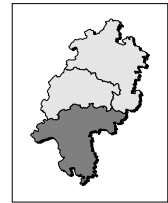


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 74.2  
30.07.2020

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 11.09.2020 (HPA)	Anlagen: -1-
---------------------------	----------------------------------	-----------------

**Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Karben, Stadtteil Groß-Karben, Gebiet: "Am Quellenhof"**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Der Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die beiliegende Planung (Beschluss-Nr. IV-210 i.V. mit Drucksachen-Nr. IV-2020-37) wird zur Kenntnis genommen.**

Mit freundlichen Grüßen

**Dr. Böhmer i. V.**  
Regierungsvizepräsident



Regierungspräsidium Darmstadt  
Herr Hennig  
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu  
BPlänen  
Telefon: +49 69 2577-1541  
Telefax: +49 69 2577-1547  
bauer@region-frankfurt.de

29. Juli 2020

## **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

Die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 01. Juli 2020 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Dortelweil

Gebiet: "Theaterwerkstätten"

**Beschluss Nr IV-206 mit Drucksache Nr. IV-2020-22**

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Groß-Gerau**, Stadtteil Groß-Gerau

Gebiet: "Bau- und Betriebshof am Nordring"

**Beschluss Nr IV-207 mit Drucksache Nr. IV-2020-19**

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Hainburg**, Ortsteil Klein-Krotzenburg

Gebiet: "Simeonstift"

**Beschluss Nr IV-208 mit Drucksache Nr. IV-2020-20**

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Hof Gauterin"  
**Beschluss Nr IV-209 mit Drucksache Nr. IV-2020-21**

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Groß-Karben  
Gebiet: "Am Quellenhof"  
**Beschluss Nr IV-210 mit Drucksache Nr. IV-2020-37**

Wir bitten diese Beschlüsse dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis über die Abschlüsse der Planänderungen vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung werden diese Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung



Gisela Honsberg  
RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

- Beschluss Nr IV-206 mit DS Nr. IV-2020-22
- Beschluss Nr IV-207 mit DS Nr. IV-2020-19
- Beschluss Nr IV-208 mit DS Nr. IV-2020-20
- Beschluss Nr IV-209 mit DS Nr. IV-2020-21
- Beschluss Nr IV-210 mit DS Nr. IV-2020-37



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

## Beschluss Nr. IV-210

---

### Verbandskammer

Sitzungsdatum: 01.07.2020

Betr.: **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Groß-Karben  
Gebiet: "Am Quellenhof"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-102 des Regionalvorstandes vom 16.08.2018  
Beschluss Nr. IV-116 der Verbandskammer vom 12.09.2018 zu DS IV-2018-32 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. IV-189 des Regionalvorstandes vom 14.11.2019  
Beschluss Nr. IV-183 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zu DS IV-2019-64 (Auslegungsbeschluss)  
Vorlage des Regionalvorstandes vom 04.06.2020, Drucksache Nr. IV-2020-37

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Groß-Karben  
Gebiet: "Am Quellenhof" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann  
Schriftführerin





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. IV-2020-37**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Groß-Karben  
Gebiet: "Am Quellenhof"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-102 des Regionalvorstandes vom 16.08.2018  
Beschluss Nr. IV-116 der Verbandsversammlung vom 12.09.2018 zu DS IV-2018-32 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. IV-189 des Regionalvorstandes vom 14.11.2019  
Beschluss Nr. IV-183 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zu DS IV-2019-64 (Auslegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandsversammlung möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Groß-Karben  
Gebiet: "Am Quellenhof" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.

3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
- die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

DER REGIONALVORSTAND  
Frankfurt am Main, 04.06.2020

Für die Richtigkeit:

**Ute Lauer**

Ute Lauer  
Schriftführerin



## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 13.10.2020 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 03/20 bekannt gemacht. Sie fand vom 21.01.2020 bis 19.02.2020 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.01.2020 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Karben hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden  
Gemeindevorstand der Gemeinde Schöneck, Fachbereich Stadtentwicklung  
Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt  
Magistrat der Stadt Bad Homburg  
Magistrat der Stadt Bad Vilbel  
Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt 61.G1  
Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanung, Bauen, Verkehr  
Magistrat der Stadt Niddatal, Hauptverwaltung  
Magistrat der Stadt Rosbach vor der Höhe

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

### **haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Aubach  
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Energieversorgung Offenbach EVO AG  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Forstamt Nidda, Hessen-Forst  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessenenergie GmbH  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage

Kreisausschuss des Wetteraukreises  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Wetteraukreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Stadtwerke Karben, z. Hd. Herr Quentin  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wanderverband Hessen e.V.  
Wasserverband Kinzig  
Wasserverband Nidda  
Wasserversorgungsverband Kaichen - Heldenbergen - Burg-Gräfenrode  
Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Wasserwerk

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Avacon Netz GmbH  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest  
Deutscher Wetterdienst  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Netzdienste Rhein-Main GmbH, N1-NA4 Projektkoordination  
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
TenneT TSO GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Kreisausschuss des Wetteraukreis  
NABU Karben, im Namen aller im Wetteraukreis anerkannten Naturschutzverbände  
ovag Netz AG  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die Stadt Karben, Stadtteil Groß-Karben

Gebiet: "Am Quellenhof"

