

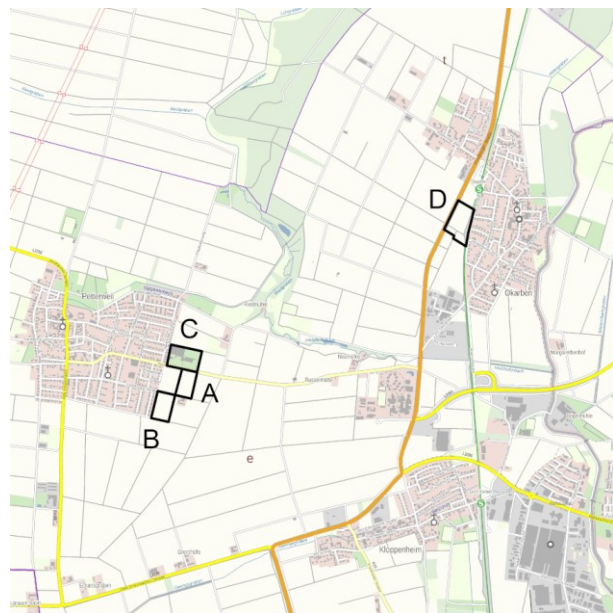
Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010



5. Änderung Stadt Karben Stadtteil Petterweil Gebiet: Nördlich der Fuchslöcher

Offenlage

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	18.09.2019
Frühzeitige Beteiligung:	08.10.2019 bis 06.11.2019
Auslegungsbeschluss:	03.03.2021
Öffentliche Auslegung:	23.03.2021 bis 30.04.2021
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung

Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes im Osten des Ortsteils Petterweil nördlich und südlich der Sauerbornstraße (K 9). Südlich der Sauerbornstraße wird es einen Flächentausch mit einer bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbaufläche geben, nördlich wird die aktuell als Reitanlage genutzte Fläche im Tausch mit einer gewerblichen Baufläche in OKarben ebenfalls als Wohnbaufläche entwickelt. Die beiden Gebiete werden durch einen Kreisverkehr erschlossen.

Flächenausgleich

erbracht

Gebietsgröße

insgesamt ca. 10,3 ha incl. der Rücknahmeflächen,
künftig bebaute Flächen ca. 4,8 ha

Zielabweichung

nicht erforderlich

Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung

04.04.2019
13.12.2019

Parallelverfahren

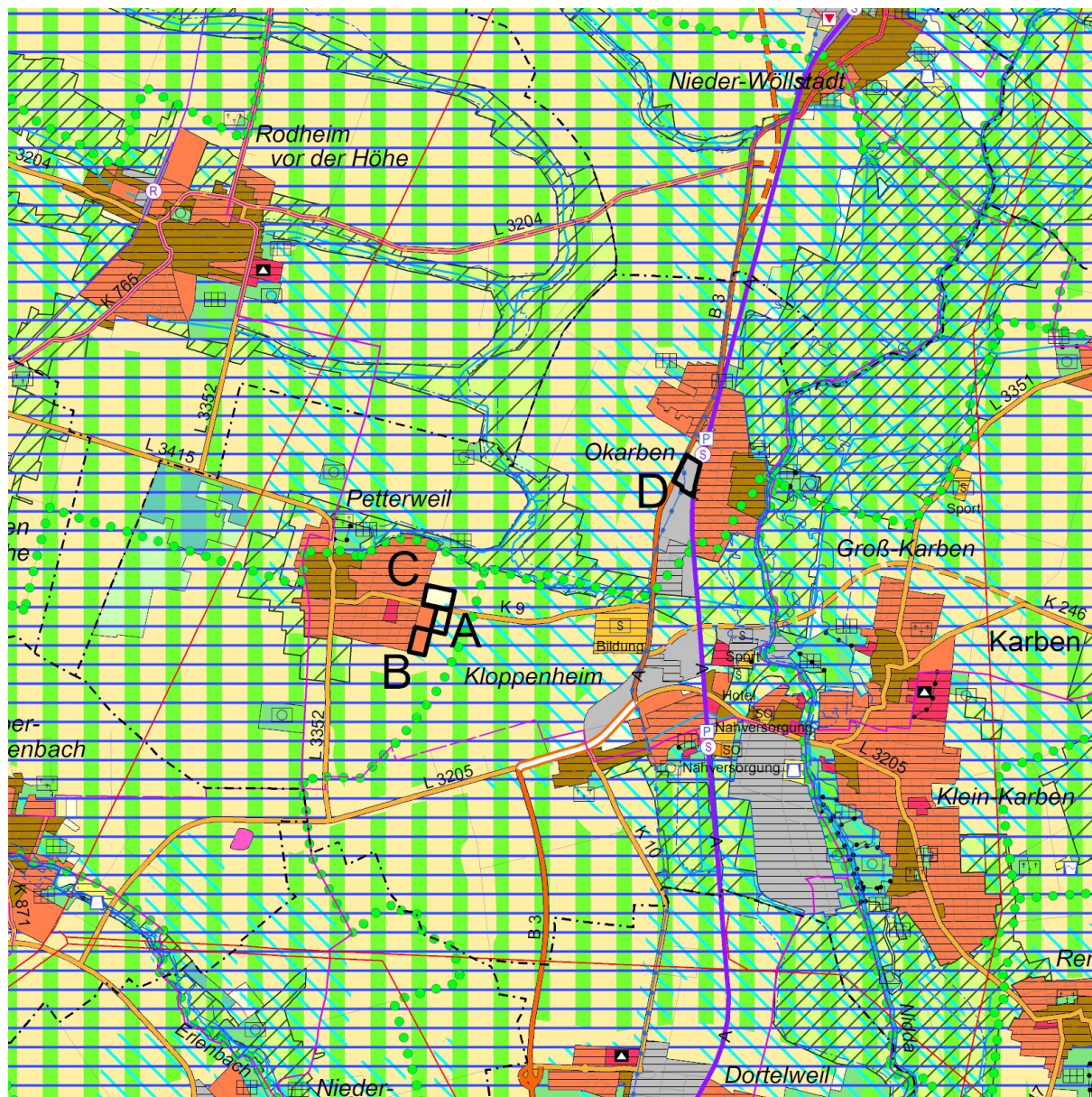
☐ nein ☒ ja, Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“

