



Stadt Karben, Stt. Petterweil

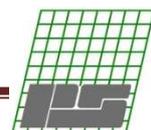
Antrag auf Zulassung einer Abweichung
von den Zielsetzungen
des Regionalplanes Südhessen 2010
gem. § 8 Abs. 2 HLPG

Inhalt:

1. **Antrag, Antragsgegenstand**
2. **Ausgangssituation, Veranlassung**
3. **Beschreibung des Vorhabens**
4. **Darstellung der Fläche, Standortdiskussion**
5. **Verkehrliche Anbindung, Erschließung**
6. **Naturräumliche Beurteilung der Flächen, Darstellung der Umweltbelange**
7. **Landwirtschaftliche Beurteilung der Fläche**
8. **Auseinandersetzung mit den Zielsetzungen des Regionalplanes/ Regionalen Flächennutzungsplanes, Erfordernis der Zielabweichung (Abweichungstatbestand)**

9. **Zusammenfassende Beurteilung, materielle Voraussetzungen**

Karben, im Dezember 2018



1. Antrag, Antragsgegenstand

Die Stadt Karben beantragt die Zulassung einer Abweichung von entgegenstehenden Zielen des Regionalplanes Südhessen (RPS) 2010 / des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RegFNP).

Im Bereich der bestehenden Golf-Range „Hof Gauterin“ südlich des Stadtteiles Petterweil soll der Sport- und Freizeitbetrieb erweitert werden, um somit eine wirtschaftliche Tragfähigkeit dieses Betriebszweiges und darüber hinaus den Erhalt des Vollerwerbs-Landwirtschaftsbetriebes „Gauterin“ nachhaltig zu sichern.

Für den gesamten Bereich der Hofanlage, der westlich angrenzend bestehenden Freiflächen für Sport und Spiel sowie für die notwendigen Erweiterungsflächen im nördlichen/ nordwestlichen Anschluss befindet sich der Bebauungsplan Nr. 233 „Hof Gauterin“ in Aufstellung (Aufstellungsbeschluss Stadt Karben vom 12.12.2017).

Für die Änderung des Regionalplanes Südhessen (und des RegFNP) liegt mit Datum vom 15.05.2018 ein Aufstellungsbeschluss des Regionalvorstandes des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain als 3. Änderung der Stadt Karben für diesen Bereich vor.

Im RegFNP ist die Fläche als

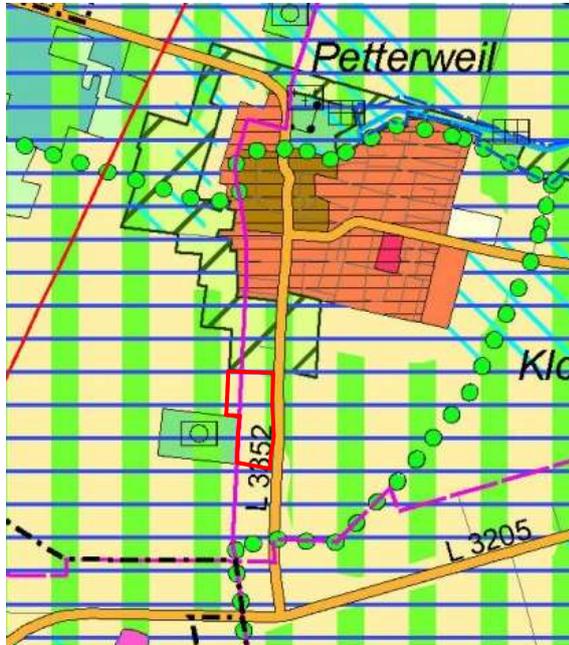
- Vorranggebiet für die Landwirtschaft
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug und
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

dargestellt.

Das Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“ bleibt weiterhin bestehen, da Sport und Freizeiteinrichtungen mit einem geringen Anteil baulicher Anlagen möglich sind.

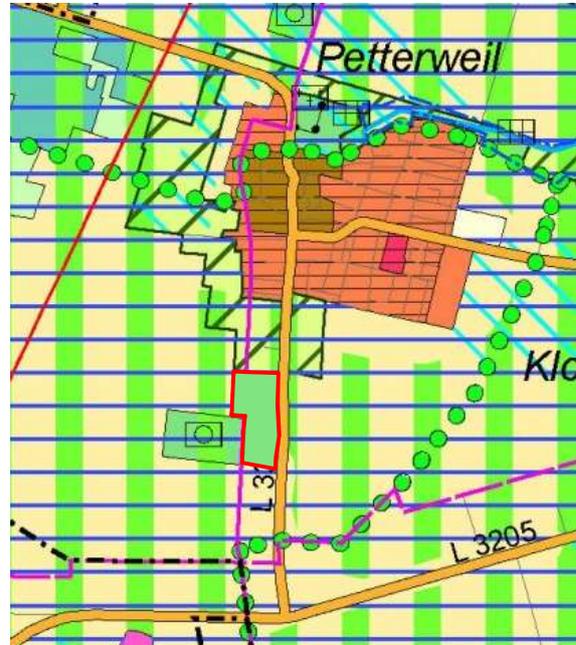
Abgewichen wird von der regionalplanerischen Zielsetzung Z10.1-10, da im Vorranggebiet für die Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat.

