



Magistrat der Stadt Karben *Amtliche Bekanntmachung*

Bauleitplanung der Stadt Karben Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ in der Gemarkung Petterweil

- ◆ **hier: erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 4a (3) u. 3 (2) BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 07.07.2022 die im Rahmen der vorlaufenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgelegten Stellungnahmen gemäß § 1 (7) BauGB abgewogen und beschlossen.

In ihrer Sitzung am 23.09.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben alsdann den Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ erneut im Entwurf sowie die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a (3) i.V.m. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB beschlossen

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von insgesamt rd. 6,1 ha am östlichen Rand der Siedlungslage von Petterweil nördlich und südlich der Sauerbornstraße (K 9), zwischen dem Wirtschaftsweg/ der Ysenburger Straße im Süden (Flst. 80/1) und dem Wirtschaftsweg nördlich des bestehenden Reiterhofes (Flst. 139) im Norden.

Gemäß dem Konzept zur nachhaltigen Sicherung der Ruhe- und Fortpflanzungsflächen der Rauchschwalbe bleibt der bestehende Gebäudekomplex der Reithalle und des zentralen Stallgebäudes (mit Anbauten) nördlich der Sauerbornstraße vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen

Lage und vorläufige Abgrenzung des Plangebietes sind den nachstehend abgedruckten Übersichtskarten zu entnehmen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein weiterer 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.

Ansprechpartner:

Dominik Rinkart

Pressesprecher

Magistrat der Stadt Karben

Rathausplatz 1, 61184 Karben

Tel.: 06039/481-130, Fax: 06039/481-77130

Dominik.Rinkart@Karben.de

Die Notwendigkeit einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergibt sich infolge der Abwägung der vorgelegten Stellungnahmen sowie durch verschiedene, planinhaltliche Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen. Im Wesentlichen sind dies:

- In Ergänzung zur maximal zulässigen Traufhöhe (TH_{max}) erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen (FH_{max.} / OK_{max.} = 10,5 m).
- Verzicht auf die Festsetzung von minimalen - und maximalen Grundstücksgrößen
- Neben Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr auch Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern bis max. 1 m Höhe über dem Geländeniveau zulässig.
- Die großzügig bemessenen Fußwegeverbindungen zur Heitzhöfer Straße im Nordwesten, der Arnsburger Straße im Südwesten und der Ysenburger Straße im Süden werden ergänzend als Notfallzuwegungen bzw. -ausfahrten festgesetzt bzw. ausgewiesen. Dabei werden die am Südrand des Plangebietes vormals festgesetzten zwei Fußwegeverbindungen zur Ysenburger Straße durch eine Verbindung in Verlängerung der in etwa Nord-Süd verlaufenden Erschließungsstraße ersetzt.
- Vom westlichen Geltungsbereichsrand bis zur geplanten Straßenaufweitung zum Kreisverkehrsplatz nördlich wie südlich der Sauerbornstraße wird jeweils ein „Einfahrtbereich“ festgesetzt.
- Östlich des Kreisverkehrsplatzes erfolgt beiderseitig der Sauerbornstraße die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ (Ausnahme: Alarmausfahrt Feuerwehr am Ostrand).
- Am Südrand des räumlichen Geltungsbereiches, zur Ysenburger Straße erfolgt durchgängig die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“.
- Auf das Zustimmungserfordernis durch die Straßenbaufachbehörde (Hessen Mobil) für Vorhaben in den Bereichen, die direkt an die Kreisstraßenparzelle angrenzen (Sauerbornstraße), wird hingewiesen.
- Im südlichen Plangebietsteil (südl. der Sauerbornstraße) erfolgt der Verzicht auf die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) – diese soll im Gebäudekomplex des künftigen Feuerwehrgerätehauses untergebracht werden.
- Ergänzung der Festsetzung zur vollflächigen Begrünung aller Flachdächer und flach geneigten Dächer, einschließlich der Dächer von Garagen und Nebenanlagen mit einer Fläche von mindestens 15 m².
- Ergänzung der Festsetzung zur vorzunehmenden Ausstattung von mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik / Solarthermie).
- Ergänzung der Festsetzung zur Begrünung aller nicht-überbaubaren Grundstücksflächen, zur teilweisen Begrünung der Vorgartenbereiche und zur Unzulässigkeit sogenannter Steingärten
- Ergänzung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Freiflächenbeleuchtungen (Insektenschutz etc.)
- Ergänzung von verschiedenen Festsetzungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen, Einfriedungen sowie Werbeanlagen
- Über die Festsetzung zur Errichtung von Retentionszisternen hinaus, Ergänzung der Festsetzung zur Nutzung von Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken
- Verankerung der vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (CEF) für Rebhuhn und Rauchschwalbe einschließlich der Vorgaben zum Monitoring sowie zur ökologischen Baubegleitung

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte im Februar/ März 2022. Im Rahmen dessen sind die folgenden umweltbezogenen Stellungnahmen vorgelegt worden:

- BUND, Naturschutzverbände

Entzug von Ackerland, Ausschöpfung der durch den RegFNP vorgegebenen Dichtewerte, Reduzierung des Anteils an Einfamilienhausgrundstücken, Entwässerung im Trennsystem, Verpflichtung zur Nutzung von Solarenergie, Ergänzung Ortsrandein- grünung, Kritische Beurteilung des CEF-Maßnahme-Konzeptes Rauchschalbe, Potenzielle Geruchsbelästigung bei Verlagerung des Reiterhofes, Unzulässigkeit von Steingärten wird begrüßt

