

Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim

Begründung

Bebauungsplan Nr. 250

„Sporthalle Kloppenheim“

Entwurf

Planstand: 18.03.2024

Projektnummer: 24-2834

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3 Landesplanung, Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung.....	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.5 Innenentwicklung und Planungsalternativen	6
1.6 Verfahrensart und -stand.....	7
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3. Inhalt und Festsetzungen	9
3.1 Fläche für Sportanlagen	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
3.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	10
3.4.1 Beschränkung der Bodenversiegelung / Reduzierung des Oberflächenabflusses...10	
3.4.2 Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien sowie Stein-, und Schottergärten.....10	
3.4.3 Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht	10
3.4.4 Schutz vor Vogelschlag	10
3.5 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	11
3.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	11
4.1 Dachgestaltung	11
4.2 Einfriedungen	11
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	12
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	12
5.2 Biotoptypen und Vegetation.....	12
5.3 Artenschutzrechtliche Aspekte.....	16
5.4 Bodenfunktionen	17
5.5 Klima und Luft	18
5.6 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	18
5.7 Orts- und Landschaftsbild.....	18

5.8	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	19
5.9	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, Vermeidung von Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien.....	19
5.10	Schutzgebiete und Biotopschutz.....	19
5.11	Biologische Vielfalt	21
5.12	Eingriffs- und Ausgleichplanung.....	21
6.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22
6.1	Überschwemmungsgebiet	22
6.2	Oberirdische Gewässer	22
6.3	Wasserschutzgebiete	22
6.4	Wasserversorgung / Löschwasser	22
6.5	Abwasserbeseitigung	22
7.	Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz.....	23
7.1	Altlastenverdächtige Flächen.....	23
7.2	Kampfmittel	23
7.3	Vorsorgender Bodenschutz	23
7.4	Weitere Hinweise und weitere Empfehlungen	25
7.4.1	DIN-Normen.....	25
7.4.2	Abfallbeseitigung	25
7.5	Denkmalschutz.....	25
8.	Bodenordnung.....	25
9.	Anlagen und Gutachten	25

1. Vorbemerkungen

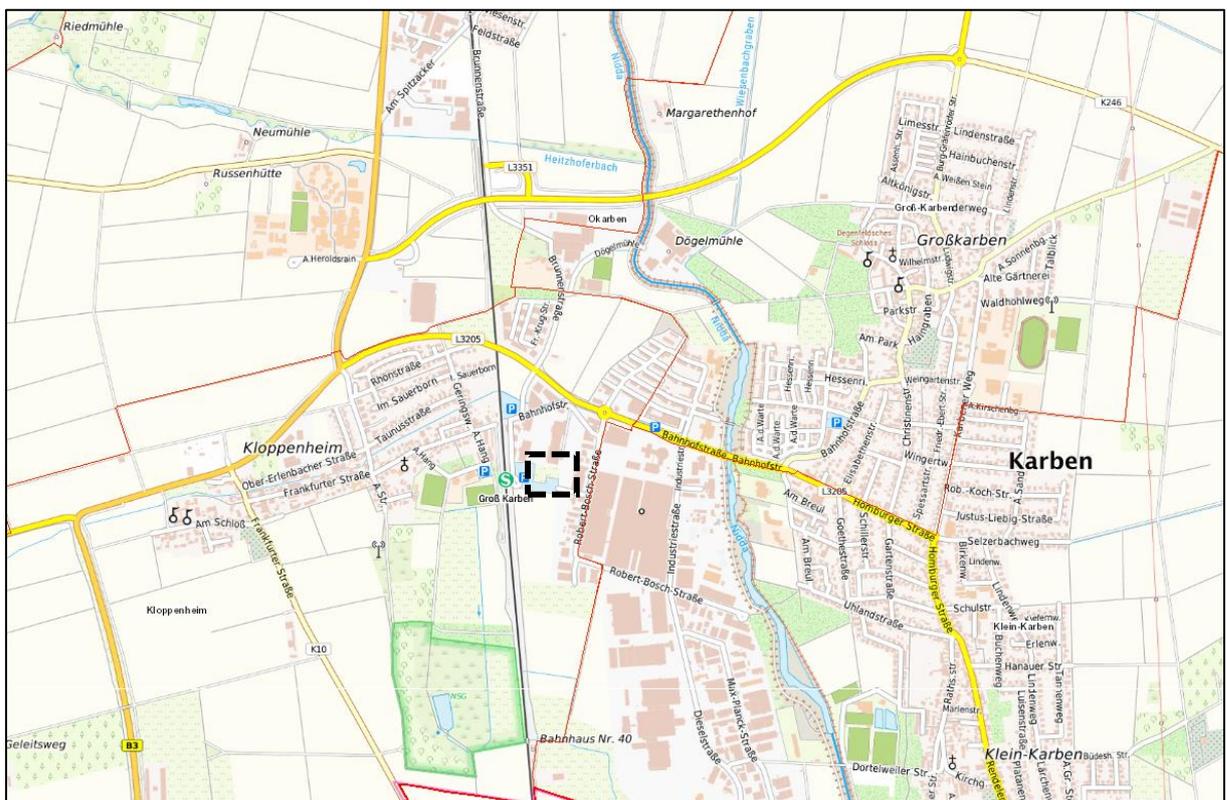
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 15.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 250 „Sporthalle Kloppenheim“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung einer (Schul-)Sporthalle für den Stadtteil Kloppenheim gefasst.

Anlass für die Planung ist die Neuplanung der Grundschule Kloppenheim (Bebauungsplan Nr. 231) westlich des Bahnhofes Groß-Karben, welche eine Sporthalle benötigt. Da es im Stadtteil Kloppenheim aktuell keine solche Sporthalle für Vereinsnutzungen gibt, beabsichtigt die Stadt Karben die Errichtung einer Dreifeldsporthalle zur gemeinsamen Nutzung für die Grundschule und andere potenzielle Nutzer.