FFH-Vorprüfung

Vorliegende Gutachten

zu Themen: Artenschutz
 Verkehr

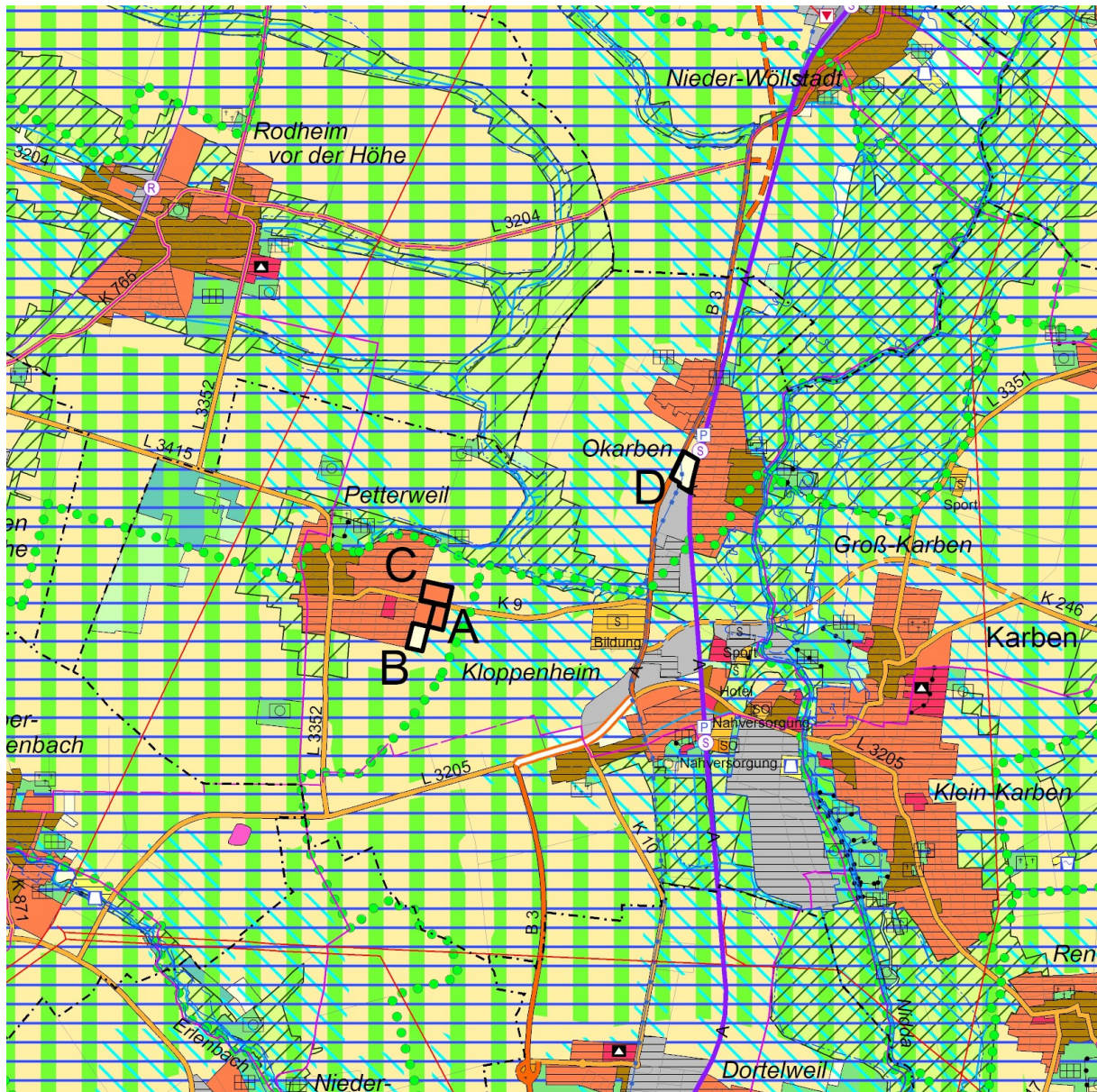
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Gebiet A:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,9, ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,9 ha)

Gebiet B:

"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,2 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,2 ha)

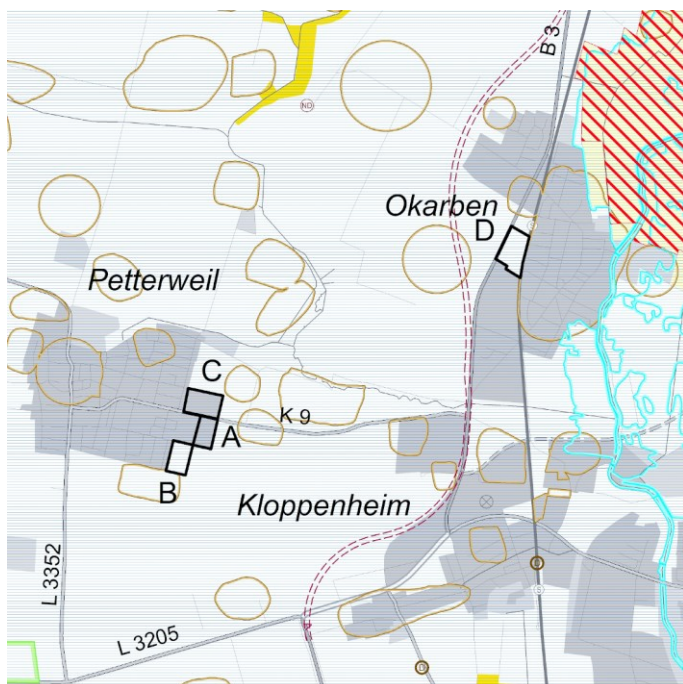
Gebiet C:

"Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,9 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,9 ha)

Gebiet D:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca, 3,3 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca, 3,3 ha)

