

Bauleitplanung der Stadt Karben, Stadtteil Okarben



Bebauungsplan Nr. 249 „Bikepark Okarben“

BEGRÜNDUNG

zur Satzung,
Stand 12/ 2024
(Satzungsbeschluss am 14.03.2025)

Teil 1:
Ziele, Rahmenbedingungen und
Inhalte des Bebauungsplanes

Planstand:
Begr. zur Satzung, Dezember 2024
Bearbeiter: M. Rück
Breiter Weg 114 35440 Linden
T. 06403/ 9503-19 F. 06403/ 9503-30
email: mathias.rueck@seifert-plan.com



PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT

Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Okarben
Bebauungsplan Nr. 249 „Bikepark Okarben“
- Begründung zur Satzung 12/ 2024



PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT

Inhalt

1. Veranlassung, Ziele
2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren
- 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, räuml. Geltungsbereich
- 2.2 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan
- 2.3 Standortwahl/ -alternativen
- 2.4 Innenentwicklung, Bodenschutz
- 2.5 Schutzgebiete
- 2.6 Verkehrsanbindung / ÖPNV
- 2.7 Verfahren
3. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen
- 3.1 Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
- 3.2 Öffentliche Grünfläche
- 3.3 Eingriffsminimierende – und Entwicklungsmaßnahmen
4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange
- 4.1 Umweltprüfung
- 4.2 Eingriffsregelung
- 4.3 Biotop- und Artenschutz
- 4.4 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz
- 4.5 Vor- und nachsorgender Bodenschutz, Altlasten
- 4.6 Immissionsschutz
- 4.7 Archäologie / Bodendenkmäler
5. Bodenordnung, Sicherung der Planung
6. Flächenbilanz

ANLAGEN

- Vorhaben- / Freiflächenplan
- Teil 2: Umweltbericht (mit Bestandskarte)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Natura-2000-Vorprüfung
- Beleuchtungskonzept

Zusammenfassende Erklärung (§ 10a (1) BauGB)

1. Veranlassung, Ziele

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 09.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 249 „Bikepark Okarben“ gefasst.

Im östlichen Anschluss an die Sportanlage Okarben mit Bouleanlage und Vereinshaus (Pétanque-Club) sowie weiteren öffentlichen Sport-, Freizeit- und Naherholungsangeboten kann und soll im Bereich des seit langen Jahren ungenutzten ehemaligen Hartplatzes eine Sport- und Freizeitanlage „Bikepark“ errichtet werden. In räumlicher und funktionaler Ergänzung zur bestehenden Sportanlage soll der Bikepark einer breiten Öffentlichkeit zu radsportlichen - und Freizeitzwecken zur Verfügung stehen: „Die geplante Anlage ist für Anfänger, Fortgeschrittene und auch Leistungssportler konzipiert. Auf einer Gesamtfläche von ca. 6.000 m² entsteht ein Bikepark, welcher aus einer Anfänger- „Flow“-Line, einer Profi-Line mit Holz/Stahlabsprüngen, einem Tricksprung, einer kleinen Anfänger-Table-Line und einem asphaltierten Pumptrack besteht.“¹

Eine Nutzungskonzeption „Okarben - Bikepark und Asphaltpumptrack“ ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Mit der Lage im Außenbereich und angesichts der Größe des Planbereiches ist eine Zulässigkeit auf der Grundlage des § 35 BauGB nicht gegeben und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei soll der Bebauungsplan unter Abwägung mit insbesondere den fachplanerischen - und fachrechtlichen Belangen einen grundsätzlich großzügigen Zulässigkeitsrahmen für die grundsätzlichen Flächennutzung schaffen, auf dessen Grundlage ein detailliertes Aufteilungs- und Nutzungskonzept entwickelt werden kann.

2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

2.1 *Lage und Abgrenzung des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich*

Das Plangebiet liegt im östlichen Außenbereich der Gemarkung Okarben, im östlichen Anschluss an die Kleingartenanlage (Obst- und Gartenbauverein Okarben) sowie der bestehende, in den letzten Jahren grundlegend umgestaltete Sport- und Freizeitanlage Okarben.



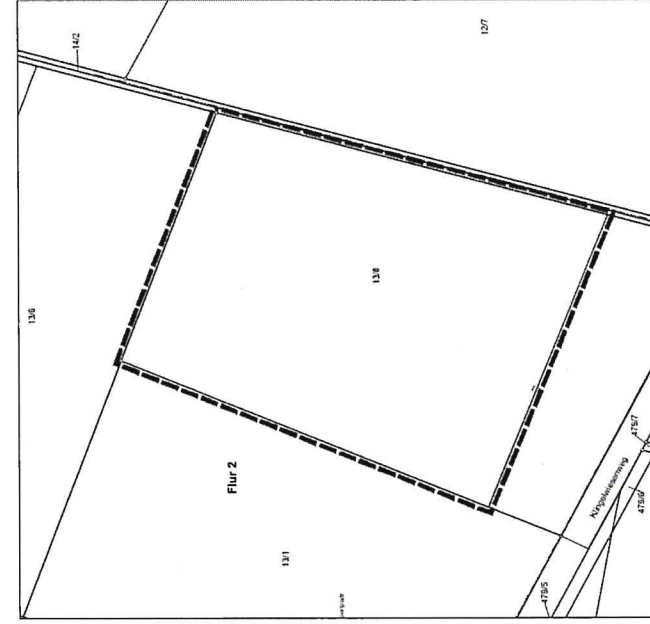
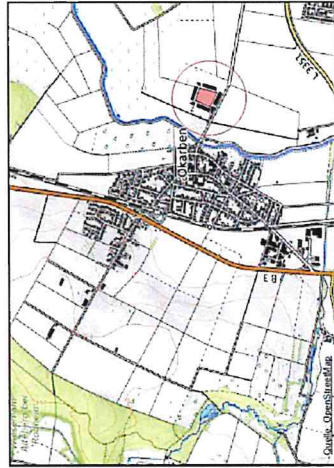
Luftbildübersicht:
Quelle: geoportal Hessen

Mit einer Gesamtfläche von knapp 12.554 m² umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes den bislang nicht überplanten, nördlichen Teil des Flurstückes 13/8 in der Flur 2 der Gemarkung Okarben.

