

**Stadt Karben**

**Antrag auf Ab-  
weichung von den Zielen des  
Südhessen gemäß § 8 HLPG  
für den Gel-  
tungsbereich des Bebauungs-  
plans „Golfanlage Hofgut Gauterin“**

**Kurzfassung****Antragsteller:**

Magistrat der Stadt Karben  
vertreten durch Bürgermeister Guido Rahn  
Rathausplatz 1, 61184 Karben,  
Telefon: 06039/ 481-0, info@karben.de

**Bearbeitung:**

**BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten**  
Untere Zahlbacher Straße 21, 55131 Mainz,  
Telefon: 06131/ 66925-11, info@bierbaumaichele.de

**Vorhabenträger:**

im Auftrag von:  
Familie Gauterin  
Eckardsgraben 7-9, 61184 Karben-Petterweil  
Telefon: 06039/ 5332

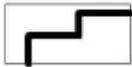
**Datum:**

22.09.2014

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2012  
in der rechtswirksamen Fassung vom 17.10.2011 Ausschnitt Hauptkar-  
te



Maßstab 1:50.000



Grenze des Änderungsbereiches

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Erfordernis und Vorgaben.....	3
2	Bestandsstatistik und Erschließung.....	3
3	Wirtschaftlichkeit, Plankonzept und Eingriff.....	4
4	Begründung der Abweichung vom Regionalen Raumordnungsplan.....	5
5	Fazit.....	6

## 1 Anlass, Erfordernis und Vorgaben

### Projekt

Die Familie Gauterin plant, auf den landwirtschaftlichen Flächen rund um ihr frei gelegenes Hofgut eine 9-Loch Golfanlage, die „Golfanlage Hofgut Gauterin“, zu errichten. Mit der bestehenden „Golfrange-Karben“ besteht bereits eine baurechtlich genehmigte, ca. 7 ha große Golfanlage auf dem Hof und die Familie verfügt über Erfahrung im Angebot von Golfsport. Seit fünf Generationen betreibt sie Landwirtschaft im Karbener Ortsteil Petterweil. Der Golfplatz dient der Verbesserung der Ertragslage ihres landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes mit 68 ha Betriebsfläche.

Das Konzept „Golfen auf dem Bauernhof“ sieht eine öffentliche Nutzung ohne Club-Mitgliedschaft unter dem Motto „Golfen für Jedermann“ vor. Freizeitangebote für Familien sowie ein Angebot der regionalen landwirtschaftlichen Produkte in einem Hofladen und der Gastronomie auf dem Hofgut ergänzen das Programm. Die Stadt Karben unterstützt das Erholungsangebot.

### Regionalplan Zielabweichung

Das Projekt liegt gemäß Regionalplan Südhessen / Regionalem Flächennutzungsplan 2010 im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“. Vom Ziel „Vorranggebiet Landwirtschaft“ wird mit dem geplanten Vorhaben abgewichen. Insgesamt beläuft sich das Plangebiet einschließlich Bestand auf 31,78 ha. Es werden 23,08 ha derzeit landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche zugunsten von Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Sportanlage‘ in Anspruch genommen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in Ihrer Sitzung am 31.01.2014 die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens von den Vorgaben des Regionalplans Südhessen einstimmig beschlossen. Die Stadt Karben möchte für das Projekt im Außenbereich durch die Aufstellung eines Bebauungsplans Baurecht schaffen.

### Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 enthält auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 Baugesetzbuch (BauGB) für die Entwicklung des Gemeindegebiets. Da die geplanten Nutzungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, ist, aufbauend auf das Zielabweichungsverfahren, ein Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes gemäß den §§ 2 Abs. 1 BauGB erforderlich.

### Schutzgebiete nach Naturschutz und Wasserrecht

Die Planung beeinträchtigt die vorhandenen Schutzgebiete in den benachbarten Auen nicht.

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet (HQS), Zone I (HQS I 440-088). Direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet liegt ein Trinkwasserschutzgebiet, Zone III (TWS III 440-078), das mit mehreren Brunnen zur Trinkwassergewinnung gehört, welche westlich von Petterweil liegen. Beide Ausweisungen werden durch einen Golfplatzbetrieb nicht beeinträchtigt.