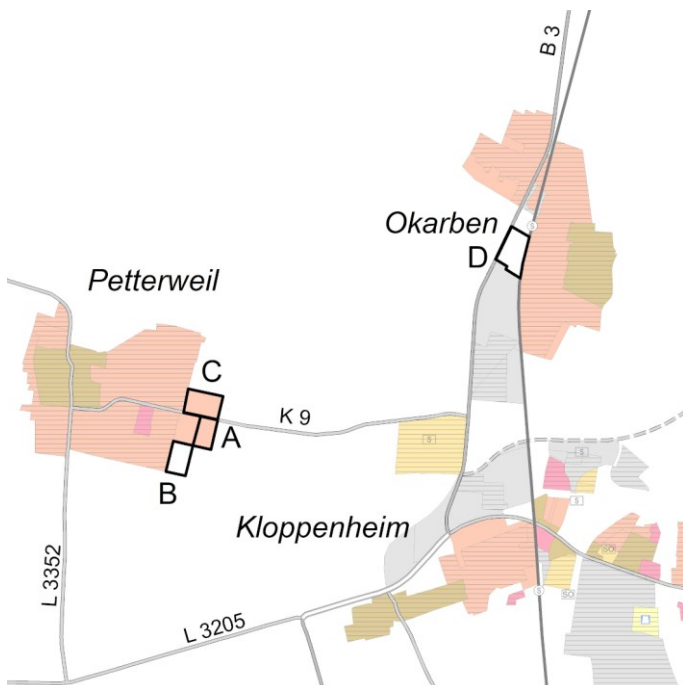
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

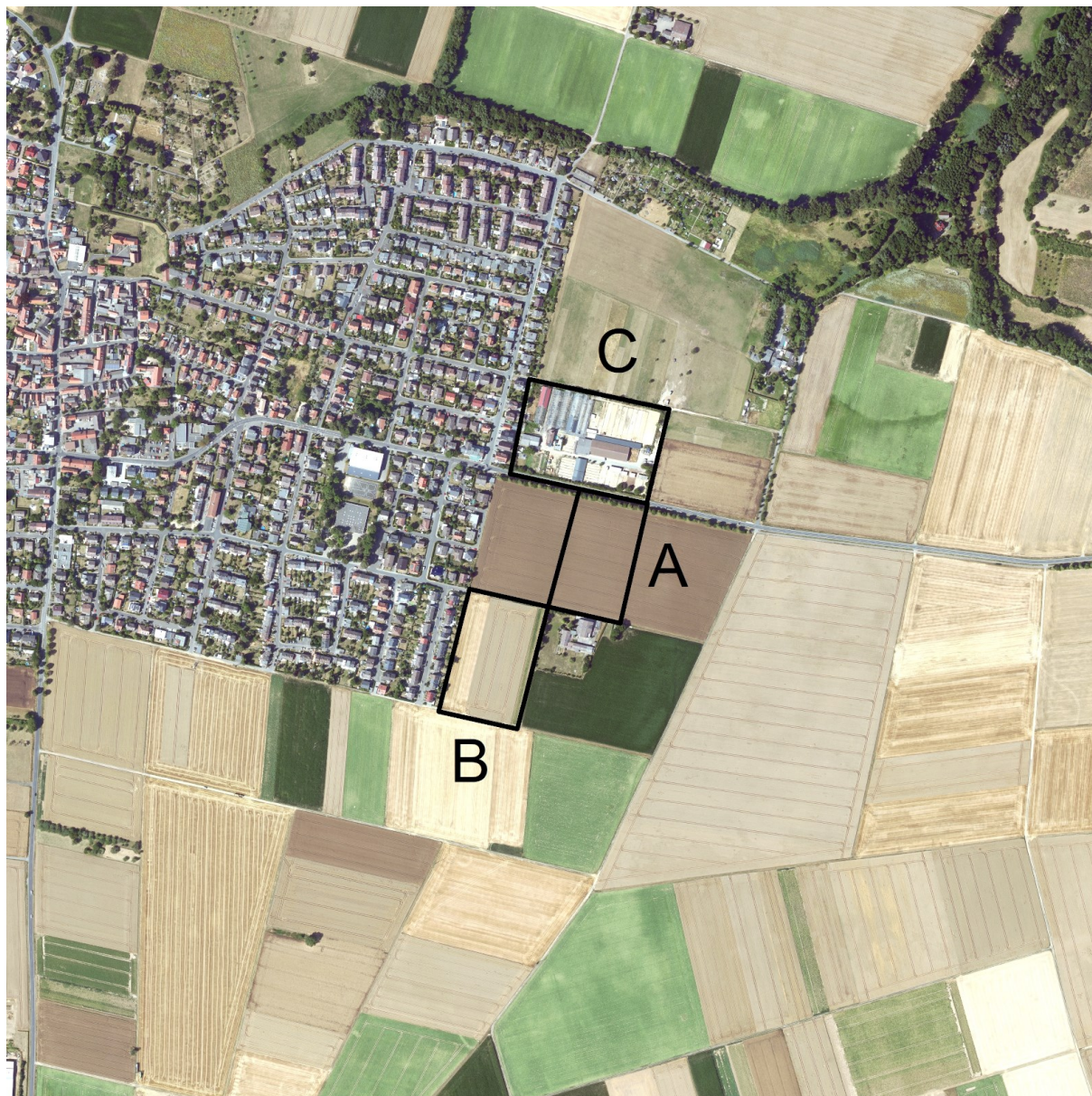
Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2017)