Im Westen und Süden wird das Plangebiet durch die Sportanlage Okarben und die Parkplatzflächen sowie den Klingelwiesenweg begrenzt (insgesamt Inhalt des Bebauungsplanes „Sportanlage Okarben – In den Altwiesen“ aus dem Jahr 2019).

Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlichen Flächen (Grünland und Ackernutzung) an.

Übersichtskarten:
Lage und Abgrenzung
des Plangebietes
(jewe. ohne Maßstab)



2.2 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele und Maßgaben der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan Südhessen (RPS 2010) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP), der im Oktober 2011 rechtsverbindlich wurde.

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt/ Rhein-Main werden die Planungen auf Ebene des Regionalplanes und der Flächennutzungsplanung (als vorbereitende Bauleitplanung) in einem Planwerk zusammengefasst.

Der RegFNP 2010 stellt das in Rede stehende Plangebiet gemeinsam mit der westlichen angrenzenden Sportanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ in Überlagerung mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dar.

Der vorliegende Bebauungsplan ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 83) BauGB) und aus den Darstellungen des RegFNP entwickelt (§ 8 (2) BauGB).



Auszug:

Regionaler Flächennutzungsplan 2010
(mit Kennzeichnung des Plangebietes)



2.3 Standortwahl/-alternativen

Maßgeblicher Aspekt für die Standortwahl für die beabsichtigte Errichtung eines Bikeparks stellt zunächst der ehemalige Hartplatz in kommunalem Eigentum dar, der seit vielen Jahren nicht mehr sportlich genutzt wurde, brach liegt und temporär als Zwischenlager für Erdaushub/ Mutterboden dient.

Nach Umgestaltung der westlich angrenzenden Sportanlage für Vereinssport aber auch für z.B. öffentlichen Schul- und Freizeitsport kann mit dem Bikepark eine attraktive Ergänzung des Sport- und Freizeitangebotes erfolgen. Dies in unmittelbarer Nähe zum Nidda-Radweg und durch den Klingelweisweg Verkehrlich erschlossen.

Mit der vorhanden und planungsrechtlich gesicherten Parkplatzfläche besteht ein hinreichendes Angebot für den ruhenden Verkehr für alle vorhandenen und geplanten Sport- und Freizeitangebote.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen bestehen für das Planvorhaben im Stadtteil Okarben und darüber hinaus im Stadtgebiet von Karben insgesamt keine sinnvollen standörtlichen Alternativen.

2.4 Innenentwicklung, Bodenschutz

Nach dem § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach den allgemeinen Grundsätzen des RegFNP soll bei der weiteren Siedlungsentwicklung mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und vor der Ausweisung neuer Flächen sollen Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert werden.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Wie angeführt umfasst das Plangebiet einen seit Jahrzehnten vorhandenen Sportplatz / Hartplatz, der jedoch seit einiger Zeit nicht mehr entsprechend genutzt wurde.

2.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt mit Teilflächen im Norden, Osten und Süden im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Nidda (HQ 100 nach HWG) (vgl. Pkt. 4.4). Wasserschutzgebiete sind nicht berührt. Der großflächige Oberhessische Heilquellenschutzbezirk ist mittlerweile aufgehoben.

Im Norden grenzen das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ und das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ an; der östlich angrenzende Acker (Flst. 12/7) liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Aufgrund der Vornutzung, des beabsichtigten Vorhabens und der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gravierende bzw. unzulässige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Zusätzlich zu der artenschutzrechtlichen Prüfung wird die Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit den Zielsetzungen und den Bestimmungen von Vogelschutzrichtlinie und LSG-Verordnung im Rahmen einer Natura-2000-Vorprüfung² (Prognose) dargelegt.

2.6 Verkehrsanbindung / ÖPNV

Das Plangebiet befindet sich direkt am Klingelweisweg, dem Verbindungsweg zwischen der Ortslage Okarben und der L 3351 (Burg-Gräfenröder Straße), der als Anliegerweg lediglich den unmittelbaren Ziel- und Quellverkehr aufnimmt. Ausgehend von der Ortslage Okarben (Großgasse) ist der Planbereich in einer Entfernung von ca. 300 m zu erreichen.

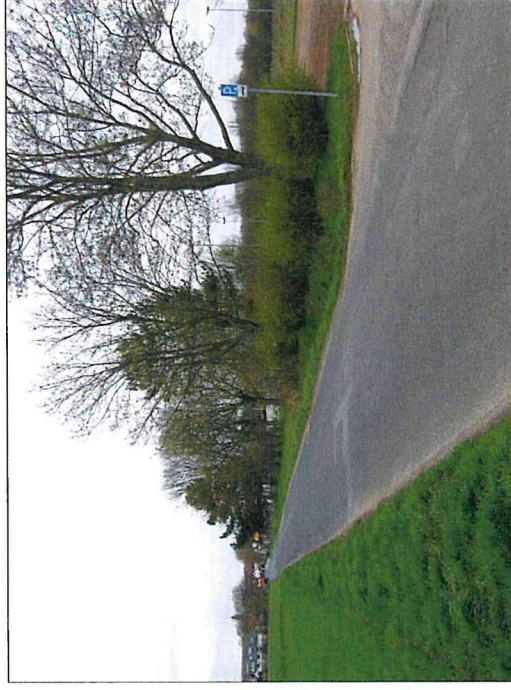
Vom bekannten Nidda-Radweg ist die Fläche des künftigen Bikeparks nur rund 150 m entfernt, so

² Plan Ö GmbH, Biebertal, 21.07.2024: Natura-2000-Vorprüfung



dass eine direkte Fahrradbindung gegeben ist.