Da die Fläche der Grundschule, westlich des Plangebiets nicht ausreichend Platz für eine Dreifeldsporthalle bietet, und die Straße „Am Hang“ nicht für weiteren Verkehr, zusätzlich zum künftigen Schulverkehr, ausgelegt ist, wurde die Fläche östlich des P+R-Parkplatzes für die Sporthalle als geeignet angesehen. Durch eine gute herzustellende Fußwegeverbindung inkl. Zebrastreifen am Busbahnhof, können die Schüler künftig sicher zu ihrem Sportunterricht gelangen. Für Vereinsnutzungen oder sonstige Veranstaltungen ermöglicht die Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof/Busbahnhof zudem eine sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die umgebende Nutzung, Einkaufszentrum und Gewerbe, werden durch evtl. Schallimmissionen nicht gestört.

Übersichtskarte



Quelle: mapview.region-frankfurt.de, bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 7 der Gemarkung Kloppenheim und umfasst die Flurstücke 39/5 und 39/4) östlich des Bahnhofes Groß-Karben und südlich des Selzerbrunnen-Centers.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 3691 m² wird im Norden durch das Selzerbrunnen-Center, im Osten durch einen Grünzug und das sich anschließende Gewerbegebiet, sowie im Süden und Westen durch den bestehenden Park+Ride Parkplatz begrenzt. Westlich des P+R-Parkplatzes verläuft die Schienentrasse der Main-Weser-Bahnlinie bzw. der S-Bahn S 6.

Derzeit ist die Fläche überwiegend als Grünfläche ausgeprägt. Im südwestlichen Teil befindet sich zudem eine geschotterte Fläche, die teilweise als Parkplatzfläche genutzt.

Luftbild



Quelle: mapview.region-frankfurt.de, bearbeitet

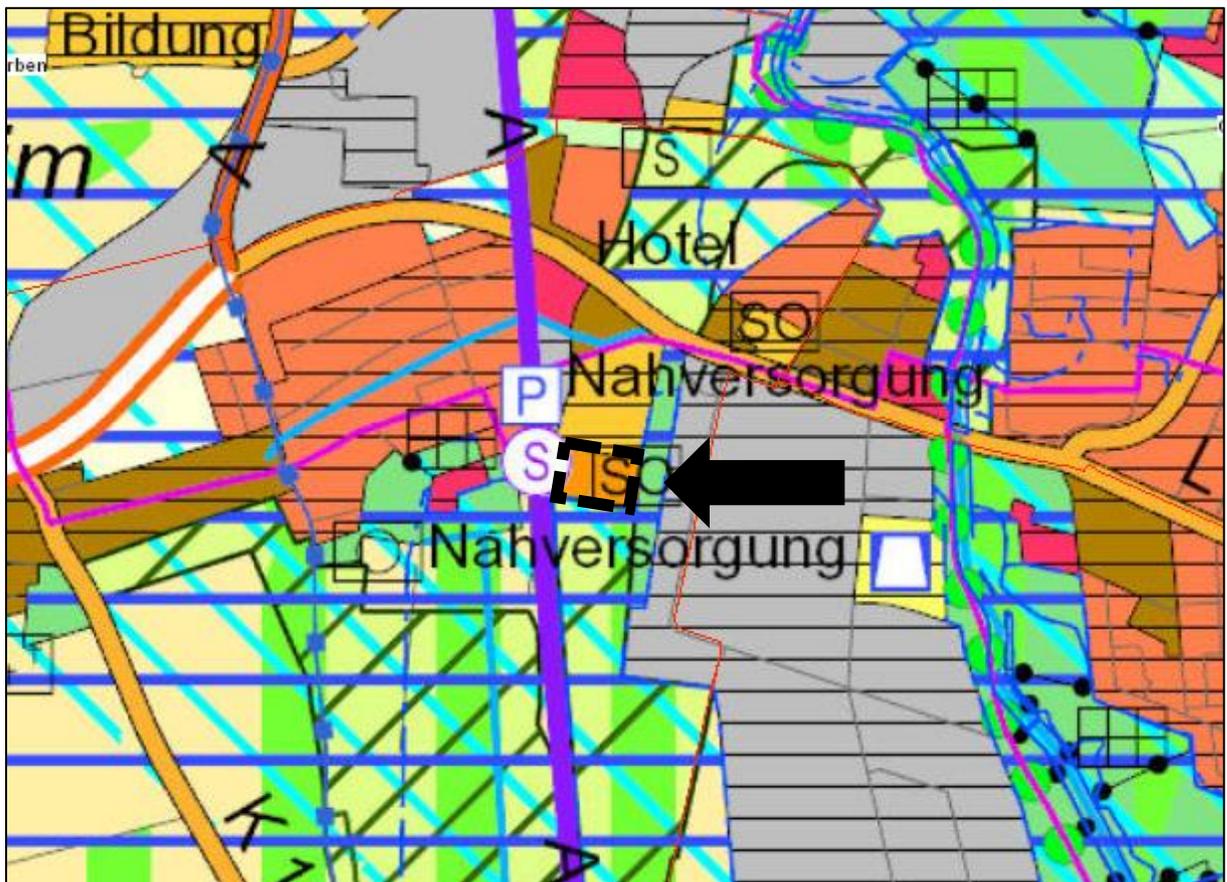
1.3 Landesplanung, Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) mit Planstand 31.12.2022 als Verkehrsfläche für Park & Ride dargestellt. Die Fläche wurde bisher allerdings nicht als Park & Ride-Parkplatz genutzt und der bestehende Platz (westlich und südlich) ist ausreichend dimensioniert, so dass ein derartiger Flächenbedarf nicht erkennbar und die Umwidmung vertretbar ist.

Aufgrund der geringen Größe von ca. 0,37 ha ist, nach derzeitigem Kenntnisstand keine Änderung des RPS/RegFNP 2010 nötig. Damit die Planung künftig als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, wird eine Anpassung der Darstellung im RegFNP an die neue Nutzung im Zuge der Neuaufstellung des RegFNP erfolgen.

Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan



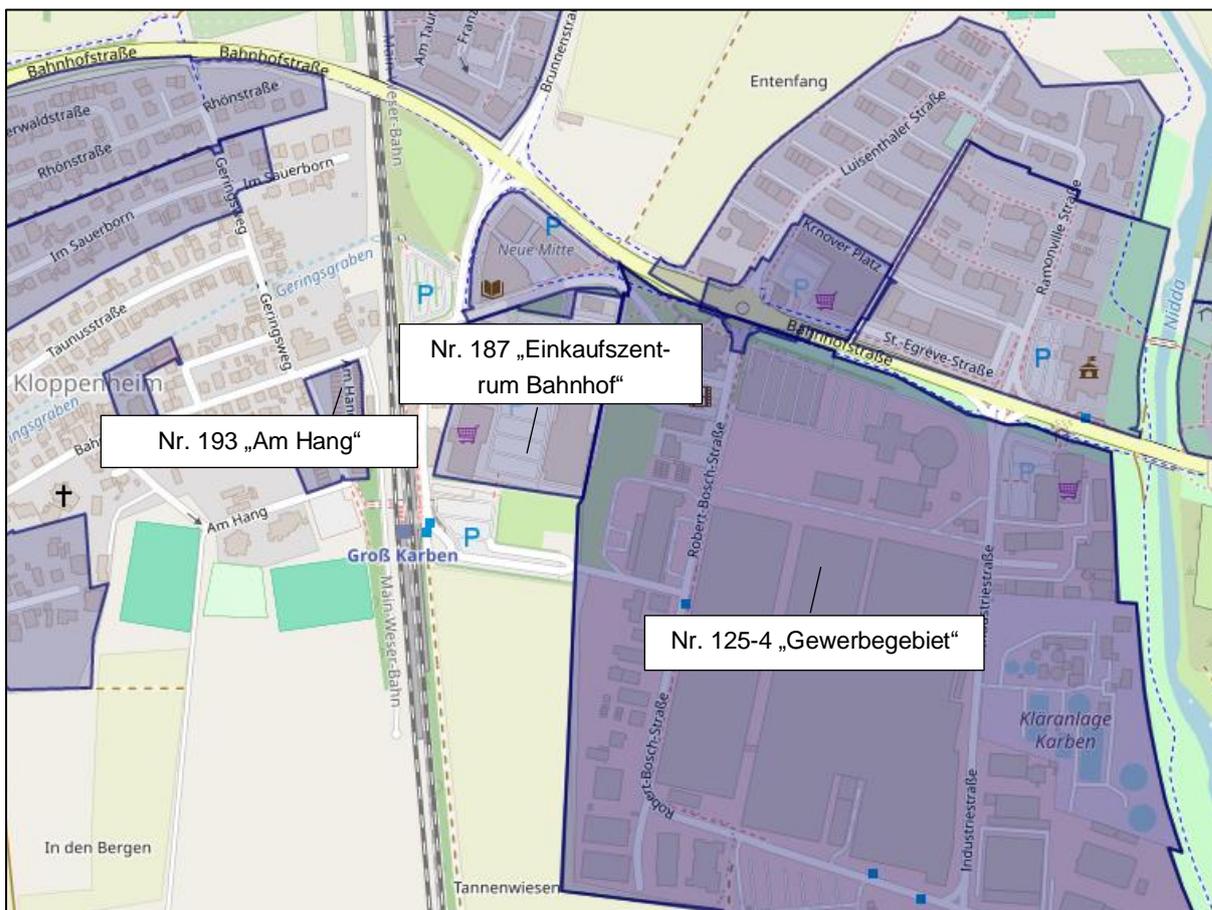
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt / Regionalverband FrankfurtRheinMain

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet oder Teilbereiche existieren keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Nördlich des Plangebiets liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 187 „Einkaufszentrum Bahnhof“ welcher im Jahr 2005 Rechtsverbindlichkeit erlangte und Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festsetzt. Östlich grenzt das Plangebiet zudem an den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ welcher ein Gewerbegebiet festsetzt.

Westlich der Bahntrasse befinden sich zudem der Bebauungsplan Nr. 193 „Am Hang“ der ein Wohngebiet festsetzt. Darüber hinaus befindet sich in diesem Bereich der Bebauungsplan Nr. 231 „Kindergarten, Grundschule und Wohnen – Am Hang“ welcher Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Grundschule“ und „Kindergarten“ sowie Wohngebiete festsetzt und sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindet.

Plangebiet sowie angrenzende Bebauungspläne



Quelle: Stadt Karben (www.karben.de) auf Grundlage von openstreetmap.org, bearbeitet

1.5 Innenentwicklung und Planungsalternativen

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung einer Fläche für Sportanlagen; Zweckbestimmung Sporthalle zur Errichtung einer (Schul-) Sporthalle geschaffen werden.

Die in Rede stehende Sporthalle dient vorwiegend der Grundschule, welche westlich im Bereich der Straße am Hang angesiedelt werden soll. Da sich im direkten Umfeld der Grundschule keine ausreichende Flächenverfügbarkeit ergibt, wird der geplante Standort nach Einschätzung der Stadt Karben als einzig geeigneter frei verfügbarer Standort erachtet. Insbesondere in Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit der Halle für die Schulkinder, welche durch die nahegelegene Unterführung gewährleistet ist, aber auch durch die gute verkehrliche Anbindung der Halle durch den nahegelegenen Bahnhof bzw. Busbahnhof, finden sich unterschiedliche Argumente, welche die Standortwahl unterstützen. Nach diesseitiger Einschätzung kann eine weitreichendere Diskussion von Standortalternativen aus genannten Gründen entfallen.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Das Gebiet ist zu allen Seiten von baulichen Anlagen umgeben (vgl. Luftbild; Norden: Einzelhandel, Osten: Gewerbe, Süden: Parkplatz, Westen: Parkplatz) und wird in Teilen selbst als Parkplatz genutzt.

Vorliegend bleibt zudem die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m² zurück. Es bestehen zudem aktuell auch keine Bebauungspläne, die aktuell in einem (kumulativ zu betrachtenden) engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen demgemäß mitzurechnen wären. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 231 "Kindergarten, Grundschule und Wohnen - Am Hang" ist räumlich deutlich durch die Bahnlinie von hier in Rede stehenden Geltungsbereich getrennt, so dass ein räumlicher Zusammenhang nicht unmittelbar besteht.

