbedingungen und
Inhalte des Bebauungsplanes

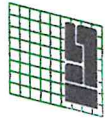
Planstand:

Begr. zur Satzungsfassung, Dezember 2022

Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35540 Linden
T. 06-403/ 9503-21 F. 06-403/ 9503-30
email: mathias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT



Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Petterweil
Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“
- Begründung, Satzungsfassung 12/ 2022

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT

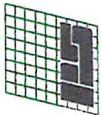
Inhalt

1. Veranlassung, Ziele
2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren
 - 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, räuml. Geltungsbereich standörtlich-räumliche Entwicklung
 - 2.2 Regionalplan Südhessen, Regionaler Flächennutzungsplan
 - 2.2.1 Siedlungsdichte
 - 2.3 Standortwahl/ -alternativen
 - 2.4 Innenbereichsentwicklung
 - 2.5 Schutzgebiete
 - 2.6 Verkehrsanbindung / ÖPNV
 - 2.7 Verfahren
 - 3 Städtebauliches Konzept
 4. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
 - 4.3 Bauweise / Hausformen
 - 4.4 Grundstücksgrößen / Zahl der Wohnungen je Gebäude
 - 4.5 Baugrenzen
 - 4.6 Verkehrsflächen
 - 4.7 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 4.8 Flächen für Versorgungsanlagen, Führung von Versorgungsleitungen
 - 4.9 Grünflächen
 - 4.10 Eingriffsminimierende Maßnahmen
 - 4.11 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
 - 4.12 Wasserrechtliche Festsetzungen
 5. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange
 - 5.1 Umweltprüfung
 - 5.2 Eingriffsregelung
 - 5.3 Biotop- und Artenschutz
 - 5.4 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz
 - 5.5 Vor- und nachsorgender Bodenschutz, Altlasten
 - 5.6 Immissionsschutz
 - 5.7 Archäologie / Bodendenkmäler
 - 5.8 Gashochdruckleitung
 6. Bodenordnung, Sicherung der Planung
 7. Flächenbilanz

Planstand: 12/2022

Seite: 2

780



ANLAGEN

- Zusammenfassende Erklärung (§ 10a (1) BauGB
- Teil 2: Umweltbericht (mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag)
(PlanÖ, Biebental, 16.04.2021 und 16.08.2022)
- Bodenkundlicher Fachbeitrag (PG Seifert, April 2021 und August 2022)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (PlanÖ, Biebental, 16.04.2021 und 16.08.2022)

1. Veranlassung, Ziele

Der anhaltend hohen bzw. steigenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sowie Miet- und Eigentumswohnraum im Bereich der Stadt Karben (wie auch in der gesamten Region) soll u.a. durch die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken am Ostrand des Stadtteiles Petterweil Rechnung getragen werden.

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 über 150 konkrete Interessenbekundungen bezüglich der Errichtung bzw. dem Erwerb von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften vor, darunter auch viele Bürger aus Petterweil.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben in ihrer Sitzung am 04.04.2019 beschlossen im östlichen Anschluss an die bisherige Siedlungslage von Petterweil (östlich der Arnsburger Straße) sowie südlich der Sauerbornstraße für eine Fläche von rd. 3,7 ha (einschließlich eines Teiles der Sauerbornstraße) den bereits mit Datum vom 14.06.2018 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan unter der Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 235 – nördlich der Fuchslöcher“ aufzugreifen und fortzuführen.

Dies auch aufgrund der Vorgabe bzw. der Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan (vgl. Pkt. 2.2) der hier, wenn auch zunächst in einem anderen Flächenzuschnitt, geplante Wohnbauflächen in einer dementsprechenden Größenordnung darstellt.

Aufgrund der Sinnhaftigkeit und der mittelfristig in Aussicht stehenden Verfügbarkeit der Flächen erfolgte mit Beschlussfassung vom 13.12.2019 eine abermalige Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches um die nördlich der Sauerbornstraße angrenzenden Grundstücksflächen.

Gemäß vertraglicher Vereinbarung organisiert und koordiniert die Terramag GmbH aus Hanau im Auftrage der Stadt die Planung und Erschließung des Wohngebietes in treuhänderischer Funktion.

2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich / standörtlich-räumliche Entwicklung

Das Plangebiet liegt (zu Beginn des Planverfahrens mit einer Größe von zunächst rd. 3,7 ha) am östlichen Rand der Siedlungslage von Pettenweil, östlich der Arnsburger Straße sowie zwischen dem Wirtschaftsweg/ der Ysenburger Straße im Süden und der Sauerbornstraße (K 9) im Norden.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben vom 14.06.2018 sowie dessen Konkretisierung durch die Beschlussfassungen vom 04.04.2019 umfasste der räumliche Geltungsbereich zunächst die Flurstücke 1/73, 2/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, sowie die Flurstücke 80/1 und 80/3 und 80/1 (Ysenburger Straße, jeweils teilweise) in der Flur 2 der Gemarkung Pettenweil.

Im Zuge der fortschreitenden Planungsüberlegungen sowie Gesprächen mit den verschiedenen Planungsbeteiligten, den Eigentümern sowie dem Straßen- und Verkehrsmanagement (Hessen Mobil Gelnhausen) soll das Plangebiet durch Mitteinbeziehung der nördlich an die Sauerbornstraße angrenzenden Flurstücke in den räumlichen Geltungsbereich deutlich vergrößert werden.

Angesichts einer damals in Aussicht gestellten, mittlerweile gegebenen Verfügbarkeit der nördlich an die Sauerbornstraße angrenzenden Flächen kann damit ein weitergehender Beitrag zur Befriedigung der enormen Nachfrage nach Wohnbaufläche geleistet.

Zugleich kann damit eine beiderseitige Nutzung der Erschließungsfunktion der Sauerbornstraße gewährleistet und ein deutlicher Verlust von baulich nutzbarer Grundstücksfläche durch eine Bauverbotszone gemäß § 23 HStiG vermieden werden. Nach Vollzug der gesamten baulichen Entwicklung soll die Sauerbornstraße im entsprechenden Abschnitt den Charakter einer beidseitig angebauten Ortsdurchfahrt haben.

Schließlich kann durch eine Wohnbauliche Entwicklung auch im nördlichen Teilbereich eine Konfliktsituation durch mögliche Geruchsimmisionsbelastungen im Zusammenhang mit dem bislang bestehenden Reiterhof ausgeschlossen werden.

Demgemäß wurden die Flurstücke 110/9, 110/2 sowie jeweils teilweise die Flurstücke 114/15 (entsprechender Abschnitt der Sauerbornstraße) und 139 (Teilabschnitt des Wirtschaftsweges am nordwestlichen Rand des Gebietes) in der Flur 9 der Gemarkung Pettenweil in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die Größe dieser nördlichen Teilfläche einschließlich der Sauerbornstraße beläuft sich auf rd. 2,84 ha.

782

In ihrer Sitzung am 13.12.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung die entsprechende, neuerliche Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches beschlossen.

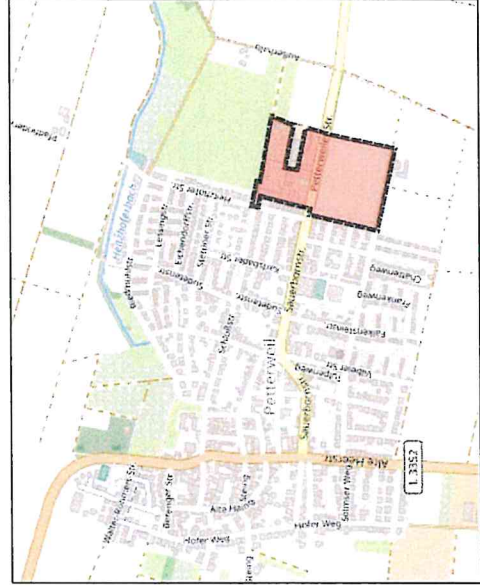
Damit umfasst der vorliegende Bauungsplan (in der Abgrenzung der Vorentwurfsfassung 03/2020) zunächst eine Gesamtgröße von 6,54 ha.

Gemäß dem Konzept zur nachhaltigen Sicherung der Ruhe- und Fortpflanzungsflächen der Rauchschaube und zum Schutz der bedeutsamen lokalen Population wird der bestehende Gebäudekomplex der Reithalle und des zentralen Stallgebäudes (mit Anbauten) vom Geltungsbereich des Bauungsplanes ausgenommen; Ziel ist die Erhaltung (und artspezifische Optimierung) der Gebäude, um der Art Rauchschaube gesicherten Lebensraum zu bieten - solange bis mit der (aktuell geplanten) Errichtung eines neuen Stallgebäudes nordöstlich des Plangebietes ein adäquates Habitat bereitgestellt und durch die Art angenommen ist (CEF-Maßnahme, vgl. Pkt. 5.3).

Der räumliche Geltungsbereich des Bauungsplanes verringerte sich somit zur Entwurfsfassung des Bauungsplanes (Stand 04/2021) auf rd. 6,12 ha.

Zur aktuell vorliegenden, erneuten Entwurfsfassung des Bauungsplanes (08/ 2022) bleibt der räumliche Geltungsbereich und damit die Gesamtgröße mit rd. 6,13 ha unverändert.

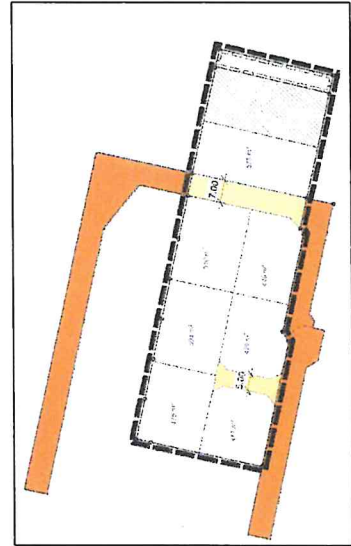
Übersichtskarten:
Lage und Abgrenzung
des Plangebietes
(jewe. ohne Maßstab)





Nach einem nachweislich erfolgreichen Vollzug der **gesamten** CEF-Maßnahmen für die Rauchschwalbe können später der Bauabwägungsplan für diesen Teilbereich geändert werden und, nach Niederlegung von Reithalle/ Stallungen, weitere Wohnbaugrundstücke bereitgestellt werden.

Prinzip-Skizze zur möglichen Parzellierung



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt im Südosten, aufgrund der Lage und des Verlaufes einer Cashochdruckleitung im Bereich des Flurstückes 7/1 hinter der Südost-Erweiterung der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes in der entsprechenden Größe zurück.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich über die Sauerbornstraße; es ergeben sich somit in den Quartieren südlich wie nördlich der Sauerbornstraße ausschließlich Ziel- und Quellverkehre. Im Süden (zur Ysenburger Straße und zur Arnburger Straße) und im Norden (zur Heitzhöfer Straße) sind Fußwegeverbindungen vorgesehen, die (gemäß der ergänzten Festsetzung zur erneuten Bauabwägungsplan-Entwurfes (08/2022)) als Notzufahrten durch z.B. Rettungs- und Einsatzfahrzeuge bzw. als Notfalleinfahrten im Falle, dass die Zuwegung von der Sauerbornstraße (z.B. durch Unfall) blockiert ist, fungieren können.

2.2 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele und Maßgaben der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan Südhessen (RPS 2010) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP), der im Oktober 2011 rechtsverbindlich wurde.

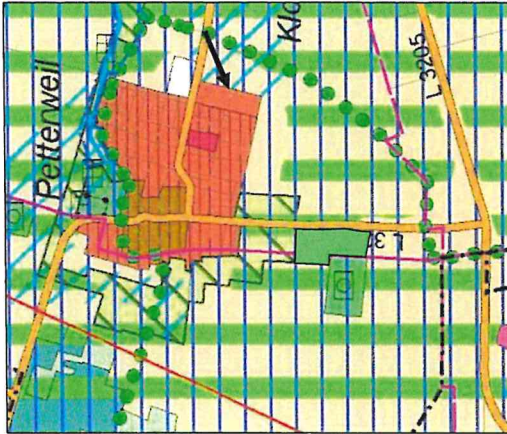
Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt/ Rhein-Main werden die Planungen auf Ebene des Regionalplanes und der Flächennutzungsplanung (als vorbereitende Bauleitplanung) in einem Planwerk zusammengefasst.

Der RegFNP 2010 stellt am südöstlichen Rand von Petterweil zwischen der Sauerbornstraße im Süden und dem Wirtschaftsweg/ der Isenburger Straße einen Geländestreifen als „Wohnbaufläche geplant“ dar.

Östlich angrenzend ist „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen.

Damit war nur etwa die Hälfte des Geltungsbereiches des (zunächst zur Aufstellung beschlossenen) Bauabwägungsplanes südlich der Sauerbornstraße aus den Darstellungen des RegFNP entwickelt.

Nach der diesbezüglichen Beschlussfassung hat die Stadt Karben daher im April 2019 eine Änderung des RegFNP beantragt.