Als wesentliche Grundlage für die notwendige und beabsichtigte Entwicklungen wird für den nachstehend bezeichneten Bereich eine **Abweichungszulassung von der Zielfestlegung Vorranggebiet für die Landwirtschaft** beantragt.



Bestehende Darstellung:

- Vorranggebiet für die Landwirtschaft
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug



Beantragte Darstellung:

- Grünfläche, Sportanlage
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)

mit Abgrenzung der Antragsfläche
(ohne Maßstab)

2. Ausgangssituation, Veranlassung

Die Familie Gauterin betreibt seit Generationen Landwirtschaft im Ortsteil Petterweil.

In Ergänzung und zur Stützung der Wirtschaftlichkeit des Betriebes mit aktuell über 40 ha bewirtschafteter Fläche („ergänzendes wirtschaftliches Standbein“) haben sich im unmittelbaren Umfeld des frei im Außenbereich liegenden Hofgutes, neben Gewächshäusern für die Produktion von Gemüse und Kräutern, in der jüngeren Vergangenheit Freizeiteinrichtungen in Form von Grünflächen zu Golf-Übungszwecken (Putting-Green, Driving Range, bereits ab 2004) sowie späterhin für Fußballgolf (ab 2015) etabliert.

Nachdem in der jüngeren Vergangenheit Pachtland für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung in erheblichem Umfang (über 15 ha) verloren ging, tragen der ergänzende Betriebszweig und die erweiterte Einkommensmöglichkeit am Standort in Petterweil sehr maßgeblich zum wirtschaftlichen Überleben und der nachhaltigen Sicherung des gesamten landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes bei.

Die entsprechend ausgeübte Sport- und Freizeitnutzung erfolgt bislang auf der Grundlage der Darstellung „Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlagen“ im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) sowie weitestgehend im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzungsgenehmigung im Sinne des § 35 (1) des Baugesetzbuches (BauGB).

In Fortführung dieser insoweit begonnenen Entwicklung im Bereich „Sport- und Freizeit“ wurde in 2013 / 2014 die Planung und Errichtung eines 9-Loch-Golfplatzes mit einer Gesamtfläche von rd. 32 ha vorangetrieben. Ein diesbezüglich notwendiger Weise eingeleitetes Abweichungsverfahren von den Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessen und eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans wurden jedoch aufgrund der Unvereinbarkeit mit den regionalplanerischen Zielsetzungen und Maßgaben sowie der Unvereinbarkeit mit den Belangen der Landwirtschaft (unverträglich umfangreicher Entzug von hochwertigem Ackerland als Produktionsgrundlage) nicht weiterverfolgt.

In der nunmehr beantragten Abweichungszulassung erfolgt eine flächenmäßige Reduzierung auf nurmehr 7,3 ha, wovon die tatsächliche Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen lediglich 3,9 ha beträgt.

Die Bewirtschaftung der im Eigentum der Familie Gauterin befindlichen und angepachteten Ackerflächen erfolgt seit einiger Zeit bereits vollständig ausgehend vom zweiten Betriebsstand in Ober-Erlenbach; der landwirtschaftliche Maschinenpark und die landwirtschaftliche Betriebsstätte sind vollständig dorthin verbracht.

Die Erzeugung von Obst und Gemüse und die überwiegende Selbstvermarktung der Produkte, d.h. der gartenbauliche Erwerbszweig in Petterweil spielt aktuell nur eine untergeordnete Rolle.

Gleichzeitig zeigt sich an der stetig steigenden Besucher-Frequentierung und der gezielten Nachfrage ein zunehmendes Interesse an den angebotenen Outdoor- Sport- und Freizeitaktivitäten:

Mit dem allgemein verfolgten Konzept „Golfen für Jedermann“ (Pitch & Putt) ohne Mitgliedschaft und „Golf zum Ausprobieren“ und im Zusammenwirken mit weiteren sportbezogenen Freizeitaktivitäten (z.B. Fußballgolf) hat sich ein gut attraktives und gut angenommenes Freizeitangebot für die Allgemeinheit, für Interessierte am Golfsport und die gesamte Familie etabliert.

Zur längerfristigen Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit dieses der Erhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes dienenden Angebotes, ist eine geringfügige Erweiterung und Anpassung des Sportangebotes und der „Infrastruktur“ (z.B. richtliniengerechte Zufahrt und Parkplätze, Sanitärausstattung, gastronomisches Angebot) an einen zeitgemäßen und attraktiven Standard notwendig.

Damit bestehen im Bereich der Stadt Karben ein zunehmend beliebtes Ausflugsziel und ein Alternativangebot für Jedermann, jedoch keine Konkurrenzsituation zu etablierten, richtliniengerechten Golfanlagen in der Region sowie für Freizeitsport allgemein.

Zugleich besteht (und soll künftig weiter ausgebaut werden !) eine sehr enge funktionale Verknüpfung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb (z. B. Selbstvermarktung und Verkosten erzeugter landwirtschaftlicher Produkte).