Beschluss

---

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 4. Änderung Stadt Karben

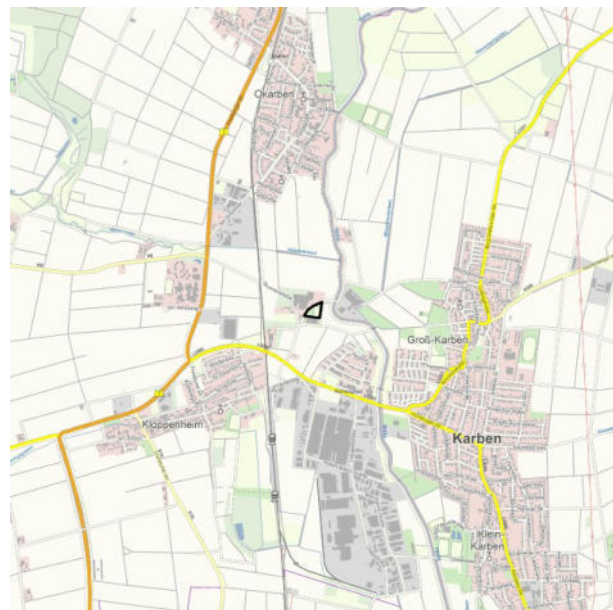
Stadtteil Groß-Karben


Gebiet: Am Quellenhof

### Abschließender Beschluss

---

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

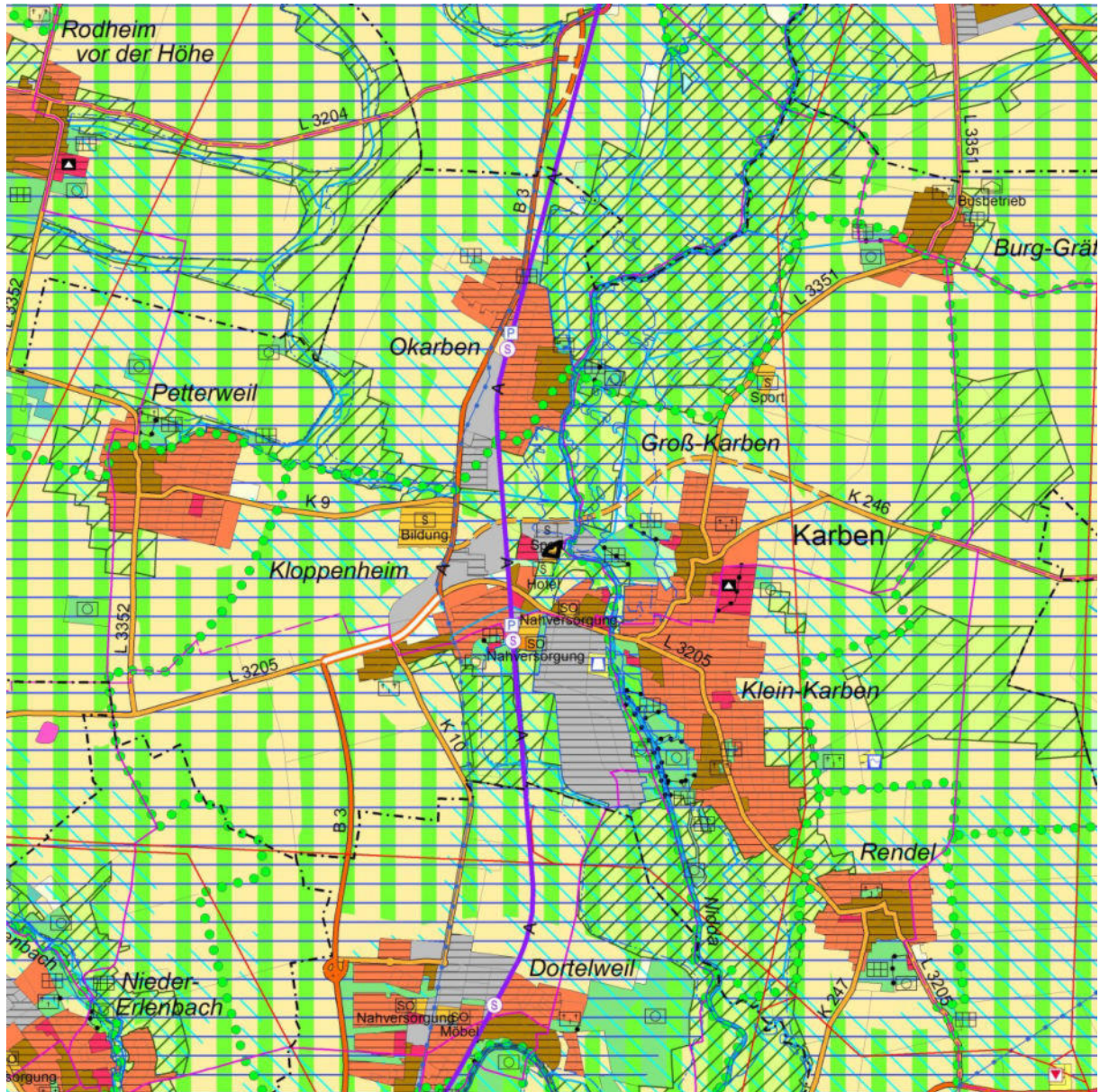
Aufstellungsbeschluss:	12.09.2018
Frühzeitige Beteiligung:	02.10.2018 bis 06.11.2018
Auslegungsbeschluss:	11.12.2019
Öffentliche Auslegung:	21.01.2020 bis 19.02.2020
Abschließender Beschluss:	01.07.2020
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	



## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	Erweiterung eines ansässigen Unternehmens. Die Flächen sollen künftig gewerblich genutzt werden.
<b>Flächenausgleich</b>	nicht erforderlich
<b>Gebietsgröße</b>	ca 0,7 ha
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	12.04.2018
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, B-Plan der Stadt Karben Nr. 223 „Am Quellenhof“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Artenschutz