Mit dem Bahnhof Okarben (S 6) sowie drei Bushaltestellen verfügt der Stadtteil über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung an die umliegenden Orte sowie das regionale und überregionale Schienennetz.



Vorhandener Erschließungsweg (Klingelwiesenweg), Blickrichtung Okarben mit Parkplatzbereich
- © Planungsgruppe Prof. Seifert

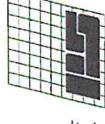
2.7 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan überplant (ungeachtet der früheren Nutzung) eine Fläche im bisherigen Außenbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249 „Bikepark Okarben“ erfolgt daher im Regelverfahren nach den Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB.

Für das Planvorhaben ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen (s. Pkt. 4).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB in der Zeit vom 13.11. – 15.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung / des Umweltberichtes zu äußern.



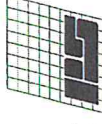
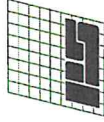
Um den Belangen des besonderen Artenschutzes Rechnung zu tragen bzw. um auszuschließen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt sind, erfolgte im bereits Vorfeld des Beteiligungsverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (07/2024) überarbeitet/ angepasst (vgl. Pkt. 4.3 sowie Anlage). Zusätzlich wurde die Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit den Zielsetzungen und den Bestimmungen von Vogelschutzrichtlinie und LSG-Verordnung im Rahmen einer Natura-2000-Vorprüfung³ (Prognose) dargelegt.

Ein fundiertes Nutzungskonzept für den eigentlichen Bikepark sowie eine grundlegendes Beleuchtungskonzept wurde erstellt und dient als inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (s. Pkt. 3).

Nach Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB vorgelegten Hinweise und Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung n hat in ihrer Sitzung am 13.09.2024 den Bebauungsplan Nr. 249 „Bikepark Okarben“ im Entwurf beschlossen sowie die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Diese erfolgte im Veröffentlichungszeitraum vom 23.09. bis zum 30.10.2024.

Im Rahmen dessen wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die im Ergebnis der kommunalen Abwägungsentscheidung zu Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes geführt haben oder hätten führen müssen. Der Bebauungsplan kann/ konnte nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

³ Plan Ö GmbH, Biebertal, 21.07.2024: Natura-2000-Vorprüfung



3. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB und soweit erforderlich, die im Folgenden erläuterten planzeigerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Angesichts der beabsichtigten rahmensetzenden Funktion des vorliegenden Bebauungsplanes und vor dem Hintergrund des mit Stand 07/ 2024 vorliegenden Nutzungskonzeptes für den Bikepark⁴, kann sich der Entwurf des Bebauungsplanes auf einige wenige Festsetzungen beschränken.

Zur Entwurfsfassung werden insbesondere auch Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation, zu artenschutzrechtlichen Vermeidung – und CEF-Maßnahmen ergänzt.

Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zur Verkehrsflächen (außer einem Anliegerweg) enthält, handelt es sich vorliegend um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauGB. Mit der vorhandenen Erschließung, da eine bauliche Entwicklung nicht verfolgt wird und im Hinblick auf die allgemeine Zielsetzung des Bebauungsplanes (s.o.), ist mit dem einfachen Bebauungsplan jedoch eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 BauGB erreichbar.

3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Unter Orientierung am vorliegenden Nutzungskonzept für den Bikepark erfolgt am westlichen Rand, ausgehend von der vorhandenen Parkplatzfläche, die Festsetzung eines Anliegerweges als Zuwegung für Notfall- und Rettungsfahrzeuge sowie für Fahrzeuge zur Unterhaltung und Pflege der Bike-Anlage.

Mit einer festgesetzten Breite von 3,5 und einer wassergebundenen Befestigung dürfen und werden sich keine Beeinträchtigungen der Retentions- und Abflussfunktion innerhalb des Überschwemmungsgebietes ergeben.

3.2 Öffentliche Grünfläche

Gemäß der Darstellung im RegFNP, unter Verweis auf die Bestandsituation und die frühere Sportplatznutzung sowie natürlich die verfolgte Nachnutzung erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche.

⁴ Scharzenwerk GmbH, 35410 Hungen: „Okarben – Bikepark und Asphaltpumprack“, Juli 2024

Sofern für die städtebauliche Entwicklung erforderlich, ist bei der Festsetzung von Grünflächen die Zweckbestimmung zu konkretisieren. Demgemäß wird im vorliegenden Bebauungsplan die Zweckbestimmung (als eigentliche Änderung gegenüber der früheren Nutzung), differenziert nach dem jeweiligen Teilbereich innerhalb bzw. außerhalb des Überschwemmungsgebietes festgesetzt: Während die südlichen, östlichen und nördlichen Randbereiche des Flurstückes innerhalb des festgelegten Überschwemmungsbereiches liegen, verbleibt der restliche Teilbereich außerhalb des Überschwemmungsgebietes (vgl. nachrichtliche Übernahme der Überschwemmungsbereichsgrenze im Bebauungsplan). Für diesen (zentralen) Teilbereich erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB mit Zweckbestimmung „Bikepark Okarben“.