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

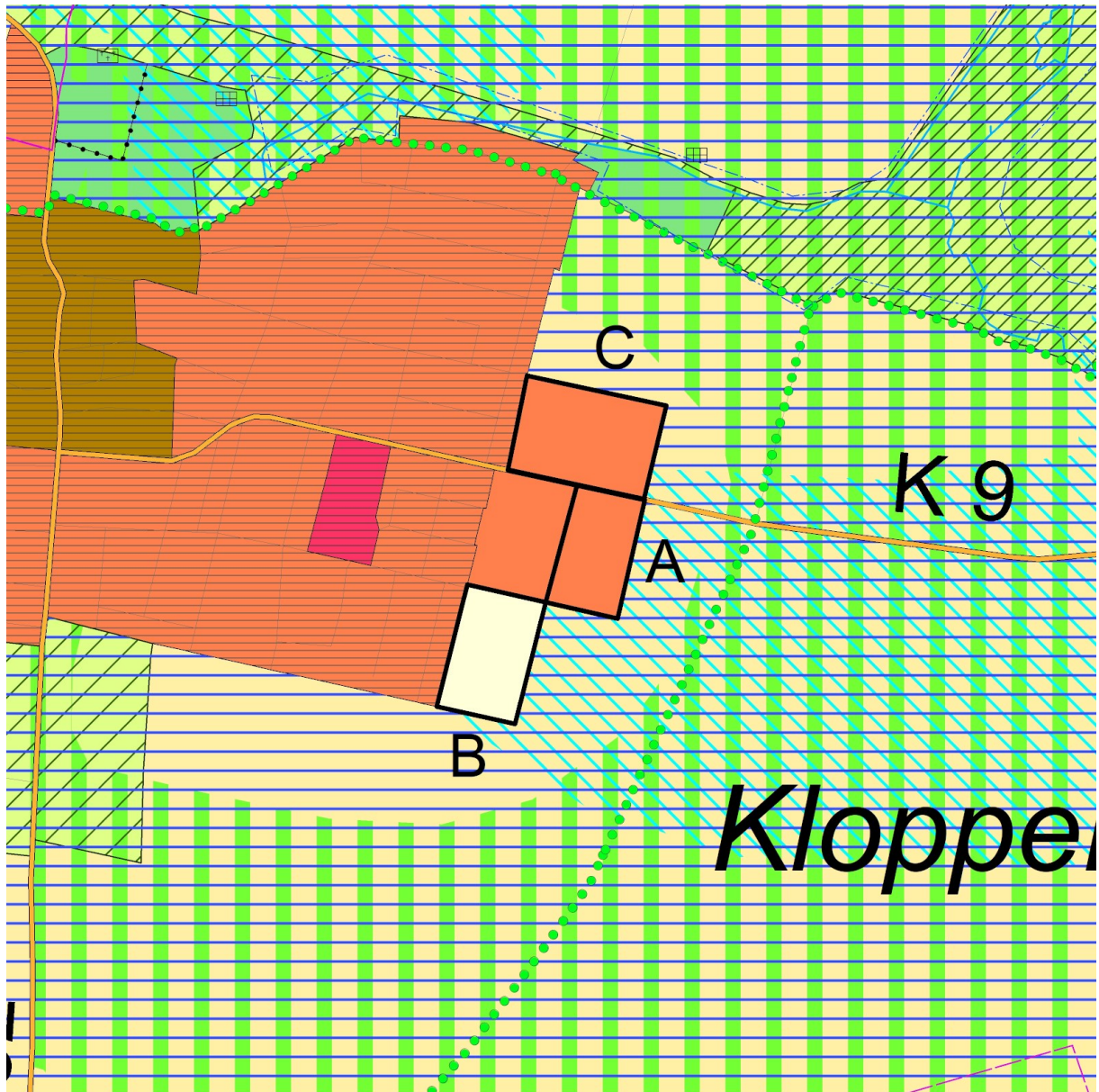
Luftbild (Stand 2017) - Flächenausgleich



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

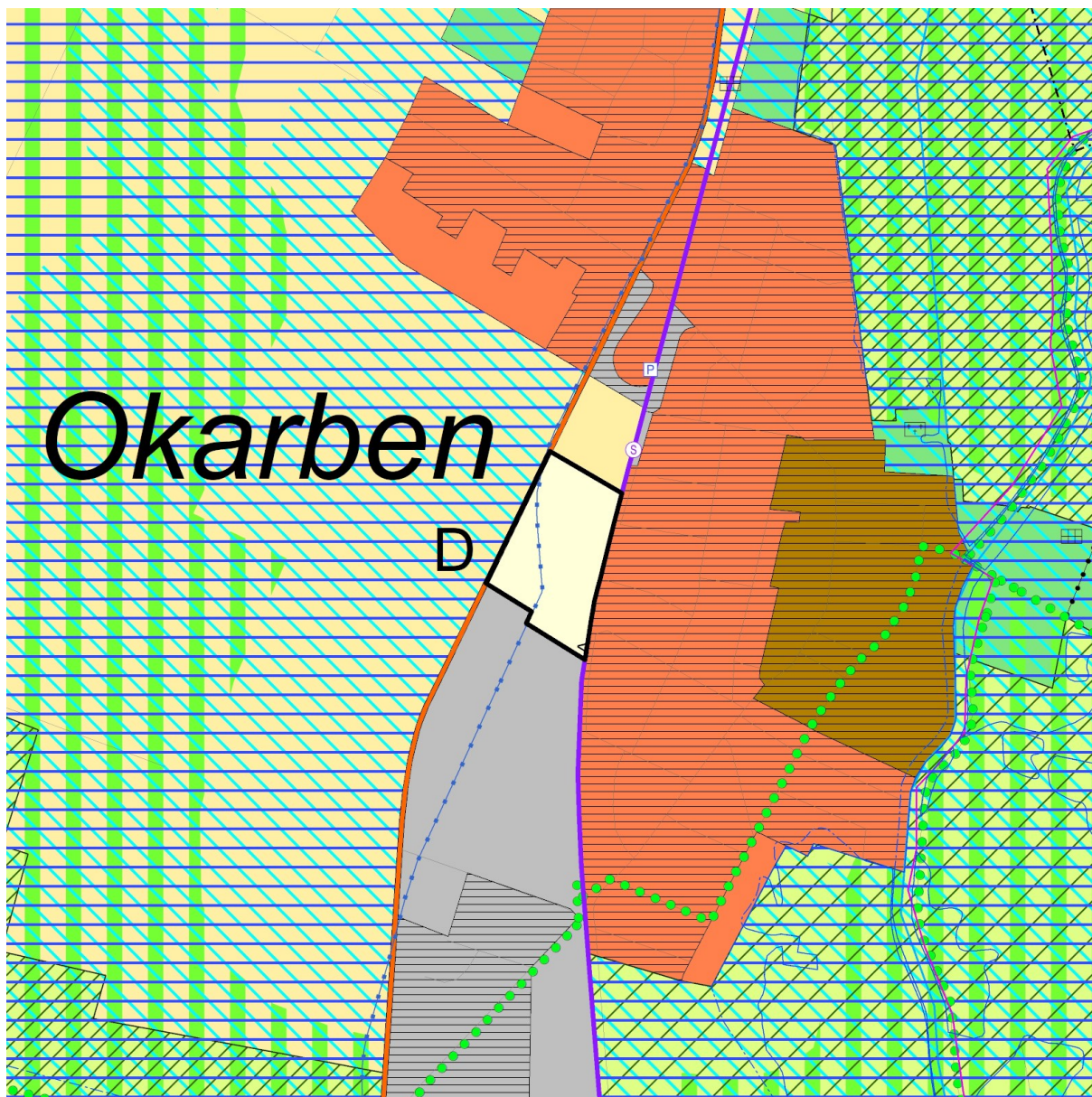
Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung - Flächenausgleich



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant
	Sicherheit und Ordnung
	Krankenhaus
	Weiterführende Schule
	Kultur
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*
	Siedlungsbeschränkungsgebiet
	Vorranggebiet Bund
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzelltanzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege
	Wohnungsferne Gärten
	Friedhof

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP § 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 HLP
	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 HLP § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP
	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 HLP
	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 HLP § 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

§ 9 Abs.4 Nr.2 HLP
§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
s.o.
s.o.
§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
s.o.
s.o.
s.o.
s.o.
§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
s.o.
s.o.
s.o.
§ 9 Abs.4 Nr.2 HLP i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLP
§ 6 Abs.3 Nr.1 HLP
§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
s.o.
s.o.
s.o.