Vor dem Hintergrund der vollzogenen, vorstehend skizzierten Entwicklung, der Lagegunst der Anlage direkt am Rande der Stadt Frankfurt und an der überörtlichen Fahrradrouten „Apfelwein- und Obstwiesenroute“ soll dieses Konzept ausgebaut und mittels ergänzende Freizeitsportmöglichkeiten und flankierende Nutzungen langfristig gesichert werden, ohne in Konkurrenz regional vorhanden Golfplätzen zu treten.

Mit den vorhandenen (und nach Auslagerung landwirtschaftlicher Maschinen) verfügbaren Gebäuden im Bereich der Hofanlage besteht zudem die Möglichkeit durch Indoor-Angebote (wie Indoor Screen Golf, Indoor-Spielgeräte) einen wetter- und jahrzeitunabhängiger Freizeitbetrieb zu gewährleisten und die Besucher-Attraktivität weiter zu steigern.

Zur Bereitstellung einer tragfähigen baurechtlichen Grundlage für die derzeit bestehenden Anlagen/ Einrichtungen und Nutzungen, als unabdingbare Voraussetzung für die weitere, teilweise intensivierete Nutzungsausübung sowie auch im Hinblick auf eine weitergehende Flächeninanspruchnahme für ergänzende Freiflächennutzungen für Sport- und Freizeitwecke, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Dies setzt wiederum eine teilbereichsweise Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) voraus, die durch den Vorstand beschlossen ist, aber erst nach der Entscheidung des Abweichungsantrages in Beteiligungsverfahren gehen kann.

3. Beschreibung des Vorhabens

Gemäß dem grundsätzlichen Konzept „pitch & putt“ ist in funktionaler Ergänzung der bestehenden Abschlag-Übungsanlage („Driving-Range“) beabsichtigt, nördlich und nordwestlich der Hofanlage eine Übungsfläche zum Einputten zu schaffen (wer Abschlüge übt, möchte auch das Einputten versuchen).

Ohne wesentliche Erdbewegungen, d.h. ohne Bodeneingriffe, ist die Herstellung von Wiesenflächen sowie kleinflächig von Putting-Grüns und Bunker vorgesehen; die Gestaltung wird ergänzt durch Grünstrukturen wie einzelne Bäume oder Hecken/ Gebüsche.

Eine Befestigung oder Versiegelung von Flächen erfolgt nicht. Ein Rückbau und die Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist problemlos in wenigen Arbeitsschritten und ohne größere Eingriffe im Bedarfsfall möglich.

Durch das neue Konzept kann die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gegenüber früheren Planungen erheblich reduziert werden.

Unter Mitberücksichtigung von z.B. einem einzuhaltenden Abstand zur Landesstraße, umfasst die neue, künftig als begrünte Fläche für Sport- und Spielanlagen zur Verfügung stehende Fläche, eine Größe von rd. 3,9 ha.

Da das Flurstück 51/1 (obgleich sinnvoller Weise Bestandteil der hier beantragen Abweichung) aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung steht, und da der befestigte, nord-südverlaufende Erschließungsweg (zugleich öffentlicher Rad- und Wanderweg) eine wichtige Verbindungsfunktion im Bereich der Sport- und Freizeitflächen inne hat, ist die Miteinbeziehung der Teilfläche westlich des „Höfer Weges“ in die Sport- und Freizeitfläche notwendig und sinnvoll.

Jedwede darüber hinaus gehende Entwicklung zulasten landwirtschaftlicher Flächen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

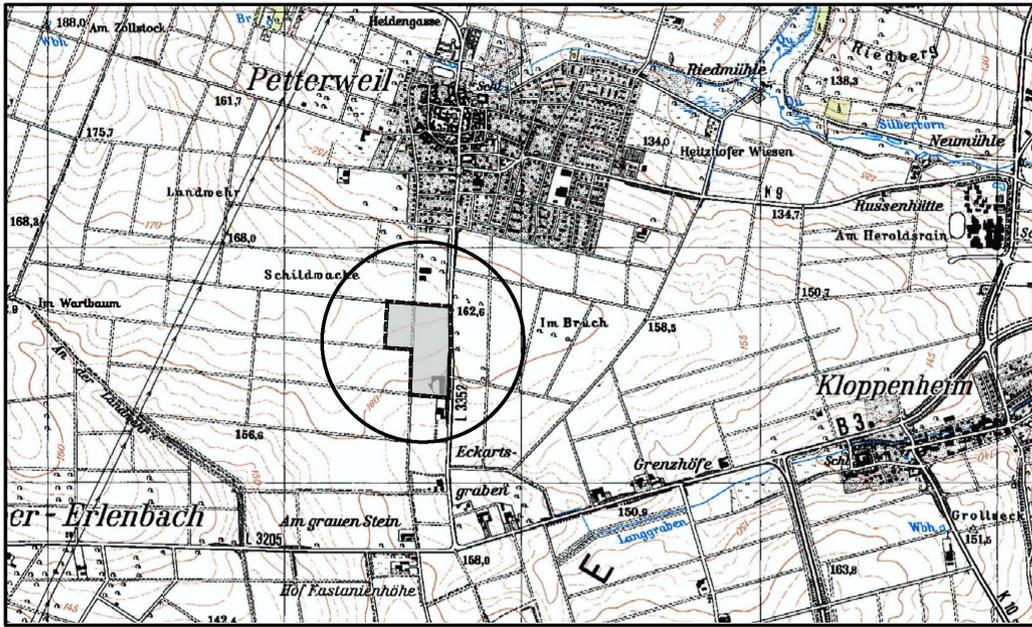


Luftbildübersicht (GoogleEarth):
(ohne Maßstab)