Auszug:

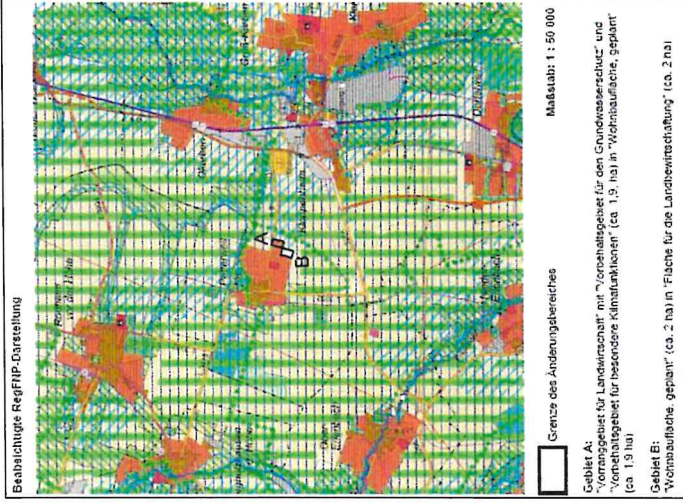
Regionaler Flächennutzungsplan 2010
 (mit Kennzeichnung des Plangebietes)

Im Zuge dessen soll(te) die entsprechende Teilfläche parallel der Sauerbornstraße (Flurstücke 4/1 (teilw), 5/1, 6/1 und 7/1) künftig als Wohnbaufläche und im Tausch dazu die Teilflächen südlich der Ysenburger Straße (Flurstücke 15, 16, 17, 18 und 19/1) als ist „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgelände für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgelände für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen und dargestellt werden.

Mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger Nr. 40 vom 30.09.2019 wurde durch den Regionalverband Frankfurt/Rhein/Main der Aufstellungsbeschluss und die anschließender frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur 5. Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für die Stadt Karben, Stadtteil Petterweil Gebiet „Nördlich der Fuchslöcher“ bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch Auslegung/ Bürgerstunde in der Zeit vom 08.10. bis zum 09.11.2019.

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird das Teilgebiet B ersatzlos aufgegeben und in nahezu gleichbleibender Flächengröße von der südlichen auf die östliche Seite des geplanten Wohngebietes verlegt (Teilgebiet A). Gemäß der von der Verbandskammer 2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein Flächenausgleich in gleichem Umfang durch die Rücknahme der Wohnbaufläche im Süden (Teilgebiet B).

784



Auszug:

Änderung des Reg-FNP,
 5. Änderung Stadt Karben,
 Regionalverband
 Frankfurt/Rhein/Main, 09/2019
 (ohne Maßstab 1)

Während der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, im Zuge der Planungsüberlegungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes eröffnete sich die Möglichkeit einer Erweiterung des Plangebietes unter Miteinbeziehung der Flächen des Pferdohfes Klötzl nördlich der Sauerbornstraße (s.o.).

Im Hinblick darauf fand am 31.10.2019 ein Gesprächstermin beim Regionalverband statt, im Rahmen dessen das diesbezügliche verfahrensmäßige Vorgehen abgestimmt und festgelegt wurde. Demgemäß ist ein Zielabweichungsverfahren nicht notwendig. Die die Änderung der Fläche des Pferdohfes hin zu Wohnbaufläche konnte zur Offenlage im laufenden Änderungsverfahren zum RegFNP vorgenommen werden.

In ihrer Sitzung am 13.12.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben u.a. beschlossen, den Regionalverband Frankfurt/Rhein/Main zu beauftragen, die Erweiterungsfläche im derzeit laufenden RegFNP-Änderungsverfahren zu berücksichtigen.

2.2.1 Siedlungsdichte

Im Rahmen der Bauleitplanung sind nach der Zielsetzung Z3.4.1-9 für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttobauland einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verdichteter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter U- und U-Bahn-Haltepunkte 45 – 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart des Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten

Der Begriff Bruttobauland umfasst dabei alle Baugrundstücke sowie diejenigen Flächen, die der gebietsinternen Nutzung dienen, d.h. die zugehörigen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes.

Im vorliegenden Fall sind demgemäß die Flächen der (bestehenden) Sauerbornstraße (mit Nebenflächen) sowie die Flächen für den geplanten Feuerwehrtandort und die Kindertagesstätte abzuzeichnen.

Der Ortsteil Pattenweil ist der Kategorie „ländlicher Siedlungstyp“ zuzuordnen, gleichwohl mit teilweise vorhandenen Verdichtungstendenzen („verstädterte Besiedlung“). Angesichts dessen und der regionalplanerischen Zielsetzung, zugleich aber auch unter Berücksichtigung der besonderen Nachfrage nach Grundstücksflächen für den Einfamilienhausbau wird eine Siedlungsdichte von 30 - 35 WE/ha angestrebt (vgl. Pkt. 3)

Der Bebauungsplan ist aus dem (geänderten) Regionalen Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt und an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB angepasst.

Zur Entwurfsfassung der RegFNP-Änderung, d.h. im Vorfeld der Verfahrensbeteiligung nach §§ 3(2) und 4 (2) BauGB wurde der räumliche Geltungsbereich der Änderung entsprechend erweitert bzw. angepasst; in ihrer Sitzung am 03.03.2021 hat die Verbandskammer die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des RegFNP beschlossen.

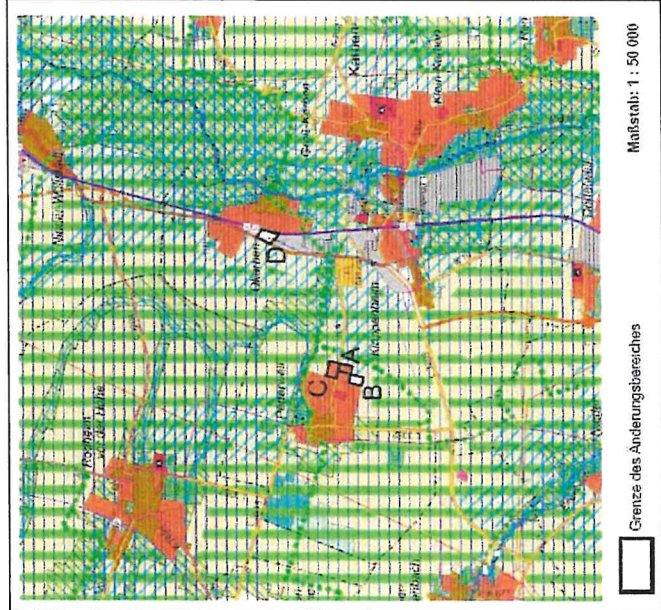
Die Offenlegung nach § 3 (2) BauGB erfolgt(e) in der Zeit vom 23.03. bis zum 30.04.2021.

Die Teilfläche nördlich der Sauerbornstraße ist im RegFNP bislang als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Gemäß der Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes erfolgt als notwendiger Flächenausgleich (im Rahmen des Verfahrens) die flächengleiche Rücknahme einer dargestellten Gewerbebebietsfläche im Süden des Stadtteils Okarben zwischen Bundesstraße B3 und der Bahnlinie und Darstellung künftig als Vorranggebiet für Landwirtschaft.

Nach abschließender Beschlussfassung durch die Verbandskammer am 25.08.2021 und Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt (Bescheid vom 10.02.2022) wurde der geänderte RegFNP mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger Hessen (Ausgabe 12/2022) vom 21.03.2022 rechtswirksam.

Auszug:

Änderung des Reg-FNP,
5. Änderung Stadt Karben,
Regionalverband
FrankfurtRheinMain, 03/2022
(ohne Maßstab !)





2.3 Standortwahl -alternativen

Wesentliche Aspekte der hier zugrunde liegenden Standortwahl stellen die unmittelbar örtlich, d.h. in Petterweil vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauflächen und die im rechtswirksam geänderten Reg-FNP dokumentierte wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeit am Südostrand von Petterweil (s. Pkt.2.2) dar.

Vor dem Hintergrund dessen wurden in den letzten Jahren umfangreiche Abstimmungen mit den bisherigen Grundstückseigentümern geführt, um eine grundsätzliche Verfügbarkeit der Flächen sicher zu stellen.

Im Zuge erster Planungsüberlegungen hat sich die Sinnhaftigkeit und die Möglichkeit einer Mitbeziehung der nördlich angrenzenden, als Reiterhof genutzten Flächen herausgestellt, da die hier in Rede stehenden Flächen mittelfristig (in einigen wenigen Jahren, nach Beendigung der derzeitigen Nutzung) gleichsam verfügbar sind.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen bestehen zur dringend notwendigen Verringerung des Fehlbedarfes an Wohnbauflächen für die hier vorliegende Planung keine Standortalternativen.

2.4 Innenbereichsentwicklung

Grundsätzlich ist die Stadt Karben bestrebt prioritär Flächen im Innenbereich für die bauliche Nutzung und Nachverdichtung zu nutzen und damit der übergeordneten Zielsetzung zur Innenentwicklung Rechnung zu tragen.

Trotz der beträchtlichen Entwicklung im Wohnungsbau in den letzten Jahren sieht sich jedoch die Stadt Karben einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der aufgrund der dort fehlenden Flächenpotenziale im Innenbereich nicht entsprochen werden kann.

2.5 Schutzgebiete

Natura-2000-Flächen, Naturschutzgebiet oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzflächen sind ebenso wenig berührt wie Wasserschutzzonen oder Überschwemmungsgebiete.
Die Fläche liegt gleichwohl in der Zone I des großflächig festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes von 1929. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.



2.6 Verkehrsanbindung / ÖPNV

Das Plangebiet befindet sich am Ostrand des Stadtteiles Petterweil und wird verkehrlich über die Kreisstraße K 9 (Sauerbornstraße) an das örtliche -, sowie über die Petterweiler Straße das überörtliche Straßennetz angebinden (vgl. Pkt. 3).

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung¹ der Nachweis geführt, dass die zusätzlichen Verkehre der geplanten städtebaulichen Entwicklung über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden können. Demgemäß können die Neuverkehre über den neuen Knotenpunkt „K 9/ Nördlich der Fuchslöcher“ leistungsfähig abgewickelt werden; dabei spielt es keine Rolle ob der Knotenpunkt als vorfahrtsregelter Knotenpunkt oder als Kreisverkehrsplatz ausgebaut wird.

Mit der zentralen Anbindung an die Sauerbornstraße (mittels Kreisverkehrsplatz) und die jeweils innere Erschließung beiderseitig der Sauerbornstraße, werden sich ausschließlich Ziel- Quellverkehr entwickeln; Durchgangsverkehr ist ausgeschlossen.

Zu den kommunalen Straße - Heizhöfer Straße im Nordwesten, der Arnburger Straße im Südwesten und dem befestigten Wirtschafts- und Erschließungsweg, d.h. der Ysenburger Straße im Süden – wird jeweils eine großzügig bemessene Fußwegeverbindungen festgesetzt, um im Bedarfsfall als Notfall-zuwegung bzw. -ausfahrt zu fungieren. *Diese ergänzende Funktion wird durch ergänzende Festsetzung in der nunmehrigen Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (08/2022) dokumentiert.*

Im Hinblick auf die Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes und der Ortsdurchfahrtrichtlinien wurden intensive Abstimmungen mit dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement geführt: Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben ist im Zuge der geplanten Wohnbauentwicklung eine Siedlungsichte von mindestens 35 Wohneinheiten je Hektar nachzuweisen.

Im Rahmen dessen soll die Sauerbornstraße direkte Erschließungsfunktion für die südlich wie nördlich angrenzenden Baurundstücke übernehmen („beidseitig anbaubar“) (s. Pkt.4.6).

Beabsichtigt ist, dass die Sauerbornstraße künftig den Charakter einer innerörtlichen Sammel- und Erschließungsstraße erhält. Vor dem Hintergrund dessen stellte die vollständige Einhaltung einer Bauverbotzone gemäß dem § 23 (1) des Hess. Straßengesetzes die angeführten Vorgaben und Zielsetzung erheblich in Frage.

Gemäß dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (Stellungnahme vom 25.03.2022) kann die Stadt sich jedoch im Rahmen der Bauleitplanung nicht über geltende fachgesetzliche Bestimmungen hinwegsetzen.

¹ Habermehl & Foilmann Ing.gesellschaft mbH, Rodgau, April 2020

786



Die Erteilung einer Ausnahme vom Fachgesetz gemäß § 23 (8) HStG setzt eine Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde (Hessen Mobil) für die Entscheidung der Genehmigungsfähigkeit voraus. „Da der Bebauungsplan lediglich den Rahmen für die Bebaubarkeit von Grundstücken und im vorliegenden Fall eines ganzen Baugebietes vorgibt, ist eine Einzelfallprüfung in dem Planungsstadium noch gar nicht möglich“ (Hessen Mobil, 25.03.2022).

Gemäß der Vorabstimmung mit dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen ist östlich des Kreisverkehrsplatzes (KVP) beiderseitig der Sauerbornstraße / K9 eine 20-m Bauverbotszone und sowie (mit Ausnahme der Alarmanfahrt der Feuerwehr) der „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ (bis 20 m ins Plangebiet hinein) festzusetzen; die Baugrenze ist entsprechend zurückzunehmen. Auf eine ggf. hinzuwirkende Ausnahme- bzw. Befreiungsregelung zur Unterschreitung der 20-m-Zone Baumaßnahmen und/oder Flächennutzungen im Zuge der späteren Bauantragsverfahren wird an dieser Stelle hingewiesen!