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

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kennzeichnung 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	MetropolG

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, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, 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 Honsellbrücke
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 (Erlensee)
Frankfurt am Main: Hafenbahngleise im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen
Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
Hanau: Hafenbahngleise 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 besteht aus insgesamt 4 Teilflächen (A,B,C,D) mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 10,3 ha. Bebaut werden jedoch nur die Flächen A und C mit einer Flächengröße von zusammen 4,8 ha. Die Flächen B und D dienen als Rücknahmeflächen gemäß der Flächenausgleichsrichtlinie.

Die Flächen A, B und C befinden sich am östlichen Rand des Ortsteils Petterweil, nördlich und südlich der Sauerbornstraße (K 9). Die Fläche D liegt im Ortsteil Okarben.

Gebiet A-C: In Norden, Osten und Süden wird der Bereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorrang Landwirtschaft) umschlossen. Im Westen grenzt ein bereits bestehendes Wohngebiet an.

Gebiet D: Im Norden befindet sich eine kleine Fläche Vorrang Landwirtschaft, östlich verläuft die Schienentrasse der S 6 sowie der Regionalbahn, südlich schließt eine größere "Gewerbliche Baufläche, geplant" an und im Westen wird die Fläche von der B 3 begrenzt.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Stadt Karben möchte im Osten des Stadtteils Petterweil ein neues Wohnbaugebiet entwickeln. Die Fläche ist zum Teil bereits im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als "Wohnbaufläche, geplant", zum Teil noch als "Fläche für die Landbewirtschaftung" und "Vorranggebiet Landwirtschaft" dargestellt. Um das ursprünglich nur südlich der Sauerbornstraße geplante Gebiet sinnvoll erschließen zu können, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher" nach Abstimmung mit HessenMobil beschlossen, den Teilbereich nördlich der Sauerbornstraße hinzuzunehmen und beide Bereiche mit einem Kreisverkehr zu erschließen. Im südlichen Bereich wird im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr sowie für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Die Größe der Flächen mit jeweils ca. 0,3 ha liegen aber unterhalb der Darstellungsgrenze des RPS/RegFNP 2010 (0,5 ha) und werden daher im RPS/RegFNP künftig nicht dargestellt.

Der im nördlichen Teilbereich gelegene Reiterhof wird seinen Betrieb auf eine Fläche, nordöstlich angrenzend an das Plangebiet, verlagern.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

Gebiet A:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,9, ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,9 ha)

Gebiet B:

"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,2 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,2 ha)

Gebiet C:

"Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,9 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,9 ha)

Gebiet D:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,3 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 3,3 ha)

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

Flächenausgleich:

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein Flächenausgleich für Gebiet A (ca. 1,9 ha) durch die Rücknahme einer Wohnbaufläche (Gebiet B) am Südostrand von Petterweil mit ca. 2,2 ha. Für Gebiet C (ca. 2,9, ha) wird eine "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,3 ha) im Stadtteil Okarben zurückgegeben (Gebiet D).

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Gebiet A liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,9, ha).

Im "Vorranggebiet für Landwirtschaft" hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Somit weicht die Planung des Gebietes A "Wohnbaufläche, geplant" mit einer Größe von ca. 1,9 ha von den Zielen der Raumordnung ab.

Gebiet B (ca. 2 ha) hingegen ist im Regionalplan Südhessen "Vorranggebiet Siedlung" und soll im Tausch mit dem Teilgebiet A zu "Fläche für die Landbewirtschaftung" geändert werden. Da es sich bei der Nutzungsänderung der Teilgebiete A (ca. 1,9 ha) und B (ca. 2 ha) faktisch um einen Flächentausch handelt und die gesamte Fläche mit ca. 3,9 ha unterhalb

der regionalen Bedeutsamkeit liegt, stehen die Ziele der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegen.

Gemäß dem landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004 wäre von der Bodengüte her hier auch die Festlegung eines "Vorranggebietes für Landwirtschaft" möglich. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine solche Festlegung jedoch nicht möglich, so dass das gesamte Gebiet B als "Fläche für die Landbewirtschaftung" und nicht als Vorranggebiet dargestellt bzw. festgelegt wird. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain sowie die Stadt Karben werden im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans die Festlegung eines „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ beantragen.

Gebiet C ist im Regionalplan Südhessen als "Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt. Diese Darstellung dient der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Hierzu zählen auch die Bereitstellung von Flächen zur Biomasseerzeugung für erneuerbare Energien und darüber hinaus zum Anbau nachwachsender Rohstoffe. Somit weicht die Planung in Gebiet C "Wohnbaufläche, geplant" von den Zielen der Raumordnung ab. Ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie für Flächenausgleich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird in diesem Fall erbracht durch das Gebiet D.

Gebiet D liegt im Ortsteil Okarben und ist im Regionalplan Südhessen als "Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung" dargestellt. Die Fläche wird zu Gunsten der geplanten Wohnbaufläche in Gebiet C zurück gegeben und künftig als "Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt.

Die Veränderung der Darstellungen und Nutzung der künftigen Bereiche liegen durch die Flächenrücknahme der Gebiete B und D unterhalb der 5 ha Grenze und sind daher aus regionalplanerischer Sicht nicht raumrelevant.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet befindet sich am Ostrand des Stadtteils Petterweil und wird über einen neuen Knotenpunkt an die Kreisstraße K 9/Petterweiler Straße angebunden. Für das gesamte Baugebiet „Nördlich der Fuchslöcher“ wurde im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt (Habermehl & Follmann, Entwicklung eines Wohngebiets im Bereich „Nördlich der Fuchslöcher“ in Karben-Petterweil, Stand: April 2020). Die Gebiete A und C dieses Änderungsverfahrens sind in diesem Gutachten berücksichtigt. In dem Verkehrsgutachten wurde der zu erwartende Neuverkehr entsprechend der zukünftigen Nutzungen ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft. Zudem wurde für alle relevanten Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis geführt. Als Ergebnis kann abgeleitet werden, dass unter Berücksichtigung der Neuverkehre, sowohl die vorhandenen Knotenpunkte als auch der neue Knotenpunkt ausreichende Kapazitäten aufweisen. Es ist angedacht, den neuen Verknüpfungspunkt mit der K 9 als Kreisverkehr auszubauen. Dies erfolgt derzeit in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden.