Durch die vorliegende Planaufstellung wird zudem kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten (Natura 2000-Schutzgebiete gemäß BNatSchG) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Auch existieren keine Anhaltspunkte, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die gewählte Verfahrensart wird daher zusammenfassend als zielführend und zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	15.12.2023 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	entfällt
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__..__..____ - __..__..____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	__..__..____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Wetterauer Zeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Karben.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die derzeitige verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofsstraße und den angrenzenden Park-and-Ride Parkplatz. In diesem Bereich befinden sich auch die Bushaltestelle Karben-Groß-Karben Bahnhof mit den Buslinien FB-73 und FB-74 in Richtung Bad Vilbel, die S-Bahn-Station Groß Karben mit Anschluss nach Frankfurt und den Rhein-Main-Raum bzw. nach Friedberg sowie überörtlichen Anbindungen in Richtung Kassel. Durch eine Unterführung im Bereich der Bahnstation ist zudem der westliche Bereich des Ortsteils Kloppenheim und die geplante Grundschule fußläufig erreichbar.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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 fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Fläche für Sportanlagen

Entsprechend dem gewählten Planziel setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) fest. Die Fläche dient der Unterbringung einer (Schul-)Sporthalle sowie aller mit diesem Nutzungszweck verbundenen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Errichtungen und Nutzungen. Darüber hinaus sind auch Nutzungen für soziale, kulturelle und (vereins-)sportliche Zwecke zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das zulässige Maß der Nutzung kann vorliegend u.a. aufgrund des relativ kleinen Grundstücks und des klar definierten Nutzungszweck planerische Zurückhaltung geübt werden. So wird lediglich zur Steuerung einer städtebaulich angepassten Höhenentwicklung die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OKGeb.) in der Plankarte durch Einschrieb festgesetzt. Sie beträgt vorliegend 123,5 Meter über Normalhöhennull (NHN, absolutes Maß über Seehöhe) und ermöglicht eine Bauhöhe von ca. 12,0 Metern (bezogen auf das bestehende Gelände mit einer Höhenlage von rd. 111,5 Metern über NHN).

Dreifeldsporthallen verfügen in der Regel über eine lichte Höhe von 7,0 m, so dass die getroffene Festsetzung ausreichend bemessen ist und zusätzlich Flexibilität für die Objektplanung lässt, ohne eine überdimensionierte Höhenentwicklung am Standort zu erzeugen.

Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) um bis zu 3,0 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 15 % der projizierten Dachfläche nicht überschreiten.

Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika als Bezugspunkt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen wird vorliegend aufgrund des begrenzten Geltungsbereiches und der Festsetzung einer „Fläche für Sportanlagen“ verzichtet. Die Festsetzung einer Baugrenze könnte allenfalls vollflächig erfolgen und würde damit keine Steuerungswirkung entfalten. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt; Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind damit zulässig, was der vorgesehenen Bebauung Rechnung trägt.

3.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

3.4.1 Beschränkung der Bodenversiegelung / Reduzierung des Oberflächenabflusses

Zur Reduzierung der Eingriffe in Grund und Boden und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird für das gesamte Plangebiet bestimmt, dass Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen mitsamt Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Pflastersteine mit offenen Fugen, Ökopflaster, etc.) mit einem mittleren Abflussbeiwert (Teil des Niederschlags, der direkt zum Abfluss gelangt) von maximal 0,6 zu befestigen sind, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

3.4.2 Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien sowie Stein-, und Schottergärten

In vorstehend genannten Zusammenhang werden auch die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung als unzulässig festgesetzt. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche (soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen) zur Freiflächengestaltung sind ebenso unzulässig, da diese Anlagen tatsächlich auch als vollversiegelte Bereiche einzustufen sind, den Gas- und Wasseraustausch zwischen Boden und Atmosphäre unterbinden und auch keinen Beitrag für ein durchgrüntes Plangebiet leisten. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder Gebäudeumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

3.4.3 Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht

Siedlungsflächen tragen in bedeutendem Maße zur sogenannten „Lichtverschmutzung“ bei. Dies ist inzwischen insbesondere in den urbanen und suburbanen Gebieten zu einem Problem für Mensch und Natur geworden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig sind. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist dementsprechend auch unzulässig. Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind auszuschließen. Mit diesen Festsetzungen können die Auswirkungen der gebietsbezogenen Lichtimmissionen reduziert und eine möglichst verträgliche Integration des Plangebietes in den Natur- und Siedlungsraum ermöglicht werden.

3.4.4 Schutz vor Vogelschlag

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile ab 2 m² die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster/Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.

3.5 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Die Festsetzung, dass die Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen zu mindestens 70% (Solarmindestfläche) mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind, erfolgt aus städtebaulicher Sicht, um den Ausbau erneuerbarer Energien zu fördern, den CO₂-Ausstoß zu verringern und somit einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung und der Gebietsentwicklung zu leisten. Die Anrechnung der Photovoltaikmodule an der Fassade und Solarwärmekollektoren auf Dächern ermöglicht eine flexible Nutzung der erneuerbaren Energien und erlaubt es verschiedene bauliche Gegebenheiten zu berücksichtigen. Insgesamt trägt die Festsetzung zur Förderung der Energiewende und zur Schaffung einer möglichst nachhaltigen und klimafreundlichen Stadtentwicklung bei.

Als „nutzbare Dachfläche“ im o. g. Sinne gilt derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere: ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (so insbesondere Ostnordost bis Westnordwest); erheblich beschattete Teile der Dachfläche (bspw. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume); von anderen zulässigen Dachnutzungen (wie Dachfenster, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Be- oder Entlüftungsanlagen, für Aufzugs- und /oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, für Wärmepumpen, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen etc.) belegte Teile des Daches sowie gestalterisch notwendige Abstandsflächen zu den Dachrändern.