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche südöstlich - sowie der Grundstücksfläche nordöstlich des KVP ist die Genehmigungsfreistellung von Stützmauern beabsichtigt; im Falle, dass Stützmauern innerhalb der Bauverbotszone errichtet werden sollen, ist Hessen Mobil vor Bauausführung in die Objektplanung einzubinden und zu beteiligen. Entsprechendes ist festgesetzt.

Auch im Bereich westlich des KVP ist gemäß der diesbezüglichen Forderung von Hessen Mobil (Stellungnahme vom 25.03.2022) für die Bereiche, die direkt an die Kreisstraßenparzelle angrenzen, sicherzustellen, dass Hessen Mobil an den jeweiligen Bauantragsverfahren beteiligt wird und die Möglichkeit hat die konkrete Objektplanung zu prüfen und Bedingungen und Auflagen zu erteilen.

Durch das Ingenieurteam Dillig/ Sommer, 55469 Simmern, wurde eine Entwurfsplanung zur Gestaltung und dem Ausbau der Sauerbornstraße (mit Kreisverkehrsplatz) sowie der Erschließungsstraßen im Süden und im Norden des Plangebietes erstellt und mit Hessen Mobil, Gelnhausen, abgestimmt. Die Planunterlagen sind zugleich Bestandteil des Abwägungsmaterials zum Bebauungsplan Entlang der Kreisstraße, der Sauerbornstraße/Pettenweiler Straße, besteht eine Radwegeverbindung zur Bundesstraße B3 und dem dort straßenparallel vorhandenen Radweg nach Kloppenheim / Groß-Karben.

Das Plangebiet ist über die Buslinie FB-73 (Karben-Pettenweil-Rosbach v.d.H.) gegenwärtig durch die Haltestellen Riedmühle und Sporthalle (ca. 200 m westlich) an den öffentlichen Personen-Nahverkehr angebunden. Es besteht ein Grundangebot im Stundentakt. Im Zug der Entwurfsplanung zum Ausbau der Sauerbornstraße ist, unter Nutzung der „Randflächen“ der Straße, die Neuerrichtung eines Haltestellenkaps in jede Fahrtrichtung östlich des Kreis-

787



verkehrsplatzes vorgesehen.

Damit ergibt sich im Hinblick auf die Wohngebietsentwicklung und auch im Hinblick auf die zur Errichtung vorgesehenen Kindertagesstätte eine deutlich optimierte ÖPNV-Anbindung.

2.7 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan überplant Flächen im bisherigen Außenbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ erfolgt daher im Regelverfahren nach den Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes und in inhaltlicher Abstimmung erfolgte die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes in Zuständigkeit des Regionalverbandes FrankfurtRhein-Main (s.o.).

Für das Planvorhaben ist nach § 2 (4) BauGB zudem eine Umweltprüfung durchzuführen (s. Pkt. 4). Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung / des Umweltberichtes zu äußern.

Die Durchführung der frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte im Mai/ Juni 2020; die formale Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte im Februar/ März 2022.

Infolge der Abwägung der vorgelegten Stellungnahmen durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 07.07.2022 sowie einiger planinhaltlicher Änderungen und Änderungen/ Ergänzungen der textlichen Festsetzungen, wurde eine erneute Entwurfsoffenlage und Behördenbeteiligung gemäß den Bestimmungen des § 4a (3) BauGB durchgeführt.

Die Änderungen und Ergänzungen werden unter Punkt 4 erläutert (*kursive Schriftart*).

Im Hinblick auf eine zügige Schaffung aller notwendigen Voraussetzungen für eine Erschließung, Vermarktung und Nutzung der Grundstücksflächen wurden im Vorfeld und parallel des Bebauungsplanverfahrens mehrerer Fachgutachten erstellt:

- Verkehrstechnische Untersuchung zur Darlegung einer hinreichenden Leistungsfähigkeit des örtlichen Straßennetzes (Habermehl & Follmann, April 2020).
- Auf Grundlage dessen sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt(e) die Erschließungsplanung und straßenbautechnische Entwurfsplanung für das gesamte Gebiet sowie die diesbezügliche Abstimmung mit Hessen Mobil, der Verkehrsbehörde beim Wetteraukreis sowie der



- sonstig relevanten Fachbehörden und Planungsträger (Ingenieurteam Dillig/ Sommer, Simmern).
- Die straßenbautechnische Entwurfsplanung liegt Hessen Mobil zur fachtechnischen Prüfung vor.
- Bodengutachten/ Baugrundbeurteilung für die Teilbereiche südlich und nördlich der Sauerbornstraße (Streim Bodengutachter Frankfurt/ Main, Sept. 2019, Juni 2020, Sept. 2021).
- Magnetische Prospektion zu möglichen archäologischen Befunden (Eastern Atlas GmbH, Berlin, Okt. 2019)
- Grabungsricht Bodendenkmäler (AAB-Archäologie Landesbüro Hessen, Bad Homburg, Juni/ Okt. 2020) (vgl. Pkt. 5.4)
- (vorläufiges) Entwässerungskonzept (Golükes Ingenieure, Mühlital, März 2020)
- Umweltbericht (als Teil 2 der Begründung) (PlanÖ, Biebertal, 17.04.2021 und 16.08.2022)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (PlanÖ, Biebertal, 16.04.2021 und 16.08.2022)
- Bodenkundlicher Fachbeitrag (PG Seifert, 19.04.2021 und 02.08.2022)

3 Städtebauliches Konzept

Das grundlegende städtebauliche Konzept ergibt sich zunächst durch die Lagesituation des Plangebietes und der Erschließungsmöglichkeiten:

Die verkehrliche Anbindung beider Teilbereiche erfolgt (wie unter 2.6 ausgeführt) direkt und einzig ausgehend von der Sauerbornstraße; aufgrund der Zielsetzung einer künftigen „gleichberechtigten“ Verkehrsbeziehungen in/ aus 4 Richtungen ist die Knotenpunktgestaltung in Form eines Kreisverkehrplatzes sinnvoll und durch die Stadt Karben vorgesehenen. Neben einem voraussichtlich reibungslosen Verkehrsfluss ergibt sich damit, im späteren Ortseinfahrbereich von Petterweil, zudem eine mehr oder minder deutliche Geschwindigkeitsbegrenzung. Eine Verkehrszählung im Hinblick auf die Beurteilung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit erfolgte im März 2020 (vgl. Pkt. 2.6).

Die innere Erschließung erfolgt im Süden in Form einer Ringerschließung mit einer „Querverbindung“ durch einen Anliegerweg (zur inneren Grundstückserschließung) sowie einer kurzen Stichstraße mit Wendeanlage im Südosten.

Am südöstlichen Rand, direkt am Kreisverkehrplatz gelegen, erfolgt mit einer Größe von insgesamt nunmehr rd. 7.546 m² die Festsetzung einer „Freihaltefläche“ (Fläche für Gemeinbedarf) für die notwendige ersatzweise Errichtung eines Gerätehauses für die Freiwilligen Feuerwehr Petterweil im Norden sowie einer neuen Kindertagesstätte im südlichen Anschluss; entgegen der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes bleibt die konkrete Flächenaufteilung flexibel.



Während die Feuerwehrangehörigen über die geplante Erschließungsstraße der „Feuerwehrfläche“ zufahren, ist eine Ausfahrt im Einsatzfall direkt auf die Sauerbornstraße angedacht. In funktionalem Zusammenhang damit steht die Darstellung / Festsetzung einer Gemeinbedarfsläche zur Parkplatz-Nutzung und einer öffentlichen Spielplatzfläche, quasi im Einfahrbereich zum südlichen Baugebiet. Nicht zuletzt aus Gründen der Verkehrsberuhigung trifft die Erschließungsstraße aus Richtung des Kreisverkehrsplatzes direkt auf die Parkfläche, um dann nahezu rechtwinklig nach Westen zu verschwenken.

Wenn auch die Vorhabenplanung und Flächenkonzeption im Bereich der Gemeinbedarfslächen weiter auszugestalten sind, so ist der Parkplatzbereich nördlich der Spielplatzfläche (zur Entwurfsfassung als Teil der Gemeinbedarfsläche festgesetzt) insbesondere zur Nutzung durch Feuerwehrangehörige, Bedienstete und Besucher der Kindertagesstätte vorgesehen; die Spielplatzflächen ist gleichermaßen zur Nutzung durch den Kindergarten als auch durch im Plangebiet wohnhafte Kinder vorgesehen zu sehen.

Die verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung der Baugrundstücke im Teilbereich nördlich der Sauerbornstraße ist gleichsam in Form einer Ringerschließung vorgesehen; aufgrund des aus artenschutzrechtlichen Gründen zwingend notwendigen Erhalts des zentralen Gebäudekomplexes von Stallung und Reithalle (vgl. Pkt. 5.3) ist ein Ringschluss im Osten gleichwohl erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Im Nordwesten erfolgt die Verbindung zur Heizhöfer Straße durch Festsetzung eines Erschließungsweges (für Anlieger und Nutzungsberechtigte) in der vollen Breite des bestehenden Wirtschaftsweges (Katasterparzelle Flst. 139); gemäß der bisherigen Entwässerungskonzeption dient der Weg auch als Leitungstrasse zur Zuführung zum Ortskanal im Bereich der Heizhöfer Straße.

Ogleich ein deutlich überwiegender Teil der Interessenten nach Grundstücksflächen für den Eigenheimbau (Ein-/ Zweifamilienhaus) ersucht, sind im Bebauungsplan weitere, verdichtenden Bauausstattungs-/ Gebäudetypen vorzusehen und zu realisieren. Damit sind zum einen die regionalplanerisch vorgegebenen Dichtewerte zu gewährleisten sowie auch der durch die Stadtverordnetenversammlung formulierten Zielsetzung Rechnung zu tragen, wonach Flächen zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern bzw. einer baulichen Verdichtung vorzusehen sind.

Demgemäß ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau unmittelbar südwestlich und nördlich der Sauerbornstraße beabsichtigt (Baugebiet lfd. Nr. 1). In den zentralen Quartiersbereiches im Norden und im Süden sind neben Mehrfamilienhäusern auch Doppelhäuser zu errichten (Baugebiet lfd. Nr.2).



Im Sinne der Gesamtstruktur, zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie gemäß der entsprechenden Nachfrage, werden die Grundstücksflächen für den Eigenheimbau (Ein- bis Zweifamilienhäuser) in den Randbereichen angeordnet.
Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Abstandsforderung zur Nord-Süd verlaufenden Hochdruckgasleitung zu beachten.

In Abwägung mit den zu berücksichtigenden öffentlichen und auch privaten Belangen sowie auch den technischen und sonstigen Erfordernissen der infrastrukturellen Erschließung kann das grundsätzliche, dem Bauungsplan zugrunde liegende Konzept durch z.B. eine nachfrageorientierte Grundstückszuweisung sowie im Hinblick auf die Schaffung von Miet- und Eigentumswohnraum inhaltlich weiter ausgestaltet werden; eine weitere Erhöhung der baulichen Dichte ist im Zuge dessen grundsätzlich anzustreben.

4. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB, die im Folgenden erläuterten planzechnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Änderungen zur erneuten Entwurfsfassung (08/2022) werden erläutert (*kursive Schriftweise*!).

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der verfolgten Zielsetzung erfolgt durchgängig die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Nach § 4(2) BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus können nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.



Grundlegendes städtebauliche Gestaltungskonzept (PG Seifert, Linden, April 2021)
- zur erneuten Entwurfs- und der Satzungsfassung teilweise überholt! (ohne Maßstab)

789



Da, wie angeführt, die Planung maßgeblich die Verringerung des diesbezüglichen Fehlbedarfs an Wohnbauflächen verfolgt, und in den Innenbereichen im Stadtgebiet keine flächenrelevanten Bereiche für eine wohnbauliche Entwicklung mehr vorhanden bzw. verfügbar sind, soll/ muss die hier in Rede stehende Fläche auch konkret dem Wohnhaus- und Wohnungsbau vorbehalten werden; die in § 4 (3) BauNVO benannten Ausnahmen werden daher **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes. Demgemäß sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen **unzulässig**. Zur eindeutigen Klarstellung werden Stromtankstellen als Lagemöglichkeit für Elektrofahrzeuge von der Unzulässigkeit von Tankstellen ausdrücklich ausgenommen, Ladesäulen etc. sind damit ausdrücklich zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im Wesentlichen bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die angeben, wie viele Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Mit der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen Bedarfsdeckung und angesichts der angedachten Grundstücksgrößen erfolgt mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 auf einem Großteil der Wohnbauflächen eine Festsetzung, die sich am im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswert als Obergrenze orientiert. Auch in den Bereichen wo die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (mindestens 3 – 8 Wohneinheiten/ Gebäude) beabsichtigt und zur Erlangung der geforderten Siedlungsdichte notwendig ist, erfolgt mit GFZ = 1,2 die Festsetzung einer Geschossflächenzahl gemäß dem oberen Orientierungswert, um diesbezüglich notwendigen baulich-architektonische Spielräume zu erhalten.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird hingegen in den Bereichen einer vorgesehenen Einzelhausbebauung (= Ein-/Zweifamilienhaus) mit einer festgesetzten offenen Bauweise zur Verhinderung von unverträglichen Verdichtungen bzw. zur Gewährleistung einer Grundstücksbegrünung und damit Durchgrünung des Gebietes auf GRZ = 0,35 reduziert.