Zulässig ist die Errichtung eines Bikeparkes sowie einer Asphaltpumprack mit folgenden Anlagen, Einrichtungen und Ausstattungselementen:

- Eine Asphaltpumprack mit einer Gesamtfläche von maximal 250 m²
- Fahrrinnen Dripark (Erdfahrbahn, keine Befestigung), die maximale Höhe beträgt 5 m
- Holz- und Stahlabsprünge bis zu einer Höhe von max. 2 m
- Punktueller Holz- und Stahleinbauten bis zu einer Höhe von max. 2 m)
- Holzgeländer
- Fallschutz
- Drainageleitungen, Spülschächte, Entwässerungsleitungen, Versickerungsmulden
- Sitzgelegenheit / Bänke
- Zuwegung für Not- und Kommunalfahrzeuge (wassergebundene Befestigung)
- Fußwege
- Beleuchtung (gemäß Beleuchtungskonzept, Fests. III 3.2)
- Sonstige für die Funktion des Bikeparks notwendige Einrichtungen und Ausstattungselemente
- Erdwall (Abgrenzung zum Überschwemmungsgebiet, Fests. III 2)

Um jedwede Störung des Sport-, Freizeit- und Naherholungscharakters für das Plangebiet sowie auch die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen im westlichen Anschluss konsequent auszuschließen, sind Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor für den Sport- und Übungsbetrieb generell unzulässig.

In den Teilbereichen im Süden, Osten und Norden die innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen, festgesetzt als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitfläche“ sind alle Anlagen und Nutzung zulässig, die mit keinerlei Versiegelung und ohne jegliche Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes, des Hochwasserabflusses und der Hochwasserrückhaltung einhergehen, z.B.

- Aufenthalts- und Spielbereiche
- Mobile Spielgeräte
- Fußwege
- Zuwegung für Not- und Kommunalfahrzeuge (wassergebundene Befestigung)
- Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen (Notablauf)

Auf die Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird ausdrücklich hingewiesen!

Darüber hinaus erfolgen im vorliegenden Bebauungsplan keine Flächenfestsetzungen.



3.3 Eingriffsminimierende – und Entwicklungsmaßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB

Der Bereich des vormaligen Sportplatzes ist geprägt durch einen Gehölzstreifen am Nord- und Ost- rand des Gebietes. Mit der somit gegebenen, sehr guten Einbindung der Sportfläche in das Land- schaftsbild und insbesondere der Habitafunktion für die Avifauna, stellt die umfassende Erhaltung der Baum- und Gehölzstrukturen die wesentlichste Festsetzung zur Eingriffsminimierung dar.

Die maßgeblichen Bäume sind eingemessen und konsequent zum Erhalt festgesetzt.

Die am Nord- und Oststrand gleichsam vorhandenen Intensivwiesen sind im Hinblick auf den Tagfal- terschutz zu extensivieren. Dies beinhaltet Verzicht auf jede Art von Düngung und Bodenbearbeitung und 1-2 Schnitte jährlich (Juni und eventuell September) mit Abräumung des Mähguts nach minde- tens 3-tägiger Trocknung. Letzteres ist zwecks Aushagerungseffekt zwingend erforderlich

Innerhalb des Plangebietes besteht zum vormaligen Sportplatz seit langen Jahren eine Flutlichtan- lage. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist, um unzulässige Habitatstörungen für insbesondere die Avifauna zu minimieren, diese Anlage bzw. diese Art der Ausleuchtung der Gesamtfläche nicht weiter zu betreiben bzw. nicht weiter zu verfolgen.

Vielmehr wird ein neues Beleuchtungskonzept entwickelt und im Bebauungsplan verankert:

Nach § 9 (1) 20 BauGB wird festgesetzt:

Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen ist zu vermeiden. Direkte Abstrahlung in den Nachthimmel oder über die Zielfläche hinaus sowie unnötige Lichtemissionen sind durch vollab- geschirmte, staubdichte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse sowie durch eine zielgerichtete Projektion und Blendschutz zu vermeiden.

Zur Vermeidung von Lichtimmissionen werden ausschließlich Leuchtmittel wie LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) sowie einer maximalen Beleuchtungsstärke von 75 Lux verwendet. Die Oberfläche der Leuchtmittel darf sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizen. Darüber hinaus ist ein wirkungsarmes Farbspektrum (ohne UV-Anteil sowie geringem Blaulichtanteil) zu wählen.

Die Anlage ist mit einer Zeitschaltuhr und einem Dämmerungsschalter ausgestattet. Per Druck- knopf erfolgt das Einschalten der Anlage. Die Beleuchtungsanlage ist in der Zeit von September bis Februar (16.00-22.00 Uhr) nutzbar. Die Beleuchtungsdauer beträgt 30 Minuten plus 5 Minuten Dimmzeit, bevor die Beleuchtung ausgeht.

Aufgrund des abschließenden Charakters der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und der Maßgabe, dass Festsetzung im Bebauungsplan „nur“ aus städtebaulichen Gründen getroffene wer- den können, sind z.B. zeitliche Regelungen zum Betrieb der Beleuchtungsanlage nicht festzuset- zen.



Die Maßgaben zur Dimmung und zur zeitlichen Befristung werden daher auch unter den Hinweisen zum Artenschutz angeführt und können auf vertraglicher Grundlage fixiert werden.

Dies betrifft ggfs. auch die Eingrenzung der Beleuchtung auf nur einen Teilbereich der Bike-Anlage.



Auszug Beleuchtungskonzept, Stadt Karben 07/ 2024 - beleuchtete Fläche gelb markiert

Das gesamte Beleuchtungskonzept ist der Begründung in der Anlage beigelegt und kann späterhin auch Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung sein.