## Derzeitige RegFNP-Darstellung

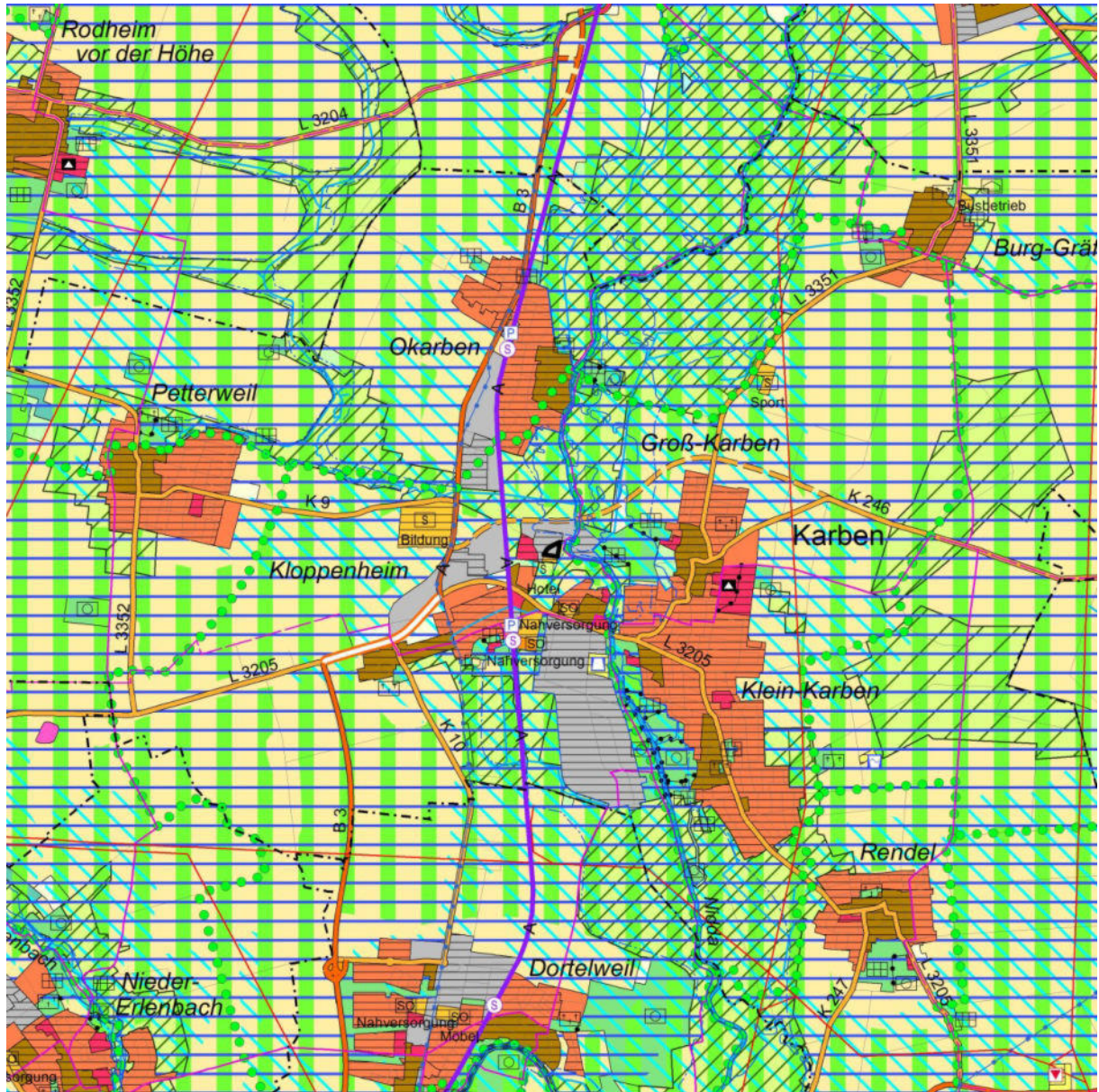


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000



## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung




Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Sonderbaufläche, Bestand - Sport und Erholung" (ca. 0,7 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,7 ha)

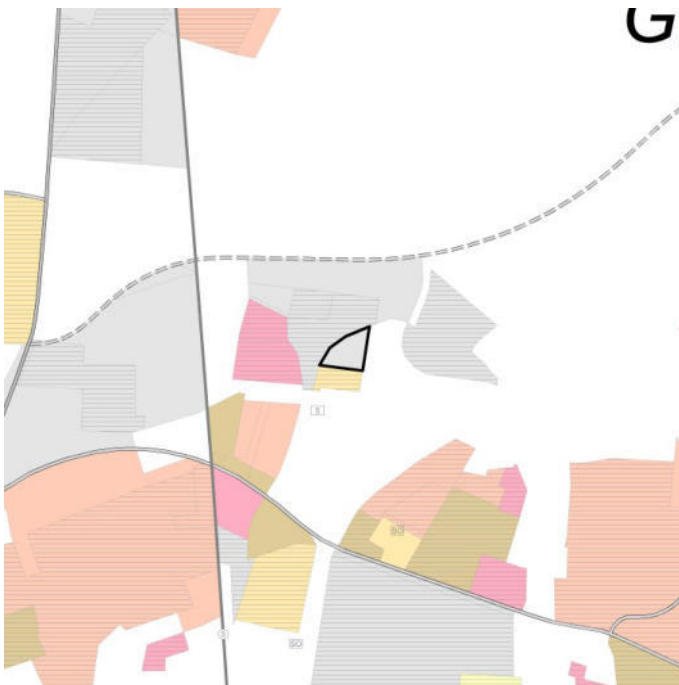
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