Das Baugebiet ist mit der Buslinie FB-73 (Karben - Petterweil - (Rosbach v.d.H.)) über die Haltestellen Riedmühle und Sporthalle erreichbar. Es besteht ein Grundangebot im Stundentakt. Die Buslinie ist mit dem S-Bahn-Haltepunkt Karben Groß-Karben der S-Bahn-Linie S 6 (Friedberg - Bad Vilbel - Frankfurt Süd) verknüpft und bieten daher die Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV.

Das geplante Wohngebiet wird an das kommunale Fuß- und Radwegenetz von Karben angebunden.

Aus dem Gebiet B und Gebiet D sind keine zusätzlichen verkehrlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Gebiet B wird ersatzlos aufgegeben und in nahezu gleichbleibender Flä-

chengröße von der südlichen auf die östliche Seite des geplanten Wohngebietes verlegt (Gebiet A). Gleiches gilt für das Gebiet D, das zu Gunsten der geplanten Wohnbaufläche Gebiet C zurückgenommen wird.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Der Änderungsbereich in Petterweil wird südlich der K 9 aktuell als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Nördlich der K 9 befindet sich aktuell eine Reiterhofanlage, die ca. zur Hälfte mit Gebäuden (Ställen, Reithallen) bebaut ist.

Der Landschaftsplan der Stadt Karben (1996) sieht in dem südlichen Bereich landwirtschaftliche Nutzung sowie Ortsrandbegrünung mit einer Mindestbreite von 40m (vorzugsweise als Streuobst) vor.

Der nördöstliche Bereich (aktuelle Nutzung Reiterhof) ist als "Fläche für Sonderkulturen - Gärtnerei" gekennzeichnet, der nördwestlichen Teil als "Wohn- und Mischgebiet mit geringer Verdichtung wie alter Ortskern". Auch hier schließt sich zum Freiraum hin Ortsrandbegrünung mit einer Mindestbreite von 40m (vorzugsweise als Streuobst) an.

Der Änderungsbereich in Okarben (Gebiet D) ist real überwiegend Ackerland und wird im Landschaftsplan der Stadt Karben als Fläche für Streuobst festgesetzt.

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

A 7. Planerische Abwägung

Aufgrund des faktischen Flächentausches werden die jetzt schon bestehenden potenziellen Auswirkungen durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung auf 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) auf weitgehend gleichen Standortverhältnissen verlagert. Zudem können zusätzlich, durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass voraussichtlich keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

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. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der vorbeiführenden Kreisstraße. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als sehr gering eingeschätzt.

Flächenausgleich:

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein Flächenausgleich für Gebiet A (ca. 1,9 ha) durch die Rücknahme einer Wohnbaufläche (Gebiet B) am Südostrand von Petterweil mit ca. 2,2 ha. Für Gebiet C (ca. 2,9, ha) wird eine "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,3 ha) im Stadtteil Okarben zurückgegeben (Gebiet D).

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Karben möchte im Osten des Ortsteils Petterweil ein neues Wohngebiet entwickeln. Die Fläche ist zum Teil bereits im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als "Wohnbaufläche, geplant" dargestellt. Um einen besseren städtebaulichen Zuschnitt sowie eine möglichst unkomplizierte Erschließung zu erzielen, wird die bisherige "Wohnbaufläche, geplant" im Osten erweitert (Gebiet A) und im Süden um etwa die gleiche Fläche reduziert (Gebiet B).

Darüber hinaus wird die bisher als Reiterhof genutzte landwirtschaftliche Fläche nördlich der Sauerbornstraße (K 9) dem geplanten Wohngebiet zugeschlagen (Gebiet C). Während es sich bei den Gebieten A und B faktisch um einen Flächentausch handelt, wird der Flächenausgleich für Gebiet C im nördlichen Teil der gewerblichen Baufläche im Ortsteil Okarben erbracht (Gebiet D).

Im Gebiet A wird "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,9 ha) geändert in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,9 ha).

Im Gebiet B wird "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,2 ha) geändert in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,2 ha)

Für Gebiet C wird "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,9 ha) geändert in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,9 ha)

Gebiet D wird von "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,3 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 3,3 ha) geändert.

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).

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 BlmSchG)

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 BlmSchG)

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)

HAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAltBodSchG)

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 Verbandskammer vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Die Gebiete A, B und D werden überwiegend als Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt. Gebiet D wird im Süden von einem landwirtschaftlichen Weg durchquert. Entlang der Bahnlinie im Osten befindet sich ein gehölzbestandener, evtl. gärtnerisch genutzter schmaler Streifen.

Gebiet C beinhaltet neben den Stallungen, Außenanlagen und Wirtschaftsgebäuden des Reiterhofes noch einige ehemalige Gewächshäuser.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

Lage innerhalb der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks
Vogelschutzgebiet Wetterau

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- **Gebiete A, B und D**
- weitgehend unversiegelte, naturnahe, als Acker genutzte Flächen (Versiegelungsgrad unter 10%)
- **Gebiet C**
- Teilflächen versiegelt (Gebäude, Gewächshäuser), Versiegelungsgrad ca. 50%
- **Gebiete A bis D**
- Altlasten oder Altablagerungen sind in den Änderungsgebieten nicht bekannt.
- **Gebiet A**
- aussagefähige Luftbilder vorhanden, kein begründeter Verdacht auf Bombenblindgänger (Stellungnahme RP)
- **Gebiet B**
- nicht bewerteter Altstandort (ALTIS-Nr. 440.012.060-001.007) liegt unmittelbar westlich
- **Gebiet A**
- Bodenart Löss-Formation, Löss - kalkhaltiger Schluff
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD 50) sehr hoch: sehr hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktboden), sehr hohes Ertragspotenzial
- Böden mit hoher Produktionsfunktion (hohes bis sehr hohes natürliches Ertragspotenzial und hohes bis sehr hohes Nitratfiltervermögen)