Bei beabsichtigten Grundstücksgrößen von 450 – über 600 m² ist damit die Realisierung einer Grundfläche von Gebäuden und zu berücksichtigten Nebenanlagen in deutlich ausreichendem Umfang zulässig.

790



Nach der Festsetzung III 1.1 gilt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Damit können die Dimensionen der künftigen Gebäude so ausgestaltet werden, dass sich die geplanten Gebäude in das bauliche Umfeld einfügen.

Unter Mitberücksichtigung der gegebenen topographischen Situation und zur Beibehaltung baugestalterischer Freiheiten wird durchgängig die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen (Z = II) festgesetzt.

Die Errichtung eines Kellergeschosses und eines ausgebauten Dachgeschosses bzw. Staffelgeschosses bleibt unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Hessischen Bauordnung möglich:

Nach § 2(4) HBO sind Vollgeschosse ...

Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Zur Wohnraumschaffung wird zumindest in den Bereichen der angedachten Mehrfamilienhausbebauung ein regelmäßiger Dachausbau bzw. die Errichtung von Staffelgeschossen verfolgt.

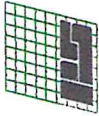
Angesichts des von Nordost nach Südwest ansteigenden Geländes (rd. 13 Höhenmeter) kann sich eine höhenmäßig gestaffelte bauliche Entwicklung vollziehen.

Da die Hessische Bauordnung bei der Vollgeschoss-Definition nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist es erforderlich durch die ergänzende Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe die mögliche Höhenentwicklung von Gebäuden zu reglementieren.

Da hinsichtlich der Dachgestaltung (auch aufgrund der vorgesehenen, verschiedenen Gebäudetypen) keine Vorgabe im Bebauungsplan festgelegt werden, beschränkte sich bislang die Vorgabe auf eine maximal zulässige Traufhöhe: Unter Verweis auf die topographische Geländesituation erfolgt in der vorliegenden erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes unverändert die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von THmax. = 7,5 m.

Als Traufhöhe gilt dabei ist die Höhe des Schnittpunktes zwischen der verlängerten Gebäudeaußenwand und der Oberkante der Dachhaut. Bei einem Flachdach gilt die Oberkante der Attika inklusive jeglicher Art von Geländer.

Bei einem Staffelgeschoss bemisst sich die THmax. nach der Oberkante der Dachhaut des obersten Vollgeschosses. Damit spielen Staffelgeschosse (wenngleich sie bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mit eingerechnet werden müssen) bei der Bestimmung der Traufhöhen keine Rolle.



Damit ist die städtebaulich relevante (da vielfach optisch wirksame) Höhenentwicklung definiert.
Zur erneuten Entwurfsfassung des *Bebauungsplanes* wurde *gleichwohl ergänzend eine maximale Firsthöhe bzw. maximale Oberkante baulicher Anlagen* ($FH_{max.} / OK_{max.}$) mit 10,5 m festgesetzt, um damit *unmaßstäbliche und unangemessene Höhenentwicklungen („außerhalb“ der Vollgeschossdefinition der HBO) zu unterbinden.*

Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe und der Firsthöhe (bzw. Oberkante baulicher Anlagen) ist die Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Fertighöhe), gemessen am Mittelpunkt der Grundstücksgrenze.

Bei Eckgrundstücken gilt die tiefer liegende Erschließungsstraße als Bemessungsgrundlage

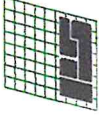
In den Teilbaugebieten Nr. 1, d.h. im Bereich der unmittelbar beidseitig an die Sauerbornstraße angrenzenden Grundstücksflächen (wo die Errichtung von Mehrfamilienhäusern angedacht ist) gilt die Sauerbornstraße als Erschließungsstraße.

Wie ausgeführt ist die Errichtung von Staffelgeschossen zur Wohnraumschaffung durchaus gewollt; zur Beurteilung der Funktion und der optisch wirksamen Höhenentwicklung von Gebäuden bedarf es einer konkreten Bestimmung der Begrifflichkeit, die auf bauordnungsrechtlicher Grundlage (§ 91 (1) 1 HBO im Bebauungsplan erfolgt: Gemäß der Festsetzung III 6.1 sind Staffelgeschosse gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäudeseiten (außer Treppenhäuser) um mind. 1,5 m zurück zu setzen. *Zur vorliegenden erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (08/2022) wird ergänzt: Dies gilt nicht bei Doppelhäusern für die jeweilige Trennwand auf der Grundstücksgrenze.*

4.3 Bauweise / Hausformen

Gemäß dem grundlegenden städtebaulichen Konzept sind - einerseits zur Befriedigung der diesbezüglich enormen Nachfrage sowie zum anderen zur Erlangung der erforderlichen Siedlungsdichte durch Schaffung und Bereitstellung entsprechend vieler Wohneinheiten - im Bebauungsplan verschiedene Gebäudetypen/ Hausformen festgesetzt.

Während die Randbereich durch Einzelhäuser (d.h. Ein-/Zweifamilienhäuser) geprägt sein sollen, sind zudem Doppel- sowie Mehrfamilienhäuser mit ca. 5 – 8 Wohneinheiten zu errichten (vgl. Pkt. 3). Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossenen Bauweise festgesetzt werden. In der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wird nur für die Teilbereiche, wo eine zwingende Einzelhausbebauung festgesetzt ist, eine offene Bauweise festgesetzt; in der offenen



Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder auch Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet.

Die Länge der genannten Hausformen darf max. 50 m betragen.

Sofern der Bebauungsplan keine Bauweise festsetzt, ergibt sich diese aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche und den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Einzelhäuser sind umlaufend freistehende Gebäude, wobei sich die Abstände zu den Nachbargrundstücken nach der Hess. Bauordnung richten. Doppelhäuser sind zwei an einer seitlichen Nachbargrenze aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. (Zwei auf einem Grundstück aneinander gebaute Häuser sind hingegen aus planungsrechtlicher Sicht keine Doppelhäuser, sondern ein Einzelhaus). Hausgruppen sind mindestens drei auf mehreren Grundstücken ohne Grenzabstand aneinander gebaute Häuser mit einer maximalen Gesamtlänge von 50 m; die äußeren „Kopfhäuser“ müssen eine seitlichen Grenzabstand einhalten.

4.4 Grundstücksgrößen / Zahl der Wohnungen je Gebäude

Zur Sicherstellung der Umsetzung der dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Konzeption, zum sparsamen Umgang mit der zu Verfügung stehenden Fläche und um die erforderlichen Dichtewerte zu erreichen, *waren in der vorlaufenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (04/ 2021) Maßgaben zu den minimalen - und maximalen Grundstücksgrößen festgesetzt:*

Da die Vermarktung der Grundstücksflächen durch die Stadt Karben erfolgt und im Rahmen der Inneressenbekundung bereits angelaufen ist und aufgrund eines vorliegenden, darauf abgestellten Aufteilungsplanes ist eine diesbezügliche Festsetzung in der nunmehr vorliegenden erneuten Entwurfsfassung verzichtbar.

Eine Festsetzung von Obergrenzen für die in den Gebäuden zu realisierender Anzahl an Wohneinheiten ist nach wie vor erforderlich, um, unter Orientierung am grundlegenden städtebaulichen Konzept, eine gewisse Angleichung des Baugebietes an die Siedlungslage von Pötschweil zu verfolgen und insbesondere um sicherzustellen, dass in den weniger verdichtete Teilbereichen auch eben diese Zielsetzung nicht unterlaufen wird.

Zudem müssen der notwendige Stellplatzbedarf nach der kommunalen Stellplatzsatzung und der festgesetzte Begrünungsanteil auf dem jeweiligen Grundstück gesichert sein bzw. nachgewiesen werden.

Die Teilbereiche lfd. Nr. 1 (im Bereich derer Mehrfamilienhäuser entstehen sollen) sind hierbei ausgenommen.

791



4.5 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Es erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Baugrenze in einem straßenseitigen Mindestabstand von 3 – 5 m. Die Teilbereiche östlich des Kreisverkehrsplatzes, wo die Bauverbotszone nach § 23 des Hessischen Straßengesetzes (HStGr) festgesetzt bzw. nachrichtlich zu Darstellung gebracht ist, sind davon ausgenommen.

Zur Klarstellung erfolgt die ergänzende Festsetzung, dass innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie (in der *nummehr vorliegenden Entwurfsfassung (08/2022)*) Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern bis max. 1 m Höhe über dem Geländeniveau zulässig sind.

Damit werden zugleich stadgestalterische Fehlentwicklungen durch hohe Geländeänderungen in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie durch Stützmauern ausgeschlossen.

Zur konsequenten Freihaltung des straßenseitigen Grundstücksteiles durch zumindest hochbauliche Anlagen wird zudem festgesetzt, dass Garagen als hochbauliche Anlagen nur in einem Abstand von 5 m (d.h. regelmäßig innerhalb der Baugrenze) zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig sind.

Auf die ergänzte Festsetzung zur Begrünung von Vorgartenbereichen (s.u.) wird hingewiesen.

4.6 Verkehrsflächen

Aspekte der Verkehrsanbindung wurden unter Pkte. 2.6 und 3 bereits angeführt.

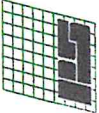
Der bestehende Radweg südlich parallel der Sauerbornstraße sowie der geplante Gehwegbereich im nördlichen Anschluss an den Fahrbahnbereich der Sauerbornstraße werden als solche explizit zur Festsetzung gebracht. Ansonsten wird die Sauerbornstraße einschließlich des Kreisverkehrsplatzes und der Nebenflächen als Verkehrsfläche festgesetzt; in Abstimmung mit dem Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement stellt die Dimensionierung des Kreisverkehrsplatzes mit einem Durchmesser von 32 m einen Kompromiss zwischen den Vorgaben von RAL und RaSt dar.

Die konkrete Ausgestaltung und Fahrbahnführung im Bereich des vorgesehenen Kreisverkehrsplatzes bleibt der konkreten straßenbautechnischen Entwurfsplanung, diese liegt der zuständigen Fachbehörde (Hessen Mobil, Gelnhausen) derzeit zur Prüfung vor.

Die innere Erschließung erfolgt im Süd- wie im Nordteil als Ringerschließung mit einzelnen Abschnitten die als Erschließungsweg ausschließlich der unmittelbaren Grundstückzuführung dienen.

Die (Haupt)erschließungsstraßen werden mit einer Breite von 9,5 und 7,5 m (im Einfahrtbereich bei

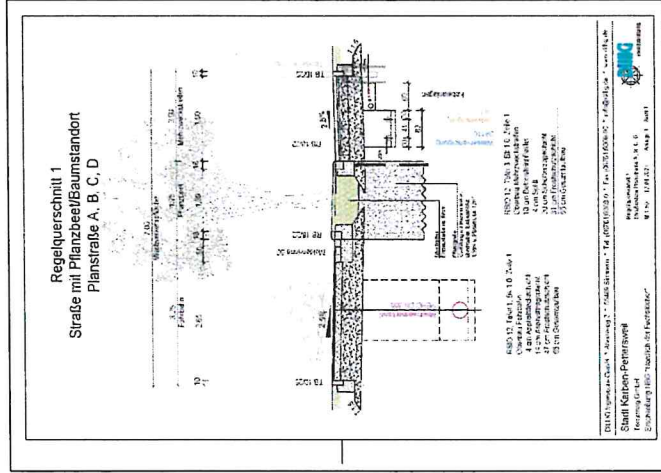
792



derseitig des Kreisverkehrsplatzes) bzw. 7,0 m im sonstigen Plangebiet festgesetzt.

Die festgesetzte Verkehrsraumbreite stellt dabei nicht die tatsächliche Fahrbahnbreite dar, sondern belässt (in gleichwohl geringem Umfang) Möglichkeiten der Ausgestaltung (Gehwegbereich(e), Verschenk, Möblierung etc.).

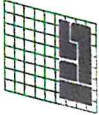
Gemäß der Vorentwurfsplanung (Dilling Ingenieure, Simmern, 03/2021) ist eine durchgängige Fahrbahnbreite von 5 m zuzüglich eines einseitigen, 2 m breiten Gehwegbereiches (gepflasterter Mehrzweckstreifen) sowie wechselseitigen Bauscheiben an geeigneten Stellen vorgesehen



Straßenraumgestaltung / Regelquerschnitt
(Dilling Ingenieure, Simmern 03/2021)

Zwei Erschließungswegen im südlichen Teilbereich werden, da sie die ausschließliche Funktion als Grundstückzufahrt übernehmen mit einer verringerten Breite von 5,0 m festgesetzt.

