

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.
BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCH-
LAND Landesverband Hessen e.V.
DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.
HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.
VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden

Absender dieses Schreibens
Dieter Nölle (BUND)
Schloßstraße 72
61184 Karben

1. August 2019

B-Plan Nr. 233 „Hof Gauterin“ (14,2 ha) der Stadt Karben Gem. Petterweil.
Vorentwurf 6/2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die zugesendeten/online zur Verfügung gestellten Unterlagen.
Die Stellungnahme ergeht im Namen des BUND, Landesverband Hessen e.V.
sowie im Namen der im Briefkopf genannten Verbände, die nach § 3 Umweltrechts-
behelfsgesetz anerkannt sind.

Wir nehmen zu dem geplanten Vorhaben - Erweiterung eines Golfplatzes auf land-
wirtschaftlich genutzten Flächen - wie folgt Stellung:

Wir lehnen diesen B-Plan grundsätzlich ab, weil

- der Entzug weiterer ca. 4,3 ha Ackerland hoher Bodenfruchtbarkeit aus der Le-
bensmittelproduktion für Freizeitaktivitäten weniger Personen nicht akzeptabel ist.
Der gesamte B-Plan umfasst 14,2 ha. Diese Flächen wurden in den vergangenen
Jahren bereits sukzessive zum großen Teil für eine Freizeitznutzung (Golf) ange-
legt. Der B-Plan sieht jetzt weitere private Grünflächen für die Freizeitznutzung so-
wie Baugebiete für 4 Wohnungen, einen erweiterten Gaststättenbetrieb, ein Hotel
mit 12 Betten und zahlreiche Nebenanlagen einschließlich 80 bis 90 ebenerdiger
Parkplätze vor. Wir gehen davon aus, dass in nicht allzu ferner Zukunft die Pla-
nungen zur nächsten Erweiterung des Freizeitgeländes anstehen - gingen die ur-
sprünglichen Planungen doch schon von 32 ha für einen richtliniengerechten 9-
Loch-Golfplatz aus. (s. Begründung Kap. 1).
- angesichts des Klimawandels und der trockener werdenden Sommer die zwin-
gend notwendige Bewässerung einer solchen Grünfläche als nicht akzeptable
Verschwendung von wertvollem Grundwasser anzusehen ist.

B-Plan Nr. 233 „Hof Gauterin“ (14,2 ha) der Stadt Karben, Gemarkung Petterweil
Vorentwurf 6/2019
Stellungnahme der Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz Seite 2
vom 1. August 2019

3/ Die aktuelle intensive Diskussion um den großflächigen Verlust von landwirtschaftli-
chen Flächen durch neue Wohn- und insbesondere Gewerbegebiete erfordert in je-
dem Einzelfall eine verschärfte Prüfung der Notwendigkeit des Vorhabens. Dieser
Prüfung hält das hier verfolgte Vorhaben einer Golfplatzverweiterung nicht stand.

4/ Diese Stellungnahme erfolgt im Namen des BUND, Landesverband Hessen e.V.
sowie der übrigen genannten Landesverbände der nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz
anerkannten Verbände und im Einvernehmen mit deren Vertreter im Weiteraukreis.

5/ Wir erinnern daran, dass Belange des Artenschutzes, insbesondere des § 44
BNatSchG, nicht der Abwägung unterliegen.

6/ Wir weisen desweiteren auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C
2424/15.N, hin, wonach Festsetzungen von Pflanzgebieten auf Privatgrundstücken
nur möglich sind, wenn diese dinglich gesichert sind. Etwaige vertragliche Regelun-
gen müssen den gemeindlichen Gremien bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Oh-
ne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam.

7/ Schließlich machen wir Sie darauf aufmerksam, dass die nach § 3 Rechtsbehelfsge-
setz anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse der Verfahren zu be-
nachrichtigen sind.

Mit freundlichem Gruß

gez.