Offenlage

- sehr hohe Archivfunktion (Schwarzerde-Reliktboden)
- hohes Wasserspeichervermögen (Feldkapazität)
- Ackerzahlen 75-80
- Erosionsgefährdung durch Wasser bei Ackernutzung: hoch
- **Gebiet B**
- Bodenarten: nördlicher Teil: Löss-Formation, Löss - kalkhaltiger Schluff; südlicher Teil: Löss-Formation, Lösslehm - entkalkter Schluff über kalkhaltigem Schluff
- Parabraunerde-Tschernoseme und Tschernosem-Parabraunerden mit Tschernosemen
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD 50) sehr hoch: sehr hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktboden), sehr hohes Ertragspotenzial
- Böden mit hoher Produktionsfunktion (hohes bis sehr hohes natürliches Ertragspotenzial und hohes bis sehr hohes Nitratfiltervermögen)
- hohes Wasserspeichervermögen (Feldkapazität)
- Ackerzahlen 80-85
- Erosionsgefährdung durch Wasser bei Ackernutzung: nördlicher Teil hoch, südlicher Teil mittel
- **Gebiet C**
- Bodenarten: westliche Hälfte Hortisol aus durchmischem Lösslehm und Löss, östliche Hälfte Parabraunerde-Tschernoseme und Tschernosem-Parabraunerden aus mächtigem Löss
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD 50) nicht bewertet
- Erosionsgefährdung nicht bewertet
- **Gebiet D**
- Bodenart Kolluvisole aus lössbürtigen Abschwemmmassen
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD 50) sehr hoch
- sehr hohes Ertragspotenzial
- hohes Nitratfiltervermögen
- hohes Wasserspeichervermögen (Feldkapazität)
- Ackerzahlen 75-85
- sehr geringe Erosionsgefährdung
-
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.

Wasser

- **Gebiete A bis D**
- keine Oberflächengewässer vorhanden
- kein Hinweis auf Hochwassergefährdung
- Plangebiete sind nicht grundnaß (G0)
- Lage in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes
- sehr geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Geringleiter unter Löss)

Luft und Klima

- **Gebiete A und B**
- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung)
- **Gebiet C**
- keine besondere Relevanz für den Klimahaushalt
- hohe Wärmebelastung
- **Gebiet D**

Offenlage

- hohe bis sehr hohe Relevanz für den Kaltufthaushalt (Klimawirksame Fläche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung)
- hohe bis sehr hohe Wärmebelastung

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- **Gebiete A und C**
- moderates Störungsniveau im gesamten Untersuchungsbereich (Lärm- und Lichtemissionen, Bewegungen), wobei Gewöhnungseffekte anzunehmen sind
- Feldhamster, Reptilien und Haselmaus nicht nachgewiesen
- Insgesamt 17 Brutvogelarten und 10 Nahrungsgäste nachgewiesen, davon gelten als artenschutzrechtlich relevante Arten Feldlerche, Haussperling, Rauchschwalbe, Rebhuhn und Turmfalke
- Vorkommen von Feldlerche und Turmfalke im Umfeld der Plangebiete, keine direkte Betroffenheit
- **Gebiet A**
- intensive landwirtschaftliche Nutzung mit nördlich angrenzender Baumreihe (Habitatpotenzial für Vögel (insb. Offenlandarten), Fledermäuse, Reptilien, Feldhamster und Haselmaus)
- Feldlerche, Turmfalke und Rebhuhn werden als Reviervogelarten angegeben, davon das Rebhuhn mit ungünstigem bis ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand
- Feldsperling, Stieglitz und Rauchschwalbe sind Nahrungsgäste
- **Gebiet C**
- Bestandsgebäude, Gehölze und Koppeln des Reiterhofes (Spalten- oder Höhlenquartiere in Gebäuden oder an Bäumen für Fledermäuse, Habitatpotenzial für Vögel (insb. Gebäudebrüter), Reptilien, Haselmaus, Tagfalter)
- 6 Fledermausarten nachgewiesen aber nur Quartiere der Zwergfledermaus möglich
- Haussperling und Rauchschwalbe (Erhaltungszustand jeweils ungünstig-unzureichend) mit acht bzw. 64 Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen
- **Gebiete B und D**
- Die Plangebiete besitzen potenzielle Habitateigenschaften für den Feldhamster
- Die offene Feldflur bietet jeweils Lebensräume für Offenland-Vogelarten wie z.B. Feldlurche, Jagdgebiet für Fledermäuse und evtl. Habitate für Reptilien, Schmetterlinge und Käfer
- Gebiet D liegt in der Wirkzone des Vogelschutzgebietes Wetterau

Landschaft

- **Gebiete A bis D**
- Lage im Landschaftsraum Zentrale Wetterau
- durchschnittliches Landschaftsbild
- überwiegend geringe Einsehbarkeit des Geländes
- geringer Erholungswert aufgrund des Mangels an attraktiven Freiflächen

Mensch und seine Gesundheit

- **Gebiet A**
- Straßenverkehrslärm tags 55-65 dB
- mögliche Emissionen ausgehend von dem nördlich der Sauerbornstraße gelegenen Reitbetrieb „Pferdefreunde am Riedbach Petterweil“
- **Gebiete A und B**
- mögliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) ausgehend von der landwirtschaftlichen Hofstelle südlich von Gebiet A
- **Gebiet C**
- Straßenverkehrslärm tags 55-65 dB
- **Gebiet D**

- Straßen- und Schienenverkehrslärm ausgehend von Bundesstraße B 3 und Main-Weser-Bahn

Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Gebiet A**
- Vorhandensein archäologisch relevanter Strukturen (vermutlich Jungsteinzeit), die sich ggfs. bis ins Gebiet C fortsetzen
- **Gebiet B**
- Bodendenkmal Petterweil 27 (Siedlungsspuren Frühmittelalter) südlich des Gebietes
- **Gebiet C**
- Bodendenkmal Karben 69 (Verkehrswege) durchquert von Ost nach West
- Bodendenkmal Petterweil 11 (Villa rustica, römische Kaiserzeit) nordöstlich des Gebietes
- **Gebiet D**
- Bodendenkmäler KAR2, Okarben 15 (Siedlungsfunde, Neolithikum) westlich des Gebietes, weitere Bodendenkmäler östlich der vorbeiführenden Bahntrasse (Siedlung/Gräber verschiedener Zeitstellungen)
- Verlauf einer Fernwasserleitung in nord-südlicher Richtung

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Gebiete A und C

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Gebiete.