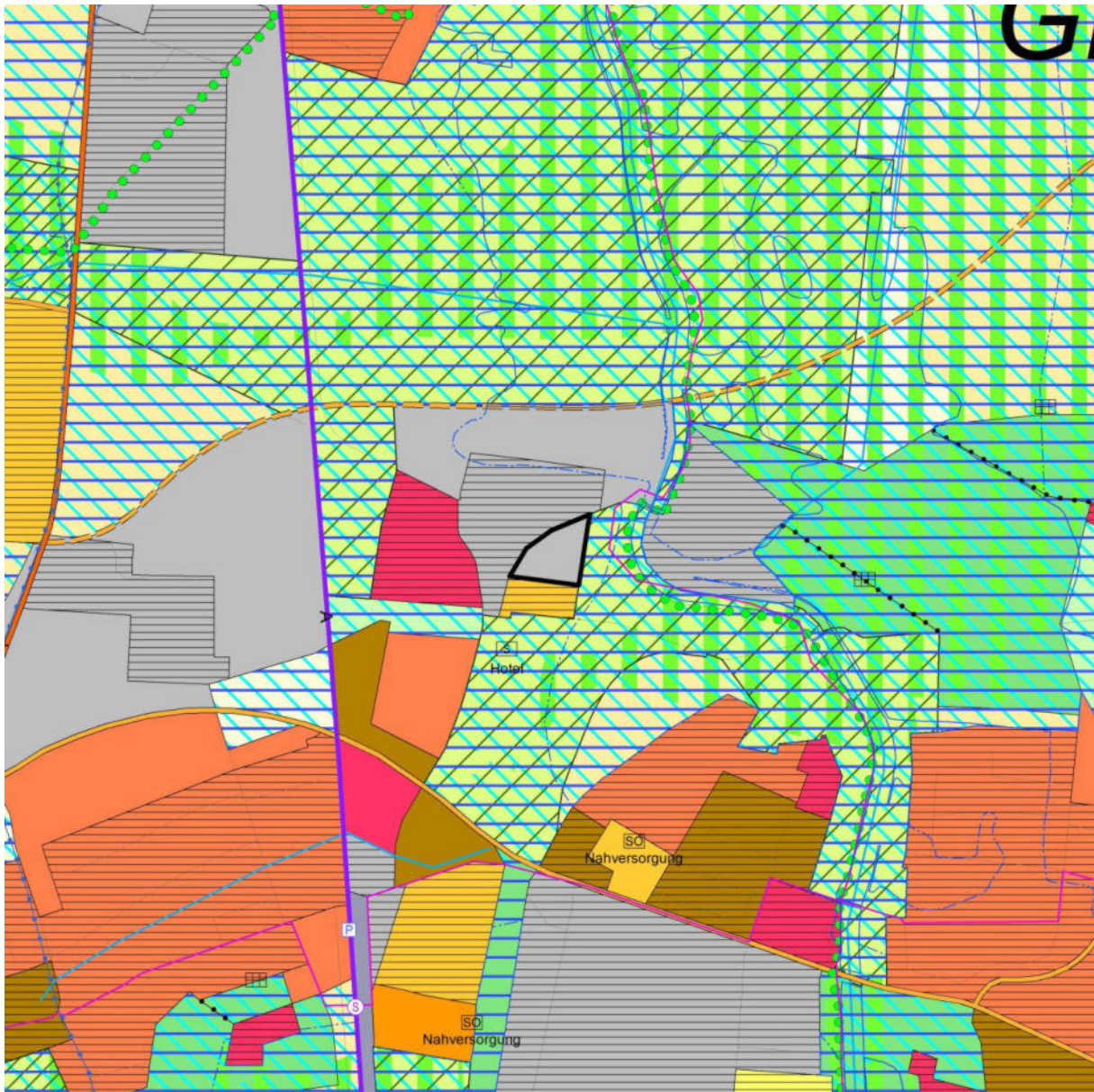
## Luftbild (Stand 2017)



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HILPG § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HILPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HILPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HILPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HILPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HILPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HILPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HILPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HILPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HILPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HILPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HILPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HILPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HILPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HILPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HILPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

### Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HILPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HILPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HILPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HILPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HILPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HILPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HILPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HILPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HILPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HILPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HILPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HILPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HILPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HILPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HILPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HILPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HILPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HILPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HILPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HILPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HILPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HILPG

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HILPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HILPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HILPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HILPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanV
--	--	-----------------

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### \* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

\*\* Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honseilbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okriftel  
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE  
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

## **Begründung**

### **A: Erläuterung der Planänderung**

#### **A 1. Rechtliche Grundlagen**

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

#### **A 2. Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,7 ha und ist derzeit im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als "Sonderbaufläche, Bestand - Sport und Erholung" dargestellt. Im Norden und Westen ist die Fläche umgeben von den Firmengebäuden der Kelterei Rapps, im Osten schließt sich Ackerland und östlich davon die Nidda an, im Süden befindet sich ein Hotel.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass, Ziel und Inhalt**

Die Stadt Karben möchte einem ortsansässigen international agierenden Unternehmen, das seit längerem schon seinen Hauptsitz in Karben an der Dögelmühle hat, eine Erweiterung im direkten Umfeld ermöglichen. 200 der insgesamt 500 Mitarbeiter arbeiten an dem Standort in Karben, der sich im Osten des Änderungsgebietes befindet. Auf der Planungsfläche soll ein zusätzliches Verwaltungsgebäude sowie eine Ausstellungshalle gebaut werden. Für diesen Zweck soll die Fläche der bisherigen Tennisplätze des ehemaligen Tennisclubs Quellenhof umgenutzt und künftig als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. Das im Süden anschließende Hotel (S-Hotel) wird derzeit ausgebaut und modernisiert.

"Sonderbaufläche, Bestand - Sport und Erholung" (ca. 0,7 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,7 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung". Damit weicht die geplante Darstellung "Gewerbliche Baufläche, geplant" von den regionalplanerischen Zielen ab. Die Größe des Änderungsbereiches mit ca. 0,7 ha ist regionalplanerisch nicht von Bedeutung.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet wird von der Brunnenstraße aus erschlossen und über diese an das überörtliche Straßennetz, der Nordumgehung Groß-Karben (L3351/K246), angebunden.

Die bestehende Firma liegt östlich der Nidda auf dem Gelände der Dögelmühle und ist mit dem Änderungsgebiet über eine Brücke verbunden. Die vorhandenen Parkplätze auf dem Gelände Dögelmühle sind auf einer, dem Änderungsgebiet benachbarten Fläche, westlich der Nidda vorgesehen. (nicht Bestandteil dieser Änderung, da unterhalb der Darstellungsgrenze RPS/RegFNP2010 (0,5ha)). Dadurch wird das Kreuzen des Kfz-Verkehrs im Bereich der bestehenden überörtlichen Fahrradroute entlang der Nidda verringert.

