



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. IV-2020-21**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Hof Gauterin"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. 91 des Regionalvorstandes vom 16.05.2019  
Beschluss Nr. IV-148 der Verbandskammer vom 19.06.2019  
zu DS IV-2018-23 1. Ergänzung (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. IV-184 des Regionalvorstandes vom 19.09.2019  
Beschluss Nr. IV-177 der Verbandskammer vom 06.11.2019  
zu DS IV-2019-57 (Auslegungsbeschluss)

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Karben, Stadtteil Petterweil Gebiet: "Hof Gauterin" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 18.11.2019 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 47/19 bekannt gemacht. Sie fand vom 26.11.2019 bis 08.01.2020 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.11.2019 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Karben hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden  
Gemeindevorstand der Gemeinde Schöneck, Fachbereich Stadtentwicklung  
Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt  
Magistrat der Stadt Bad Homburg  
Magistrat der Stadt Bad Vilbel  
Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt 61.G1  
Magistrat der Stadt Niddatal, Hauptverwaltung  
Magistrat der Stadt Rosbach vor der Höhe

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

### **haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Aubach  
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen  
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Forstamt Nidda, Hessen-Forst  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessenenergie GmbH  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
Kreisausschuss des Wetteraukreises  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Wetteraukreises

Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4  
Stadtwerke Karben, z. Hd. Herr Quentin  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband Kinzig  
Wasserverband Nidda  
Wasserversorgungsverband Kaichen - Heldenbergen - Burg-Gräfenrode

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Avacon Netz GmbH  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
Deutscher Wetterdienst  
Energieversorgung Offenbach EVO AG  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Netzdienste Rhein-Main GmbH, N1-NA4 Projektkoordination  
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
TenneT TSO GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Kreisausschuss des Wetteraukreis  
NABU Karben, im Namen aller anerkannten Naturschutzverbände  
ovag Netz AG  
Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Wasserwerk Harb

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden - wie aus den Anlagen ersichtlich - ebenfalls eine Stellungnahme vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

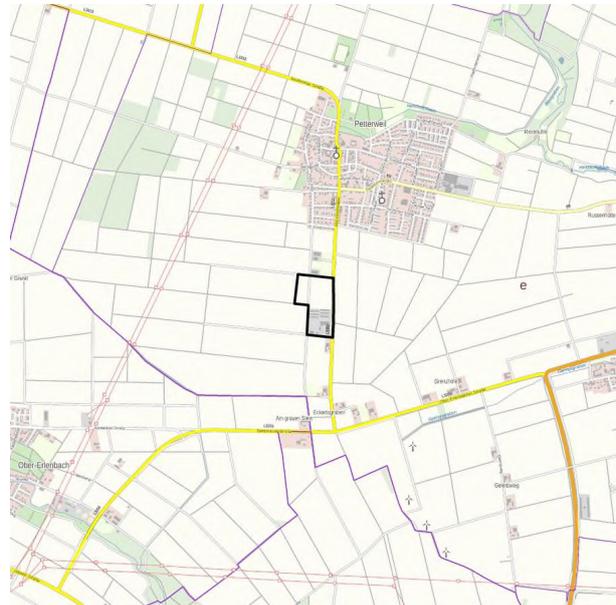
Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 3. Änderung Stadt Karben Stadtteil Petterweil Gebiet: Hof Gauterin

### Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	19.06.2019
Frühzeitige Beteiligung:	09.07.2019 bis 14.08.2019
Auslegungsbeschluss:	06.11.2019
Öffentliche Auslegung:	26.11.2019 bis 08.01.2020
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	



## Fakten im Überblick

**Anlass und Ziel der Änderung** Erweiterung der bestehenden Golf- und Freizeitanlage rund um den Hof Gauterin zur langfristigen Sicherung der Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes.