4. Darstellung der Fläche, Standortdiskussion

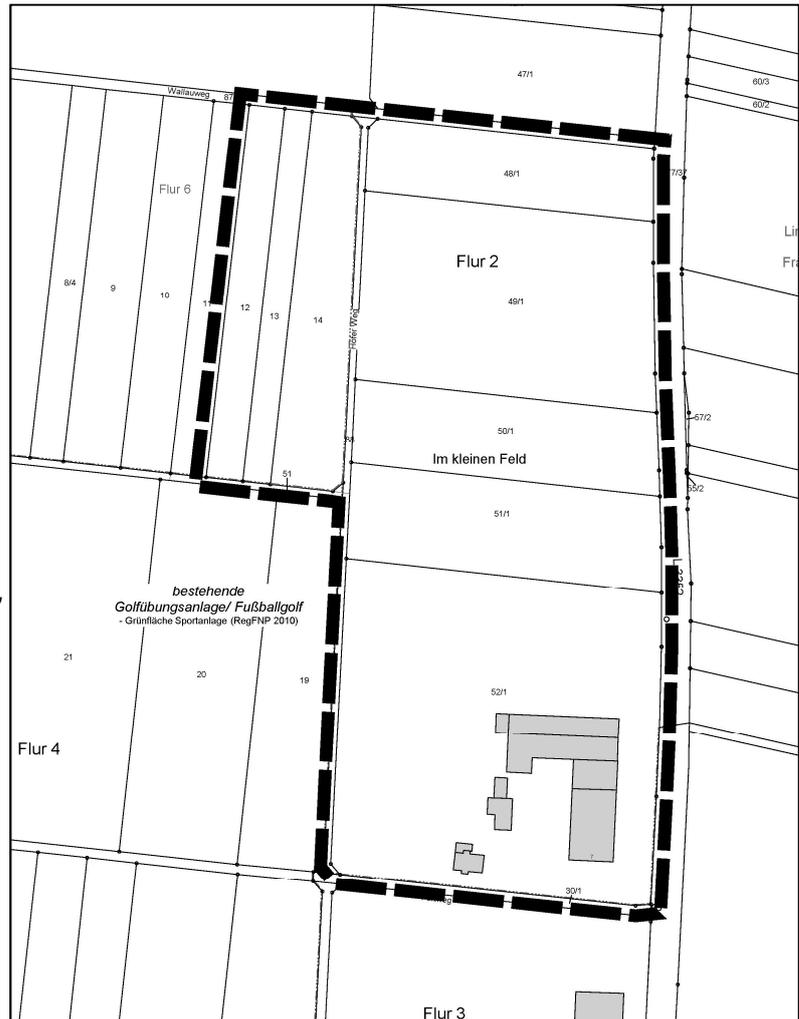
Das Gebiet der beantragten Abweichung liegt mit einer Gesamtgröße von rd. 7,3 ha direkt an der Landesstraße L 3352 südlich von Petterweil und umfasst das Anwesen der Golfrange Karben, Eckhardtsgraben 7, sowie weitere Flächen in nördlicher und nordöstlicher Richtung. Eine tatsächliche Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt lediglich im Umfang von 3,9 ha.

Das Planvorhaben ist aufgrund der mit dem Hofgut bestehenden baulichen Anlagen einschließlich der infrastrukturellen Erschließung sowie den bereits vorhandenen Freiflächennutzungen (Golf-Übungsgelände, Fußballgolf) standortgebunden. Standortalternativen bestehen insofern nicht.



Übersichtskarte:

**Lage der Fläche der beantragten Abweichung
(TK 25, Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)
(ohne Maßstab)**



Übersichtskarte:

**Lage und Abgrenzung der Fläche
der beantragten Abweichung
(Amt für Bodenmanagement Büdingen,
11/ 2017)
(ohne Maßstab)**

Analog der bisherigen Darstellung der Flächen westlich des Hofes ist beabsichtigt sämtliche Flächen innerhalb des Bereiches der hier beantragten Abweichung als „Grünfläche – Sportanlage“ darzustellen.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan wird, neben den bestehenden Grünflächen, der Hofanlage selbst und den notwendigen Parkplatzflächen nördlich des Hofes, die in Rede stehenden Flächen ausschließlich als private Grünfläche mit der konkretisierenden Zweckbestimmung „Sport-, Spiel- und Freizeitflächen“ festsetzen.

Jegliche Flächenversiegelungen werden durch Festsetzung ausgeschlossen.

Mit Ausnahme des Flurstückes 51/1 (unmittelbar nördlich der Hofanlage) befinden sich alle Flächen innerhalb der vorstehend dargestellten Abgrenzung der beantragten Abweichung im Eigentum der Familie Gauterin. Das Flurstück 51/1 ist durch die Familie Gauterin langjährig angepachtet und wird bislang zusammen mit den Eigentumsflächen bewirtschaftet.

