



# Stadt Karben Stadtteil Klein-Karben Bebauungsplan 227 „Büdesheimer Straße“



## Zusammenfassende Erklärung

*Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.*

Bearbeitung  
**Büro Dr. Klaus Thomas**  
Ritterstraße 8 • 61118 Bad Vilbel  
Tel: 06101/ 582106 • Fax: 06101/ 582108  
Info@buerothomas.com • www.buerothomas.com  
Bearbeitungsstand: April 2018



## 1 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 23.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 227 „Büdesheimer Straße“ in der Gemarkung Klein-Karben gefasst. Mit dem Bebauungsplan sollte die planungsrechtliche Voraussetzung für ein weiteres Wohnhaus an der Büdesheimer Straße geschaffen werden.

### Termine

Die **Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. August 2017 im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** gem. § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben und zur Äußerung zu dem Bauleitverfahren bis zum 06. Oktober 2017 aufgefordert. Die frühzeitige Beteiligung der **Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 04. September 2017 bis zum 06. Oktober 2017 durch Auslegung bei der Stadtverwaltung durchgeführt. Dabei erhielt die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern. Aus den Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange haben sich Änderungen und Ergänzungen ergeben, die in die Planung eingeflossen sind.

Die Planung wurde mit den ergänzenden Teilen und Anlagen in der Zeit vom 22. Januar 2018 bis einschließlich 23. Februar 2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB bei der Stadtverwaltung **öffentlich ausgelegt**. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16. Januar 2018 und Fristsetzung zum 23. Februar 2018 von der Offenlage und der Planung unterrichtet.

Der **Satzungsbeschluss** erfolgte am 12. April 2018 durch die Stadtverordneten der Stadt Karben.

## 2 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Eigentümer der Flurstücke 37/1 und 37/2 der Flur 8 strebten im Hinblick auf eine Familienzusammenführung zur gegenseitigen Unterstützung und zukünftigen Versorgung / Betreuung eine Bebauung mit einem zusätzlichen Wohnhaus auf der vorhandenen Liegenschaft an. Baurecht konnte nur über ein Bebauungsplanverfahren geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Klein-Karben und hat eine Fläche von ca. 855 qm.

Die Anbindung der Baugrundstücke ist über die Büdesheimer Straße gesichert. Weitere Erschließungserfordernisse ergaben sich daher nicht.



### 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

#### 3.1 Allgemein

Aufgrund der Vorschriften des § 2 Abs. 4 BauGB war bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen.

Bei der Bebauung in der Nachbarschaft handelt es sich durchweg um Wohngebäude, ganz überwiegend mit einem regulären Vollgeschoss. Die Freiflächen sind im wesentlichen den beiden Häusern zugeordnete Abstell- und Erschließungsflächen. Außerdem findet auf den Freiflächen eine gärtnerische Nutzung statt.

Am Südrand des Geltungsbereichs verläuft die Budesheimer Straße, die nach Westen in den Ortskern von Klein-Karben führt. Sie ist im Planbereich nur einseitig bebaut, führt Richtung östlichem Ortsausgang bis zum Friedhof und im weiteren Verlauf als Budesheimer Weg in den Klein-Karbener Wald.

Die geplante Bebauung sowie deren Nutzung kann zu Störungen und Veränderungen der Habitatstrukturen ansässiger Tier- und Pflanzenarten führen. Um die Auswirkungen zu ermitteln und festzustellen, ob Belange des Artenschutzrechtes berührt werden, wurde im Mai / Juni 2017 im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Stellungnahme die Betroffenheit geschützter Arten geprüft. In Anbetracht des breiten Nutzungsspektrums, der geringen Größe des Plangebiets und der Vorbelastung des Gebiets durch die angrenzende Straße und Bebauung, war jedoch nur mit geringen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, wurden Schutzmaßnahmen dargestellt und textlich gesichert. Dies betrifft in erster Linie die zeitliche Begrenzung von Baumfällungen und Abrissarbeiten.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Umweltschutzes ist in den Festsetzungen zur Landschaftsplanung angemessen dargestellt. Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen zu minimieren bzw. weitgehend auszugleichen, so dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Planung vermieden bzw. minimiert werden.

Im Fazit ist die Planung als Eingriff einzustufen, was auch durch die Biotopwertbilanzierung verdeutlicht wird. Das verbleibende Defizit wird über das Ökopunktekonto der Stadt kompensiert. Eine Zuordnungsfestsetzung regelt, dass die Maßnahme „Restrukturierung Nidda, Hochwasser Retentionsraum Einsiedel“ dafür beansprucht wird.



### 3.2 Schutzgüter

Eine detaillierte schutzgutbezogene Bewertung wurde nicht vorgenommen, da die durch die Planung ermöglichten Eingriffe nur einen sehr begrenzten Bereich betreffen und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans annähernd auszugleichen sind.

Mit geringen Umweltauswirkungen ist durch die Planung im östlichen Teilbereich zu rechnen. Dabei handelt es sich um den Verlust oder die Einschränkung von Bodenfunktionen, den Verlust von Grabgartenfläche und die Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser und Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Beeinträchtigungen sind aufgrund der Flächengröße jedoch vernachlässigbar. Erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind hier wie auch in der Wirkzone nicht zu erwarten oder können durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Die Eingriffe in den Boden betreffen überwiegend die durch Wohngebäude nutzbaren Bereiche und somit eine von Bodenversiegelung und Verdichtung nur kleine zusätzlich betroffenen Fläche. Dazu kommen Bereiche, die für Zufahrten und Nebenanlagen etc. genutzt werden können. Der Eingriff führt aufgrund seiner geringen Größe nicht zu einer bedeutsamen Funktionsminderung. Durch die festgesetzte Mindestbegrünung der Baugrundstücke werden die Eingriffe minimiert und teilweise ausgeglichen.

Darüber hinaus sind die Hinweise zum Artenschutz zu berücksichtigen, die in den textlichen Festsetzungen aufgeführt sind.

### 3.3 Fazit

Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind vernachlässigbar. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Maßnahmen vorbereitet, die die Eingriffe im Plangebiet vermeiden, minimieren und größtenteils ausgleichen. Wesentliche Hindernisse für die vorgesehene Planung waren nach den Feststellungen des Umweltberichts nicht erkennbar. Darüber hinaus ist die Planung bereits in der vorbereitenden Flächennutzungsplanänderung geprüft worden.

## 4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen aufgenommen und die Planung angepasst.

Vorherrschende Themen der Stellungnahmen zu naturschutzfachlichen Belangen waren die Artenschutzmaßnahmen, die Umweltauswirkungen, die landschaftspflegerischen Maßnahmen, das Landschaftsbild, die Rodungszeiten, die Energieversorgung,



die Fassaden-/ Dachbegrünung, der Heilquellen- und Bodenschutz und das Ökopunktekonto.

Diesen Belangen wurde durch Fachgutachten und im Rahmen der Abwägung und Planung ausreichend Rechnung getragen. In den Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen und Erläuterungen aufgenommen.

Darüber hinaus wurden einzelne Hinweise vorgebracht, die zur Kenntnis genommen wurden und ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind.

## **5 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung**

Aufgrund der Möglichkeit, an vorhandene Wohnhäuser anschließen und die in diesem Bereich nur einseitig bebaute Budesheimer Straße als Erschließung direkt nutzen zu können, bietet sich die Fläche für die Abrundung der vorhandenen Bebauung an.