---

**Flächenausgleich** nicht erforderlich

---

**Gebietsgröße** 7,6 ha

---

**Zielabweichung** zugelassen

---

**Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung** 15.12.2017

---

**Parallelverfahren**  nein  ja, Bebauungsplan Nr. 233 "Hof Gauterin"

---

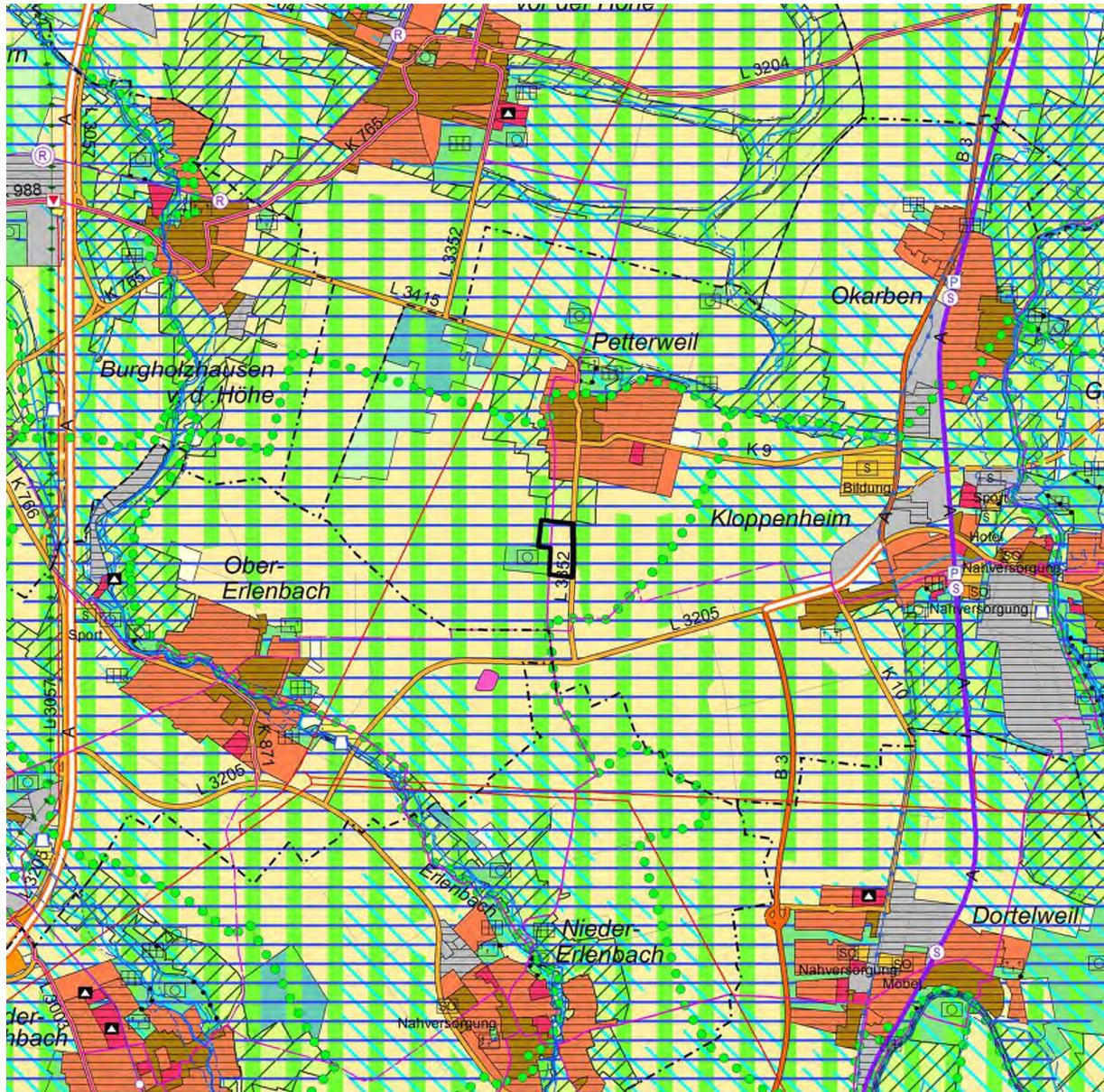
**FFH-Vorprüfung** nicht erforderlich

---

**Vorliegende Gutachten** zu Themen:

---

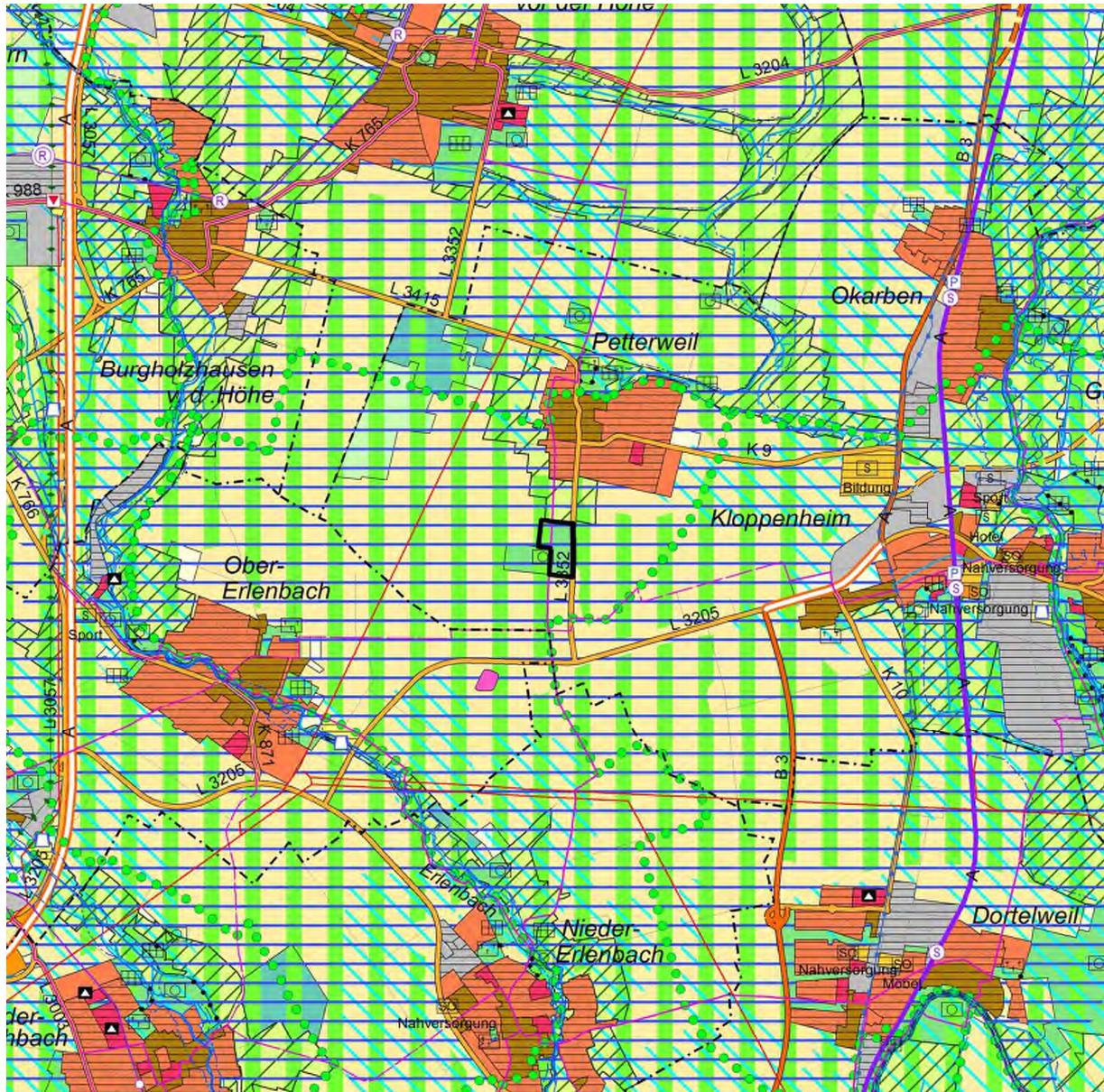
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

### Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

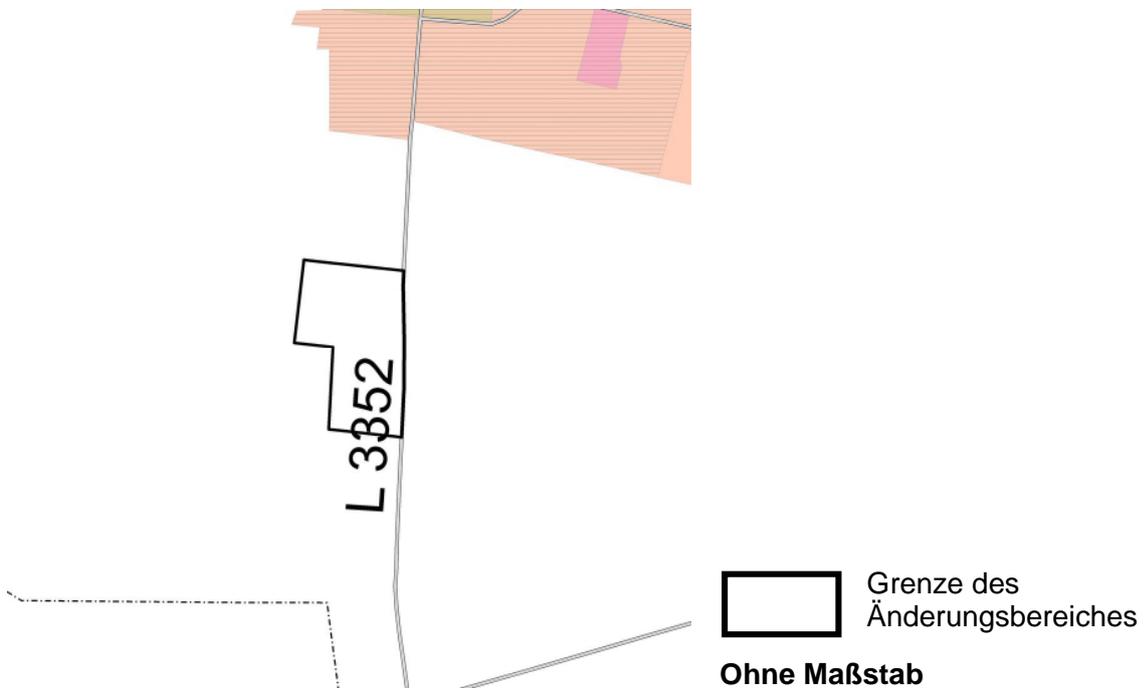
Maßstab: 1 : 50 000

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" in "Grünfläche - Sportanlage, ..." ( ca. 7,6 ha)

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



**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



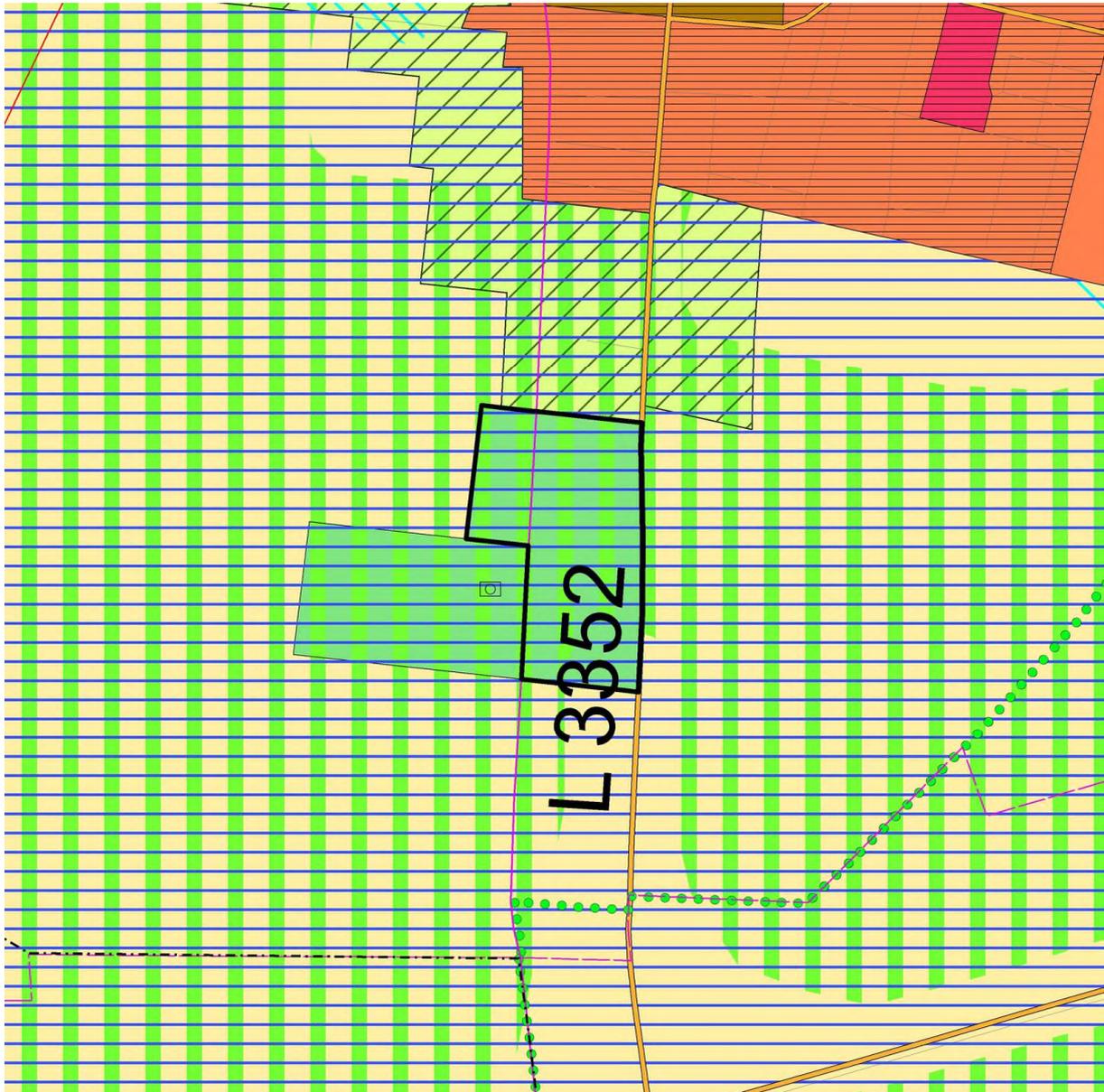
**Luftbild (Stand 2017)**



Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 10 000**

### Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
--	--	------------------