Die in Rede stehende Erweiterungsflächen sind bislang als Acker genutzt (Raps, Getreide) und großräumig von Ackerland umgeben.

5. Verkehrliche Anbindung, Erschließung

Die vormalige landwirtschaftliche Hofstelle ist über den Wirtschaftsweg (Fortweg) im Süden an die Landesstraße 3352 (Petterweil - L 3205/ Kloppenheim) angebunden.

Mit dem bereits vorhandenen Besucheraufkommen, der derzeit unregelmäßigen Parksituation sowie im Hinblick auf die Ergänzung des Sport- und Spielangebotes ist eine neue, leistungsfähige und richtliniengerechte Verkehrsanbindung der Sport- und Freizeitanlage als Ganzes an die Landesstraße zweifelsohne notwendig.

Gemäß Vorabstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (HessenMobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen) ist die Herstellung einer leistungsfähigen Anbindung nördlich des Gebäudeensembles der Hofanlage unter der Voraussetzung zulassungsfähig, dass eine fahrmäßige Verbindung zu den Wirtschaftswegen (und damit ein Schleichwegeverkehr) unterbunden wird.

Im Hinblick dessen erfolgte durch ein Fachbüro (IMB-Plan, Frankfurt/ Main, Juli 2018) eine Verkehrsuntersuchung zur Sicherstellung einer späterhin leistungsfähigen Verkehrsabwicklung und die Vorentwurfsplanung bezüglich der verkehrlichen Anbindung an die Landesstraße.

Die entsprechenden Unterlagen liegen der Fachbehörde (HessenMobil) zur Vorabprüfung vor. Zur Baurechtschaffung wird der entsprechende Teilabschnitt der Landesstraße (Flst. 77/37) in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Die bestehenden Landwirtschaftswege bleiben als solche vollständig unverändert und werden als solche auch im späteren Bebauungsplan festgesetzt.

Im Hinblick auf die Bewirtschaftung der umgebenden Landwirtschaftsflächen und für den landwirtschaftlichen Verkehr ergeben sich keinerlei Veränderungen.

Der Nord-Süd verlaufende „Höfer Weg“ ist zudem Bestandteil des gut frequentierten regionalen Radweges „Apfelwein- und Obstwiesenroute“ und bildet damit einen ergänzenden Aspekt des der Planung zugrunde liegenden Sport- und Freizeitkonzeptes.

Eine maßgeblich veränderte infrastrukturelle Erschließung ist angesichts der beabsichtigten Freiflächennutzung für Sport- und Spielzwecke nach aktuellem Stand nicht erforderlich.

6. Naturräumliche Beurteilung der Fläche, Darstellung der Umweltbelange

Zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan erfolgt(e) die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Die diesbezügliche Bestandsaufnahme erfolgte im Januar und Mai 2018 (vgl. Anlage):

Die Fläche der geplanten Erweiterung für die Sport- und Freizeitnutzung wird ausschließlich als Intensivacker genutzt und ist großräumig durch Ackerland umgeben.

Im geplanten Parkplatzbereich nördlich des Hofes dominieren neben den großenteils noch vorhandenen Foliengewächshäusern gegenwärtig Ruderalfluren und Ruderalwiesen.

Das einbezogene Ackerland ist naturschutzfachlich geringwertig, neben der Feldlerche konnte aber ein Vorkommen des in Karben nachgewiesenen Feldhamsters nicht völlig ausgeschlossen werden.

Die Ruderalvegetation im geplanten Parkplatzareal besteht botanisch zwar nur aus Trivialarten, bietet aber aktuell günstige Habitatbedingungen für körnerfressende Singvögel, sodass auch einzelne in der hessischen Ampelliste mit „gelb“ oder sogar neuerdings mit „rot“ (Blut-hänfling) eingestufte Arten im Rahmen der Bestandsaufnahme (05/2018) nicht auszuschließend waren.

Vor diesem Hintergrund wurde durch das Planungsbüro Gall, 35510 Butzbach, im Frühjahr/Sommer 2018 eine faunistische Kartierung durchgeführt:

Ohne, dass das abschließend ausgearbeitete Kartierungsergebnis und die Artenschutzprüfung bislang vorliegen, ist festzustellen, dass kein aktuelles Vorkommen des Feldhamsters nachgewiesen wurde. Bezüglich der Avifauna ist, je nach konkreter Ausgestaltung der Maßnahme voraussichtlich nur die Feldlerche betroffen, dies aber nur mit zwei Revieren. Für die anderen Vogelarten zeichnen sich derzeit keine artenschutz- und naturschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen ab.

Für das Vorhaben kritisch ist die hohe Bodengüte in Verbindung mit hoher Leistungsfähigkeit des Bodens und einem seltenen Bodentyp (Parabraunerde-Tschernosem).

Da der Eigentümer und Vorhabenträger ausschließlich (!) selbst von einer Umwidmung betroffen ist und, da nach dem Vorentwurf des Bebauungsplanes ausschließlich Grünflächen für den Sport- und Freizeitbetrieb (ohne jegliche Versiegelung) festgesetzt werden, sind keine anderen landwirtschaftlichen Betriebe oder sonstige Belange der Landbewirtschaftung betroffen. Der Bodeneingriff ist grundsätzlich reversibel, d.h. im Bedarfsfall ohne weiteres rückgängig zu machen.