Zu den kommunalen Straße - Heitzhöfer Straße im Nordwesten, der Arnsburger Straße im Südwesten und dem befestigten Wirtschafts- und Erschließungsweg, der Ysenburger Straße im Süden – werden großzügig bemessene Fußwegeverbindungen festgesetzt, um im Bedarfsfall als *Noffallzufwegung*



bzw. -ausfahrt zu fungieren. Diese ergänzende Funktionszuweisung wurde durch Festsetzung in der erneuten Entwurfsfassung (08/2022) dokumentiert. Dabei werden die am Südrand des Plangebietes vormals festgesetzten zwei Fußwegeverbindung zur Ysenburger Straße durch eine Verbindung in Verlängerung der in etwa Nord-Süd verlaufenden Erschließungsstraße ersetzt.

Wie oben angeführt (Pkt. 2.6) soll/ wird die bestehende Sauerbornstraße Erschließungsfunktion für die unmittelbar nördlich und südlich angrenzenden Baugrundstück übernehmen. Zur Dokumentierung dessen erfolgte in der erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (08/09-2022) vom westlichen Geltungsbereichsrand bis zur geplanten Straßenaufweitung zum Kreisverkehrplatz nördlich wie südlich der Straße die großzügige Festsetzung eines „Einfahrtbereiches“. Zur Unterbindung einer verkehrlichen Erschließung ausgehend von der jeweils geplanten Erschließungsstraße weiter im Süden bzw. weiter im Norden sind ggfs. vertragliche Regelungen mit den künftigen Grundstückseigentümern vorzunehmen.

Auf das Zustimmungserfordernis durch die Straßenbauaufsichtsbehörde (Hessen Mobil) für Vorhaben in den Bereichen, die direkt an die Kreisstraßenparzelle angrenzen wird unter Pkt 2.6. hingewiesen. Gemäß der Vorabstimmung mit dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen erfolgt östlich des Kreisverkehrsplatzes (KVP) beiderseitig der Sauerbornstraße die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“. Ausnahme bildet hierbei die notwendiger Weise vorgesehene Alarm- und Notfallausfahrt vom Gelände des künftigen Feuerwehrgerätehauses zur Sauerbornstraße; die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ist hier entsprechend zurückgenommen, die Alarmausfahrt ist als solche im Bebauungsplan markiert. Um eine Zuwegung vom Erschließungsweg (der Ysenburger Straße) am Südrand des räumlichen Geltungsbereiches zu unterbinden erfolgt auch hier durchgängig die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“.

4.7 Flächen für den Gemeinbedarf

Mit jeweils nunmehr rd. 7.547 m² wird am südöstlichen Rand (unmittelbar südlich der Sauerbornstraße) nach § 9 (1) 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, um einen Ersatz- bzw. Ergänzungsstandort für die entsprechenden Einrichtungen in der Altortlage von Petterweil bereit zu stellen.

Zwar sind bei festgesetzten Baugebieten nach den entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zumeist auch Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs allgemein oder zumindest ausnahmsweise zulassungsfähig.

793

Die entsprechende Zweckbestimmung für eine bestimmte Fläche lässt sich damit jedoch nicht erreichen.

Dies ist nur durch eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB möglich, wobei gezielt die bei einer entsprechenden Standortfestlegung möglichen allgemeinen öffentlichen und speziell städtebaulichen Belange zur Geltung gebracht und im kommunalen Abwägungsprozess besonders gewichtet werden können.

Bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen kommt es nicht auf eine ins Einzelne gehende Darstellung der Nutzung oder des Bedarfsträgers an. Unverzichtbar (auch im Hinblick auf die Rechtsfolgen z.B. nach §§ 39 ff) ist jedoch die Festsetzung einer exakten Zweckbestimmung.

Damit wird der notwendige Rahmen für den dann später zu realisierenden Zweck geschaffen. Mit der hier festgesetzten Zweckbestimmung *Feuerwehr/ Feuerwehrgerätehaus und Kindertagesstätte* sind alle zur Funktionserfüllung notwendigen Gebäude, Nebenanlagen und Nutzungen innerhalb der vorgenenommenen Abgrenzung zulässig, wie z.B. auch Stellplätze und Wohnheiten, sofern/ soweit sie mit Hauptnutzungszweck Feuerwehr bzw. Kindertagesstätte unmittelbar funktional verbunden sind.

Unter Verzicht auf eine „innere“ Abgrenzung der beiden vorgenannten Nutzungen und mit lediglich der Vorgabe zur Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen ergibt sich beabsichtigter Weise ein großer Spielraum für die konkrete Ausgestaltung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche.

Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde die vormals als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzte Flächen in die Gemeinbedarfsfläche mit einbezogen, um so mit zu gewährleisten, dass der Bereich insbesondere zur Nutzung als Parkfläche durch Feuerwehrangehörige, Bedienstete und Besucher des Kindergartens vorbehalten bleibt. Unter Beachtung der städtischen Stellplatzsatzung können je nach Flächenaufteilung 15 - 20 Stellplätze hergestellt werden.

4.8 Flächen für Versorgungsanlagen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Für die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie hält der zuständige Versorger, die OVAAG Netz GmbH, die Errichtung von zwei Transformatorenstationen für erforderlich. Der empfohlene Standort nördlich des Kreisverkehrsplatzes wird durch Symbol gekennzeichnet, während im Süden eine entsprechende Versorgungsstation nach Möglichkeit innerhalb des Gebäudekomplexes des künftigen Feuerwehrgerätehauses untergebracht werden soll (-> keine Festsetzung).

Gleichsam aus stadtgestalterischen Gründen soll auch im Norden die Trafostation durch z.B. eine attraktive Einhausung und Begründung optisch möglichst wenig in Erscheinung treten.



Am östlichen Rand des Plangebietes bzw. direkt östlich angrenzend (Flst. 7/1) verläuft eine Gas-Hochdruckleitung: Gemäß der Netzdienste Rhein-Main ist ein Sicherheitsabstand von 20 m einzuhalten. Dabei bezieht sich der erforderliche Sicherheitsabstand auf hochbauliche Anlagen; Freiflächenutzungen (z.B. Gartenfläche, Stellplätze) sind zulässig.

Die Gasleitung ist im Bebauungsplan (mit Bemaßung des notwendigen Abstandes zur überbaubaren Fläche, Baugrenze) durchgehend dargestellt bzw. am Nordostrand in Überlagerung mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (3 m beiderseits der Längsachse der Leitung) festgesetzt. Aus Gründen der Information ist auch die Gas-Mitteldruckleitung im Bereich des südlichen Wirtschaftsweges (Ysenburger Straße) festgesetzt.

4.9 Grünflächen

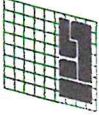
Im südlichen Plangebietsteil, in direkter Nachbarschaft zum Standort der vorgesehenen Kindertagesstätte, wird eine öffentliche Grünfläche mit der beifügigen Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Neben einer optionalen Funktionsverbindung mit der Kita wird damit ein notwendiger Beitrag geleistet zur Attraktivität des Wohngebietes auch und insbesondere für junge Familien. Zugleich wird der Bestimmung der Hessischen Bauordnung (§ 8) Rechnung getragen, wonach bei der Errichtung von mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder öffentliche-rechtlich gesichert in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz anzulegen und zu unterhalten ist.

4.10 Eingriffsmindernde Maßnahmen

Mit Ausnahme von wenigen Gehölz-/Heckenstrukturen am Nordrand sowie entlang der Sauerbornstraße (und dem aus artenschutzrechtlichen Gründen zunächst verbleibenden Gebäudekomplex mit Stallung und Reithalle, vgl. Pkt. 5.3) sind im Bereich des Plangebietes keine Biotopstrukturen vorhanden, die zwingend zum Erhalt festzusetzen sind.

Vor dem Hintergrund dessen, da die Sauerbornstraße die Funktion als beidseitig anbaubare Erschließungsstraße übernehmen soll/ wird, sowie angesichts der angestrebten Siedlungsdichte, werden keine „Erhaltungsfestsetzungen“ getroffen.

Gleichwohl werden im Bebauungsplan zahlreiche Maßnahmen zur Festsetzung gebracht, die einen jeweiligen Beitrag zur Minimierung der Eingriffswirkungen auf insbesondere die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Natur- und Artenschutz sowie Klima leisten:



- Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, sind gemäß Festsetzung PKW-Stellplätze, private Gehwege, Caragenzufahrten, Hofflächen und sonstig geeigneten Nebenflächen (z.B. Mülltonnenstellflächen) in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

Auf die wasserrechtliche Festsetzung zur Sammlung und der weitgehenden Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen sowie (nach Möglichkeit) zur Nutzung von Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken (was eine sehr wichtige Maßnahme zur Minimierung der Eingriffswirkungen in den Wasserhaushalt darstellt) wird unter Pkt. 4.11 eingegangen.

- Gleichsam aus Gründen der Niederschlagswasserrückhaltung sowie aus ökologischen und klimatischen Gründen erfolgt nunmehr (08/09-2022) die verbindliche Festsetzung zur vollflächigen Begründung aller Flachdächer und flach geneigten Dächer, einschließlich der Dächer von Garagen und Nebenanlagen mit einer Fläche von mindestens 15 m².

- Die zudem (!) verbindlich vorzunehmende Ausstattung von mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik / Solarthermie) stellt einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und dem Klimaschutz dar.

- Die auf der Grundlage des Bauordnungsrechtes (HBO) festgesetzte Begründung der Grundstücksfreiflächen (d.h. der nicht bebaubaren Fläche laut Grundflächenzahl incl. Überschreitungsmöglichkeit) dient einer intensiven Gebietsdurchgrünung, einer klein-klimatischen Verbesserung und einem attraktiven Wohnumfeld. Mindestens 30 % der begrünten Grundstücksfläche sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

Sogenannte Steingärten, d.h. eine flächige Einbringung von Stein-, Kies-, Splitt- und Schottererschütungen sowie auch von Holzhackschnitzeln sind grundsätzlich abzulehnen und unzulässig.

- Zur Verringerung von Beeinträchtigungen von insbesondere nachtaktiven Insekten und Fledermäusen (aber auch aus Rücksichtnahme auf Nachbarschaft, Verkehrsteilnehmern etc.) werden detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Freiflächenbeleuchtung formuliert.

4.11 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Mit der Zielsetzung ein harmonisches Gesamtbild des Baugebietes „Nördlich der Fuchslöcher“ zu erreichen bzw. um stadtgestalterische Fehlentwicklungen auszuschließen, werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen; während in der vorlaufenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (04/2021) zunächst nur die Vorgaben zur Aus-

794

von Staffeigeschossen und die „Gleichgestaltung“ von Doppelhäusern verankert waren, werden zur
nunmehr vorliegenden, erneuten Entwurfsfassung (08/09-2022) weiter Festsetzungen verankert:

- Wie unter Pkt. 4.2 angeführt, ist die Errichtung von Staffeigeschossen zur Wohnraumschaffung ge-
wollt; zur Beurteilung der Funktion und der optisch wirksamen Höhenentwicklung von Gebäuden
bedarf es einer konkreten Bestimmung der Begrifflichkeit, die auf der Grundlage des § 91 (1) HBO
im Bauabwgsplan erfolgt: Demgemäß sind Staffeigeschosse gegenüber der Außenwand des da-
runter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäudeseiten (außer Treppenhäuser) um mind. 1,5 m
zurück zu setzen. Dies gilt nicht bei Doppelhäusern für die jeweilige Trennwand auf der Grund-
stücksgrenze.
- Doppelhäuser sind mit gleicher Firsthöhe und Dachneigung einheitlich auszuführen.
- Sofern bauliche Anlage mit einem Pultdach errichtet werden, so sind diese grundsätzlich traufstän-
dig (d.h. mit der niedrigeren Gebäudehöhe) zur jeweiligen Erschließungsstraße auszurichten.
- Für die Eindeckung von Dächern sind helle, glänzende und reflektierende Materialien unzulässig
(gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie).
- Dachgauben müssen sich lagernmäßig sowie im Verhältnis von Höhe zu Breite an den Fensteröffnun-
gen der Fassade orientieren.
- Für die Farbgestaltung der Außenwandflächen sind ausschließlich helle Farben im Spektrum wär-
mer Erdtöne (Naturfarben) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Mauerwerk und Holz.
Fassaden mit Zementfaserplatten und Platten aus künstlichen Materialien (Kunststoff), Fliesen und
Metallverkleidungen sowie glasierte, glänzende, spiegelnde und reflektierende Materialien sind un-
zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zum Zweck der Eigenwerbung zulässig. Werbe-
anlagen sind nur am Gebäude in Höhe des Erdgeschosses und nur straßenseitig zulässig.
Beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Anpflanzungen (Sträucher, Hecken), Müllbehälter-
schränke/-boxen, Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Die Höhe der Abschr-
mung entspricht der Höhe des höchsten Abfallsammelbehälters.
- Einfriedungen: Zulässig sind ausschließlich Hecken. Diese können um offene Einfriedungen (z.B.
Drahtgeflecht, Doppelstabmatten, Holzzäune) ergänzt werden.
Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm vorzunehmen (dies gilt nicht für Stütz-
mauern).

Auf die verbindlich vorgeschriebene Begrünung aller Grundstücksfreiflächen und die Gestaltung/ Be-
grünung von Vorgartenbereichen (was insgesamt zur einer Durchgrünung und attraktiven Gestaltung
des Quartieres maßgeblich beiträgt) wurde unter Pkt. 4.10 eingegangen.