Die im Plangebiet aufgefundenen Blauflügelige Ödlandschrecke zählt nach der Bundesartenschutz- verordnung (BArtSchV) zu den besonders geschützten Arten: Im Sinne der Vermeidung von weiteren Beeinträchtigungen der Bestandsituation bzw. zur Kompensierung von Lebensraumverlusten erfolgt nach § 9 (1) 20 BauGB eine Festsetzung zur zielgerichteten Habitatentwicklung im Bereich geeigneter Böschungsflächen innerhalb der eigentlichen Fläche des Bikeparks.

Alle sonstigen, geplanten Begrünungsflächen im Bereich des Bikeparks (Böschungen, Wiesen, Ver- sickerungsmulden) sind mit Regio-Saatgut für blütenreiche Extensivwiesen einzusäen und mindes- tens 1-mal jährlich ab Juni zu mähen. Gelegentliche Bodenstörungen sind zulässig. Weitergehende Pflegeauflagen, z.B. zur Verbesserung der Habitataignung für Tagfalter, werden nicht für praktikabel gehalten

Durch die Festsetzung einer Grünfläche und somit mit der Zulässigkeit von Versiegelungen und sons- tigen Eingriffen in einem nur sehr untergeordneten Umfang (s. 3.1) sowie unter Mithinwirkung

der früheren Sportplatznutzung, der aktuellen Bestandsituation und unter insbesondere überlagerten Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB sind gravierende Eingriffe nicht zu erwarten. Gleichwohl sind ergänzend die Bestimmungen des Wasserrechts zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser umfassende zu beachten; auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsge- setzes und des Hessischen Wassergesetzes zur Verwertung und Versickerung von Niederschlags- wasser wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen.

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange und den vorzusehenden Vermeidungs-, Schutz- und CEF-Maßnahmen wird auf Pkt. 4.3 sowie insbesondere den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in der Anlage verwiesen.

4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

4.1 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß der Bestimmung des § 2 (4) BauGB eine Umwelt- prüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht mit Bestandserfassung und Bewertung, Konfliktanalyse sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bildet den selbständigen Teil 2 der Begründung; insofern wird auf die Ausfüh- rungen des Umweltberichtes verwiesen.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die diesbezüglich vorgelegten Anregungen und Hinweise sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurden Hinweise und Anre- gungen vorgebracht, die sich im Wesentlichen im Hinblick auf die Notwendigkeit eines angepassten Beleuchtungskonzeptes sowie artenschutzrechtlichen Aspekten beschäftigen.

4.2 Eingriffsregelung

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 Leis- tungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu be- rücksichtigen.

Ungeachtet der absehbar vergleichsweise geringen Eingriffswirkungen sind eine Bilanzierung und die die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Nach der Ermittlung des Kompensationsbedarfes unter Anwendung der Hess. Kompensationsverord- nung (KV 2018) ergibt sich, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan (Entwurfsfassung, 07/2024 und Satzung) getroffenen Festsetzungen, ein verbleibender Kompensationsbedarf von 73.600 Bio- topwertpunkten (BWP).

Nach dem § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB können anstelle von Festsetzungen (zum Ausgleich) auch vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Ge- meinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Da im Zusammenhang mit der CEF-Maßnahme für das Rebhuhn (s.u.) eine erhebliche Wertsteige- rung von 110.000 Punkten erreicht werden wird, kann der naturschutzrechtliche Kompensationsbe- darf nicht nur abgedeckt, sondern übererfüllt werden.

Die zunächst ins Auge gefasste Ökokontomaßnahme „Flächiger Nutzungsverzicht im Wald“, Maß- nahme-Nr. 3019 , im Bereich des Flst. 1 /2 in der Flur 12 der Gemarkung Klein-Karben als externe Kompensation ist damit nicht weiter erforderlich.

4.3 Biotop- und Artenschutz

Im Plangebiet sind keine nach § 30 BNatSchG oder § 25 HeNatG (2023) geschützten Biotope sowie europarechtlich zu schützende Lebensraumtypen vorhanden.

Im Norden grenzen das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ und das Landschaftsschutzgebiet „Auenver- bund Wetterau“ an; der östlich angrenzende Acker (Flst. 12/7) liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Aufgrund der Vornutzung, des beabsichtigten Vorhabens und der Festsetzungen des Bebauungspla- nes sind gravierende bzw. unzulässige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Zur vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde eine Vorprüfung bezüglich der Ver- träglichkeit der Planung mit den Zielsetzungen und den Bestimmungen der Richtlinie zum Vogel- schutzgebiet erstellt⁵, die die vorstehende Beurteilung fachgutachterlich belegt.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Bereich des Plangebietes im Frühjahr/ Sommer 2023 eine faunistische Kartierung vorgenommen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 28.09.2023 wurde zur Entwurfsfassung des Bebauungs- planes angepasst (18.07.2024)

Im Ergebnis dessen sind artenschutzrechtliche Konflikte bezüglich der Arten Rebhuhn und Zauneidechse zu konstatieren. Um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hinreichend zu berücksichtigen, sind sog. CEF-Maßnahmen erforderlich:
Für das Revier des Rebhuhns sind im Bereich des Flurstückes 10/0 in der Flur 5 der Gemarkung Großkarben sind vorlaufend die folgenden Maßnahmen auszuführen:

Herstellung von mehrjährigen Blühstreifen/-flächen auf einer Gesamtfläche von mindestens 10.000 m².
Auf dieser Fläche ist eine Kombination aus einem einjährigen und zweijährigen Blühstreifen mit jährlich rotierender Nutzung anzulegen:
Mindestbreite Blühstreifen 10 m, 100 m Mindestabstand zu größeren Vertikalkulissen, Erste Einsaat auf Blühstreifen/-flächen im Herbst. Beidseitig angrenzend an die Blühstreifen Einrichtung von dauerhafter Schwarzbrache mit einer Mindestbreite von 3 m.
Die weitere Pflege erfolgt gemäß den Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplan (18.0.2024) sowie in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Für das Vorkommen der Zauneidechse sind im Bereich des Flurstückes 87/3 in der Flur 7 der Oskarben sind vorlaufend die folgenden Maßnahmen auszuführen:
Sicherung eines Gesamtareals mit einer Größe von 2.700 m²:

- Anlage eines Steinriegelkomplexes auf einer Gesamtfläche von ca. 200 m².
- zusätzliche Anlage von 3 Sandlinsen auf einer Fläche von jeweils 15 m². Hierzu ist vorhandener Boden bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen.
- Zusätzliche Anlage von 3 Totholzhaufen auf einer Fläche von jeweils 15 m².
- Zusätzliche Anlage von 3 Steinhaufen auf einer Fläche von jeweils 15 m².
- Restfläche außerhalb des Steinriegelkomplexes: zweimalige Mahd mit Balkenmäher (Schnitthöhe >



Groß Karben,
Flur 5, Flurstück 10/0

- 10 cm) mit Abfahren des Mahdgutes oder Schaf- oder Ziegenbeweidung
- Eine Verschattung des Steinriegelkomplexes ist zu vermeiden.
- Der Steinriegelkomplex ist regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.
- Umsiedlung der Zauneidechsen in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat. Eine Umsiedlung ist vorzugsweise im Zeitraum April bis Mai durchzuführen.
- Tiefbauarbeiten in Bereichen mit Vorkommen der Zauneidechse sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökolog. Baubegleitung)
- Sicherung des Bauftens/ des Vorhabenbereiches zur Verhinderung einer Einwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre und überklebungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun).

Oskarben,
Flur 7, Flurstück 87/3

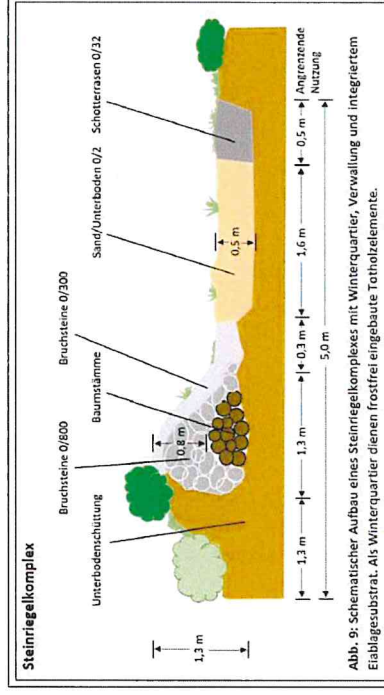
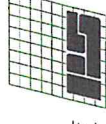


Abb. 9: Schematischer Aufbau eines Steinriegelkomplexes mit Winterquartier, Verwaltung und integriertem Elablagesubstrat. Als Winterquartier dienen frostfrei eingebaute Totholzelemente.

Die notwendigen Strukturelemente soll(ten) zwischen Oktober 2024 und März 2025 angelegt werden, damit die Tiere im April/ Mai 2025 umgesiedelt werden können.
Die Habitatvorbereitung und Einsaat für das Rebhuhn soll ebenfalls im April 2025 durchgeführt werden.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag⁶ ist dem Umweltbericht als Anlage beigelegt

⁶ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - PlanÖ, Dr. R. Kristen, Bielefeld, 21.09.2023 und 18.07.2024



4.4 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz

Unter Orientierung an der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom HMFKLuv 2014 werden die wasserwirtschaftlichen Belange und die Belange des Grundwasserschutzes gemäß dem aktuellen Planungsstand wie folgt angeführt:

Überschwemmungsgebiet, Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet, Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich, wie angeführt, zum Teil im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Nidda gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich entlang der linken Uferseite vom nördlichen Ende Okarbens bis in die Ortslage Karben hinein. Im Bereich des Plangebietes liegen Teilflächen im Norden und Osten und Süden innerhalb des Überschwemmungsgebietes, während ein zentraler Teilbereich außerhalb der Abgrenzung liegt.

Durch das Dez. 41.2 (Oberflächengewässer) beim Regierungspräsidium Darmstadt wird zudem darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für das Gewässer Nidda erstellten Gefahrenkarte bei extremen Hochwasserereignissen mit einer Überflutung nur im äußersten Randbereich der nördlichen und östlichen Teilfläche zu rechnen ist.

Gemäß Vorabstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde und unter konkreter Orientierung an den wasserrechtlichen Bestimmungen verbleibt die konzipierte Sport- und Freizeitanlage „Bikepark Okarben“ konsequent außerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebietes, während innerhalb des Überschwemmungsgebietes ausschließlich Anlagen und Nutzung zulässig, die mit keinerlei Versiegelung und ohne jegliche Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes, des Hochwasserabflusses und der Hochwasserrückhaltung einhergehen

Entsprechend erfolgt die differenzierte Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bikepark Okarben“ bzw. mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitfläche“ (vgl. Pkt. 3.2).

Auf die Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird ergänzend hingewiesen.

Im Vorfeld der Vorhabenkonzeption und der hier vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ergab sich im Ergebnis diesbezüglicher Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (Fachstelle Wasser- und Bodenschutz) beim Wetteraukreis die Beurteilung, dass im Falle einer moderaten Geländemodellierung einer Retentionsraumverlust nur verschwindend gering wäre und nicht ausgeglichen werden müsste.

„Betrachtet man die Ergebnisse der Überschwemmungslinien gemäß Hochwasser-Risikomanagement-Planung so ist davon auszugehen, dass dieser Bereich nur bei versagen der Hochwasser-schutteinrichtung an der Nidda überschwemmt würde. Wir halten demnach aus Sicht der von uns wasserwirtschaftlich zu vertretenden Belange eine Geländemodellierung im Zuge der Errichtung eines Bike-Parks für genehmigungsfähig. Dies schließt auch eine eventuell erforderliche Zaunanlage mit ein“ (Fachstelle Wasser- und Bodenschutz, Friedberg, Email vom 07.06.2023).

Mit der Beschränkung der „Fahrbereiche“ des Bikeparks ausschließlich auf den Bereich außerhalb des Überschwemmungsgebiets gilt dies insbesondere.

Am Rande der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Bikepark Okarben“ bzw. entlang der Grenze des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes ist ein Erdwall mit einer Höhe von 1 m zu errichten. Mit Umsetzung dieser Festsetzung werden „Austräge“ aus dem Bereich des Bikeparks in die Umgebung und das Überschwemmungsgebiet verhindert und ein Schutz der Bike-Anlage vor eine Überflutung bei extremen Hochwasserlagen ausgeschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten; die Schutzgebietsverordnung zum Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk ist aufgehoben.

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten bzw. zulässigen Maßnahmen ist nicht zu erwarten.

Wasserver- und Entsorgung

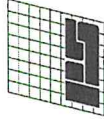
Für das Plangebiet ist, da ausschließlich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, eine Trinkwasserversorgung und dementsprechend eine Schmutzwasserabführung durch Anbindung an das örtliche Kanalsystem nicht erforderlich.

Die Sammlung von Niederschlagswasser und kleinflächige Abführung von den Fahrbereichen erfolgt in mehreren dezentralen Versickerungsmulden (Spülschächte).

Im Hinblick auf mögliche Extremwetterlagen wird eine unterirdische Entsorgungsleitung (Notablauf) in Richtung Süden zum Klingeliesenweg und dem Entwässerungsgraben vorgesehen und als zulässig festgesetzt.

Bodenversiegelung, Grundwasserneubildung

Um den Wasserhaushalt zu schonen wird im Bebauungsplan ausdrücklich auf die verbindlichen Bestimmungen des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen, wonach Niederschlags-



wasser ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Nach § 37 (4) des Hessischen Wassergesetzes soll insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vollständig auf der Fläche zurückzuhalten und zu versickern. Gegenüber der bestehenden Situation ergeben sich keine relevanten Veränderungen (s.o.).

4.5 Vor- und nachsorgender Bodenschutz, Altlasten

Der Planbereich ist durch die frühere, langjährige Nutzung als Sportplatz / Hartplatz sowie den in der jüngeren Vergangenheit erfolgten Oberbodenauftrag (Zwischenlagerung) anthropogen deutlich überprägt.

Eine vertiefende Abarbeitung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes im Umweltbericht bzw. der vorliegenden Begründung ist daher weder sinnvoll möglich noch (aufgrund der nach wie vor erfolgenden Nutzung als „Grünfläche“) erforderlich.

Im Hinblick auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ist hier jedoch auf verschiedene, in der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ aufgeführte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hingewiesen, die im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung, im Baugenehmigungsverfahren (sofern erforderlich) sowie insbesondere bei der Bauausführung, d.h. der Herstellung von Geländemodellierungen) zu berücksichtigen sind:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedernutzung von abzutragendem Oberboden (z.B. des gelagerten Mutterbodenmaterials).
- fachgerechter Umgang mit Unterboden- und Untergrundaushub und Verwertung des Bodenaushubs, möglichst Vermeidung einer abfallrechtlich durchaus zulässigen Entsorgung.
- Festlegung von Art und Qualität eventueller Verfüll- und Aufschüttungsmaterialien.
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
- Deshalb Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad, insbesondere bei nasser Witterung.
- Vermeidung von Bodenkontamination im Zuge der Bauarbeiten.
- Auszäunung von für Bebauung und Baustellenbetrieb nicht benötigten Bodenflächen.
- Beibehaltung und Wiederherstellung einer gut durchwurzelbaren Bodenschicht (insbesondere in den Randbereichen).
- Ausweisung von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nur auf den für die Überbauung vorgesehenen Flächen.

Altanlagen, Altlasten, Altstandorte oder altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet und dessen Umgebung zum gegenwärtigen Sach- und Planungsstand nicht bekannt.

Werden bei Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

4.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan sind u.a. auch die Belange des Immissionsschutzes zu würdigen.

Gemäß den Bestimmungen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmt Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen [...] hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete [...] soweit wie möglich vermieden werden.

Dem ist vorliegend Rechnung getragen:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan, d.h. der festgesetzten Grünfläche ergeben sich im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes erkennbar keine Beeinträchtigungen oder gar Konfliktsituationen. Gerade mit der Lage deutlich außerhalb der Siedlungslage von Okarben und in Funktionsverbindung mit den bestehenden Sport- und Freizeitanlagen im westlichen Anschluss bietet sich die Fläche für die in Rede stehende Nutzung sehr gut an.

4.7 Archäologie / Bodendenkmäler

Nach dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (Scheiben vom 13.12.2023) sind im Umfeld des Plangebiets sind vorgeschichtliche Siedlungsreste bekannt.

In Absprache mit der Kreisarchäologie sieht das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalspflege jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. öffentlich-rechtlichen Belange ist mit Verankerung der nachfolgenden Hinweise und Maßgaben im Bebauungsplan:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in

diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder die Archäologische Denk-malpflege des Welteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungs-arbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplan-bereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

5 **Bodenordnung, Sicherung der Planung**

Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff BauGB sind weder angedacht noch erforderlich. Angesichts der gegebenen Eigentumssituation ist eine Realisierbarkeit der Bebauungsplaninhalte sichergestellt.

6 **Flächenbilanz**

Öffentliche Grünfläche, Bikepark	5.579 m²
- Anliegerweg	59 m²
Öffentliche Grünfläche, Spiel- und Freizeit	6.722 m²
- Anliegerweg	194 m²
Geltungsbereich GESAMT	12.554 m²

(überschlägige Flächenermittlung (m²) auf Grundlage des Bebauungsplanes in der Entwurfsfassung (07/ 2024), M = 1.500)

Karben, im September 2023
und Juli 2024, Dezember 2024

Planungsgruppe Prof. Seifert
Regional- und Stadtplanung
Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden
aufgestellt:
(im Auftrag)

Tel.: (06403) 95 03-0, Fax: 95 03-30

Magistrat der Stadt Karben
Stadtplanung, Bauen, Verkehr und Umwelt
Rathausplatz 1
61184 Karben
aufgestellt:
Stadt Karben

Anlagen:

- Vorhaben- / Freiflächenplan „Okarben – Bikepark und Asphaltpumprack“
- Teil 2: Umweltbericht mit Bestandskarte
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Natura-2000-Vorprüfung
- Beleuchtungskonzept



Zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 09.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 249 „Bikepark Okarben“ gefasst.

Im östlichen Anschluss an die Sportanlage Okarben mit Bouleanlage und Vereinshaus (Pétanque-Club) sowie weiteren öffentlichen Sport-, Freizeit- und Naherholungsangeboten kann und soll im Bereich des seit langen Jahren ungenutzten ehemaligen Hartplatzes eine Sport- und Freizeitanlage „Bikepark“ errichtet werden:

Mit einer Gesamtfläche von knapp 12.554 m² umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes den bislang nicht überplanten, nördlichen Teil des Flurstückes 13/8 in der Flur 2 der Gemarkung Okarben.

Im Westen und Süden wird das Plangebiet durch die Sportanlage Okarben und die Parkplatziflächen sowie den Klingeliesenweg begrenzt (insgesamt Inhalt des Bebauungsplanes „Sportanlage Okarben – In den Altwiesen“ aus dem Jahr 2019).

Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlichen Flächen (Grünland und Ackernutzung) an

Auf dem nördlichen Bereich der Fläche (ca. 6.000 m²) – außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes - entsteht eine Bikepark-Anlage für Anfänger, Fortgeschrittene und Leistungssportler mit Asphaltpumptrack und verschiedenen weiteren Streckenparcours mit Ausstattungselementen.

Der sonstige (südliche) Teilbereich soll als naturnahe Freifläche gestaltet werden; es können und werden aufgrund des dort amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes keine Aufschüttungen und keine Nutzungen entstehen, die die Retentions- und Abflussfunktion behindern können.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.11. – 15.12.2023.

Um den Belangen des besonderen Artenschutzes Rechnung zu tragen bzw. um auszuschließen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt sind, erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (07/2024) überarbeitet/ angepasst.

Im Ergebnis dessen sind artenschutzrechtliche Konflikte bezüglich der Arten Rebhuhn und Zaun-eidechse zu konstatieren. Um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hinreichend zu berücksichtigen, sind sog. CEF-Maßnahmen erforderlich und an externer Stelle vorgesehen; die vorgesehenen Flächen und Habitatentwicklungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan angeführt und werden in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis umgesetzt.

Zur Kompensierung von Lebensraumverlusten bezüglich der geschützten Art der blauflügeligen Ödlandschrecke erfolgt eine Festsetzung zur zielgerichteten Habitatentwicklung im Bereich geeigneter Böschungflächen innerhalb der eigentlichen Fläche des Bikeparks.

Da im Zusammenhang mit der CEF-Maßnahme für das Rebhuhn eine erhebliche Wertsteigerung von 110.000 Punkten erreicht werden wird, kann der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf damit zugleich abgedeckt werden.

Zusätzlich wurde die Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit den Zielsetzungen und den Bestimmungen von Vogelschutzrichtlinie und LSG-Verordnung im Rahmen einer Natura-2000-Vorprüfung (Prognose) dargelegt.

Es wurde ein fundiertes Nutzungskonzept für den eigentlichen Bikepark sowie (im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange) ein grundlegendes Beleuchtungskonzept erstellt; dies diente als inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Nidda. Gemäß Vorabstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde und unter konkreter Orientierung an den wasserrechtlichen Bestimmungen verbleibt die konzipierte Sport- und Freizeitanlage „Bikepark Okarben“ konsequent außerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebietes, während innerhalb des Überschwemmungsgebietes ausschließlich Anlagen und Nutzung zulässig, die mit keinerlei Versiegelung und ohne jegliche Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes, des Hochwasserabflusses und der Hochwasserrückhaltung einhergehen. Entsprechend erfolgt die differenzierte Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bikepark Okarben“ bzw. mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitfläche“. Auf die Bestimmungen des § 78 Wassernahtgesetz (WHG) wird ergänzend hingewiesen.

Nach Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgelegten Stellungnahmen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 13.09.2024 den Bebauungsplan Nr. 249 „Bikepark Okarben“ im Entwurf sowie die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan beschlossen. Diese erfolgte im Veröffentlichungszeitraum vom 23.09. bis zum 30.10.2024.

Im Rahmen dessen wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die im Ergebnis der kommunalen Abwägungsentscheidung zu Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes geführt haben oder hätten führen müssen.

Der Bebauungsplan kann/ konnte nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

Der Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen sowie der eigenverbindlichen, fachrechtlichen Belange umsetzbar.

Vor dem Hintergrund der besonderen Lagesituation, der Verfügbarkeit der im kommunalen Eigentum stehenden Fläche und den im Rahmen der Bauleitplanung abgearbeiteten fachrechtlichen und sonstigen Belangen bestehen/ bestanden keine Planungsalternativen.

Karben, im Dezember 2024