Die Erholungseignung wird durch die geplante Erweiterung nicht negativ beeinflusst bzw. im Hinblick auf die Freizeit- und Sportmöglichkeiten eher aufgewertet.

In ökologischer Hinsicht bedeutet das geplante Übungsgelände in Relation zur jetzigen intensiven Ackernutzung insgesamt eine Aufwertung; dies betrifft auch das Landschaftsbild.

Je nach Ausgestaltung des späteren Parkplatzbereiches mit Zufahrt ergibt sich in Gegenüberstellung mit einer ökologischen Aufwertung im Zuge einer Umwandlung von Intensivacker in eine Grünfläche kein oder lediglich ein geringer Kompensationsbedarf.

Sofern im Ergebnis der Bilanzierung im Rahmen des späteren Bebauungsplanverfahrens notwendig, sind Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes oder aber in Ergänzung und Aufwertung vorhandener „Biotopflächen“ im Eigentum des Vorhabenträgers (d.h. keinesfalls zulasten von landwirtschaftlicher Nutzfläche) umzusetzen.

7. Landwirtschaftliche Beurteilung der Fläche und der beabsichtigten Maßnahme

Ohne Frage wird das Gebiet durch die Nutzungsstrukturen intensiver Landwirtschaft geprägt, wobei es sich um sehr hochwertige Ackerflächen mit hoher Standortnutzungsseignung für die landwirtschaftliche Produktion handelt - nach dem "landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen" in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a.

Mit dem Bodentyp Parabraunerde-Tschernosem bzw. Tschernosem-Parabraunerde um einen (Schwarzerde-)Reliktboden mit für Hessen hohem Seltenheitswert.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit besteht mit Ertragsmesszahlen von 75 - 80 Bodenpunkten ein sehr hohes Ertragspotenzial.

In Relation zur Planumgebung und zum Naturraum handelt es sich um einen mittleren Wert, sodass der Konflikt mit der hohen landwirtschaftlichen Bodenqualität auch auf möglichen Alternativflächen in der Umgebung auftritt.

Bodentypbedingt besteht eine hohe Feldkapazität (d.h. hohes Wasserspeichervermögen) und ein hohes Nitratrückhaltevermögen.

Im Gegensatz zu dem Aspekt eines sehr hohen Ertragspotenzials, bedeutet aus Sicht des Schutzgutes Bodens die Einstellung der jetzigen intensiven Ackernutzung auf den geplanten Sport- und Spielflächen jedoch eine funktionelle Aufwertung, und zwar

- durch den Wegfall der Bodenbearbeitungsmaßnahmen,
- durch die zukünftig gegenüber jetzt sehr stark reduzierte und auf gewisse stark beanspruchte Teilflächen beschränkte Düngung und
- durch den zukünftig fehlenden oder sehr stark verringerten Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln.

Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ergibt sich (nur) infolge der notwendigen Errichtung des Parkplatzbereichs sowie der Verkehrsanbindung an die Landesstraße.

Zurzeit wird der Landwirtschaftsbetrieb vom Inhaber mit seiner Ehefrau als jeweilige Vollzeitarbeitskraft sowie den beiden Söhnen zu je einer Teilzeitarbeitskraft bewirtschaftet. Weitere drei Vollzeitarbeitskräfte und zwei Teilzeitarbeitskräfte komplettieren den Betrieb.

Da in der gesamten Region die Nachfrage nach Pachtflächen das Angebot bei weitem übersteigt, ist einer Erweiterung der landwirtschaftlichen Produktionsfläche und eine Vergrößerung der Einkommensmöglichkeiten durch Agrarproduktion nicht möglich.

Zur Sicherstellung des Fortbestandes des Landwirtschaftsbetriebes und der Einkommenssituation der Betreiberfamilie sowie der angestellten Mitarbeiter sind daher ein inhaltlich breiter angelegtes Tätigkeitsfeld und eine Betriebsführung, die mehrere Wirtschaftsfelder abdeckt, unabdingbar.

8. Auseinandersetzung mit den Zielsetzungen des Regionalplanes/ Regionalen Flächennutzungsplanes, Erfordernis der Zielabweichung (Abweichungstatbestand)

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

Die Ziele und Maßgaben der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010).

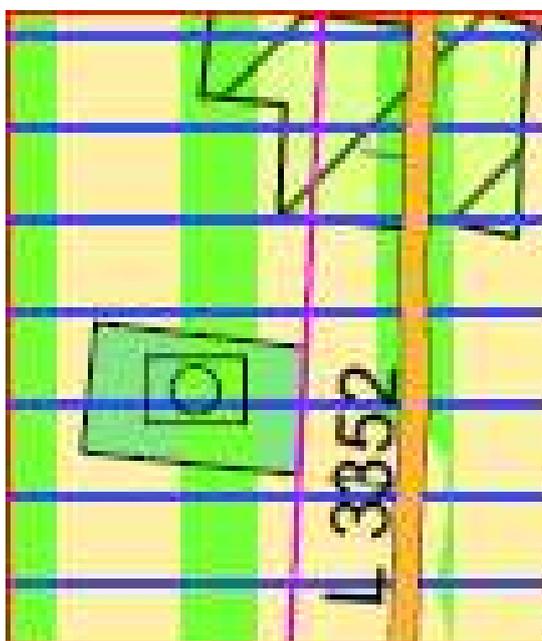
Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main (im Bereich dessen die Stadt Karben liegt) werden die Planungen auf Ebene des Regionalplanes und der Flächennutzungsplanung (als vorbereitende Bauleitplanung) in einem Planwerk zusammengefasst.