4.12 Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 3 und 4 des hessischen Wassergesetzes
(HWG) werden wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Für die Schmutzwasserabführung/ -entsorgung im Gesamtgebiet ist ein modifiziertes Mischsystem
möglich, bei dem das Oberflächenwasser zurückgehalten und dann gedrosselt in den Mischwasser-
kanal (Heizhöfer Straße) eingeleitet wird. Das Oberflächenwasser von den Grundstücken ist dezent-
ral in Retentionszisternen auf den Grundstücken zurückzuhalten.

Das permanent vorzuhaltende Retentionsvolumen der Zisterne je Grundstück ergibt sich durch den
ermittelten maximalen Drosselabfluss von 10 l/(s*ha) angeschlossene Fläche zum späteren Misch-
wasserkanal. Die Zisternen dürfen einen Überlauf an den öffentlichen Kanal haben. Je 1 m² abfluss-
wirksame Fläche sind ca. 20 l Retentionsvolumen vorzuhalten.

Neben der Entlastungsfunktion im Hinblick auf die Ortskanalisation stellt der Aspekt „Grundwasser-
schutz / Schutz des Grundwasserangebotes“ eine sehr wesentliche Zielsetzung der wasserrechtli-
chen Festsetzung dar:

Die Neubildung von Grundwasser und dessen Verfügbarkeit sind im Wesentlichen abhängig von den
Niederschlagsmengen vorausgehender Jahre. Findet (wie in den letzten Jahren) eine Neubildung von
Grundwasser nicht in einem ausreichenden Umfang statt, so hat dies Auswirkungen auf die bislang
gewohnte, vollumfängliche und uneingeschränkte Bezugsmöglichkeit von Trinkwasser.

Im Zuge des Wasserressourcenmanagements Rhein-Main sollen die Wasserversorger Konzepte auf-
stellen, die die Trinkwasserversorgung in Zeiten des fortschreitenden Klimawandels mit häufigeren
Trockenperioden sichern.

Durch die OVAG als regionales Versorgungsunternehmen wurde daher im Jahr 2021 eine sog. Was-
ser-Ampel eingeführt: Die OVAG-Wasserampel informiert die Kommunen als örtliche Versorger über
die aktuelle und in den nächsten drei Monaten zu erwartende Trinkwasserverfügbarkeit.

Die Ampelfarbe zeigt an, wie viel Trinkwasser in nächster Zeit bereitgestellt werden kann. Dabei ist
die Trinkwasserbereitstellung nicht nur abhängig von der Grundwasserverfügbarkeit, sondern auch
von weiteren einschränkenden umwelt- und naturschutzbezogenen Nutzungsaufgaben des vorhan-
denen Grundwassers zur Gewinnung von Trinkwasser durch das Land Hessen.

795



Nach dem sog. Schwammstadt-Konzept soll vor diesem Hintergrund anfallendes Regenwasser lokal aufgenommen und gespeichert werden, anstatt es lediglich zu kanalisieren und abzuleiten. Neben einer Reduktion des Trinkwasserbedarfes durch eine Brauchwassernutzung sollen auch Überflutungen bei Starkregenereignissen vermieden, das Stadtklima verbessert und die Gesundheit von Stadtbäumen gefördert werden.

Im Rahmen der Stadtplanung soll soweit möglich dementsprechend Sorge getragen werden. Gemäß der *wasserrechtlichen Festsetzung in der nunmehrigen Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (08/09-2022) (Fests. 6.1) ist daher, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und, über die Festsetzung zur umfassenden Rückhaltung (s.o.) hinaus, verbindlich als Brauchwasser verwenden.*

Das dafür vorzusehende Speichervolumen darf allerdings das festgesetzte Retentionsvolumen nicht mindern. D.h. über die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser hinaus, hat soweit als möglich eine Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung oder Toilettenspülung) zu erfolgen womit ein deutlicher Beitrag zur Trinkwassereinsparung einhergeht.

Damit werden die Bestimmungen des Wasserrechtes im Bebauungsplan umgesetzt und konkretisiert. Auf die Bestimmungen des Wasserrechtes wird im Bebauungsplan ergänzend hingewiesen:

Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (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 sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Bestimmungen des § 55 WHG als auch § 37 (1) 1 HWG sind eigenverbindlich, d.h. sie stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Zudem ist im Zuge der Entwässerungsplanung bzw. der Abführung von Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen zu prüfen, ob durch z.B. offene Rinnen / Mulden Niederschlagswasser den Baumscheiben im öffentlichen Verkehrsraum zugeleitet und somit eine Bewässerung sichergestellt werden kann.



5. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

5.1 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht² mit Bestandserfassung und Bewertung, Konfliktanalyse sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bildet den selbständigen Teil 2 der Begründung; insofern wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die diesbezüglich vorgelegten Anregungen und Hinweise sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

5.2 Eingriffsregelung

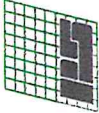
Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach Satz 4 können anstelle von Festsetzungen (zum Ausgleich) auch vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Für die Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs werden vorlaufende Ersatzmaßnahmen nach dem „Ökokonto“ der Stadt Karben herangezogen. Demgemäß erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung zum Ausgleich gem. § 9 (1a) und § 1a (3) BauGB (Zuordnungsfestsetzung):

Nach der Ermittlung des Kompensationsbedarfes unter Anwendung der Hess. Kompensationsverordnung (KV 2018) ergibt sich, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, ein verbleibender Kompensationsbedarf von 473.715 Biotopwertpunkten (BWP).

Dieser Bedarf wird durch externe Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Dazu wird dem Eingriff im vorgenannten Umfang der Ausgleich aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme Nr. 6 („Ökokonto“) der Stadt Karben „Restrukturierung Nidda, Hochwasserretentionsraum Einfeld“ im Bereich der Grundstücke Burggräfenrode, Flur 2 Flurstück 36/3 (jetzt 36/4 und 60/8) und Groß-Karben Flur 6, Flurstücke 1/3 (jetzt 1/5, 1/6 und 50/1) sowie 3/10 (jetzt 3/11, 3/12 und 3/13)



(vgl. informelle Plandarstellung) mit einem entsprechenden Umfang an BWP bzw. einem äquivalenten Flächenanteil zugeordnet.



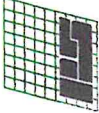
Übersichtskarte:
Ökotothfläche
„Restrukturierung Nidda,
Hochwasserretentionsraum Einstedel“
(ohne Maßstab)

5.3 Biotop- und Artenschutz

Im Plangebiet sind keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG geschützten Biotope sowie europarechtlich zu schützende Lebensraumtypen vorhanden.

Europarechtliche Schutzgebiete (Natura 2000) sind nicht berührt.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde für den südlichen Plangebietsteil (südlich der Sauerbornstraße) im Juli/ August 2019 und März/April 2020 eine faunistische Kartierung vorgenommen die bis zum November 2020 durch die Kartierungsergebnisse für den Teilbereich nördlich der Sauerbornstraße ergänzt wurden.



Demgemäß sind artenschutzrechtliche Konflikte bezüglich der Arten *Rebhuhn* und *Rauchschwalbe* zu konstatieren und geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festzulegen und umzusetzen.

Nach konkreter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis wurde zum Planstand der vorhergehenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (04/2021) der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag³ bezüglich der erforderlichen CEF-Maßnahmen für die beiden vorgenannten Arten ergänzt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag bewertet die festgestellte Fauna für das gesamte Plangebiet mit Stand 16.04.2021.

In Bezug auf die vorzunehmenden bzw. z.T. bereits vorgenommenen Kompensationsmaßnahmen, die ohnehin eigenständig geltendes Recht darstellen, übernimmt der Bebauungsplan hinweisende Funktion, was in Form der informellen Darstellung einer Fläche (Flst. 52/8 Flur 12 Gemarkung Okarben) mit Maßnahmenbeschreibung zur Schaffung verbesserter Lebensbedingungen für das *Rebhuhn* erfolgt.

Bezüglich dem *Rauchschwalbenvorkommen* verbleibt der bestehende Gebäudekomplex aus Reithalle/Stallung Nebengebäude außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wurde im Frühsommer 2021 als Lebensraum für die Rauchschwalbe bereits deutlich weiter optimiert (Installation Kunststerner, Dämmung ...); dies aufgrund der unmittelbaren Betroffenheit von 22 Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Hauptaspekt und Zielsetzungen der gesamten CEF-Maßnahmen für die Rauchschwalbe ist, den Rauchschwalbenbestand schonend zu einer Abwanderung in ungefährdete Bereiche bzw. neu entstehende Habitate zu bewegen:

Über die Maßnahmen zur Kompensierung des Lebensraumverlustes durch Niederlegung kleiner Stallgebäude, Boxen etc. südöstlich und südwestlich der Reithalle hinaus, ist durch den bisherigen Eigentümer des Reiterhofes zeitnah die Errichtung eines neuen Stall- und Wirtschaftsgebäudes im nordöstlichen Anschluss des Plangebietes beabsichtigt. Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde bereits positiv beschieden; die Bauantragsunterlagen werden derzeit ausgearbeitet.

Im Rahmen dessen sind/ werden (in konkreter Abstimmung mit der Naturschutzfachbehörde beim Wetteraukreis) umfangreiche CEF-Maßnahmen vorgesehen und umgesetzt, so dass mittelfristig für die Rauchschwalbe neuer Lebensraum in vollem Umfang geschaffen sein wird.

Nach fachbehördlich bestätigter Funktionsfähigkeit der Gesamtmaßnahme kann späterhin dann eine Niederlegung von Reithalle/ Stallung und eine Miteinbeziehung dieser Teilfläche in die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung erfolgen.

³ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - PlanÖ, Dr. R. Kristen, Bieberthal, Mai und November 2020
Endfassung, gesamtes Plangebiet 16.04.2021, Überarbeitung 16.08.2022.

497



Die vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (CEF) für Rebhuhn und Rauchschalbe sind detailliert im Bauabwägungsplan angeführt; auf die ergänzenden Vorgaben zum Monitoring ist insbesondere hinzuweisen:

- Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF) - Rebhuhn**
im Bereich des Flurstückes 52/8, Flur 12 Gemarkung Okarben:
- Herstellung von einer Kombination aus ein- und zweijährigen Blühstreifen mit angrenzender Schwarzbrache (LAUX, HEROLD & BERNHAUSEN 2017) in einer jährlich rotierenden Nutzung (vgl. Abb. 8) auf einer Gesamtmaßnahmefläche von mind. 3900 m² im Bereich von Flst. 52/8, Flur 12, Gemarkung Okarben.
 - Hierbei sind folgende Voraussetzungen zu beachten:
 - Mindestbreite Blühstreifen 10 m.
 - Angrenzende Schwarzbrache mit einer Breite von mindestens 2-3 m.
 - Saatgut nach HALM Anlage 6b „Mehrfährige Blühstreifen/-flächen“ (HMUKLV 2017).
 - Auf den Schwarzbrachestreifen erfolgt keine Einsaat.
 - Kein Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden.
 - Die Vegetation der Blühstreifen bleibt über den ersten Winter vollflächig stehen und bietet eine wichtige Deckung und Nahrungsquelle. In diesen Strukturen können Insekten überwintern, die im nächsten Frühjahr als Kükennahrung dienen. Im Frühjahr wird nur die Hälfte der Fläche neu besät (nach oberflächlicher Bodenbearbeitung), die andere Hälfte zweijährig stehen. Im Folgejahr sollte die bearbeitete und die un bearbeitete Hälfte getauscht werden, damit jede Hälfte innerhalb von zwei Jahren einmal bearbeitet wird und keine Gehölze aufwachsen.
 - **Monitoring:**
Die CEF-Maßnahme ist in den ersten 5 Jahren nach Herstellung durch die ökologische Baubegleitung auf ordnungsgemäße Umsetzung zu überprüfen.

Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF) - Rauchschalbe
im Bereich der bestehenden Reithalle sowie im Bereich eines zur Neuerrichtung vorgesehenen Stallgebäudes außerhalb des Plangebietes:

- Schaffung von Alternativstallungen durch den Bau neuer Stallungen nordöstlich des Plangebietes.
- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 11 geeigneten Kunstnestern (z.B. Schwegler Rauchschalbennest Nr. 10B oder entsprechend) auszugleichen.
- Die Kunstnester sind im Bereich der neuen Stallungen nordöstlich des Plangebietes anzubringen.
- Folgende Voraussetzungen sind zu berücksichtigen:
- Abstand von mind. 6 cm zur Decke.
- 60 cm unter dem Nest ein Kotbrett angebracht werden. Dieses sollte 25 cm tief sein und an den Seiten 10-20 cm über den Nestrand herausragen.
- Wichtig sind durchgehende offene Einflugmöglichkeiten (Fenster, Luken) in das Gebäude.
- Abstand von mindestens 1 m zwischen den einzelnen Nisthilfen („Blickkontakt vermeiden“, „notfalls durch Bretter als „Sichtblenden““).
- Schaffung von 2 Lehmkuhlen im direkten räumlichen Umfeld des Geltungsbereichs.
- Kleinere Stallungen, die sich im Bereich des geplanten Straßenrings befinden (11 Brutpaare), sind östlich der erhaltenen Stallungen (außerhalb des Geltungsbereichs) zu verlagern. An den mobilen Stallungen sind pro Stallung jeweils zwei zusätzliche Kunstnester anzubringen (z.B. Schwegler Rauchschalbennest Nr. 10B oder entsprechend). Diese dienen ggf. bei dem Transport verloren gegangener Ruhe- und Fortpflanzungsstätten.
- **Monitoring:**
Durch die ökologische Baubegleitung ist jeweils mindestens in den ersten Jahren durch ein jährliches Monitoring nachzuweisen, dass (a) die verlagerten Stallungen, (b) die als Zwischenlösung umzusetzende bauliche Aufwertung der Reithalle und (c) die im späteren Verlauf die neu gebaute Stallung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten angenommen werden.