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### \* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

\*\* Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel  
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE  
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

## **Begründung**

### **A: Erläuterung der Planänderung**

#### **A 1. Rechtliche Grundlagen**

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

#### **A 2. Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,6 ha und befindet sich im Süden des Stadtteiles Petterweil direkt westlich angrenzend an die Landesstraße L3352. Er wird im Norden begrenzt durch den Wallauweg, im Osten durch die L3352, im Süden durch den Fortweg und im Westen durch den Höfer Weg, bzw. im nördlichen Abschnitt durch das im RegFNP festgelegte "Vorranggebiet für Landwirtschaft".

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass, Ziel und Inhalt**

Die Änderung wurde von der Stadt Karben mit Schreiben vom 24.01.2018 aus folgendem Grund beantragt:

Der Hof Gauterin beabsichtigt in Ergänzung und zur Stützung der Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes (ca. 68 ha) seine bereits vorhandenen Freizeiteinrichtungen für Golf-Übungszwecke (Driving Range und Putting-Green) sowie Fußballgolf - im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 bereits als „Grünfläche - Sportanlage, ...“ dargestellt - in unmittelbarer Nachbarschaft zu erweitern. Desweiteren ist beabsichtigt im Bereich der Hofstelle und in den vorhandenen Hallen weitere Freizeiteinrichtungen, wie Indoor Golf etc. zu etablieren. Ein entsprechender Bebauungsplan, der die gesamten Freizeiteinrichtungen umfasst, ist im Parallelverfahren (B-Plan Nr. 233 „Hof Gauterin“). Die im Bebauungsplan geplante Festsetzung der Hoffläche als „Sonstiges Sondergebiet“ liegt mit rd. 0,5 ha unterhalb der Darstellungsgrenze des RPS/RegFNP 2010 und wird in die Darstellung „Grünfläche - Sportanlage, ...“ integriert. Damit der nördliche und östliche Teil des Geltungsbereichs als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" in "Grünfläche - Sportanlage, ..." ( ca. 7,6 ha)

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

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Die Änderung liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet für Landwirtschaft", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und zum überwiegenden Teil im "Vorranggebiet Regionaler Grünzug". Damit sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

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

In den „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ ist der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern. Sie dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushaltes, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse. Den Belangen der Landwirtschaft einschließlich des Erwerbsgartenbaus sowie der Forstwirtschaft soll Rechnung getragen werden.

Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Das genannte "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und das "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", das die Flächendarstellung des RPS/RegFNP 2010 überlagert, wird weiterhin dargestellt.

Da die neue Nutzung als "Grünfläche - Sportanlage, .." mit den vorgenannten Zielen nicht vereinbar ist, ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Das Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) wurde am 17.12.2018 beim RP Darmstadt beantragt. In der Regionalversammlung Südhessen am 12.04.2019 wurde die Zielabweichung, mit der von der Stadt Karben beantragten Fläche, beschlossen. Die beantragte und zugelassene Fläche umfasst, anders als bei der Einleitung des RPS/RegFNP-Änderungsverfahrens, auch das Flurstück 51/1. Da der offizielle Zielabweichungsbescheid bei der Einleitung dieses Verfahrens dem Regionalverband FrankfurtRheinMain noch nicht vorlag, erfolgt die Aufnahme des Flurstückes 51/1 erst zur Offenlage des RPS/RegFNP-Änderungsverfahrens. Da dieses Flurstück nicht (noch nicht) im Eigentum des Bauherren ist, wurde sie zunächst nicht mit in das Änderungsgebiet gezählt. Da sie diese Fläche aber bereits seit längerem gepachtet haben, und dadurch kein anderer Landwirtschaftsbetrieb Schaden nehmen wird, folgt der Regionalverband der beantragten und zugelassenen Fläche des Zielabweichungsverfahrens und erweitert das Änderungsgebiet um das Flurstück 51/1.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die Verkehrserschließung des Änderungsgebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die östlich angrenzende Landesstraße L3352/Eckhardsgraben. Zur Anbindung des Plangebietes ist im Zuge der L3352 ein neuer Anschlussknotenpunkt in Höhe der auf dem Gelände vorgesehenen Besucherparkfläche geplant. Für eine gesicherte Verkehrserschließung wird dieser neue Kreuzungsbereich entsprechend ausgebaut (Linksabbiegestreifen von der L3352).

Eine ausreichende Anbindung des Änderungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht nicht. Die nächste Bushaltestelle „Alte Heerstraße“ befindet sich in rd. 650 m Luftlinienentfernung und kann nur über das Wirtschaftswegenetz fußläufig erreicht werden.

Der durch das Änderungsgebiet verlaufende Erschließungsweg „Höfer Weg“ ist als überörtliche Fahrradrouten im RPS/RegFNP 2010 dargestellt und bleibt unverändert als Fuß- und Radwegeverbindung an das städtische Radroutennetz erhalten.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Im Landschaftsplan der Stadt Karben aus dem Jahr 1996 ist das Änderungsgebiet im Norden als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen und die Hoffläche im Osten als "Baufläche/Aussiedlerhof" umgeben von "Fläche für Sonderkulturen, Gärtnerei". Entlang der L3352 ist eine "Baumreihe kombiniert mit Immissionsschutzpflanzungen entlang von überörtlichen Straßen" dargestellt und entlang des Höfer Weges (überörtlicher Radweg) eine "Baumreihe".