## 2 Bestandsstatistik und Erschließung

### Erschließung

Die Verkehrserschließung des Hofguts ist durch eine Zufahrt von der Landesstraße L 3352 gesichert. Auf dem „Höfer Weg“ westlich des Hofguts parallel zur Landesstraße verläuft die überörtliche Radroute „Apfelwein- und Obstwiesenroute“. Der Betrieb kooperiert mit der Regionalpark RheinMain GmbH: Eine Route führt im Abstand von gut 500 m südlich vom Hofgut vorbei.

Die Versorgung des Hofguts mit technischer Infrastruktur ist vorhanden.

**Tabelle 1: Bestehende Nutzungen im Plangebiet**

Bestehende Nutzung	Fläche in ha
Hof- und Gebäudeflächen mit Nebenflächen	1,10
Golfflächen	6,95
Flächen für Gemüse- und Ackerbau	23,08
Feldwege (öffentliche Wegeparzellen)	0,65
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>31,78</b>

### 3 Wirtschaftlichkeit, Plankonzept und Eingriff

#### Bedarfsanalyse/Wirtschaftlichkeit

Im Vorfeld des Projekts wurde eine Standortabschätzung auf Basis von Daten des Deutschen Golfverbandes (DGV) durchgeführt. Das Einzugsgebiet erstreckt sich neben dem Wetteraukreis in den Hochtaunuskreis und das Stadtgebiet Frankfurt. In der gesamten Region ist der Golfsport stark verbreitet. Die Auslastung der Golfanlagen im Umkreis liegt allerdings auch deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Viele der konkurrierenden Anlagen sind bereits ausgelastet und nehmen keine Mitglieder mehr auf.

Der Betrieb einer Golfanlage ergänzt die landwirtschaftliche Nutzung im Sinne einer Erwerbskombination. Aus der geplanten Sport- und Freizeitnutzung ergeben sich Synergieeffekte für den Agrarbetrieb (Förderung der Direktvermarktung u. a. mit asiatischem Gemüse und der Verarbeitung der Feldfrüchte in der hofeigenen Gastronomie), Pflege der Golf- und Ausgleichsflächen mit dem eigenen Maschinenpark). Die direkt an den Hof anschließende 9-Loch-Golfanlage liegt optimal im Anschluss an die bestehenden Flächen.

#### Plankonzept: Erschließung, Flächenmanagement und Artenschutz

##### Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Landesstraße L 3352, die Anordnung von ca. 50 erforderlichen Stellplätzen erfolgt im Bereich des bestehenden Hofguts, die landschaftliche Einbindung wird über grünordnerische Maßnahmen gewährleistet. Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation sowie die Entsorgung des Abwassers sind über die bestehenden Anschlüsse gewährleistet. Der Empfang und die Infrastruktur für die Nutzer werden in die bestehenden Hofgebäude integriert. Ein koreanisches Restaurant befindet sich bereits in der Hofanlage.

Die das Hofgut begleitenden öffentlichen Wege bleiben in ihrer Funktion erhalten.

##### Bewässerung

Eine 9-Loch-Golfanlage braucht, bei Beschränkung der Bewässerung auf die Grüns und Abschläge, rund 5.000 m<sup>3</sup> Beregnungswasser pro Jahr. Neben der genehmigten Fördermenge von aktuell 9.000 m<sup>3</sup> aus dem Brunnen besteht die Möglichkeit, Niederschlagswasser u.a. von ca. 0,7 ha Dachflächen des Hofes zu sammeln und über mehrere Speicherteiche für die Bewässerung zu nutzen. Rough- und Semiroughflächen werden nicht bewässert, Fairwayflächen (die eigentlichen Spielbahnen) nur im erforderlichen Umfang mit dem zur Verfügung stehenden Wasser.

##### Flächenmanagement

Die künftige Bewirtschaftung und Pflege des Platzes erfolgt nach den gültigen gesetzlichen Bestimmungen und der guten fachlichen Praxis der Golfplatzunterhaltung mit einer bedarfsgerechten Düngung und begrenztem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Nur Grüns und Abschläge werden gewässert, angepasst gedüngt und täglich gemäht. Die Fairways, die Spielbahnen, werden zweimal pro Woche gemäht und kaum gedüngt. Semiroughs,

an den Rändern zu den Fairways, und die Roughs, zwischen den Bahnen, brauchen keine Bewässerung oder Hilfs- und Düngstoffe. Die Semi-Roughs sind alle 2 bis 3 Wochen, die Roughs nur etwa 2- bis 3mal im Jahr zu mähen.