Dieter Nölle
Dieter Nölle (BUND)

Dr. Karl Schneider (NABU Karben)

Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden

Der Kreisausschuss
Fachdienst 4.1.
Kreisentwicklung

61169 Friedberg/Hessen, Homburger Straße 17
<http://www.wetteraukreis.de>

Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt	Herr Sperling
Teil-Durchwahl	83-4100
E-Mail	christian.sperling@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax	06031 83-914100
Zimmer-Nr.	107 b
Anschrift	Homburger Str. 17
Aktenzeichen	60261-19-TÖB-
Kassenzeichen	
Datum	14.08.2019

Az.:	60261-19-TÖB-
Vorhaben:	(Aktenzeichen bitte immer angeben) Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 233 "Hof Gauterin" in Karben-Petterweil -
Gemarkung:	Petterweil
Flur:	6
Flurstück:	12

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene

Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz

Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

Hinweise:

Für Planung, Errichtung und Betrieb von Trinkwasserinstallationen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die VDI/DVGW 6023, VDI 6000 und die DIN EN 1717, zu beachten.

Für Planung, Errichtung und Betrieb von Raumlufttechnischen Anlagen (RLT-Anlagen) sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die VDI 6022 und die DIN EN 16798-3:2017-11 - Lüftung von Nichtwohngebäuden, zu beachten.

Die aktuellen Unfallverhütungsvorschriften und Normen, z.B. für Sport- und Spielgeräte, sind zu beachten.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Gegen den vorgeseheneren Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzeinheit unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Bankverbindungen

Sparkasse Oberhessen
IBAN DE54 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC: HELADEF331

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5007 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC: PBNKDE33

Aktenzeichen: 41-60261-19-TÖB-
Datum: 14.08.2019
Seite: 2

Wetteraukreis

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

800 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löscheinheit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löscheinheiten (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- Offene Wohngebiete 120 m
- geschlossene Wohngebiete 100 m
- Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster-Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

Wetteraukreis

FSt 4.1.1 Strukturförderung

Anspruchspartner/in: Herr Peter Hünner
Es bestehen Anregungen und Bedenken:

Der Radweg auf dem „Höfer Weg“ von der Ortslage Petterweil zur Landesstraße 3205 und weiter nach Nieder-Erlenbach als Bestandteil des Kreisradwegenetzes durchquert das Plangebiet. Die geplanten Golfspielflächen erstrecken sich östlich und westlich des Radwegs. Von den abgeschlagenen Golfbällen können Gefährdungen für die Radfahrer*innen ausgehen. Ebenso können Fahrzeuge auf der östlich angrenzenden Landesstraße L 3352 gefährdet werden. Dagegen müssen geeignete Schutzmaßnahmen im B-Plan festgelegt werden.

Ansonsten verweisen wir auf die Stellungnahme von Hessen Mobil Gelnhausen zu den beiden Planungsverfahren.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Anspruchspartner/in: Frau Anna Eva Heinrich

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gegen das oben genannte Vorhaben haben wir aus der Sicht von uns zu vertretenden Belangen keine Einwände.

Der Kompensationsbedarf der Fläche beläuft sich nach derzeitigem Entwurf ins Positive, was auf die Einsatz von dem genutzten Ackerland zurückzuführen ist. Eine Kompensationsbedarf für die Flächen besteht daher im Moment nicht (siehe Begründung Seite 36).

Die Bereiche der Golfanlage (Erweiterung), welche als „Roughs“ bezeichnet werden, werden in der Bilanzierung als Ackerbrache (KV-Nr. 11.193) eingestuft. Dies ist jedoch nach KV so nicht vorgesehen. Alle Nummern, welche mit einem „B“ gekennzeichnet sind, können nur im Bestand und nicht in der Planung einbezogen werden.

Zudem muss auf den „Roughs“ eine Einsaat mit einem Saum heimischer Arten vorgenommen werden.

Der Golfplatz zählt durch seine Begründung und seine Lage nach § 40 (4) BNatSchG als freie Natur. Eine Aussaat von gebietsfremden Saatgut ist auf den Greening-Flächen (Spielflächen) unumgänglich, demnach wäre eine Genehmigung unsererseits erforderlich, weshalb wird zur Auflage machen, die Roughs mit artenreichen Säumen einzuzüchten. Hierzu wäre eine Rücksprache wünschenswert.

Würde man die Roughs einer Selbstbegründung überlassen, würden sich Ackerunkräuter ansiedeln, welche mit der Zeit ungewollten Samenflug verursachen würden (Ackerkratzdistel, etc.).

Mit solchen gebietsheimischen Saummischungen kann der Golfplatz nicht nur artenreicher, sondern auch attraktiver gestaltet werden.

Für Ansaaten auf den der Planung zu entnehmenden Flächen ist gem. § 40 Abs. 4 BNatSchG ausschließlich zertifiziertes Wildsaatgut aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft zu verwenden. Das Ursprungsgebiet/Herkunftsregion ist gemäß der Regionenkarte der Erhaltungsmischungsverordnung (ERMIV) zu wählen. Im Wetteraukreis sind dies die Ursprungsgebiete/Herkunftsregionen 9 für die südlichen Gemeinden oder 21 für die zentralen und nördlichen Gemeinden. Bei Saatgutbestellungen kann man oft nur den Produktionsraum (PR) wählen. Hier entspricht das Ursprungsgebiet (UG) 9 dem PR 6 und das UG 21 dem PR 4. Die Herkunft und Zertifizierung des Saatgutes ist durch Vorlage des Lieferscheins bei der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Für die geplanten CEF-Maßnahmen sollen Blühstreifen angelegt werden von insgesamt 2.000m². Auch hierzu sollte, wie bereits auf Seite 40 erwähnt, eine Abstimmung mit der UNB stattfinden.

Hierbei weisen wir darauf hin, dass die auf Seite 36 der Begründung erwähnte Vereinbarung vor Satzungsbeschluss vorzulegen ist.

Wir verweisen auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N, hin, wonach die vertraglichen Regelungen über Ausgleichsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses den Gremien vorliegen müssen. Weiterhin sind Festsetzungen von Pflanzgeboten auf

Wetteraukreis

Privatgrundstücken nur möglich, wenn diese dinglich gesichert sind. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf § 2 Abs. 1 Kompensationsverordnung in der Fassung vom 26.10.2018: Die Verfügbarkeit der Kompensationsflächen sowie deren Sicherung in funktionaler und rechtlicher Hinsicht ist (im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB) nachzuweisen.

Die in dem Artenschutzrechtlichen Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen.

Redaktionelle Korrektur:

In der Bilanzierung der übrigen Änderungsflächen ist die Nummer der Straßenränder falsch. Diese lautet anstatt 06.190, 09.160.

Rechtsgrundlage:

§ 44, 40, 14 und 15 BNatSchG, Hessische Kompensationsverordnung, § 4 (2) BauGB

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Anspruchspartner: Frau Marion Richter

Fachliche Stellungnahme (abwärgungsfähige Sachverhalte)

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan haben wir aus Sicht der von uns zu vertretenden fachlichen Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

Zum Thema Bodenschutz halten wir folgende Ergänzung der textlichen Festsetzungen für sinnvoll:

Beim etwaigen Einbau von Bodenmaterialien zur Geländemodellierung ist dafür Sorge zu tragen, dass die Anforderungen der Bodenschutzrichtlinie, insbesondere die umwelttechnischen Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung und des Abfallrechtes bei der Verwertung von Bodenmaterial eingehalten werden. Hierzu ist je nach Umfang eine fachtechnische / gutachterliche Baubegleitung und Dokumentation erforderlich.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Anspruchspartner: Frau Silvia Bickel

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Erhebliche Bedenken:

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 7,3 ha, und ist nach dem rechtsgültigen RegFP als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen.

Es ist geplant ein neue Golfübungsanlage (Pitch und Putt Anlage) auszuweisen. Betroffen davon sind 4,6 ha hervorragend geeignete Ackerflächen mit einer AZ von 80.

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 Acker Schlag. Dies halten wir auch im Zusammenhang mit der Lage direkt am Radweg (Höfer Weg, Fl. 2, Flst. 88) und an der angrenzenden Ackerfläche für nicht akzeptabel. Hier sind u. E. etliche Probleme vorprogrammiert. Einerseits kann es Probleme mit dem landwirtschaftlichen Verkehr geben (der Weg, Fl. 2, Flst. 88 ist auch ein landwirtschaftlicher Weg, der landwirtschaftliche Querverkehr, 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 Anhängergefährdet erfasst werden. Nach der Rechtsprechung müssen landwirtschaftliche Flächen und Wege durch einen geeigneten Sicherheitsabstand ungehindert weiterhin landwirtschaftlich nutzbar sein. Unseres Erachtens ist in diesem Fall der Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Wegen sowie der angrenzenden Ackerfläche (gar keine Pufferzone vorhanden!) nicht ausreichend. Zudem sind laut der vorgelegten Pläne, keine Schutzpflanzungen, Schutzvorrichtungen o.ä. vorgesehen.

Wetteraukreis

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

3. Da das Flst. 51/1 der Fl. 2 dem Bauherrn der Golfübungsanlage eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung steht, auch wenn der Bebauungsplan diese Fläche miteinbezieht, wird dadurch eine Lücke im Plangebiet entstehen.

Diese Fläche ist im Änderungsverfahren zum RegFNP nicht als Grünfläche-Sportanlage vorgesehen.

Es handelt sich um eine ca. 0,8 ha große Ackerfläche, die dann nicht mehr landwirtschaftlich wirtschaftlich zu nutzen ist.

Der vorherige Ankauf dieser Fläche muss u. E. Voraussetzung für den Bebauungsplan sein, wie auch die Miteinbeziehung dieser Fläche in das Abweichungsverfahren zum Regionalen Flächennutzungsplan.

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 mache ich 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, sollten für evtl. geplante Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen (Acker oder Grünland) in Anspruch genommen werden.

Rechtsgrundlage:

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Im Plan ist ein zweigeteiltes Sondergebiet festgesetzt worden. Um die Abgrenzung dieser Gebiete voneinander nachvollziehen zu können, sind die Flächen zu vermaßen.

2. Ebenso ist die Fläche für das Service-Gebäude wie auch die Fläche für das offene Speicherbecken zu vermaßen.

3. Bei der textlichen Festsetzung 2.3 zur Höhe des Servicegebäudes ist ein unterer Bezugspunkt festzusetzen.

4. Weiterhin ist fraglich, ob es einer so großen Versieglung (120qm) für ein Servicegebäude innerhalb des Grünbereiches bedarf. Da z.B. im SO 2 gastronomische Einrichtungen als zulässig festgesetzt wurden, ist u.E. ein Bistro an dieser Stelle im Grünbereich nicht zwingend notwendig.

5. In der textlichen Festsetzung 2.4.1 ist mit dem letzten Satz eine Ausnahme definiert worden. Diese Ausnahme ist daher aus so zu formulieren: "ausnahmsweise....."

6. In den textlichen Festsetzungen 1.2.1.1 zur Art der Nutzung sind für das SO 1 und das SO 2 Gebiet als Nutzung auch Seminarräume erwähnt. Eine Erläuterung in welcher Größenordnung sich diese neue Nutzung abspielen soll und welcher Zusammenhang diese Räume mit dem Sportanlagen haben, ist nicht ersichtlich.

7. Mit der textlichen Festsetzung 2.2 wurden bauliche Anlagen auf den Grünflächen als zulässig definiert, wenn sie der unmittelbaren Ausübung der Sport und Freizeitaktivität dienen. Wir bitten zur Klarstellung hier Beispiele anzufügen.

8. Unter dem Punkt 3.1 wurden Regelungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Wir bitten aufgrund der Lage der Anlage im Außenbereich Pyone auszuschließen und die Anzahl von Fahnen zu beschränken (Reduzierung der Störung des Landschaftsbilds).

Wetteraukreis

9. In der Begründung ist unter Punkt 2.1 im 2. Absatz von einem vorläufigen räumlichen Geltungsbereich die Rede. In einem Bebauungsplanverfahren kann es aber keinen vorläufigen Geltungsbereich geben. Wir bitten um Korrektur.

10. Da der Gesamtbereich neu überplant wird und neue Nutzungen festgesetzt werden, ist für den Gesamtbereich die Stellplatzfrage neu zu bewerten. Unter Punkt 3.5 der Begründung - ruhender Verkehr - sind daher auch die neu zulässigen 4 Wohneinheiten mit einzubeziehen.

11. In der Begründung ist dargelegt, dass für die Begründung sowohl das oberirdische Speicherbecken, das auch das Löschwasserreservoir - sofern es eine ausreichende Wassermenge zum Löschen fasst - immer die entsprechende Löschwassermenge vorhalten muss. Weiterhin ist darzulegen, wieviel Wasser zum Beregnen überhaupt zur Verfügung stehen muss und ob die zulässig Entnahme von Wasser aus dem Brunnen dies gewährleistet.

12. Aufgrund der stark ausgeweiteten Nutzungen (Gastronomie, Hotel mit 12 Betten, 4 Wohneinheiten, Versorgung der Nutzer/innen mit Duschen und Sanitäranlagen bei diversen sportlichen Aktivitäten...) mit erhöhtem Schmutzwasseranfall halten wir eine Entsorgung über eine hauseigene Grube nicht mehr als der Nutzung angepasst. Es bedarf eines Anschlusses an die Kanalisation.

13. Im Plan ist ein Gebäude im SO 1 mit einem Stern gekennzeichnet. In der Legende fehlt aber eine Erklärung für die Bedeutung dieses Zeichens.

FSst 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer

Keine Einwendungen.

FB5, LU3 Besondere Schutträufaufgaben

Ansprechpartner/in: Herr Martin Bastian

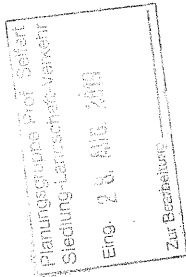
Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan der Stadt Karben werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Christian Sperling

Christian Sperling



Regierungspräsidium Darmstadt: 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Groß Karben

Unser Zeichen: **Az. III31.2-61d 02/01**

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Ihre Ansprechpartnerin: **Martin Friedrich**Zimmernummer: **4.036**Telefon: **06151/ 126129**FAX: **06151/ 128914**E-Mail: **m.friedrich@rpd.hessen.de**Datum: **26.08.2019**

Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplanentwurf Nr. 233 „Hof Gauterin“
Stellungnahme gemäß §4(1) BauGB

Schreiben der Planungsgruppe Prof.Dr.V.Seifert vom04.07.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf richtig beschrieben wurde die Planungsabsicht bereits im Rahmen eines Abweichungsverfahrens ausführlich und intensiv mit allen von der Planung betroffenen Fachbehörden abgestimmt und durch die Planungsversammlung beschlossen.

Der Planentwurf ist durch diese Entscheidung im Grundsatz mit den Zielen der Raumordnung und Landschaftsplanung abgestimmt.

Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen, so dass ich hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verweise.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** nehme ich zu der oben genannten Planung wie folgt Stellung:

➤ Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist aus landwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich.

➤ Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt, überlagert von einem „Vorranggebiet für den Grundwasserschutz“ und überwiegend auch von einem „Vorranggebiet regionaler Grünzug“ und soll als „Grünfläche – Sportanlage, ...“ ausgewiesen werden. Die überlagernden Flächendarstellungen des RPS/RegFNP 2010 werden beibehalten.

Regierungspräsidium Darmstadt:
Luisenplatz 2 · Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Servicezeiten:
Mo. – Do.
Freitag
8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de
Telefon:
06151 12 0 (Zentrale)
06151 12 6347 (allgemein)
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

➤ Das Plangebiet wird durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt, wobei es sich um hochwertige Ackerflächen handelt, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt sind. Diese befinden sich in einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und sind daher besonders schützenswert. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist daher der dauerhafte Verlust dieser sehr guten Ackerflächen sehr zu bedauern, obwohl das Vorhaben zur Stärkung der Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes Gauterin beitragen soll.

➤ Durch das Änderungsgebiet verläuft der Erschließungsweg „Höfer Weg“, der als überörtliche Fahrradroute im RPS/RegFNP 2010 dargestellt ist und unverändert als Fuß- und Radwegeverbindung erhalten bleiben soll. Dieser dient auch als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg.

➤ Es wird für erforderlich erachtet, den „Höfer Weg“ durch geeignete Maßnahmen vor querenden Golfbällen zu schützen, da diese für Fußgänger und Radfahrer ein erhebliches Verletzungsrisiko bedeuten können. Daher wird angeregt, beidseitig des „Höfer Wegs“ einen Fangzaun zu errichten oder alternativ durch eine entsprechend hohe Heckenpflanzung für ein Abfangen bzw. Entschleunigen von fehlgeleiteten Golfbällen Sorge zu tragen.

➤ Die aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** aufgrund der Aufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzung der beanspruchten Flächen grundsätzlich bestehende Bedenken werden vorliegend unter der Voraussetzung zurückgestellt, dass geeignete Schutzvorkehrungen, beispielsweise in Form eines Abfangauns, am durch das Plangebiet führenden Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg getroffen werden.

Bezüglich der von meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt vertretenden Belange nehme ich zu der vorliegenden Planung wie folgt Stellung:

Aus Sicht der Dezernate **41.2 Oberflächengewässer** und **41.3 Abwasser, Gewässergüte** bestehen gegen die vorgesehene Planung keine Bedenken.

Grundwasser:

Die Planung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten.

1. Die Planung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.
2. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.
3. Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten des Plan erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

Bodenschutz:

Nachsorgender Bodenschutz

Der Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung enthält keine Aussage zu schädlichen Bodenveränderungen.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Atlanten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Änderung unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Der Planungsträger hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Atlanten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden.

In diesem Zusammenhang verweise ich zusätzlich auf den Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Atlanten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001, bekanntgegeben im StAnz.19/2002 S. 1753 ff.).

Vorsorgender Bodenschutz

Im Umweltbericht sind viele Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden jedoch nicht hinreichend dargestellt und berücksichtigt. Es wird auf das Bebauungsplan-Verfahren für detaillierte Aussagen und konkrete Feststellungen verwiesen. Ich gehe davon aus, dass der Umweltbericht um die fehlenden Angaben ergänzt, überarbeitet und angepasst wird.

Bei den besonders schützenswerten Böden (Schwarzerde-Reliktboden) sollte eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) gefordert werden. Auch im Hinblick auf die in diesem Jahr herauskommende DIN 19639 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben. Zusätzlich findet sich in der überarbeiteten BBodSchV in §4 Abs. 4 eine Passage zur Bodenkundlichen Baubegleitung.

Ein Ausgleich oder Kompensation sollte nicht nur nach naturschutzrechtlichen Maßgaben, sondern speziell auch nach bodenschutzrechtlichen Kriterien erfolgen. Dazu verweise ich auf die Möglichkeit der Anwendung der Arbeitshilfe zur Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB.

Die BBB sollte schon im Bebauungsplanverfahren mit eingebunden werden, da sonst ein Bodenmanagementkonzept/-plan nur schwer realisierbar ist.

Es sind nach § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes (und damit die Auswirkungen auf den Boden), sowie nach § 1a Abs. 2 BauGB die Bodenschutzklausel bei der Planung zu berücksichtigen. Daher möchte ich auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, hinweisen.

Aus der Arbeitshilfe lassen sich die nachfolgend aufgeführten bodenbezogenen Bausteine für den Umweltbericht ableiten:

Bausteine Umweltbericht

Boden und Bodenfunktionen	Boden Bestandsaufnahme	Boden zu-sammenfassende Bewertung	Boden Erheblichkeit	Boden Auswirkung bei Nicht-führung	Boden Auswirkung bei Nicht-führung	Boden Vermeidung und Verminderung	Boden Ausgleich	Boden Plan-alternativen	Boden Methoden, Schwierigkeiten, Lücken	Boden Monitoring	Boden Zusammenfassung
---------------------------	------------------------	-----------------------------------	---------------------	------------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	-----------------	-------------------------	---	------------------	-----------------------

Die Arbeitshilfe wird durch die Methodendokumentation: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt (https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_-_methodendokumentation.pdf).

Das Baugesetzbuch fordert in § 1a Abs.2, mit Boden schonend und sparsam umzugehen. Es verlangt ferner, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB.) Dies gilt auch für Eingriffe in den Boden. Hierfür wird die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Schriftreihe Böden und Bodenschutz in Hessen Heft 14, 2018) empfohlen.

Ich bitte aus den genannten Gründen die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Gebäudestruktur davon auszugehen ist, dass es zu Körperschallübertragung auf den Beherbergungsbetrieb auf Grund der sportlichen Aktivitäten, wie z. B. Indoor-Fußball, vor allem nach 22 Uhr, kommen kann.

Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragung betragen die Immissionsrichtwerte (IRW) für den Beurteilungspegel für betriebsfremde schutzbedürftige Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, unabhängig von der Lage des Gebäudes folgende Werte:

tags	35 dB (A)
nachts	25 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die IRW um nicht mehr als 10 dB (A) überschreiten.

24

Der Betreiber ist für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb des Gebäudes selbst verantwortlich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
Martin-M. Friedrich

25 ↑