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

Die Erweiterung des bereits vorhandenen Sportgeländes für Fußballgolf, Driving Range und Putting-Green dient der Stützung der Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes Gauterin. Der nördlich an die bestehende Sportanlage grenzende Bereich von ca. 4,3 ha ist für Golf-affine Trainings- und Übungszwecke vorgesehen. Auf dem östlich angrenzenden Gelände (ca. 2,6 ha, davon rd. 0,5 ha Hof- und Betriebsfläche) sind weitere Übungsflächen, Besucherparkplätze sowie Flächen für Versorgungseinrichtungen vorgesehen bzw. bereits vorhanden. Es ist geplant in diesem Bereich eine Anbindung an die L3352 sowie Parkplätze zu schaffen, damit eine geordnete Besucherlenkung ermöglicht wird. Diese steht auch im Zusammenhang mit dem überörtlichen Radweg auf dem Höfer Weg, der die Sportflächen durchquert und im Norden, in der Ortslage von Petterweil, auf die Regionalpark-Rundroute trifft. Auf der Hoffläche direkt befinden sich mehrere Hallengebäude, die für Indoor-Golf und diverse Freizeitaktivitäten umgenutzt werden sollen. Es ist vorgesehen, bis auf ein Servicegebäude im Bereich der Grünflächen keine weiteren baulichen Anlagen außerhalb der Hoffläche zu etablieren. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des Regionalen Grünzugs, die bis auf die direkte Hoffläche den gesamten Änderungsbereich betreffen.

Durch die geplanten Maßnahmen sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden) zu erwarten und es kann zu Verlust, Veränderung oder Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen kommen, wovon auch streng geschützte Arten betroffen sind (u.a. Feldhamster, Feldlerche). Dabei ist der Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten sowie die Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten möglich. Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

Die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zu Gunsten einer Erholungsnutzung wird als vertretbar erachtet, da damit die Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes unterstützt wird. Die Erholungsnutzung wird aufgewertet, die Bereicherung des Land-

schaftsraumes durch aufwertende landschaftsplanerische Gestaltungsmaßnahmen gefördert und die Veränderung des Landschaftsbildes insgesamt als positiv bewertet. Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten.

**Flächenausgleich:**

Ein Flächenausgleich ist nicht erforderlich, weil durch die Änderung keine zusätzlichen Bauflächen in Anspruch genommen werden.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung**

Der Hof Gauterin beabsichtigt in Ergänzung und zur Stützung der Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes (ca. 68 ha) seine bereits vorhandenen Freizeiteinrichtungen für Golf-Übungszwecke (Driving Range und Putting-Green) sowie Fußballgolf - im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 bereits als „Grünfläche - Sportanlage, ...“ dargestellt - in unmittelbarer Nachbarschaft zu erweitern. Desweiteren ist beabsichtigt im Bereich der Hofstelle und in den vorhandenen Hallen weitere Freizeiteinrichtungen, wie Indoor Golf etc. zu etablieren. Ein entsprechender Bebauungsplan, der die gesamten Freizeiteinrichtungen umfasst, ist im Parallelverfahren (B-Plan Nr. 233 „Hof Gauterin“).

Damit der nördliche und östliche Teil des Geltungsbereichs als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan von bisher "Vorranggebiet für Landwirtschaft" in "Grünfläche - Sportanlage, ..." zu ändern (ca. 7,6 ha).

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

#### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.  
(§ 1 BBodSchG)

#### **BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

#### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

### **BauGB - Baugesetzbuch**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

### **Landschaftsplan**

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

### **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Das Änderungsgebiet ist im Norden durch intensiven Ackerbau geprägt; im Osten durch das überwiegend versiegelte Betriebsgelände mit zwei Wohnhäusern und verschiedenen Hallenbauten. Desweiteren befinden sich dort diverse Foliengewächshäuser, eine Übungsfläche für Fußballgolf, Wiesen, eine Nadelbaumhecke entlang der L3352, eine Walnuss-Baumzeile entlang des Höfer Weges sowie ein Folienteich als Bewässerungsreservoir.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Das Änderungsgebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

### Boden und Fläche

- rund 5,2 ha unversiegelte Flächen
- Im Bereich der Hoffläche anthropogen überformte Böden mit Versiegelungsgrad von ca. 80 %.
- Böden mit sehr hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktion (BFD50)
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt
- Böden mit hoher Archivfunktion ( Schwarzerde-Reliktböden)
- Böden mit hoher Produktionsfunktion (sehr hohes natürliches Ertragspotenzial)

### Wasser

- Lage in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes

### Luft und Klima

- Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine für das Schutzgut relevanten Aspekte erkennbar.

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Das Änderungsgebiet grenzt im Norden an das Biotopverbundsystem
- Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt
- potenzielles Feldhamsterhabitat (ungünstiger Erhaltungszustand), wobei lt. Aussage im Bebauungsplan im Rahmen der Kartierung kein Vorkommen nachgewiesen werden konnte
- Zwergfledermaus als Nahrungsgast
- Vorkommen von Offenlandarten, als Brutvögel wurden Feldlerche und Wiesenschafstelze nachgewiesen
- Vorkommen weiterer geschützter Vogelarten, als Brutvögel wurden Bluthänfling, Girlitz, Klappergrasmücke, Stieglitz, Star, Steinkauz nachgewiesen
- Vorkommen von Rebhuhn und Wachtel im Umfeld des Plangebietes, möglicherweise als Nahrungsgäste im Plangebiet
- Reptilien, Heuschrecken, Amphibien, Libellen und Tagfalter wurden nicht erfasst, da die Habitatbedingungen ungünstig sind

### Landschaft

- Lage im Naturraum "Wetterau", Untereinheit "Friedberger Wetterau"
- Die Landschaft ist im Wesentlichen von offener Feldflur mit sehr geringem Gehölzbestand geprägt.
- Im Bereich der Hofstelle sind die vorhandenen Gebäude, Hallen und Foliengewächshäuser dominant.
- Lediglich die Walnuss-Baumzeile entlang des Höfer Weges ist in einem gewissen Maße Landschaftsbild prägend.
- geringe Qualität der landschaftsbezogenen Erholung aufgrund der landwirtschaftlichen Intensivnutzung im ausgesprochen wenig naturnahem Landschaftsraum
- Über den Höfer Weg (überörtliche Radroute) kann die Regionalparkrundroute im Ortsteil Petterweil erreicht werden.