Gebiete B und D

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Wohnbauflächen (Gebiet B) bzw. gewerbliche Baufläche (Gebiet D) folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- möglicher Verlust von Bodendenkmälern

Auswirkungen der Planänderung

Gebiet A

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Wohnbauflächen folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung.
- Verlust von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

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

- Verlust, Veränderung, Beeinträchtigung und Verbesserung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für Vogelarten des Offenlandes

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

- Beeinträchtigung bzw. Verlust eines Bodendenkmals

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

Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können.

Gebiet C:

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Wohnbauflächen folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung.
- Verlust von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

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

- Verlust, Veränderung, Beeinträchtigung und Verbesserung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten
- Das Störungsniveau (Licht, Lärm, Bewegung) wird durch die Planungen erheblich verstärkt
- Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für Vogelarten des Offenlandes

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

Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können.

Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Boden, Tiere und Pflanzen erfolgen im weiteren Verfahren, wenn ein entsprechendes Gutachten im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vorliegt.

Detailliertere Aussagen zum möglichen Ausgleich können für die Gebiete A und C erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand konkreter Festsetzungen getroffen werden.

Gebiete B und D:

Durch die Planänderung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der beiden Gebiete. Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet Wetterau sind ebenfalls nicht zu erwarten.

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. 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.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Die für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Artengutachten zum Bebauungsplan innerhalb der zukünftigen Bauflächen in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc. sowie im Rahmen von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Umfeld der Änderungsgebiete vorgesehen.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich.

Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

FFH-Verträglichkeit

Gebiete A bis C

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.

Gebiet D

Die vorliegende Planung liegt innerhalb des 1000 m-Radius um das Vogelschutzgebiet Wetterau. Da durch die geänderten Planungsabsichten keine Änderung an der bestehenden Nutzung erfolgen wird, ist eine Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile von Natura 2000-Gebieten ausgeschlossen.

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:

- **Gebiete A und C**
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung sollten Maßnahmen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken, vorgesehen werden wie:
 - Minimierung der Neuversiegelung
 - Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
 - Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
 - Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
 - Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
 - 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, Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung"* sowie DIN 19639)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase

- 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
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Bei Auffinden evtl. kampfmittelverdächtiger Gegenstände ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Verwertung von Niederschlagswasser (z.B. über Zisternen), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Vegetationsflächen, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen sowie Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Herstellung von einer Kombination aus ein- und zweijährigen Blühstreifen mit angrenzender Schwarzbrache in einer jährlich rotierenden Nutzung als CEF-Maßnahme für das Rebhuhn
- Schaffung von Alternativstallungen im Nordosten des Plangebiets und/oder der Bau neuer Stallungen nordöstlich des Plangebiets, Anbringen von mind. 30 geeigneten Kunstnestern an diesen Gebäuden, Schaffung von 2 Lehmkuhlen im Nordosten des Geltungsbereichs, Verlagerung kleinerer Stallungen (11 Brutpaare) in den Nordosten des Geltungsbereichs als CEF-Maßnahmen für die Rauchschwalbe
- Es ist durch ein Monitoring nachzuweisen, dass die verlagerten Stallungen sowie die neu gebaute Stallung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten angenommen werden. Sofern eine ausreichende Etablierung sichergestellt ist, kann über eine weiterführende Entwicklung entschieden werden.
- Anbringen von mind. 8 geeigneten Kolonienistkästen im Bereich der Alternativstallungen im Nordosten des Plangebiets und/oder den neuen Stallungen nordöstlich des Plangebiets als CEF-Maßnahmen für den Feldsperling
- Anbringen und die regelmäßige Pflege von zwei geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen für die Zwergfledermaus
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung, im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend

die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich

- ökologische (Umwelt-)Baubegleitung
- 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.
- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ggfs. schalltechnische Untersuchungen erforderlich
- 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, hessische Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind. Für Gebiet A wurde bereits eine geomagnetische Prospektion durchgeführt. Es ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erwirken, verbunden mit einer Grabung und Dokumentation der Funde. Das weitere Vorgehen ist mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Grundwasser, Kleinklima, Flora und Fauna und Kultur-/Sachgüter sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.
- **Gebiete B und D**
- Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da die bisherige Flächennutzung unverändert weitergeführt wird.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine den Standortanforderungen genügenden Alternativflächen zur Verfügung standen.

Durch die Verlagerung geplanter Wohnbauflächen von Gebiet B nach Gebiet A werden gleichwertige landwirtschaftliche Flächen von einer Bebauung freigehalten. Für die Inanspruchnahme von Gebiet C erfolgt ein Flächentausch mit Gebiet D.

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 Umweltberichts

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.

Aufgrund des faktischen Flächentausches werden diese Auswirkungen auf weitgehend gleichen Standortverhältnissen verlagert.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Auswirkungen zusätzlich minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass voraussichtlich keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen Nr.1 bis 10 verwendet (siehe Quellenverzeichnis).

Quellenverzeichnis

- [1] Antrag der Stadt Karben vom 14.05.2019 auf Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für den Bereich „Nördlich der Fuchslöcher“
- [2] Landschaftsplan der Stadt Karben (1996)
- [3] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung
Regionalverband FrankfurtRheinMain
abgerufen am 03.06.2019
- [4] Bodenviewer Hessen der Hessischen Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- [5] Luftbild 2017
- [6] Bebauungsplan Nr. 235 der Stadt Karben "Nördlich der Fuchslöcher"
Erstellt durch Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seiffert, Linden
Stand Februar/März und Mai 2020
- [7] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 235 der Stadt Karben "Nördlich der Fuchslöcher", 1. und 2. Bauabschnitt,
erstellt durch PlanÖ, Dr. René Kristen, Biebental-Fellingshausen
Stand November 2020
- [8] Biotop-/ Nutzungstypen zum Bebauungsplan Nr. 235 der Stadt Karben "Nördlich der Fuchslöcher"
erstellt durch PlanÖ, Dr. René Kristen, Biebental-Fellingshausen
Stand Mai 2020
- [9] Bericht zur Verkehrsuntersuchung "Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich Nördlich der Fuchslöcher" in Karben Petterweil
ersellt durch Habermehl & Follmann
Stand April 2020
- [10] Magnetische Prospektion - Bericht 1939/2019
erstellt durch EasternAtlas GmbH, Berlin
Stand Oktober 2019