Der RPS/RegFNP 2010 legt das Gebiet des künftigen Bebauungsplanes als „**Vorranggebiet für die Landwirtschaft**“, „**Vorranggebiet Regionaler Grünzug**“ und „**Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz**“ fest.

Der Teilbereich der bestehenden Driving-Range und dem Gelände für Fußballgolf ist mit einer Größe im wirksamen RegFNP als Grünfläche mit der beigefügten Zweckbestimmung „Sportanlage“ ausgewiesen.

Auszug:

Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Nach der raumordnerischen Zielsetzung Z10.1-10 hat im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ 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.

Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten.

Das Flurstück 52/1 mit dem Gesamt-Gebäudekomplex des Hofgutes, den „aufgelassenen“ Fo-liengewächshäusern und den Grünflächen steht einer landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne der o.g. regionalplanerischen Zielsetzung bereits seit längerem nicht mehr zur Verfügung.

Da im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der Sport- und Freizeitnutzung stehend, ist die Fläche notwendiger Weise Bestandteil des künftigen Bebauungsplanes und soll auf Ebene des Flächennutzungsplanes (RegFNP) als Bestandteil der „Grünfläche, Sportanlage“ dargestellt werden.

Die nördlich/ nordwestlich angrenzenden Flächen werden bislang ackerbaulich genutzt (Getreide, Raps).

Eine Beeinträchtigung oder gar Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe durch eine Umnutzung als begrünte Sport- und Freizeitfläche ist auszuschließen.

Betroffen sind (mit Ausnahme des Flurstückes 51/1) ausschließlich Grundstückflächen im Eigentum der Familie Gauterin. Das vorbenannte, nicht im Eigentum befindliche Flurstück 51/1, wird gleichwohl als Pachtfläche durch den Landwirtschaftsbetrieb Gauterin gemeinsam mit den benachbarten Flächen bewirtschaftet. Perspektivisch ist ein Flächenerwerb beabsichtigt.

Eine Erschwernis der Bewirtschaftung der „verbleibenden Ackerflächen“ ergibt sich nicht:

Sämtliche derzeit bestehende Wegebeziehungen bleiben vollständig unverändert.

Der knapp 6 ha große Ackerschlag westlich des Höfen-Weges und nördlich der bestehenden Golf-Übungs- bzw. Fußballgolfanlage (gleichsam im Eigentum des Landwirtschaftsbetriebes Gauterin), wird durch die hier angedachte Verringerung hinsichtlich der Anbau- und Bewirtschaftungsmöglichkeiten in keiner Weise negativ beeinflusst.

Eine Zuwegung bleibt ebenso unverändert wie die notwendigen Rahmenbedingungen für eine effiziente Bewirtschaftung.

Der Landwirtschaftsbetrieb Gauterin bewirtschaftet über 40 ha Eigentums- und Pachtflächen mit Weizen, Raps und (in geringem Umfang) Mais.

Im Zuge eines deutlichen Rückganges an verfügbaren Pachtflächen und der nurmehr begrenzt zur Verfügung stehenden agrarischen Produktionsfläche haben, zur Sicherstellung einer wirtschaftlichen tragfähigen Betriebsführung, ergänzende Betriebszweige und Nutzungen zur Generierung weiterer Einkommensmöglichkeiten erheblich an Bedeutung gewonnen.

Neben Obstanbau, Sondergemüsekulturen und der Direktvermarktung hat sich ab 2004, in Synergie damit, eine Freizeitnutzung (Golfübungsgelände, Abschlagplatz, später Fußballgolf) z.B. zur Überbrückung von Wartezeiten und „das Spiel zwischendurch“, entwickelt und wird seitdem verstärkt nachgefragt.

Eine Sicherung und eine Erweiterung dieses Betriebszweiges, d.h. die Realisierung eines zeitgemäßen und attraktiveren Angebotes für Freiraumaktivitäten (mit den dazu erforderlichen Rahmenbedingungen (wie z.B. „vernünftige“ Zuwegung und Parkplatzsituation, Sanitärausstattung, gastronomisches Angebot) dient unmittelbar der nachhaltigen Sicherung des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes.

Das Vorhaben trägt damit dem Strukturwandel im landwirtschaftlichen Bereich und der Notwendigkeit einer breiter angelegten Einkommensmöglichkeit zur Sicherung des gesamten Vollerwerbsbetriebes Rechnung, ohne, dass dies zulasten anderer Betriebe, den regionalen Betriebsstrukturen oder auch von hochwertigen Bodenflächen als landwirtschaftliches Produktionsmittel ginge.

Die Umwandlung und Nutzung als Grün- und Freifläche ist reversibel, die Bodenfunktionen bleiben unverändert bzw. werden eher in positiver Hinsicht beeinflusst.

Die Zielsetzung des RegFNP bezüglich einer dauerhaften Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneter Böden wird damit nicht in Frage gestellt.