3.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet bestehende Bäume mit einem Stammdurchmesser größer/gleich 25 cm sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1 Dachgestaltung

Aus städtebaulich-architektonischen Gründen wird festgesetzt, dass untergeordnete Gebäudeteile auf den Dachflächen sowie Dachaufbauten um mindestens 1,0 m von der Außenwand des Gebäudes zurückzusetzen sind.

4.2 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen und zur Förderung eines offenen städtebaulichen Charakters sind im Plangebiet ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über der Geländeoberfläche zulässig.

Die Einfriedungen sind aus gestalterischen Gründen mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern zu begrünen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung finden.

5.2 Biotoptypen und Vegetation

Zur Erfassung der Biotoptypen und Vegetation des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurden zwei Geländebegehungen (13.09.2023 und 06.05.2024) durchgeführt. Das Plangebiet besteht überwiegend aus Grünland, im südöstlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich eine als Parkplatz genutzte Schotterfläche, welche teilweise von einem artenarmen Saum aus Ruderalarten umgrenzt wird.

Die Vegetation des Grünlandes besteht aus einer dichten Krautschicht mit Arten wie *Arrhenatherum elatius* (Gewöhnlicher Glatthafer), *Cerastium holosteoides* (Gewöhnliches Hornkraut), *Galium mollugo* agg. (Wiesen-Labkraut), *Medicago lupulina* (Hopfen-Klee), *Plantago lanceolata* (Spitz-Wegerich), *Trifolium dubium* (Kleiner Klee) und *Veronica chamaedrys* (Gamander-Ehrenpreis). Das Grünland kann als Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität angesprochen werden. Insgesamt wurden hier folgende Arten aufgenommen:

Wiss. Name	Trivialname
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Cerastium spec.</i>	Hornkraut
<i>Cirsium spec.</i>	Kratzdistel
<i>Crepis capillaris</i>	Kleinköpfiger Pippau
<i>Daucus carota</i>	Gewöhnliche Möhre
<i>Dipsacus fullonum</i>	Wilde Karde
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut

<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Geranium dissectum</i>	Schlitzblättriger Storchschnabel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfen-Klee
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Braunelle
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbältriger Ampfer
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium dubium</i>	Kleiner Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Veronica arvensis</i>	Feld-Ehrenpreis
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Veronica persica</i>	Persischer Ehrenpreis
<i>Vicia spec.</i>	Wicke

Auf der als Parkplatz genutzten Schotterfläche, im südöstlichen Randbereich des Plangebietes, wachsen beispielsweise die Arten *Daucus carota* (Gewöhnliche Möhre), *Dipsacus fullonum* (Wilde Karde), *Draba verna* (Frühlings-Hungerblümchen), *Hypericum spec.* (Johanniskraut), *Medicago arabica* (Arabischer Schneckenklee) und *Potentilla argentea* (Silber-Fingerkraut). In diesem Bereich befindet sich auch eine mittelgroße Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von 95 cm. Folgende Arten wurden auf der Schotterfläche aufgenommen:

Wiss. Name	Trivialname
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Bromus sterilis</i>	Taube Trespe
<i>Cerastium spec.</i>	Hornkraut
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Daucus carota</i>	Gewöhnliche Möhre
<i>Dipsacus spec.</i>	Karde
<i>Draba verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut
<i>Medicago arabica</i>	Arabischer Schneckenklee
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Vicia hirsuta</i>	Rauhaarige Wicke
<i>Vicia sativa</i>	Saat-Wicke

Westlich angrenzend an die Schotterfläche befindet sich ein artenarmer Saum mit einer Ruderalvegetation aus folgenden Arten:

Wiss. Name	Trivialname
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Rubus sectio Rubus</i>	Brombeerstrauch
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Im Süden und Westen wird das Plangebiet von einer Baumhecke umgrenzt. Im Westen außerhalb des Plangebietes befindet sich innerhalb dieser Baumhecke eine großkronige Hainbuche (*Carpinus betulus*), deren Baumkrone in das Plangebiet hineinragt. Ebenso ragt im Südosten die Krone eines dickstämmigen und großkronigen Eschen-Ahorns (*Acer negundo*) in das Plangebiet hinein. Im Norden und im Osten wird das Plangebiet von einem Graben bzw. einer Entwässerungsmulde umgrenzt, der zum Zeitpunkt der Begehung kein Wasser geführt hat. Im Bereich des Grabens wachsen vereinzelt Seggen (*Carex spec.*). Innerhalb der Baumhecke wurden folgende Arten aufgenommen:

Wiss. Name	Trivialname
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rosa subcanina</i>	Falsche Hunds-Rose
<i>Rubus sectio Rubus</i>	Brombeerstrauch



Grünland im Plangebiet, Blickrichtung von Westen nach Osten (eigene Aufnahme, 06.05.2024)



Schotterfläche im Plangebiet mit Stieleiche (*Quercus robur*), Blickrichtung von Norden nach Südosten (eigene Aufnahme, 06.05.2024)



Grünland und Schotterfläche mit artenarmem Saum sowie Baumhecke im Hintergrund, Blickrichtung von Osten nach Westen (eigene Aufnahme, 06.05.2024)



Grünland und Baumhecke, Blickrichtung von Osten nach Westen (eigene Aufnahme, 06.05.2024)

Bestandsplan



Geltungsbereich (hellblau umrandet) des Plangebietes mit Kennzeichnung von Gehölzstrukturen (Quelle: Geobasisdaten © hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos).

Eingriffsbewertung

Die Umsetzung der Planung erfolgt auf Kosten des Grünlandes, der Schotterfläche sowie der Ruderalvegetation. Diese drei Biotop- und Nutzungstypen haben aufgrund der Artausstattung eine mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit. *Draba verna* (Frühlings-Hungerblümchen) ist nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) in Deutschland besonders geschützt, kommt in Hessen jedoch relativ häufig vor. Weitere gefährdete oder besonders oder streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen. Die Randbereiche außerhalb des Plangebietes, bestehend aus Gräben, Baumhecke und Einzelbäumen, können aufgrund ihrer Ausstattung aus naturschutzfachlicher Sicht mit einer hohen Wertigkeit bewertet werden und sollten im Rahmen der Umsetzung der Planung geschützt werden.