Bei unzureichender Akzeptanz sind die Maßnahmen und die daraus resultierenden Abläufe in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sowie der ökologischen Baubegleitung anzupassen.
Sofern durch die oben beschriebenen Maßnahmen eine ausreichende Etablierung der Rauchschalbe sichergestellt ist, kann über eine weiterführende Entwicklung entschieden werden.

- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Hausperlings sind durch das Anbringen von mind. 8 geeigneten Kolonienkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonienhaus 1SP oder entsprechend) auszugleichen. Die Kunstnester sind im Bereich der Alternativstallungen im Nordosten des Plangebietes und/oder der Bau neuer Stallungen nordöstlich des Plangebietes anzubringen.

Auf die Ausführungen und detaillierten Maßnahmenbeschreibung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird zudem explizit hingewiesen.

Zur rechtsverbindlichen, detaillierten Fixierung der Maßnahmenkonzepte erfolgen entsprechende vertragliche Regelungen sowie eine jeweilige grundbuchliche Sicherung.

Die Plan- und Bauantragsunterlagen zur beabsichtigten Neuerrichtung einer Stallanlage ist der Unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis zur Prüfung im Hinblick auf die erforderlichen CEF-Maßnahmen für die Rauchschalbe vorzulegen

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz

Wasserversorgung

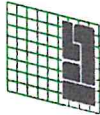
Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Trinkwassernetz in Petterweil gegeben; ein Bedarfs- und Versorgungsnachweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung vorgelegt.

Zur Verringerung des Trinkwasserbedarfs und im Hinblick auf den Grundwasserschutzes sind im Rahmen des Bauabwägungsplanes zielgerichtete Festsetzung zu treffen sowie ergänzende Maßnahmen anzuführen; auf die diesbezügliche wasserrechtliche Festsetzung im Bauabwägungsplan (III 6.1) sowie die eigenverbindlichen Bestimmungen von Wasserhaushaltsgesetz und Hessischem Wassergesetz wurde unter Pkt. 4.11 eingegangen.

Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bauabwägungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

798



Bodenversiegelung, Grundwassersicherung

Im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Realisierung der Bauausweisung einhergehende Versiegelung und damit Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate von besonderer Bedeutung. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche bedeutet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, die Speicher-, Filter und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt; hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Auf der Grundlage des § 9 (1) 20 BauGB ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass neu zu errichtende Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze, Hof- und sonstige geeignete Nebenflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind.

Um den Wasserhaushalt zu schonen wird im Bebauungsplan ausdrücklich auf die verbindlichen Bestimmungen des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Nach § 37 (4) des Hessischen Wassergesetzes soll insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

In konkreter Ausgestaltung dieser fachrechtlichen Bestimmungen erfolgt die wasserrechtliche Festsetzung unter III 3 im Bebauungsplan:

Neben der Entlastungsfunktion im Hinblick auf die Ortskanalisation (s.u.), wird durch eine Brauchwassernutzung eine spürbare Reduktion des Trinkwasserbedarfes erreicht (vgl. Pkt. 4.12).

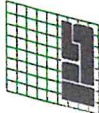
Gewässer, Überschwemmungsgebiet

Oberirdische Gewässer und Überschwemmungsgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Abwasser

Durch GOLÜKES INGENIEURE GmbH & Co. KG, Mühlthal wurden (zum Stand 03/2020) erste Überlegungen zum Entwässerungskonzept mit der zuständigen Fachbehörde beim Regierungspräsidium vorabgestimmt:

Aufgrund der Größendimensionierung des Entwässerungskanal in der Heizhöferstraße ist demgemäß im Gesamtgebiet ein modifiziertes Mischsystem möglich, bei dem das Oberflächenwasser zurückgehalten und dann gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet wird.



Das Oberflächenwasser von den Grundstücken sollte dezentral in Retentionszisternen auf den Grundstücken zurückgehalten werden (vgl. Pkt. 4.12).

Aufgrund der vorhandenen Reserven im Mischwassersystem kann das Retentionsvolumen auf ein 1-jähriges Regenereignis berechnet werden.

Für den Bereich Feuerwehr und Kita wurde damals (mit geringerer Gesamfläche) ein Rückhaltevolumen von ca. 65 m³ als erforderlich berechnet.

Im Fall einer gleichzeitigen Entwicklung der beiden Teilbereiche Nord und Süd ist gemäß der damaligen Ermittlung, trotz der anspruchsvollen topographischen Verhältnisse (starkes Gefälle von Südwest nach Nordost), die Einleitung des Mischwassers in den Kanal in der Heizhöfer Straße im Kreuzungsbereich Schlossstraße im Freisiegelgefälle möglich.

5.5 Vor- und nachsorgender Bodenschutz, Altlasten

Nach dem Regierungspräsidium Darmstadt (Schreiben vom 01.07.2020) ist im Rahmen des Bauausweisungsplanes neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzupreisen.

Demgemäß wird unter Orientierung an den benannten, einschlägigen Arbeitshilfen der Hessischen Kompensationsverordnung (als Anlage zu Umweltbericht) zum Aspekt des vorsorgenden Bodenschutzes ein Kurzugutachten (Bodenkundlicher Fachbeitrag) erstellt, das Bestandteil der planunterlagen zur Entwurfsfassung des Bauausweisungsplanes ist.

Im Ergebnis dessen sowie auch gemäß dem/der vorliegenden Bodengutachten/Baugrundbeurteilung für die Teilbereiche südlich und nördlich der Sauerbornstraße (Streim Bodengutachter Frankfurt/Main, Sept. 2019 und Juni 2020) liegen keine Anhaltspunkte für ein konkretes Vorkommen besonders schützenswerter Böden (Schwarzerde-Reliktböden) vor.

An dieser Stelle im Hinblick auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zudem auf verschleierte, in der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ aufgeführte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hingewiesen, die im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung, im Baugenehmigungsverfahren sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedernutzung von abzutragendem Oberboden (siehe auch DIN 18915).
- fachgerechter Umgang mit Unterboden- und Untergrundaushub und Verwertung des Bodenaushubs, möglichst Vermeidung einer abfallrechtlich durchaus zulässigen Entsorgung.
- Festlegung von Art und Qualität eventueller Verfüllmaterialien.

799



- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (bodentypbedingt hier erhöhte Verdichtungs- und Verschlämmungsgefahr bei nasser Witterung).
- Deshalb Verwendung von Baggermaterialen bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad (hier besonders zutreffend), insbesondere bei nasser Witterung.
- Vermeidung von Bodenkontamination im Zuge der Bauarbeiten.
- Auszäunung von für Bebauung und Baustellenbetrieb nicht benötigten Bodenflächen.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.
- Wiederherstellung einer gut durchwurzelbaren Bodenschicht wo möglich.
- Ausweisung von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nur auf den für die Überbauung vorgesehenen Flächen.

Da diese nach dem Regierungspräsidium Darmstadt Auswirkungen auf die Planung und Durchführung von Bauvorhaben haben, ist auf Vorschriften der DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 hinzuweisen, die im Rahmen der Bauausführung zu beachten sind.

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb oder im Näherungsbereich des Plangebietes sind der Stadt Karben über den nachstehend angeführten Sachverhalt hinaus nicht bekannt.

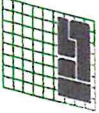
Sowohl im Teilbereich südlich der Sauerbornstraße als auch im nördlichen Teil wurden jeweils 6 Bohrungen gesetzt (STREIM Bodengutachter, Frankfurt/M., Sept. 2019 und Juni 2020); bei der Durchmusterung der Proben wurden keinerlei Kontaminationen festgestellt.

Infolge der großflächigen Gärtnereinutzung ist die Fläche nordseitig der Sauerbornstraße (Reiterhof) seinerzeit zu Angleichung bis zu 3,0 m aufgefüllt worden. Die Fläche des Reithofes ist aufgrund der Vornutzung als Gärtnerei im Altlastenkataster aufgeführt.

Während südlich der Sauerbornstraße Bodenbelastungen aufgrund der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung weitestgehend auszuschließen sind, erfolgte daher im Nordteil (ehem. Gärtnerei, Pferdehof) ergänzend eine Orientierende umwelttechnische Untersuchung (STREIM Bodengutachter, Frankfurt/M., 28.09.2021): Im Rahmen derer wurden insgesamt 18 Bohrungen gesetzt.

Im Ergebnis sind die Parametergrenzwerte Wirkungspfad „Boden-Nutzpflanzen“ und Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ eingehalten. Einzelne Mischproben waren auf die Parameter des Wirkungspfad „Boden-Mensch“ zu untersuchen (STREIM Bodengutachter, Frankfurt/M., 25.10.2021).

Im Ergebnis sind alle Prüfwerte für Wohngebiete eingehalten.



5.6 Immissionsschutz

Die gemäß der aktuellen Nutzungskonzeption das Plangebiet West-Ost durchquerende Sauerbornstraße zeigt ein nur geringes Verkehrsaufkommen und wird mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes als innerörtliche Erschließungsstraße zu beurteilen sein.

Mit Schreiben vom 24.06.2020 weist das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement darauf hin, dass Hessen Mobil bzw. der Wetteraukreis keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz übernehmen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Durch die Miteinbeziehung der nördlichen Teilfläche in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist die absehbare Aufgabe der Nutzung als Reiterhof und die neue Nutzung der Fläche dokumentiert.

Insofern ergibt sich mit dem Bebauungsplan keine Konflikterschärfung, Belange des Immissionsschutzes sind nach gegebenem Sach- und Planungsstand nicht betroffen.

5.7 Archäologie / Bodendenkmäler

Im Hinblick auf vermutete Bodenfunde (Bodendenkmäler) wurde im südlichen Plangebietsteil eine magnetische Kartierung (Prospektion) durchgeführt⁴. Die Ergebnisse der Prospektion auf der ca. 3,5 ha großen Fläche weisen auf mögliche Grubenbefunde, mehrere lineare Grabenstrukturen sowie eine kreisförmige Grabenstruktur hin, die als archäologisch relevant eingeschätzt werden.

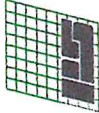
Das archäologische Potential der großen rechteckigen Struktur im Nordosten der Fläche ist/ war durch weitere archäologische Untersuchungen zu prüfen; zur Klärung der festgestellten Anomalien wurden durch das Hessische Landesamt für Denkmalpflege bzw. das Dez. Denkmalschutz beim Wetteraukreis zwei Sondagen ausgewiesen.

Die umfangreichen Archäologischen Grabungen erfolgten im Sommer 2020⁵ und erbrachten verschiedene, bedeutsame Befunde und Fundstücke (Römerzeitliche Quanat-Wasserleitung, Latenzzeitliche Gruben, Neolithische Gruben, Latenzzeitliche Keramik u.a.m.).

Nach umfassender Dokumentation, Katalogisierung etc., d.h. nach Abschluss der archäologischen Maßnahmen konnte das Baufeld zum Jahresende 2020 in Abstimmung mit den Fachbehörden freigegeben werden.

Dies unter der Voraussetzung der im Bebauungsplan angeführten Hinweise und Maßgaben bezüglich der umfassenden Beachtung der Belange der archäologischen Denkmalpflege bei allen

⁴ Eastern Atlas GmbH & Co. KG, Berliner Str. 69, D - 13169 Berlin, Oktober 2019
⁵ AAB-Archäologie, Landesbüro Hessen, Bad Homburg, Grabungsbericht EV 2020



späteren Erd- und Erschließungsarbeiten:

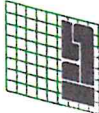
Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie vom 28.05.2020:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDschG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens einen denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 18 HDschG erforderlich werden.
2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie bzw. die Kreisarchäologie des Weiteren ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten weiterer Bodeneingriffe zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie zum Kanalsystem (d.h. den im Zug von archäologischen Grabungen aufgefundenen Bodendenkmälern) zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung (durch die Fachbehörde) ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel).
3. Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird (durch die Fachbehörde) kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.
3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen wie bspw. einer möglichen Alemannischen Siedlung im nördlich der Sauerborn Straße liegenden Teilgebiet auftreten so bedeutet dies, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDschG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss in diesem Fall im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDschG). Die Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Vor dem Hintergrund dessen ist eine weitere geophysikalische Prospektion im Nordteil des Plangebietes (nördlich der Sauerbornstraße) nicht erforderlich; die Denkmalfachbehörde(n) werden frühzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten benachrichtigt.

5.8 Gashochdruckleitung

Im Südosten, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (Flst. 7/1) und am nordöstlichen Rand, teilweise innerhalb des Plangebietes (Flurstück 110/2) verläuft eine Gas-Hochdruckleitung der NRM-Netzdienstleister Rhein-Main GmbH (HD-0104, DN 200, PN 67,5).