### Mensch und seine Gesundheit

- Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine für das Schutzgut relevanten Aspekte erkennbar.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine für das Schutzgut relevanten Aspekte erkennbar.

## **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten, da die geplante Nutzung der derzeitigen entspricht.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung sind durch Grünflächengestaltung und Flächeninanspruchnahme für Golf-Übungsflächen folgende Auswirkungen zu erwarten:

Verlust von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen

Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Abtrag, Auftrag, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Vegetationsänderung

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

Durch die Planänderung kann es zu Verlust, Veränderung oder Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen kommen, wovon auch streng geschützte Arten betroffen sind (u.a. Bluthänfling, Feldlerche, Steinkauz).

Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten sowie die Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten

Diese Auswirkungen stellen einen potentiellen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG (Artenschutz) und BauGB dar.

positive Veränderung des Landschaftsbildes durch die vorgesehenen Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen

Die Planung bedingt als Anlage für Sport und Freizeit eine zusätzliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung.

Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen liegen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vor. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Deren Art und Menge sowie der ordnungsgemäße Umgang mit diesen Stoffen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Aussagefähige Regelungen hierzu sowie ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß der Aussagen im Bebauungsplan ergibt sich durch die Erweiterung des Golfplatzes und Anlage externer Blühstreifen ein Überschuss an Biotopwertpunkten für das Plangebiet.

Als externe Kompensationsmaßnahmen ist die Anlage von zwei standörtlich noch zu konkretisierenden Feldlerchen-Blühstreifen mit je 1000 m<sup>2</sup> Fläche vorgesehen.

### **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

### **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen z.B. durch Minimierung der Erschließungsflächen
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe z.B. für die Befestigung der PKW-Stellplätze
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Verwertung von Niederschlagswasser
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Bepflanzung der Stellplätze mit großkronigen Laubbäumen
- Erhalt von Bäumen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und evtl. erforderlichen Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- Einhaltung eines Mindestabstandes von 15 m zwischen Walnussbaumzeile und Parkplatz sowie Pflanzung einer Baumhecke mit 8 m Mindestbreite als Sichtschutz für den Steinkauz
- Anlage von Strukturelementen im Bereich der geplanten Golfplatzfläche
- Anlage von Blühstreifen für die Feldlerche in externen Ackerflächen (CEF-Maßnahme)
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu

melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt. Die Anbindung der geplanten Sport- und Freizeitflächen an den Aussiedlerhof der Familie Gauterin mit der bereits bestehenden Infrastruktur ist für den wirtschaftlichen Betrieb des Hofes erforderlich. Sinnvolle Alternativflächen standen aus diesen Gründen nicht zur Verfügung.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbalargumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Zur Stützung der Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes Hof Gauterin ist eine Erweiterung bereits vorhandener Sport- und Freizeitflächen (Fußballgolf und Golf-Übungsanlage) durch weitere Angebote (z.B. Indoor-Golf) vorgesehen. Zu diesem Zweck werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen im direkten Umfeld des Hofes entsprechend umgestaltet.

Durch die geplanten Maßnahmen sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust oder -veränderung) möglich.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1-5 herangezogen.

## Quellenverzeichnis

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 23.03.2018
- [2] Landschaftsplan der Stadt Karben vom 08.08.1996
- [3] Bebauungsplan Nr. 233 "Hof Gauterin"  
Vorentwurf Stand 06/2019 (Teil 1)  
Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert
- [4] Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 233 "Hof Gauterin"  
Vorentwurf Stand 06/2019 (Teil 2)  
Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert
- [5] Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung, Stand 12.06.2019  
Planungsbüro Gall, Butzbach

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die  
**Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Hof Gauterin"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Zweckverband für die Wasserversorgung des  
unteren Niddatals Wasserwerk Harb  
Gruppe: TöB**

**KARB\_003\_B-02344**

**Dokument vom: 27.11.2019  
Dokument-Nr.: S-06021**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

In diesem Gebiet befinden sich unsere Druckleitung Schäferköppel DN250 und die Falleitung Kloppenheimer Höfe.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die in der Stellungnahme genannten Wasserleitungen sind keine überörtlichen Leitungen und betreffen daher nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Informationen werden an die Stadt Karben weitergeleitet, um auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt zu werden.

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die  
**Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Hof Gauterin"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:** **KARB\_003\_B-02350**  
**Gruppe:** Privat/Einzelperson  
**Dokument vom:** 18.12.2019  
**Dokument-Nr.:** S-06132

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Bezüglich Ihres Telefonates mit meinem Sohn am 17.12.19 teile ich Ihnen mit, dass der Pachtvertrag für die Ackerfläche Flurstück 51/1 fristgerecht zum 31.12.19 gekündigt wurde (3. Änderung, S. 12). Somit gehört diese Ackerfläche nicht zum Änderungsgebiet. Ein entsprechend adäquates Angebot seitens Herrn Gauterin steht aus. Ich bitte Sie o.a. Sachlage bei der Genehmigung zu berücksichtigen und mir den Eingang des Schreibens zu bestätigen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Aussage in der Stellungnahme, dass das Flurstück 51/1 nicht zum Änderungsgebiet gehört, ist nicht ganz korrekt. Auch wenn die Besitzverhältnisse noch zu klären sind, kann das Flurstück im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung Teil des Änderungsbereiches sein. Laut telefonischer Aussage gegenüber dem Regionalverband am 17.12.2019, hat die Stellungnehmerin prinzipiell keine Einwände gegen das Vorhaben, wenn sie von Herrn Gauterin ein im Wert entsprechendes anderes Grundstück bzw. ein passendes Kaufangebot für das Flurstück 51/1 erhält. Dies blieb bisher aus, kann aber nicht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geklärt werden.