Insgesamt ergibt sich aus der Planung zunächst eine mittlere Konfliktsituation hinsichtlich der Vegetation, die durch die grünordnerischen Festsetzungen minimiert wird.

5.3 Artenschutzrechtliche Aspekte

Grundsätzlich weist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen potenziell geeignete Habitate für Vorkommen z.B. von Reptilien, Fledermäusen und europäischen Vogelarten auf. Eine Erfassung dieser Artengruppen für eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Jahr 2024 durchgeführt. Die Erhebungen umfassten die Avifauna (Reviervögel und Nahrungsgäste), Fledermäuse sowie die Erfassung von Reptilien (Schwerpunkt Zauneidechsen). Da die Erfassung der Reptilien im Frühsommer 2024 noch nicht abgeschlossen war, werden diese Ergebnisse nach Abschluss der Reptilienerfassung zum Satzungsschluss im abschließenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergänzt. Aufgrund der bisherigen Ergebnisse und der für Zauneidechsen wenig attraktiven Biotopstrukturen, ist gegenwärtig von keinen erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Die bisherigen Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

Reviervögel

Im Rahmen der Erfassungen konnten im Untersuchungsraum sowie im Umfeld 10 Arten mit 16 Revieren als Reviervögel identifiziert werden. Es konnten keine streng geschützten Arten (BArtSchV) oder Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden. Der Erhaltungszustand von Elster (*Pica pica*) und Heckenbraunelle (*Prunella modularis*) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb), der vom Stieglitz (*Carduelis carduelis*) sogar als ungünstig bis schlecht (Vogelampel: rot) bewertet. Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.

Die Reviere der Vogelarten befinden sich vor allem innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Baumhecken. Nur im Falle einer Rodung der unmittelbar angrenzenden Gehölze werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) in Form von Neupflanzungen von Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten) notwendig.

Fledermäuse

Im Planbereich konnten keine Bäume festgestellt werden, die aufgrund von Baum- und Spechthöhlen sowie abstehender Borke ein potenzielles Fledermausquartier darstellen.

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet konnten bisher trotz intensiver Nachsuche keine Reptilien festgestellt werden. Da die Untersuchungen noch nicht abgeschlossen sind, sind keine abschließenden Aussagen zum Vorkommen oder Fehlen von Reptilien möglich. Sofern bei den weiteren Begehungen artenschutzrechtlich besonders zu prüfenden Reptilien gefunden werden, kann hier ein Ausgleichshabitat und ein Abfangen der Tiere notwendig werden.

Empfohlene Vermeidungsmaßnahmen

- Im Plangebiet bestehende Bäume mit einem Stammdurchmesser größer/gleich 25 cm sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen.

- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) bzw. Vogelschutzfolien (mit wirksamer UV-Beschichtung) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.
- Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen ist unbedingt zu vermeiden. Es dürfen nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) eingesetzt werden, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen („down-lights“). Es sollten ausschließlich Leuchtmittel (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer maximalen Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) verwendet werden.

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

5.4 Bodenfunktionen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Böden aus fluviatilen Sedimenten aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten. Der Bodenviewer Hessen gibt an, dass es sich bei den Bodenformen um Auengleye mit Naßgleyen und Pseudogley-Auengleyen handelt. Daten zur Bodenfunktion, Acker- und Grünlandzahl sowie zur Bodenart liegen für das Plangebiet nicht vor. Die angrenzenden Flächen werden mit einer mittleren Bodenfunktion bewertet. Diese Böden weisen Acker- und Grünlandzahlen von > 65 bis ≤ 70 auf und bestehen aus der Bodenart Lehm. Die natürliche Erosionsgefährdung innerhalb des Plangebietes im Bereich des Grünlandes wird als gering bewertet. Im Bereich der Baumhecken, Gehölze und Gräben, welche das Plangebiet umgeben, wird die natürliche Erosionsgefährdung als hoch bis sehr hoch bewertet (Quelle: bodenviewer.hessen.de, 29.05.2024).

Dahingehend sollten die das Plangebiet umgebenden Baumhecken und Grabenstrukturen im Rahmen der Umsetzung der Planung erhalten werden.

Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“,

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

5.5 Klima und Luft

Im Hinblick auf das Klima und die Luft ist dem Plangebiet eine hohe Funktion beizumessen. Grünland und Gehölze stellen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete grundsätzlich klimatische Ausgleichsräume dar. Versiegelte oder bebaute Flächen hingegen bilden klimatische Belastungsräume. Das Umfeld des Plangebietes im Westen, Norden und Osten ist durch einen hohen Versiegelungsgrad durch Wohnbebauung, Gewerbe- und Verkehrsflächen klimatisch bereits stark belastet. Im Sommer kann es zu starken Aufheizungen kommen.

Dahingehend sollten die an das Plangebiet angrenzenden Baumhecken, Gehölze und Grabenstrukturen im Rahmen der Umsetzung der Planung als Kalt- und Frischluftinseln erhalten werden.

Die Abflussbahnen von Kalt- und Frischluft laufen i. d. R. der Topografie entsprechend, wodurch die Acker- und Grünlandflächen im Süden des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftversorgung des Siedlungsbereiches von Kloppenheim (Karben), inklusive Plangebiet, von besonderer Bedeutung sind.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Rettungswegen, Wege- und Hofflächen, sowie dem Erhalt bestehender Bäume mit einem Stammdurchmesser größer/gleich 25 cm kann eine Minimierung der Eingriffswirkungen erreicht werden.

5.6 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Dem Plangebiet kann aufgrund von fehlenden Strukturen wie z. B. Wander- und Radwege keine wesentlichen Freizeit- und Erholungsfunktionen zugesprochen werden. Wesentliche negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit im Umfeld des Plangrundstückes sind durch die Errichtung einer Sporthalle nicht zu erwarten. Es sind keine Verschattungswirkungen oder städtebaulich „erdrückende“ Höhenentwicklungen auf angrenzende Bereiche zu erwarten.

5.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebiets wird durch gewerblich bebaute bzw. versiegelte Flächen geprägt. In Anbetracht der gegebenen Vorbelastungen und der vorhandenen Eingrünung ist durch den geplanten Bau einer Sporthalle mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu rechnen.

5.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Kulturdenkmal aus geschichtlichen, kulturellen oder künstlerischen Gründen bekannt. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

5.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, Vermeidung von Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien

Das geplante Vorhaben wird keine Emissionen zur Folge haben, die eine erhebliche Beeinträchtigung hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität in Karben nach sich ziehen. Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei ferner explizit hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich festgesetzt wird.

5.10 Schutzgebiete und Biotopschutz

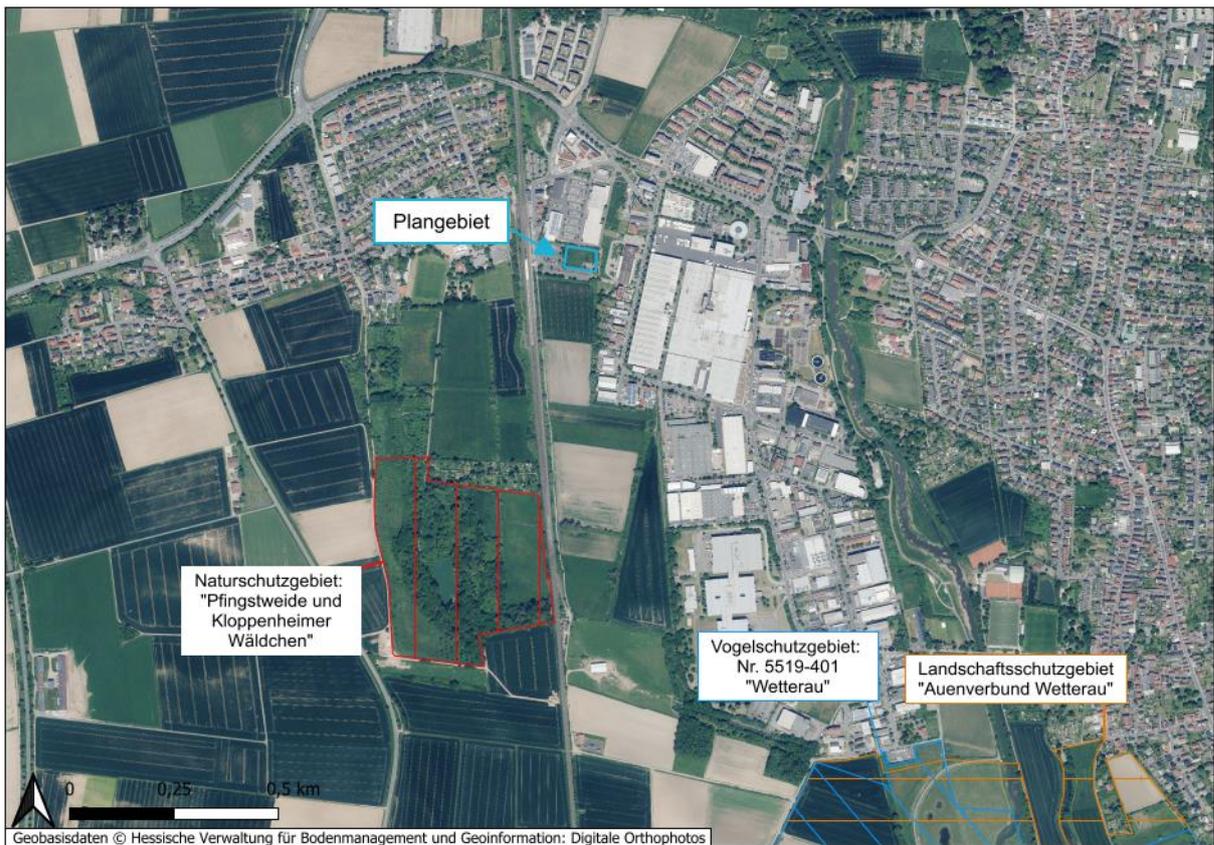
Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura-2000-Gebiete) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet Nr. 5519-401 „Wetterau“. Es befindet sich in rd. 1,2 km südöstlicher Entfernung zum Plangebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ befindet sich in rd. 4 km südwestlicher Entfernung zum Plangebiet.

In rd. 540 m südlicher Entfernung zum Plangebiet befindet sich das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Pfungstweide und Kloppenheimer Wäldchen“. Das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ befindet sich in rd. 1,2 km südöstlicher Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund der großen Entfernungen sind durch die vorliegende Planung daher auch keinerlei Auswirkungen auf weitere Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz erkennbar.

Gemäß Natureg sind weder innerhalb des Geltungsbereichs noch angrenzend an das Plangebiet Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope bekannt. Der nächstgelegene Hinweis auf gesetzlich geschützte Biotope befindet sich in rd. 330 m südwestlicher Entfernung zum Plangebiet (Biotop Nr. 599 „Weiden-Gehölz südöstl. Kloppenheim“).

Flächen mit rechtlicher Bindung wie Kompensationsflächen oder Flächen für Ökokontomaßnahmen sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgebiete und Biotope



Nächstgelegene Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete zum Plangebiet (hellblau). (Quelle: Natureg-Viewer Hessen, zuletzt aufgerufen am 17.05.2024)



Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope (gemäß Natureg-Viewer Hessen) im Umfeld des Plangebiet (hellblau). (Quelle: Natureg-Viewer Hessen, zuletzt aufgerufen am 17.05.2024)

5.11 Biologische Vielfalt

Das Plangebiet besitzt aufgrund der vorgefundenen Biotopausstattung, Tiere und Pflanzen eine lokale Bedeutung für die biologische Vielfalt. Textliche Festsetzungen, die sich nach Umsetzung des Vorhabens positiv auf die biologische Vielfalt auswirken, sind:

- Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen sind mitsamt Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Pflastersteine mit offenen Fugen, Ökopflaster, etc.) mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,6 zu befestigen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.
- Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder Gebäudeumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
- Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z. B. Daueraufenthaltsräume) sind unzulässig.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile ab 2 m² die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster/Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.

Aufgrund der umfassend festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

5.12 Eingriffs- und Ausgleichplanung

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

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten jedoch in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich – über die getroffenen Festsetzungen hinaus - vorliegend nicht erforderlich ist.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

6.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

6.2 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Angrenzend sind im amtlichen Kataster zwei kleinere grabenartige Vertiefungen eingezeichnet und vor Ort erkennbar. Es handelt sich jedoch um keine im Natureg-Viewer oder dem WRRL-Viewer eingetragenen Gewässer. Die Klärung, ob ein entsprechender Gewässerrandstreifen gemäß § 23 HWG einzuhalten ist, erfolgt im Zuge des Bauleitplanverfahrens.

6.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht einem Wasserschutzgebiet.

6.4 Wasserversorgung / Löschwasser

Hinsichtlich der Anbindung an das Trinkwassernetz der Stadtwerke Karben wurden Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit der Wasserverteilung durchgeführt. Das Plangebiet kann an die bestehenden Infrastrukturen angeschlossen werden. Die Trinkwasserversorgung ist in der gleichen Trasse der Schmutzwasserversorgung zu verlegen. Durch die Errichtung einer Turnhalle ist nicht mit einem signifikanten zusätzlichen Trinkwasserbedarf zu rechnen. Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

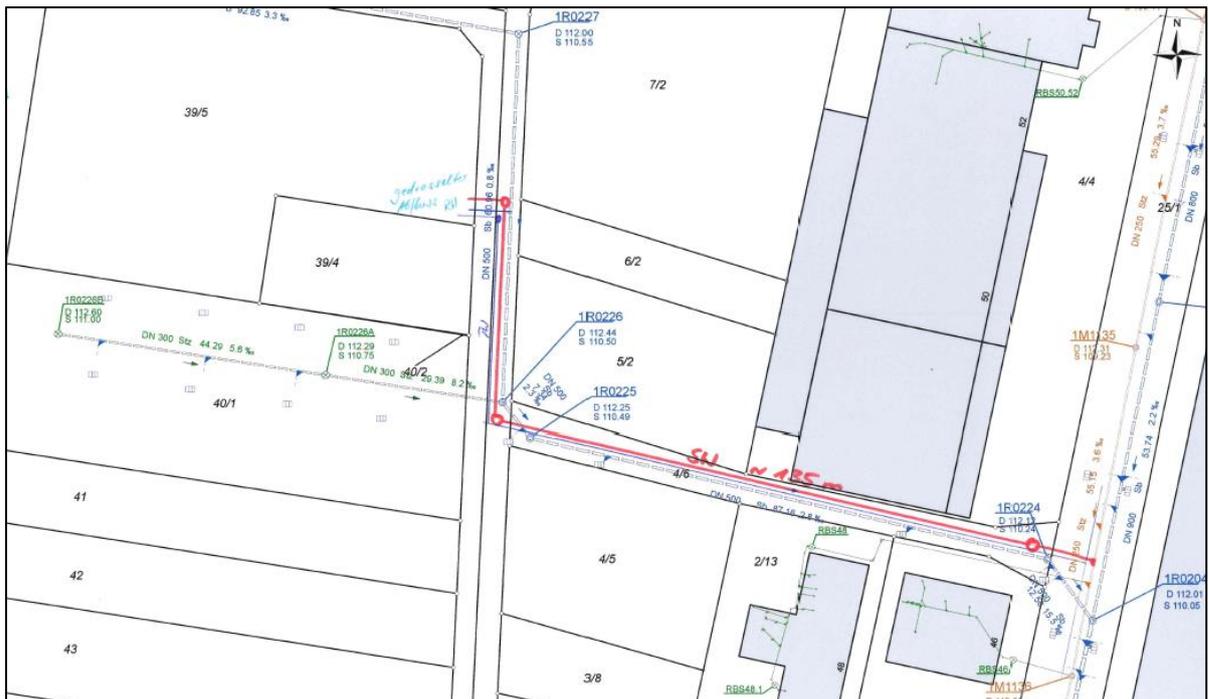
6.5 Abwasserbeseitigung

Das Gewerbegebiet entwässert im Trennsystem. In der Parzelle 247/2 befindet sich ein Regenwasserkanal DN 500, der im weiteren Verlauf zur Robert-Bosch-Straße führt. Hier ist ein Anschluss von gedrosseltem Niederschlagswasser möglich.

Der nächstliegende Schmutzwasserkanal ist ebenfalls in der Robert-Bosch-Str. vorhanden, zu dem rund 135 m Kanal neu herzustellen sind. Alternativ kann auch der Schmutzwasserkanal rund 230 m in der Wegeparzelle 247/2 hinter dem Einkaufszentrum nach Norden in Richtung City-Center mit Anschluss an den Schacht 1M1169 vorgesehen werden.

Zusammenfassend geht die Stadt Karben davon aus, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt und die noch erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen erteilt werden können, so dass der Bebauungsplan vollzugsfähig ist. Der Bau der Abwasserleitungen soll sich v.a. auf bestehenden Wegeparzellen vollziehen, so dass auch im Hinblick auf eine mögliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine wesentlichen Belange entgegenstehen.

Lageplan



Quelle: Stadt Karben

7. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

7.1 Altlastenverdächtige Flächen

Der Stadt Karben liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

7.2 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

7.3 Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

7.4 Weitere Hinweise und weitere Empfehlungen

7.4.1 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen im Rathaus der Stadt Karben, Fachbereich 5 - Stadtplanung, Bauen, Verkehr und Wirtschaftsförderung, Rathausplatz 1, 61184 Karben während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

7.4.2 Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de. Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

7.5 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

8. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird nicht erforderlich.

9. Anlagen und Gutachten

- Plan Ö GmbH, Industriestraße 2a, 35444 Biebertal-Fellingshausen: Vorläufige Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen Bebauungsplan Nr. 250 „Sporthalle Kloppenheim“ Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim, 24.05.2024

Planstand: 18.03.2024

Projektnummer: 24-2834

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de