Gemäß den entsprechenden Richtlinien und Bestimmungen ist ein Mindestabstand/ Schutzstreifen von 20 m zwischen Bebauung und Gasleitung einzuhalten.

Demgemäß wird zur Wahrung des notwendigen Abstandes zur Gashochdruckleitung die jeweilige Baugrenze im Bereich der WA sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche(n) mit einem konsequenten Abstand von 20 m zur Festsetzung gebracht; während hochbauliche Anlagen damit in einem 20 m breiten Schutzstreifen ausgeschlossen sind, bleiben Freiflächennutzungen (z.B. Stellplätze, Hof- und Gartenflächen) hier zulässig

Die Gasleitung im Bereich der Ysenburger Straße am südlichen Geltungsbereichsrand sowie vorhandene Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse werden im Zuge der Erschließungsplanung Beachtung finden.

Die NRM wird frühzeitig in die Erschließungsplanung eingebunden.

Gemäß Schreiben der Netzdienstleister Rhein-Main GmbH vom 02.06.2020 werden die nachfolgenden Hinweise angeführt, die im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte zu beachten sind:

„Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen.

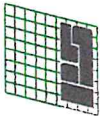
Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräuerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova einzuhalten. Bitte fordern Sie für ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netztauskunft im Bereich Downloads an“.

6 Bodenordnung, Sicherung der Planung

Zur Herstellung einer grundsätzlichen Flächenverfügbarkeit wurden durch den Treuhänder (Terramag GmbH, Hanau) laufende Verhandlungen mit den bisherigen Eigentümern geführt.

Für einzelne „Alteigentümer“ wird später im Zuge des Grundstücksverkehrs erschlossene Baugrundstücke anteilig zugeteilt/ rückübertragen werden.



7 Flächenbilanz

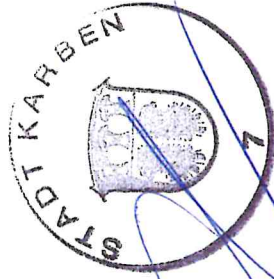
Flächenbilanz BPL Nördlich der Fuchslöcher 25.07.2022			
	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
			m ²
Teilbereich Süd			
Wohnbaufläche			
Nr. 1	4.777	2.339	7.116
Nr. 2	4.562	3.077	7.639
Nr. 3	4.734	2.933	7.667
Gemeinbedarf Kita/ Feuerwehr	4.567	2.979	7.546
Spielplatz			820
Straßenverkehrsfläche (Süd)			3.130
Erschließungswege (Süd)			889
Fußweg / Notfallzu- und -abfahrt			295
Wirtschaftsweg (Ysenburger Straße)			718
GESAMT Teilbereich Süd			35.820
Teilbereich Nord			
Wohnbaufläche			m ²
Nr. 1	3.490	2.732	6.222
Nr. 2	3.422	1.046	4.468
Nr. 3	4.844	2.691	7.535
Straßenverkehrsfläche (Nord)			2.690
Fußweg / Notfallzu- und -abfahrt			382
Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht			529
GESAMT Teilbereich Nord			21.826
Sauerbornstraße			2.776
Fuß- und Radweg			891
GESAMT SAUERBORNSTRAßE			3.667
GESAMT GELTUNGSBEREICH			61.313

(Überschlägige Flächenermittlung (m², gerundet) auf Grundlage des Bebauungsplanes
 in der erneuten Entwurfsfassung (08/09-2022), M = 1:1.000)
 - zur Satzungsfassung unverändert

Karben, im Febr./ März 2020, aktualisiert Mai 2020
 im März/ April 2021 und Juli/ August 2022
 sowie im Dez. 2022 (Satzungsfassung)

Planungsgruppe Prof. Seifert
 Regional- und Stadtplanung
 Landschaftsplanung
 Breiter Weg 114
 35440 Linden

aufgestellt: 06.03.2023
 (im Auftrag) 06.03.2023 95 03-0, Fax: 95 03-30



aufgestellt:
 Stadt Karben

Anlagen:

- Zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB)

Zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB) unverändert:

- Teil 2: Umweltbericht (mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag) (PlanÖ, Biebertal, 16.04.2021 und 16.08.2022)
- Bodenkundlicher Fachbeitrag (PG Seifert, April 2021 und August 2022)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (PlanÖ, Biebertal, 16.04.2021 und 16.08.2022)



Zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB)

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage bezüglich der Errichtung bzw. dem Erwerb von Einfamilienhäusern, Doppelhaushäufeln und Mietwohn- und Eigentumswohnraum hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben in ihrer Sitzung am 14.06.2028 bzw. am 04.04.2019 beschlossen, im östlichen Anschluss an die bisherige Siedlungslage von Peiterwell (östlich der Arnsburger Straße) sowie südlich der Sauerbornstraße für eine Fläche von rd. 3,7 ha (einschließlich eines Teiles der Sauerbornstraße) den Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ aufzustellen bzw. fortzuführen.

Dies auch aufgrund der Vorgabe bzw. der Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan der hier, wenn auch zunächst in einem anderen Flächenzuschnitt, geplante Wohnbauflächen in einer dementsprechenden Größenordnung darstellt.

Aufgrund der Sinnhaftigkeit und der mittelfristig in Aussicht stehenden Verfügbarkeit der Flächen erfolgte mit Beschlussfassung vom 13.12.2019 eine abermalige Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches um die nördlich der Sauerbornstraße angrenzenden, bisher als Reiterhof genutzten Grundstückflächen.

Damit umfasst der vorliegende Bebauungsplan (in der Abgrenzung der Vorentwurfssassung 03/2020) zunächst eine Gesamtgröße von 6,54 ha.

Gemäß dem Konzept zur nachhaltigen Sicherung der Ruhe- und Fortpflanzungsflächen der Rauchschalbe und zum Schutz der bedeutsamen lokalen Population wird der bestehende Gebäudekomplex der Reithalle und des zentralen Stallgebäudes (mit Anbauten) vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen; Ziel ist die Erhaltung (und artspezifische Optimierung) der Gebäude, (ten) Errichtung eines neuen Stallgebäudes gesicherten Lebensraum zu bieten - solange bis mit der (aktuell geplanten) Errichtung eines neuen Stallgebäudes nordöstlich des Plangebietes ein adäquates Habitat bereitgestellt und durch die Art angenommen ist (CEF-Maßnahme).

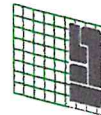
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes verringerte sich somit zur Entwurfssassung (und der nunmehr vorliegenden Satzungsfassung) des Bebauungsplanes auf rd. 6,12 ha.

Für insbesondere den benannten Teilbereich nördlich der Sauerbornstraße wurde aufgrund der Erforderlichkeit eine Änderung des Regionalplanes Südhessen bzw. des Regionalen Flächennutzungsplanes durch den zuständigen Regionalverband FrankfurtRheinMain vorgenommen; mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger Hessen vom 21.03.2022 wurde die Änderung rechtswirksam.

Die Durchführung der frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte im Mai/ Juni 2020; die formale Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte im Februar/ März 2022.

An umweltrelevanten Informationen wurden im Wesentlichen folgende fachlichen Unterlagen gefertigt und öffentlich ausgelegt bzw. den zuständigen Fachbehörden zur Stellungnahme vorgelegt:

- 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)



Im Plangebiet sind keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG geschützten Biotope sowie europarechtlich zu schützende Lebensraumtypen vorhanden. Europäische Schutzgebiete (Natura 2000) sind nicht berührt.

Im Rahmen der Umweltprüfung bzw. der Erstellung des Umweltberichtes erfolgte eine Eingiffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Aufgrund der Sinnhaftigkeit und der Verfügbarkeit an Biotopwertpunkten erfolgt der Ausgleich im Rahmen der Okokontoführung bei der Stadt Karben.

Dazu wird dem mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff im entsprechend notwendigem Umfang ein Ausgleich aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme Nr. 6 („Ökokonto“) der Stadt Karben „Restrukturierung Nidda, Hochwasserretentionsraum Einstelede“ in der Gemarkung Burggräfenrode mit einem äquivalenten Flächenanteil zugeordnet. Entsprechend erfolgt die Festsetzung im Bebauungsplan.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ist ein Abbuchungsantrag für die benötigten Ökopunkte bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde für den südlichen Plangebietsteil (südlich der Sauerbornstraße) im Juli/ August 2019 und März/April 2020 eine faunistische Kartierung vorgenommen die bis zum November 2020 durch die Kartierungsergebnisse für den Teilbereich nördlich der Sauerbornstraße ergänzt wurde. Demgemäß sind artenschutzrechtliche Konflikte bezüglich der Arten *Rebhuhn* und *Rauchschwalbe* zu konstatieren und geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festzulegen und umzusetzen.

Nach konkreter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis wurde zum Planstand der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (04/2021) der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag bezüglich der erforderlichen CEF-Maßnahmen für die beiden vorgenannten Arten ergänzt.

In Bezug auf die vorzunehmenden bzw. z.T. bereits vorgenommenen Kompensationsmaßnahmen, die ohnehin eigenständig geltendes Recht darstellen, übernimmt der Bebauungsplan hinweisende Funktion, was in Form der informellen Darstellung einer Fläche (Flst. 52/8 Flur 12 Gemarkung Okarben) mit Maßnahmenbeschreibung zur Schaffung verbesserter Lebensbedingungen für das *Rebhuhn* erfolgt.

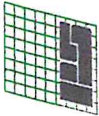
Bezüglich dem *Rauchschwalben*vorkommen verbleibt der bestehende Gebäudekomplex aus Reithalle/Stallung Nebengebäude außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wird/ wurde im Frühsommer 2021 als Lebensraum für die Rauchschwalbe bereits deutlich weiter optimiert (Installation Kunststester, Dämmung ...); dies aufgrund der unmittelbaren Betroffenheit von 22 Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Rauchschwalbenbestand schonend zu einer Abwanderung in ungefährdete Bereiche bzw. neu entstehende Habitate zu bewegen:

Über die Maßnahmen zur Kompensierung des Lebensraumverlustes durch Niederlegung kleiner Stallgebäude, Boxen etc. südöstlich und südwestlich der Reithalle hinaus, ist durch den bisherigen Eigentümer des Reiterhofes zeitnah die Errichtung eines neu Stall- und Wirtschaftsgebäudes im nordöstlichen Anschluss des Plangebietes beabsichtigt. Im Rahmen dessen sind/ werden (in konkreter Abstimmung mit der Naturschutzfachbehörde beim Wetteraukreis) umfangreiche CEF-Maßnahmen vorgesehen und umgesetzt, so dass mittelfristig für die Rauchschwalbe neuer Lebensraum in vollem Umfang geschaffen sein wird.

Nach fachbehördlich bestätigter Funktionsfähigkeit der Gesamtmaßnahme kann späterhin dann eine Niederlegung von Reithalle/ Stallung und eine Miteinbeziehung dieser Teilfläche in die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung erfolgen.

An umweltbezogenen und eingriffsmindernden Maßnahmen sind im Wesentlichen Folgende getroffen bzw. verbindlich festgesetzt:



- vollflächige Begrünung aller Flachdächer und flach geneigten Dächer, einschließlich der Dächer von Garagen und Nebenanlagen mit einer Fläche von mindestens 15 m².
- Ausstattung von mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik / Solarthermie).
- Begrünung aller bebaubaren Grundstücksflächen und teilweise Begrünung der Vorgartenbereiche
- grundsätzliche Unzulässigkeit von sogenannten Steingärten
- ausschließliche Zulässigkeit von Außen- und Freiflächenbeleuchtungen, die energiesparend, blend- und streulichtarm sowie insektenfreundlich sind
- ausschließliche Zulässigkeit von Hecken als Grundstückseinfriedungen, ergänzt durch offene Einfriedungen
- verbindliche Vorgabe zur Errichtung von Retentionszisternen sowie darüber hinaus zur Nutzung von Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken
- Über die Verankerung der vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (CEF) für Rebhuhn und Rauchschwalbe hinaus Vorgaben für ein regelmäßiges Monitoring sowie zur ökologischen Baubegleitung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll und muss ein weiterer, wesentlicher Beitrag zur Befriedigung der enormen Nachfrage nach Flächen für den Wohnhaus- und den Wohnungsbau in Karben geleistet werden.

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

Angesichts dessen, der Abarbeitung von zahlreichen fachrechtlichen und fachplanerischen Belangen und Aspekten im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und Abwägung aller im Beteiligungsverfahren vorgelegten Stellungnahmen nach § 1 (7) BauGB, einer grundsätzlichen Flächenverfügbarkeit sowie umfangreicher Arbeiten zur Planung und Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen bestehen für das verfolgte Planvorhaben keine anderen Planungsmöglichkeiten.

Nach Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a (3) in Verbindung mit §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind keine inhaltlichen Änderungen der Planung bzw. der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen vorgenommen worden. Vorgenommene Änderungen haben ausschließlich klarstellende Bedeutung.

Der Bebauungsplan kann/ konnte als Satzung nach § 10 (1) BauGB beschlossen werden.

Karben, im Dezember 2022