#### Gestaltungskonzept und Artenschutz

Aus Artenschutzgründen ist eine offene Gestaltung des Golfplatzgeländes vorgesehen: Landschaftliche Besonderheiten und historische Nutzungen wie blütenreiche Feldraine, Streuobstwiesen und kleinere Gehölze werden thematisch aufgenommen. Obst der Streuobstbäume bereichert das Angebot des Hofladens.

#### Ökologisches Konzept und Artenschutz

Die offene Gestaltung des Golfplatzes vermindert mögliche Beeinträchtigungen von Offenlandbrütern vor allem auf den Randflächen. Sie stellt für diese Vögel weiterhin einen Nahrungslebensraum und im Besonderen einen Winterlebensraum für Rebhühner bereit. Die Rastplatzzeigenschaften des Umfeldes für Zugvögel wie Gänse oder Kraniche werden gerade im zeitigen Frühjahr und im Herbst nicht beeinträchtigt und mit der Gestaltung sogar verbessert.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll eine genaue revierbezogene Kartierung der Vögel, eine weitere Abschätzung der Rastvögel und eine erneute Überprüfung auf Feldhamstervorkommen durchgeführt werden. Darauf soll dann eine genaue Quantifizierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aufbauen.

#### Nachweis der Kompensation bei maximaler Feldlerchendichte

Die Artenschutzrechtlichen Einschätzungen von 2014 gehen von einer durchschnittlichen Feldlerchendichte von 4 Brutpaaren/10 ha aus (erforderliche Kompensation: Anlage von rund 800 m Blühstreifen). Das Regierungspräsidium Darmstadt hat darum gebeten, auch zur 2012 vom Gutachter Dr. Fritz postulierten Maximaldichte von 10 Brutpaaren/10 ha Reserven für eine Feldlerchenkompensation darzulegen. Von der Familie Gauterin können auch die dann hierfür erforderlichen Blühstreifen in 3 km Länge für die Kompensation von Beeinträchtigungen der Lebensräume der Feldlerche bereitgestellt werden.

#### Sicherheitsaspekte des Golfbetriebes

Entsprechend einschlägiger Praxis der Golfplatzplanung wurde ein Plan mit potenzieller Schlagabweichung erstellt. Gerade parallel zu den Bahnen im Süden und Norden sind Gehölzflächen zum Schutz gegen abirrende Golfbälle einzuplanen. Zu den Ackerflächen nach Westen brauchen keine Hecken gepflanzt werden. Das Gelände kann hier offen gehalten werden.

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Eingriff besteht im Bau der Golfanlage mit Auswirkungen vor allem auf die Offenlandbrutvögel und in einer Neuversiegelung von maximal 0,4 ha. Für die Versiegelung ist eine Regenwasserrückhaltung vorzusehen. Im Sinne der Arten und Biotope, des Klimas, des Bodens, der Erholung und des Landschaftsbildes wird die Kompensation für die Golfanlage erreicht mit grünordnerischen Maßnahmen, z. B. der Anlage von Wiesenflächen und Gehölzpflanzungen sowie mit der zusätzlichen Anlage von Blühstreifen in großer Länge in der Ackerflur.

## 4 Begründung der Abweichung vom Regionalen Raumordnungsplan

**Ziel Z10.1-10: „Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“ (Gegenstand des vorliegenden Zielabweichungsverfahrens)**

**Ziel Z4.3-2: „Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. ... Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.“**

In der Golffläche selbst sind keine baulichen Anlagen vorgesehen. Das heißt, es erfolgt keine Beeinträchtigung des Regionalen Grünzugs.

#### Vorranggebiet Landwirtschaft

Diskussion der landwirtschaftlichen Betroffenheit:

1. Betriebsbetroffenheit Dritter: Die Flächenverfügbarkeit für die Golfanlage ist gegeben und

wurde im Einvernehmen mit den betroffenen Eigentümern sowie deren Pächtern durch Ersatzflächen für diese geschaffen. Die Planung bedroht keine Bewirtschafter durch Flächenentzug in ihrer Existenz. Aus Kreisen der örtlichen Landwirtschaft wird Zustimmung zum Projekt signalisiert.