- Wetteraukreis, FSt. Naturschutz und Landschaftspflege

Alle CEF-Maßnahmen gemäß Umweltbericht und dem artenschutzrechtlichen Fach- beitrag in den Bebauungsplan aufnehmen, Korrektur der Eingriffs-Ausgleichs- Bilanzierung, Umrechnung des Kompensationsbedarfes „Boden“ (Bodenwerteinhei- ten) in Biotopwertpunkte, Abbuchungsantrag für die benötigten Ökopunkte bei der UNB, Bodenfreiheit von Einfriedungen, Dingliche Sicherung von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken, Erg. Festsetzung zu insekten- und fledermausverträglichen Au- ßen-beleuchtungen, Reduktion von Spiegelwirkungen von Fassaden, Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten, Ökologische Baubegleitung

- Wetteraukreis, FSt. Wasser- und Bodenschutz

Empfehlung das gepl. Mischwassersystem mit dezentraler Rückhaltung in Form von Zisternen (auf Privatgrundstücken) zu überdenken.

- Wetteraukreis, FSt. Agrarfachaufgaben

Doppelter Grenzabstand von Eingrünungen und 0,5 m Abstand von Einfriedungen nach dem Hess. Nachbarrechtsgesetz, Ackerflächen gehen verloren, keine Inan- spruchnahme von Ackerflächen für Ausgleichsmaßnahmen

- Wetteraukreis, FD Bauordnung

Potenzielle Konfliktsituation bei Wieder-Etablierung einer (emissionsträchtigen) land- wirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Hofanlage südlich der Ysenburger Straße

- Regierungspräsidium Darmstadt

Kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt, wasserwirtschaftliche Belange berücksichtigen, orientierende Untersuchung zum Bodenschutz, aus immissions- schutz-rechtlicher Sicht keine Bedenken

- BUND, Naturschutzverbände

Hinweis auf evtl. Hirschkäferorkommen

An umweltrelevanten Informationen liegen darüber hinaus vor:

- Bericht zur Umweltprüfung (Umweltbericht, 08/ 2022), in dem u.a. die Aspekte Bestandserfassung und Bewertung, Konfliktanalyse/ Eingriffsermittlung und Vermei- dung und Verminderung von Beeinträchtigungen behandelt sind (mit thematischen Karten)
- Fachbeitrag Artenschutz (08/ 2022)
- Fachbeitrag Bodenschutz (08/ 2022)
- Magnetische Prospektion und Grabungsbericht zu Bodendenkmälern
- Bodengutachten (Baugrund, Bodenbelastungen, keine Kontaminationen)

Unter ausdrücklichem Hinweis auf die angeführten Änderungen liegen gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB der (erneute) Entwurf des Bebauungsplanes (08/ 2022) mit Begründung und die oben angeführten Fachbeiträge und -gutachten sowie die o.g. umweltrelevanten Stellungnahmen und Unterlagen in der Zeit vom

**17.10. bis zum 16.11.2022 (einschl.)
im Rathaus der Stadt Karben, Rathausplatz 1 in 61184 Karben,
Fachbereich 5, Zimmer 202 und 206**

während der allgemeinen Dienststunden (Mo. - Fr. von 8:00 bis 12:00 Uhr und Mo. von 14:00 bis 18:00 Uhr) zur allgemeinen Einsichtnahme **erneut** öffentlich aus.
Andere Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Sollten die Räume der Verwaltung aufgrund der Präventionsmaßnahmen zur Reduzierung des Ausbreitungs-Risikos des sog. Corona-Virus nicht uneingeschränkt zugänglich sein, ist die Einsichtnahme nach telefonischer Rücksprache unter den Telefonnummern 06039/ 481-510 oder 481-523 nur durch jeweils eine Person möglich.
Bedingung für die für die Bürgerinnen und Bürger zur Einsichtnahme ist jedoch das Tragen einer Mund-/Nasenbedeckung, wofür um Verständnis gebeten wird.

Während des o.g. Zeitraumes hat jedermann die Möglichkeit zur Einsichtnahme und zur Information über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sowie die Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung von Anregungen und Hinweisen.

Auf die zudem bestehende Einsichtnahmemöglichkeit auf digitalem Wege wird ausdrücklich hingewiesen:

In dem o.g. Zeitraum können die Planungsunterlagen entsprechend § 4a (4) BauGB zudem über das zentrale Internetportal des Landes Hessen

(www.bauleitplanung.hessen.de),

auf der Homepage der Stadt Karben

<https://www.karben.de/bauen-wirtschaft/bauleitplanung-bauen-wohnen/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren/>

und auf der Homepage des beauftragten Planungsbüros

www.seifert-plan.com

eingesehen und abgerufen werden.

Über den Inhalt der Planung wird auf Verlangen telefonisch unter 06039/481- 523 oder 520 sowie via Email (beteiligungsverfahren@karben.de) Auskunft gegeben. Zudem wird angeboten, die Planunterlagen elektronisch zur Einsicht zu verschicken.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen unter matthias.rueck@seifert-plan.com oder auf postalischem Weg abgegeben oder bei der Stadtverwaltung zu Protokoll gegeben werden.

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

Es wird auch darauf hingewiesen, dass vorgelegte Stellungnahmen zum Vollzug der Abwägung nach § 1 (7) BauGB in öffentlicher Sitzung (bei Bürgern anonymisiert) behandelt werden.

Die Daten stellungnehmender Bürger werden dauerhaft gespeichert.

Die Vorbereitung und Durchführung der gesetzlichen Beteiligungsschritte wurde einem privaten Planungsbüro (Einschaltung eines Dritten gemäß § 4b Baugesetzbuch) übertragen.

Karben, den 08.10.2022

Der Magistrat der Stadt Karben

Übersichtskarten:

Lage und Abgrenzung
des Plangebietes
(jew. ohne Maßstab)