### **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil Gebiet: "Hof Gauterin"

#### **Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: NABU Karben Dr. Karl Schneider**  
**Gruppe: TöB**

**KARB\_003\_B-02353**

**Dokument vom: 03.01.2020**  
**Dokument-Nr.: S-06164**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

Die Stellungnahme ergeht im Namen des NABU, Landesverband Hessen e. V. sowie im Namen der in Hessen / im Wetteraukreis nach § 3 Umweltrechtsbehelfs-gesetz anerkannten Verbände (BVNH, BUND, DGWV, HGON, LJV, SDW, VHF). Wir nehmen zu dem geplanten Vorhaben - Erweiterung eines Golfplatzes auf qualitativ sehr hochwertigen landwirtschaftlich genutzten Flächen - wie folgt Stellung:  
Wir lehnen diese RegFNP-Änderung grundsätzlich ab, weil der Entzug weiterer ca. 4,3 ha Ackerland hoher Bodenfruchtbarkeit aus der Lebensmittelproduktion für Freizeitaktivitäten einer begrenzten Anzahl von Personen nicht akzeptabel ist. Der im Parallelverfahren befindliche B-Plan-Vorentwurf (06.2019) umfasst 14,2 ha. Teile dieser Flächen wurden in den vergangenen Jahren bereits sukzessive zum großen Teil für eine Freizeitnutzung (Golf) angelegt. Der B-Plan sieht jetzt weitere private Grünflächen für die Freizeitnutzung sowie im Bereich der bestehenden Hofanlage Baugebiete für 4 Wohnungen, einen erweiterten Gaststättenbetrieb, ein Hotel mit 12 Betten und zahlreiche Nebenanlagen einschließlich 80 bis 90 ebenerdiger Parkplätze vor. wir davon ausgehen müssen, dass in nicht allzu ferner Zukunft die Planungen zur nächsten Erweiterung des Freizeitgeländes anstehen werden - gingen die ursprünglichen (2013/2014) Überlegungen der Betreiberfamilie doch schon von einem 32 ha großen Platz aus (s. Begründung zum BPlan-Vorentwurf Kap. 1, Seite 3). angesichts des Klimawandels und der trockener werdenden Sommer die zwingend notwendige Bewässerung einer Golf- Grünfläche als nicht akzeptable Verschwendung von wertvollem Grundwasser anzusehen ist.  
Die aktuelle intensive Diskussion um den großflächigen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen durch neue Wohn- und insbesondere Gewerbegebiete erfordert in jedem Einzelfall eine verschärfte Prüfung der Notwendigkeit des Vorhabens. Dieser Prüfung hält das hier verfolgte Vorhaben einer Golfplaterweiterung u.E. nicht stand.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.  
Zu den einzelnen vom Stellungnehmer vorgebrachten Argumenten ist anzumerken, dass

- die Inanspruchnahme hochwertiger Böden gemäß der Angaben im Bebauungsplan nicht unumkehrbar ist. Die als Golf-Übungsanlage vorgesehenen Grünflächen werden umgestaltet, jedoch nicht oder nur minimal versiegelt.
- die laut Bebauungsplan vorgesehenen Baufenster fast ausschließlich auf den Bereich der bestehenden Hofanlage beschränkt bleiben.
- die geplanten Parkplätze teilweise im Bereich von vorbelasteten Flächen der ehemaligen Gewächshäuser vorgesehen sind.

Sollten zur Bewässerung der Golf-Übungsanlagen Grundwasservorkommen genutzt werden, sind die erforderlichen Modalitäten mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Die Behörde kann ergänzend ggfs. geeignete Auflagen erlassen, die den Wasserverbrauch begrenzen.  
Evtl. zukünftige Erweiterungen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Planänderungsverfahrens. Hier kann nur der derzeitige Stand des Vorhabens berücksichtigt werden.  
Die vorliegende Planung war bereits auf regionalplanerischer Ebene im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens Gegenstand intensiver Prüfungen bezüglich Umfang und Erfordernis. Die Erweiterung der Golf-Übungsanlage und der Änderungen im baulichen Bestand entsprechen dem Ergebnis dieses Verfahrens, in das bereits u.a. die zuständigen Behörden eingebunden waren.

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die  
**Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Hof Gauterin"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: ovag Netz AG**  
**Gruppe: TöB**

**KARB\_003\_B-02354**

**Dokument vom: 30.12.2019**  
**Dokument-Nr.: S-06130**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Für dieses Gebiet haben wir im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Karben für den Bebauungsplan Nr 233 „Hof Gauterin“ bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / TÖB gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB unsere Stellungnahme bereits abgegeben.  
Im Umweltbericht ist unter Punkt B 2.2 — Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung — angegeben, dass ein externer Ausgleich erforderlich wird. Für eine abschließende Stellungnahme benötigen wir die genaue Lage der Ausgleichsflächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.  
Für die zuständige Fachabteilung im Wasserwerk Inheiden geben wir Stellungnahme weiter, dass im Ausbaubereich das Fernwasserleitungsnetz der OVAG nicht betroffen ist.  
Gegen die vorgeschlagene Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen, unter weiterer Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 12.08.2019 - ES/Cr/KK -, hinsichtlich unserer Belange keine Einwände.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

In Kapitel B 2.2 des Umweltberichtes werden Angaben aus dem Bebauungsplan zitiert. In diesem ist dargelegt, dass unter anderem Blühstreifen für Feldlerchen als (vorlaufende) CEF-Maßnahme vorgesehen sind.  
Die genaue Lage dieser Streifen und die vertragliche Absicherung der CEF-Maßnahme ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu regeln. Die Anmerkung betrifft somit nicht die Ebene des RegFNP-Änderungsverfahrens.  
Die Aussage, dass aus Sicht des Stellungnehmers keine Einwände bestehen, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

### **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil Gebiet: "Hof Gauterin"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Kreis- und Regionalentwicklung  
Gruppe: TöB**