Der Änderungsbereich liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes "Karben-Groß-Karben Bahnhof" der S Bahn Linie 6 (Friedberg – Frankfurt-Süd).

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

In der Planfläche liegen im östlichen Teil Tennisplätze und ein Parkplatz im Westen. Der Parkplatz sowie der nördliche Anschluss an die Tennisplätze sind mit Gehölzen und Gebäuschen eingefasst. Innerhalb der Tennisanlage befindet sich eine Nadelbaumreihe. Nördlich, westlich und südlich grenzen an die Fläche Verkehrsflächen und versiegelte, gewerblich genutzte Flächen sowie eine Halle an. Im östlichen Anschluss liegen Ackerflächen und in ca. 70m Entfernung die Nidda mit Ufergehölzen.

Der Landschaftsplan der Stadt Karben aus dem Jahr 1996 stellt an der Stelle des Änderungsbereiches "Gewerbegebiet/ Sondergebiet" dar. Im Osten werden Streuobstwiesen und extensiv genutzte öffentliche Grünfläche dargestellt. Daran anschließend im Osten grenzt die Nidda. Südlich wird der Änderungsbereich im Landschaftsplan ebenfalls mit "Gewerbegebiet/Sondergebiet" dargestellt. Im Westen wird der Bereich durch eine Erschließungsstraße begrenzt.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

## **A 7. Planerische Abwägung**

Durch die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden teilweise erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Aufgrund der erstmaligen Bebauung des bisher für Tennisplätze geplanten Geländes sind weitere Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaft und Erholung zu erwarten, insbesondere Verlust und Einschränkung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Verlust von für die Erholung nutzbaren Freiflächen sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen.

Diese durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitestgehend zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.



**Flächenausgleich:**

Ein Flächenausgleich ist nicht erforderlich, weil durch die Änderung keine zusätzlichen Bauflächen in Anspruch genommen werden, sondern lediglich eine Umwidmung der Bauflächenkategorie erfolgt.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung**

Die Stadt Karben möchte einem ortsansässigen Unternehmen, das sich im Osten des Plangebietes auf dem Gelände der ehemaligen Dögelmühle am gegenüberliegenden Niddauer befindet, eine Erweiterung im direkten Umfeld ermöglichen.

Für diesen Zweck soll die Fläche der bisherigen Tennisplätze umgenutzt werden, um dort ein Verwaltungsgebäude, eine Ausstellungshalle und weitere Parkplätze zu errichten.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Sonderbaufläche Sport und Erholung, Bestand" (ca. 0,7 ha) zu "gewerbliche Baufläche, geplant".

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

#### **BBergG - Bundesberggesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, zur Sicherung der Rohstoffversorgung das Aufsuchen, Gewinnen und Aufbereiten von Bodenschätzen unter Berücksichtigung ihrer Standortgebundenheit und des Lagerstätten schutzes bei sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden zu ordnen und zu fördern, unter Vorsorge gegen Gefahren, die sich aus bergbaulicher Tätigkeit für Leben, Gesundheit und Sachgüter Dritter ergeben.  
(§ 1 BBergG)

#### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.  
(§ 1 BBodSchG)

### **BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

### **BauGB - Baugesetzbuch**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

### **Landschaftsplan**

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

## **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

### **B 2. Umweltauswirkungen**

#### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Das Plangebiet liegt im Westen des Karbener Ortsteils Groß-Karben zwischen Brunnenstraße und Nidda nördlich des Hotels "Quellenhof".

Aktuell wird das Plangebiet im westlichen Teil als Parkplatz und im östlichen Teil als Tennisplatz mit sechs Spielfeldern genutzt.

Die Parkplatzfläche wird am Rand von Gehölzbeständen eingefasst. Ein Streifen Nadelgehölze unterteilt die Tennisplätze in Nord-Süd-Richtung. Der nördliche Zipfel des Plangebietes zwischen Tennisplätzen und der vorbeiführenden Straße ist dicht mit Bäumen / Gehölzen bedeckt.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Lage innerhalb der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- aktueller Versiegelungsgrad der Fläche: 25 bis < 50%
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt
- Vorhandensein von Kampfmitteln nicht bekannt, aber nicht auszuschließen
- anthropogen überformte Böden (Allosol aus umgelagerten Auen- und Terrassensedimenten der Nebentäler)
- ursprüngliche Bodenart: Auensediment - Vega mit Gley-Vega (Auenschluff und/oder -ton über Auenlehm oder -ton)
- keine Aussage zu Bodenfunktionsbewertung, da bereits teilversiegelt und als Sportplatzfläche genutzt (Tennisplätze und Parkplatz)
- Funktion als Lebensraum besteht in den unversiegelten mit Gehölzen bestockten Teilbereichen, neben Bäumen z.B. für Krautsäume, Vogelarten, Fledermäuse
- kein besonderes Biotopentwicklungspotenzial, wobei Flächen des Biotopverbundes unmittelbar östlich an das Plangebiet anschließen (Niddaaue)
- geringe Hangneigung (1% nach Ost) einhergehend mit sehr geringer bis geringer potenzieller Hangrutschungsgefährdung
- Baugrundeignung ungünstig über günstig

#### Wasser

- Lage in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks
- bei Extremhochwasser potenziell überschwemmungsgefährdete Flächen hinter Hochwasserschutzanlage gemäß der Gefahrenkarte des Hochwasserrisikomanagementplanes (ca. östliche Hälfte des Plangebietes)
- Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm, Flurabstand  $\leq 2\text{ m}$ )
- schwach grundnaß
- Gewässer Nidda verläuft knapp 70 m östlich des Plangebietes