Auf der anderen Seite stellt die vorhandene und darüber hinaus beabsichtigte freiflächenbezogene Sport- und Freizeiteinrichtung einen wesentlichen Beitrag zum regionalen Freizeit- und Erholungsangebot in Karben und dem Rhein-Main-Gebiet dar.

Die bisherige Besucherfrequentierung belegt und unterstreicht die entsprechende Angebotsnachfrage.

Aus Sicht des Schutzgutes Bodens bedeutet die Einstellung der jetzigen intensiven Ackernutzung auf den geplanten Sport- und Spielflächen eine funktionelle Aufwertung (s.o.).

Bauliche Erweiterungen und Ergänzungen erfolgen nur im Bereich der bestehenden Hofanlage bzw. im Bereich bereits versiegelter Flächen.

Eine gewisse Ausnahme stellt die notwendiger Weise richtliniengerecht herzustellende Verkehrsanbindung an die Landesstraße L 3552 (Linksabbieger) und die Errichtung von Besucherparkplätzen unmittelbar nördlich der Hofanlage dar; die Stellplätze selbst werden in wasserdurchlässiger Art und Weise zu befestigen sein.

*Nach der Zielsetzung Z4.3-2 darf die Funktion der **Regionalen Grünzüge** durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.*

Die beabsichtigte Nutzung, die innerhalb des Vorranggebietes Regionaler Grünzug mit keiner weitergehenden Versiegelung verbunden ist, stellt keinen Verstoß gegen Ziel /4.3-2 des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplanes dar.

In diesen Vorranggebieten ist der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern.

Mit dem hier in Rede stehenden Vorhaben ergeben sich gegenüber der intensiven ackerbauartigen Nutzung im Zuge einer dauerhaften Flächenbegrünung und der Einbringung von strukturierenden Elementen (ergänzende Pflanzung von Bäumen, Hecken) eher positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasserhaushalt, Boden, Kleinklima und Ökologie sowie insgesamt eine Aufwertung der Freiraumfunktion.

Vorhaben, die der Freiraumerholung der Allgemeinheit dienen und die Funktionen der Grünzüge nicht beeinträchtigen, sind nach dem Grundsatz G4.3-5 zulässig.

Das **Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz** bleibt unberührt:

Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes von 1929. Gemäß § 53 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gelten die Bestimmungen der § 51 und 52 WHG für Wasserschutzgebiete (u.a. zum Grundwasserschutz) auch für die festgesetzten Heilquellenschutzgebiete.

Die Planung steht den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung nicht entgegen; die Bestimmungen sind bei allen Vorhaben und Maßnahmen zu beachten.

Durch die künftig beabsichtigte Nutzung der aktuellen Landwirtschaftsflächen als Grünflächen, d.h. durch einen Wegfall von regelmäßigen Bodenbearbeitungsmaßnahmen, einer stark reduzierte Düngung und einem zukünftig fehlenden oder sehr stark verringerten Einsatz von

Pflanzenbehandlungsmitteln, ergeben sich eher verbesserte Rahmenbedingungen für einen umfassenden Grundwasserschutz.

Die reduzierte Nutzungsintensität auf den Grün- und Spielflächen bedingt, ähnlich wie beim Schutzgut Boden, eine Aufwertung durch ständige Bodenvegetation und damit gleichmäßigeren Wasserhaushalt.

Die beabsichtigte Nutzung als „Grünfläche – Sportanlage“ ist bei gleichzeitiger Einhaltung der Verbote im Oberhessischen Heilquellenschutzgebiet mit dem entsprechenden Grundsatz vereinbar.

9. Zusammenfassende Beurteilung, materielle Voraussetzungen

Eine Abweichung vom Regionalplan kann nach § 6 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) zugelassen werden, wenn sie

1. unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und
2. die Grundzüge des Regionalplanes nicht berührt werden.

Die beantragte Abweichungszulassung kann auf Grundlage der vorstehend angeführten Aspekte unter raumordnerischen Gesichtspunkten als vertretbar angesehen werden,

- da die Planung keinen nachhaltigen, irreversiblen Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Folge hat,
- da (neben dem Vorhabenträger und Eigentümer) keine anderen Landwirtschaftsbetriebe und keine sonstigen Belagen oder Aspekte der Agrarstruktur und Bewirtschaftungsmöglichkeiten berührt sind,
- da die beantragte Abweichung bzw. das Planvorhaben unmittelbar der notwendigen nachhaltigen Sicherung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes dienen,
- die umweltbezogenen Schutzgüter nicht oder eher in positiver Art und Weise berührt werden,
- da Alternativstandorte im räumlichen Zusammenhang nicht vorhanden sind,
- da einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB Rechnung getragen werden kann und
- da die Grundzüge des Regionalplans nicht berührt werden und die Darstellung bzw. Abweichungszulassung keine Auswirkungen auf die Planungskonzeption in ihrer Gesamtheit haben wird.

Die Stad Karben bittet im Hinblick auf den auch für die Stadt wichtigen, dauerhaften Erhalt des Hofgutes Gauterin und eine angemessenen Fortentwicklung um eine positive Bescheidung des Antrags.

Karben, im Dezember 2018