2. Betriebsbetroffenheit Gauterin: Der landwirtschaftliche Familienbetrieb erweitert mit der Golfanlage seine Einkommensmöglichkeiten.
3. Flächenverlust für die Landwirtschaft allgemein: Im Rhein-Main-Gebiet findet sich selten Ersatz für durch andere Nutzungen in Anspruch genommene landwirtschaftliche Flächen. Eine Rückkehr zur landwirtschaftlichen Nutzung soll bei geänderten Rahmenbedingungen jederzeit möglich sein.

Die Stadt Karben prüft derzeit die Möglichkeit einer Kompensation des Verlustes landwirtschaftlicher Produktionsflächen z. B. durch Umwandlung bei zunehmenden Schlaggrößen nicht mehr benötigte Wege im städtischen Besitz in landwirtschaftliche Produktionsfläche.

Es handelt sich um sehr gute Böden mit Ertragszahlen > 80.

### **Golfplatz mit allen Feldflurfunktionen außer intensivem Ackerbau**

Auf dem Golfplatz findet keine vollflächige, vorwiegend ertragsorientierte landwirtschaftliche Produktion mehr statt. Die übrigen Feldflurfunktionen sind mit dem Gestaltungskonzept weiterhin gegeben bzw. werden gefördert:

Folgende Feldflurfunktionen werden vom landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004 als „Grundlage der Festlegung Vorranggebiete für Landwirtschaft“ genannt:

- Ernährungsfunktion (hier: Streuobst auf der Golfanlage, extensive Produktion als Kontrast zu intensiver landwirtschaftlicher Produktion)
- Einkommensfunktion (hier: Golfanlage sichert/fördert Einkommenssituation des Landwirts)
- Arbeitsplatzfunktion (hier: Golfanlage fördert Arbeitsplätze)
- Erholungsfunktion (hier: „Golfen auf dem Bauernhof“ fördert in besonderem Maße die Erholung), zum Thema Erholung im Regionalplan s. u.
- Schutzfunktion (hier: der Golfplatz verdrängt zunächst Offenlandarten, fördert sie durch offene Gestaltung und sieht zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen für sie vor). Auch einzelne Schutzfunktionen wie Landschafts-, Biotop- und Artenschutz-, Bodenschutz-, Klimaschutz- und Wasserschutzfunktion gehören dazu. Für die Boden- und Wasserschutzfunktion werden Verbesserungen erzielt, da die Vorbelastung mit Dünger und Herbiziden verringert wird.

In dem besonderen Fall der projektierten Golfanlage Hofgut Gauterin werden durch das Planungskonzept „Golfen auf dem Bauernhof“ die Funktionen der Feldflur durch eine an die Wetteraurlandschaft angepasste offene Gestaltung behutsam ergänzt und teilweise verbessert.

### **Erholung in der Wetterau mit Golfplatz nach Regionalplan Südhessen**

Kap. 4.7 Erholung Regionalplanung. Grundsatz G4.7-10

„Die Neuanlage von Golfplätzen kommt vorzugsweise in den Teilräumen in Betracht, in denen dadurch nur geringe landschaftsökologische Belastungen oder Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind. Dazu gehören vor allem weitgehend ausgeräumte Ackerfluren in den Naturräumen Wetterau, ...“

## **5 Fazit**

Mit der Planung Golfanlage Hofgut Gauterin sollen Flächen in einem landwirtschaftlichen Vorranggebiet in eine Grünfläche ‚Golfanlage‘ umgewidmet werden.

Die Planung zur Golfanlage Hofgut Gauterin erweitert die Einkommensmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs und trägt zur nachhaltigen Sicherung des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs mit Nachfolger bei. Landwirtschaftliche Produktionsflächen gehen dadurch verloren. Alle übrigen Funktionen von landwirtschaftlichen Flächen in der Landschaft werden durch die Golfanlage gefördert.

Die Verbesserung von Erholungsangeboten in der offenen Landschaft der weitgehend landwirtschaftlich geprägten Wetterau wird auch durch die Stadt Karben unterstützt, ist marktgerecht und

entspricht regionalplanerischen Grundsätzen. Das Konzept einer offenen Gestaltung, angepasste und anerkannte Bewirtschaftungsweisen und ergänzende Blühstreifen in der Landschaft sind konform mit dem Artenschutz, der typischen Wetteraulandschaft, einem ressourcenschonenden Betrieb sowie ebenfalls regionalplanerischen Grundsätzen.