Abschließender Beschluss

---

- gemäß Aussage des Bebauungsplanes mögliches Vorkommen von gespanntem bzw. artesisch gespanntem Grundwasser
- Graben mit eutrophem Gewässerzustand beginnt an der nördlichen Spitze des Plangebietes und verläuft von dort aus Richtung Nidda

Luft und Klima

- Gebiet mit hoher Wärmebelastung > 22,5 - 27,5 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima)
- Tal der Nidda fungiert als intensive Kaltluftabflussbahn

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Rahmen des Bebauungsplans (Begehungen Juni 2018 und März 2019) durchgeführt
- Lage am Rand des Biotopverbundsystems (unmittelbar östlich an Plangebiet angrenzend)
- geringe Bedeutung des Plangebietes aus floristischer Sicht (hoher Versiegelungsgrad)
- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 13 HAGBNatSchG und § 30 BNatSchG sowie Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie (Anhang I) sind nicht vorhanden.
- vorhandene Gehölze und Gebüschstrukturen bieten Lebensraum für Vögel (insbesondere Vogelarten der Siedlungen und Grünanlagen sowie Arten der Hecken und Gebüsche) und Fledermäuse
- Haussperling im Planungsgebiet und näheren Umfeld 2014 nachgewiesen (potenziell für diese Gebäudebrüter geeignete Nistmöglichkeiten im Bereich der Tennishalle vorhanden)
- Zwergfledermaus im Zuge der Kartierung der Ortsumgebung Karben (2007) im unmittelbaren Umfeld nachgewiesen. Aktuell keine konkreten Hinweise, Besatz durch Einzeltiere jedoch möglich.

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum "Wetterau"
- Verlauf von Regionalparkroute, Nidda- und Fernradweg R4 östlich des Änderungsgebietes entlang der Nidda
- Teilfläche durch Freizeiteinrichtungen (Tennisplätze) genutzt

Mensch und seine Gesundheit

- Emissionen des nordwestlich anschließenden benachbarten Gewerbebetriebes (Getränkeherstellung)
- Lärm durch Ziel- und Quellverkehr auf der Straße "Am Selzerbrunnen" (tagsüber 45-50 dB)

Kultur- und sonstige Sachgüter

- unmittelbar nordwestlich angrenzend Hinweise auf Villa Rustica aus der römischen Kaiserzeit
- Baudenkmale Selzerbrunnen, Taunusbrunnen westlich des Plangebietes in ca. 50 - 100 m Entfernung
- Das Plangebiet wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt

## **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Mit der bisherigen Planaussage „Sonderbaufläche Sport“ ist die momentane Nutzung des Plangebietes durch Tennisplätze und Parkplatz abgedeckt. Darüber hinaus ermöglicht die Planaussage jedoch z.B. auch große Hallenbauten.

Hierbei sind durch Versiegelung und Überbauung über die derzeitige Nutzung hinausgehend Auswirkungen wie

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten zu erwarten.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung in "gewerbliche Baufläche, geplant" sind über das bisherige Maß hinausgehend durch Versiegelung und Überbauung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Dauerhafter Verlust des in Teilbereichen noch vorhandenen natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion) durch Versiegelung, Verdichtung, Rodung.

- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BNatSchG und BauGB dar.

- Einschränkung des Hochwasserretentionsraums hinter Hochwasserschutzanlagen durch Gebäude

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des WHG und des BauGB dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und des BauGB dar.

- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.

- Funktionsbeeinträchtigung für folgende naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen: Brutvogelarten, Fledermäuse

- kleinflächiger Verlust potenzieller Brut- und essenzieller Nahrungshabitate von Vögeln

- Auf der nachfolgenden Planungsebene wird keine Notwendigkeit für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gesehen, da durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen Tötungen bzw. Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden und die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und des BauGB dar.

- Eine Anlage für Sport und Freizeit mit einer Erholungsfunktion für die Bevölkerung wird überplant.

Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BauGB dar.

- Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten.

- Ein Gebiet, das von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt ist, wird überplant. Eine CO<sub>2</sub>-Ausgasung könnte stattfinden, sollte die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen jedoch keine Unterlagen über deren Tiefe und Ausbreitung vor. Diese Auswirkungen stellen einen möglichen Konflikt mit den Zielen des BbergG, BImSchG und BauGB dar.

Für das Schutzgut "Landschaft" sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen liegen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vor. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Deren Art und Menge sowie der ordnungsgemäße Umgang mit diesen Stoffen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Aussagefähige Regelungen hierzu sowie ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten:

- Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen
- teilweise Rodung von Gehölzen bzw. Bäumen
- Gebäudeabriss und -neubau

Die für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Bebauungsplan und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag einerseits innerhalb der zukünftigen Bauflächen in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Erhalt besonders schützenswerter Einzelbäume und andererseits über eine Verrechnung mit Ökokontopunkten vorgesehen. Durch eine geeignete Bauzeitenregelung in Verbindung mit einer Baufeldkontrolle ist das Eintreten von Verbotstatbeständen wirksam vermeidbar. Bau- oder betriebsbedingte Störungen werden lt. artenschutzrechtlicher Prüfung als unerheblich angesehen. Die ökologische Funktion der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen im räumlichen Zusammenhang bleibt bestehen. Der Gewässerrandstreifen am Graben im Norden wird als naturnaher Pufferstreifen erhalten.