**KARB\_003\_B-02355**

**Dokument vom: 08.01.2020  
Dokument-Nr.: S-06105**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 7,6 ha, und ist nach dem rechtsgültigen RegFNP als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Es ist geplant ein neue Golfübungsanlage (Pitch und Putt Anlage) auszuweisen. Betroffen davon sind rd. 4,7 ha hervorragend geeignete Ackerflächen mit einer AZ von durchschnittlich 80. Unsere erheblichen Bedenken richten sich nicht gegen die gesamte Golfübungsanlage, sondern nur gegen den westlichen Teilbereich mit einer Größe von 1,2 ha. Durch die Reduzierung der geplanten Anlage (Herausnahme der 1,2 ha großen westlichen Fläche) und der Anbringung von Schutzvorrichtungen, Schutzpflanzungen, etc. könnten die entstehenden, nicht zu vernachlässigenden Risiken durch die fliegenden Golfbälle stark reduziert werden. Erhebliche Bedenken: 1. Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir erhebliche Bedenken zu der Einbeziehung der 1,2 ha großen westlichen Ackerfläche (Fl. 6, Flst. 12, 13 u. 14), entlang des vorhandenen Radweges und landwirtschaftlichen Weges (Höfer Weg). Diese vorgesehene Golfübungsanlage zerschneidet einen 6,8 ha großen Ackerschlag. Dies halten wir auch im Zusammenhang mit der Lage direkt am Radweg (Höfer Weg, Fl. 2, Flst. 88) und an der angrenzenden Ackerfläche für äußerst problematisch. Hier sind etliche größere Probleme vorprogrammiert. Einerseits kann es Probleme mit dem landwirtschaftlichen Verkehr geben (der Weg, Fl. 2, Flst. 88 ist auch ein landwirtschaftlicher Weg, der landwirtschaftliche Querweg, Fl. 6, Flst. 40, auch Wallauweg genannt, ist direkt angrenzend) und andererseits entsteht eine Gefährdung durch fliegende Golfbälle. Problematisch ist es vor allem, wenn die Golfbälle auf dem Weg oder Acker landen und von einem Traktor mit Anhängergerät erfasst werden. Dabei erreichen die fliegenden Golfbälle eine starke Wucht. Das kann beim Aufprall zu Schäden (nicht nur Sachschäden!) führen. Nach der Rechtsprechung müssen landwirtschaftliche Flächen und Wege durch einen geeigneten Sicherheitsabstand ungehindert weiterhin landwirtschaftlich nutzbar sein. In diesem Fall ist der Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Wegen sowie der angrenzenden Ackerfläche (gar keine Pufferzone vorhanden!) nicht ausreichend. Zudem sind laut der bisher vorgelegten Pläne, keine Schutzpflanzungen, Schutzvorrichtungen o.ä. vorgesehen.

2. Der bisherige landwirtschaftliche Weg und Radweg (Höfer Weg, Fl. 2, Flst. 88) muss weiterhin als landwirtschaftlicher Weg erhalten bleiben und nicht wie vorgesehen nur als reiner Erschließungsweg für den zukünftigen Golfplatz und als Radweg (siehe Bebauungsplan) genutzt werden. Er wird für die Erschließung der umliegenden Flächen benötigt, zumal es sich um einen asphaltierten Weg handelt. In der Erntezeit wird er außerdem zum Abtransport der Ernteprodukte wie Zuckerrüben, Getreide, Kartoffeln etc. genutzt.

Anregungen: 1. Die ursprüngliche 9-Loch Golfanlage war mit den regionalplanerischen Zielsetzungen und den Belangen der Landwirtschaft (unverträglicher umfangreicher Entzug von hochwertigem Ackerland als Produktionsgrundlage) unvereinbar. Aus diesem Grund sollte eine zukünftige weitere Erweiterung der Golfanlage ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang machen wir darauf aufmerksam, dass es sich bereits um die zweite Erweiterung der bestehenden Golfanlage handelt. 2. Da durch die o.g. Golfanlage hervorragend geeignete Ackerflächen verloren gehen, dürfen aus landwirtschaftlicher Sicht für geplante Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen (Acker oder Grünland) in Anspruch genommen werden.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten. Zu den in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken und Anregungen ist anzumerken, dass

- die Beanspruchung der zweifelsohne qualitativ sehr hochwertigen Ackerböden nicht unumkehrbar ist. Die als Golf-Übungsanlage vorgesehenen Grünflächen werden umgestaltet, jedoch nicht oder nur minimal versiegelt.
  - ein Teil der vorgesehenen Maßnahmen (Blühstreifen für Feldlerchen) nur auf externen Ackerflächen angelegt werden kann. Es handelt sich hierbei um reversible Einsaaten, die keine Versiegelung beinhalten und die Ackerflächen nicht der dauerhaften Nutzung entziehen.
  - die erforderlichen Schutzvorrichtungen (z.B. gegen fliegende Golfbälle) erst im Rahmen der konkreten Bauplanung vorgesehen werden können. Sicher ist es auch im Interesse der Betreiber, dass es nicht zu Sach- oder Personenschäden in den umliegenden Bereichen kommt.
- Gleiches gilt für den Erhalt der Befahrbarkeit des vorhandenen landwirtschaftlichen und zu Erholungszwecken genutzten Wegenetzes. Diese Belange können nicht auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes behandelt werden. Gegebenenfalls sind hierzu weitere Abstimmungen zwischen der Kommune und den Betreibern der Anlage erforderlich.

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die  
**Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Hof Gauterin"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Gruppe: TöB**

**KARB\_003\_B-02356**

**Dokument vom: 07.01.2020  
Dokument-Nr.: S-06196**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die Aussagen unserer Stellungnahme vom 14.08.2019, Az.: 34b3-19-013969- BE13.01.2 die Einhaltung der geltenden anbaurechtlichen Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes betreffend, behalten weiterhin ihre volle Gültigkeit. Über unsere Stellungnahme vom 14.08.2019 hinausgehend bestehen seitens Hessen Mobil im Rahmen des Offenlegungsverfahrens keine weiteren Anregungen zum Plan. Die Baudurchführung der Landesstraßenausbaumaßnahme einschließlich der Linksabbiegespur (Hof Gauterin) ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise der o.g. Stellungnahme vom 14.8.2019 betrafen ausschließlich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wurden die Stadt Karben weitergeleitet.