### **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten

bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

### **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- ggfs. Prüfung der Bodenbeschaffenheit und Baugrundeignung über ein geotechnisches Gutachten
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Beim Fund von Kampfmitteln sind die Bautätigkeiten einzustellen und die zuständigen Behörden über den Fund zu informieren.
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen



Abschließender Beschluss

---

- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung, Grünflächen und Zister-  
nen, ggfs. in Verbindung mit Brauchwassernutzung
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im  
Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass voraussichtlich keine Be-  
einträchtigungen zu erwarten sind.
- Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz, wie z.B. hochwasserangepasste  
Bauweise werden empfohlen (speziell: Risiken durch drückendes Wasser berück-  
sichtigen)
- Sicherung des Gewässerrandstreifens an dem im Norden des Gebietes verlaufenden  
Graben
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung  
von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäu-  
men, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, insbesondere Erhalt von Höhlenbäumen
- Festsetzung von Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschafts-  
pflege ggfs. auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Ar-  
tenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Anlage einer Extensivwiese
- Gestaltung des Gewässerrandstreifens am benachbarten Graben
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeit-  
räume außerhalb der Brutsaison von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen
- Baufeldkontrolle vor der Räumung und ggfs. Abstimmung der erforderlichen Maß-  
nahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde
- Schutz von Habitatstrukturen
- geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für die potenziell vorkommenden  
Fledermaus- und Vogelarten, um Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs-  
und Ruhestätten auszuschließen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen,  
LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken  
von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- farbliche Gestaltung der Gebäude
- Beachtung des Schutzanspruches des bestehenden Hotels gegen evtl. Lärmimmissi-  
onen durch heranrückendes Gewerbe über geeignete Festsetzungen im Bebauungs-  
plan
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört  
werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten  
ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hes-  
senArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und  
Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu ei-  
ner Entscheidung zu schützen sind.
- In den Bebauungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass das Plangebiet von auf  
Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt wird.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (erforderliche Nähe zum bestehenden Firmenstandort, vorhandene Verkehrserschließung) keine sinnvollen, den Standortanforderungen genügenden Alternativflächen zur Verfügung standen.

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren werden bereits zum Teil versiegelte, durch Sportplatz- und Parkplatznutzung überformte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbalargumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Die Stadt Karben beabsichtigt, über das vorliegende Änderungsverfahren einer ortsansässigen Firma eine nahegelegene Erweiterungsmöglichkeit des Standortes zu ermöglichen. Bisher als Tennisplätze und Parkplatz genutzte Flächen sollen für die Errichtung eines Schulungszentrums, einer Ausstellungshalle und eines Parkplatzes der Firma umgewidmet werden.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Einsatz von Ökopunkten können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1-7 herangezogen.

## Verzeichnis der verwendeten Unterlagen

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes  
FrankfurtRheinMain  
abgerufen am 23.05.2018
- [2] Luftbild  
Stand 2017
- [3] Hochwassergefahrenkarte  
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie HLNUG  
Stand November 2015
- [4] Bodenviewer  
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie HLNUG
- [5] Bebauungsplan Nr. 223 der Stadt Karben  
"Am Quellenhof"  
Büro Dörhöfer & Partner  
Stand September 2018
- [6] Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 223 "Am Quellenhof"  
Büro NaturProfil  
61169 Friedberg  
Stand Juli 2019
- [7] Artenschutzrechtliche Prüfung  
Büro NaturProfil  
61169 Friedberg  
Stand Juli 2019

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Groß-Karben  
Gebiet: "Am Quellenhof"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis**  
**Fachbereichsleitung 4**  
**Gruppe: TöB**

**KARB\_004\_B-02392**

**Dokument vom: 18.02.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06221**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

Gegen die geplante Änderung des Reg. FNP bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht bei plangemäßer Umsetzung keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir weisen an dieser Stelle auf Folgendes hin: Überschwemmungsgebiet der Nidda

Das Plangebiet liegt nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Nidda. Im Rahmen der aktuell vom Land Hessen erarbeiteten Hochwasserrisikomanagementpläne wurde jedoch festgestellt, dass das Plangebiet bei Versagen der an der Nidda vorhandenen Hochwasserschutzanlagen bei einem hundertjährigen Hochwasser zu großen Teilen überschwemmt würde. Nach uns vorliegenden Informationen, liegt die Wasserspiegellage bei einem hundertjährigen Hochwasser in der Nidda bei ca. 112,90 mÜNN und damit sehr wahrscheinlich über dem Geländeniveau des Plangebietes. Da diese Wasserstände bei einem Hochwasser über längere Zeiträume auftreten können, ist im Plangebiet bei solchen Ereignissen durchaus mit zu Tage tretendem Grundwasser zu rechnen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis ist in den Kapiteln B 2.1 ("Bestandsaufnahme") und B 2.3 ("Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich") des Umweltberichtes bereits berücksichtigt. Es werden Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz, wie z.B. hochwasserangepasste Bauweise, empfohlen. Insbesondere sind hierbei Risiken durch drückendes Wasser zu beachten. Für eine geeignete Umsetzung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Bauausführung zu sorgen.

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Groß-Karben  
Gebiet: "Am Quellenhof"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: ovag Netz AG**  
**Gruppe: TöB**

**KARB\_004\_B-02393**

**Dokument vom: 14.02.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06220**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns keine elektrischen Anlagen betroffen. Allerdings ist direkt angrenzend eine Transformatorenstation mit den zugehörigen 20-kV-, 0,4-kV-Kabel und Fernmeldekabel der OVAG vorhanden. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern.

Wasserversorgungsanlagen der OVAG sind in dem angesprochenen Bereich nicht betroffen.

Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Wir bitten deshalb um Vorlage der aufzustellenden Bebauungspläne mit Informationen zu eventuell notwendig werdenden externen Ausgleichflächen. Zusätzlich bitten wir Sie die Stadt Karben zu informieren, dass sich mögliche Investoren frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg, (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50 - in Verbindung setzt.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise des Stellungnehmers betreffen ausschließlich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden an die Stadt Karben weitergeleitet.

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Groß-Karben  
Gebiet: "Am Quellenhof"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB**

**KARB\_004\_B-02394**

**Dokument vom: 20.02.2020  
Dokument-Nr.: S-06223**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Das Planungsgebiet liegt nicht im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Nidda“. Ich weise jedoch darauf hin, dass nach den im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplanes für das Gewässer Nidda erstellten Gefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (Risikogebiete außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete) gemäß § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit der Überschwemmung einer größeren Teilfläche des Planungsgebietes zu rechnen ist. Daher sind die im § 78b WHG festgelegten Anforderungen zu beachten.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten. In den Kapiteln B 2.1 (Bestandsaufnahme) und B 2.2 (Auswirkungen der Planänderung) des Umweltberichtes wird auf die Lage der Planfläche in einem potenziell hochwassergefährdeten Bereich hingewiesen. Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes (Maßnahmen) berücksichtigt ebenfalls die Hochwassergefahr und empfiehlt hochwasserangepasste Bauweise.

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Groß-Karben  
Gebiet: "Am Quellenhof"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**KARB\_004\_B-02395**

**Dokument vom: 20.02.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06223**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Gegen die o.g. geplante 4. Änderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, es wird aber aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf Folgendes hingewiesen: ' Bei der Ausweisung des Gebietes als gewerbliche Baufläche, auf der ein Verwaltungsgebäude, eine Ausstellungshalle und weitere Parkplätze errichtet werden sollen, sollte berücksichtigt werden, dass es von dem Firmengelände der Kelterei Rapps zu Lärmbelästigungen durch den Produktionsbetrieb, sowie durch den Anlieferungsverkehr und den Verladebetrieb kommen kann.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden an die Stadt Karben weitergeleitet.



**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Groß-Karben  
Gebiet: "Am Quellenhof"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: NABU Karben Dr. Karl Schneider**  
**Gruppe: TöB**

**KARB\_004\_B-02396**

**Dokument vom: 06.02.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06215**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir bitten allerdings um Prüfung folgenden Sachverhalts dahingehend, ob das bisherige Änderungsgebiet nicht nochmals geändert und einer erneuten Prüfung unterzogen werden muss, denn:  
entgegen der Aussage in den Kap. A.3 / A.5 trifft es nicht zu, dass die vorhandenen Parkplätze der Firma Satis & Fy auf dem Gelände Dögelmühle zum Großteil im dargestellten Änderungsgebiet untergebracht werden sollen.  
Vielmehr liegen diese Parkplätze zukünftig im Außenbereich auf einer rund 0,3 ha großen Ackerfläche östlich des geplanten GE (Richtung Nidda). Aus Planzeichnung und Begründung zum BPlan 223 geht dies klar hervor. Die geplanten Parkplatzflächen sind im RegFNP als "Fläche für die Landbewirtschaftung", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" dargestellt.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Im o.g. Bebauungsplan 223 ist eine große Parkplatzfläche östlich des Änderungsbereiches festgesetzt worden. Diese liegt mit 0,3 ha unterhalb der Darstellungsuntergrenze des Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) von 0,5 ha. Der RPS/RegFNP 2010 stellt die Grundzüge der Planung dar. Die Flächen des Parkplatzes werden aufgrund ihrer geringen Größe nicht dargestellt.  
Der Text in Kapitel A3 und A5 wird dahingehend angepasst, dass nur teilweise die Parkplätze innerhalb des Änderungsbereiches liegen werden.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Groß-Karben  
Gebiet: "Am Quellenhof"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: NABU Karben Dr. Karl Schneider**  
**Gruppe: TöB**

**KARB\_004\_B-02397**

**Dokument vom: 06.02.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06215**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Zudem plant die Stadt Karben mit dem "Brunnenquartier" die Bebauung (Wohnen) fast der kompletten Fläche südlich des jetzigen SO-Gebiets, zwischen dem neu bebauten Gebiet "Am Taunusbrunnen" (zwischen Brunnenstraße und Main-Weser-Bahnstrecke) und dem derzeitigen Stadtrand im Zuge der Luisenthaler Straße. Dadurch kann der komplette Raum zwischen der Bahnhofstraße im Süden, dem heutigen Stadtrand im Osten, der Main-Weser-Bahnstrecke im Westen und dem Gebiet des BPlans 223 im Norden als Innenbereich definiert werden. Vielleicht muss die aktuelle 4. Änderung des FNP vor diesem Hintergrund nochmals betrachtet werden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Da es bei der Einleitung des 4. Änderungsverfahrens "Am Quellenhof" noch keinen Antrag auf Änderung des RPS/RegFNP 2010 für das "Brunnenquartier" gab und das Gebiet bisher noch nicht konkret geplant und bebaut ist, kann derzeit noch nicht von einem Innenbereich ausgegangen werden. Auch perspektivisch hat diese Entwicklung keine direkte Relevanz für das vorliegende Änderungsverfahren, da das Gebiet "Am Quellenhof" mehr den nördlich und östlich anschließenden Gewerbegebieten zuzuordnen ist. Durch das bestehende Hotel ist ein klarer Abstand zu der künftigen Wohnbebauung im "Brunnenquartier" gegeben.

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Groß-Karben  
Gebiet: "Am Quellenhof"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**KARB\_004\_B-02398**

**Dokument vom: 20.02.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06223**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Bergbau**

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:  
Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsarns- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Plangebiet wird jedoch von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Ich weise darauf hin, dass die Möglichkeit einer CO<sub>2</sub>-Ausgasung besteht, sollte die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über deren Tiefe und Ausbreitung vor.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Die Hinweise zu Rohstoffsicherung, aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betrieben und früheren bergbaulichen Tätigkeiten werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf das auf Kohlensäure verliehene Bergwerkseigentum wird im Umweltbericht (Kapitel B 2.1 Bestandsaufnahme, Kapitel B 2.2 Auswirkung der Planänderung und Kapitel B 2.3 Maßnahmen) ergänzt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Bauausführung sollte der Hinweis ebenfalls beachtet und die Möglichkeit einer CO<sub>2</sub>-Ausgasung erwähnt werden.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht