

Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Petterweil



Bebauungsplan Nr. 233 „Hof Gauterin“

BEGRÜNDUNG

zum Vorentwurf, 06/ 2019

Teil 1:

Ziele, Rahmenbedingungen und
Inhalte des Bebauungsplanes

Planstand:
Begr. zum Vorentwurf, Mai/ Juni 2019
Bearbeiter: M. Rück

*Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhalt

1. **Veranlassung, Ziele**
2. **Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**
 - 2.1 **Lage und Abgrenzung des Plangebietes, räuml. Geltungsbereich**
 - 2.2 **Regionalplan Südhessen, Regionaler Flächennutzungsplan**
 - 2.3 **Standortwahl/ -alternativen**
 - 2.4 **Schutzgebiete**
 - 2.5 **Verfahren**
3. **Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen**
 - 3.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.2 **Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen**
 - 3.3 **Bauweise, Baugrenzen**
 - 3.4 **Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich ist**
 - 3.5 **Verkehrsflächen**
 - 3.6 **Fläche für Versorgungsanlagen**
 - 3.7 **Private Grünflächen**
 - 3.8 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 3.9 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
4. **Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**
 - 4.1 **Naturschutzrechtliche-/ landschaftspflegerische Belange, Bodenschutzbelange**
 - Eingriffsregelung
 - Umweltprüfung
 - Biotop- und Artenschutz
 - 4.2 **Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten**
 - Wasserversorgung
 - Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet
 - Bodenversiegelung, Grundwassersicherung
 - Gewässer, Überschwemmungsgebiet
 - Abwasser
 - Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten
 - 4.3 **Immissionsschutz**
5. **Bodenordnung, Sicherung der Planung**
6. **Flächenbilanz**
 - Zusammenfassende Erklärung (§ 10a (1) BauGB – wird später ergänzt**



1. Veranlassung, Ziele

Die Familie Gauterin betreibt seit Generationen Landwirtschaft im Ortsteil Petterweil.

In Ergänzung und zur Stützung der Wirtschaftlichkeit des insgesamt rd. 68 ha großen Landwirtschaftsbetriebes („zweites wirtschaftliches Standbein“) haben sich im unmittelbaren Umfeld des frei gelegenen Hofgutes, neben Gewächshäusern für die Produktion von Gemüse und Kräutern, in der jüngeren Vergangenheit Freizeiteinrichtungen in Form von Grünflächen zu Golf-Übungszwecken (Putting-Green, Driving Range, bereits ab 2004) sowie späterhin für Fußballgolf (ab 2015) etabliert. Die erweiterte Einkommensmöglichkeit trägt seitdem zur nachhaltigen Sicherung des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes maßgeblich bei.

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

In Fortführung dieser insoweit begonnenen Entwicklung im Bereich „Sport- und Freizeit“ wurde in 2013 / 2014 die Planung und Errichtung eines richtliniengerechten 9-Loch-Golfplatzes mit einer Gesamtfläche von rd. 32 ha vorangetrieben.

Ein diesbezüglich notwendiger Weise eingeleitetes Abweichungsverfahren von den Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessen und eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans wurden jedoch aufgrund der Unvereinbarkeit mit den regionalplanerischen Zielsetzungen und Maßgaben nicht weiter verfolgt: Ein „Verzicht“ auf die Vorrangfunktion der Landwirtschaft in dieser Größenordnung war/ ist aufgrund der sehr guten Nutzungseignung durch ein überdurchschnittliches Boden-Ertragspotenzial unverhältnismäßig und nicht vertretbar.

Nach Durchführung der entsprechenden Verfahrensbeteiligung seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde im Februar 2015 zwischen den Planbeteiligten vereinbart der Regionalversammlung keine diesbezügliche (d.h. negative) Beschlussempfehlung vorzulegen.

Im Jahr 2016 wurde ein Gutachten vorgelegt, das eine Existenzgefährdung der (durch die vormalige Golfplatzplanung) betroffenen Landwirtschaftsbetriebe ausschließt; eine Änderung der regionalplanerischen Beurteilung hatte dies nicht zur Folge.

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

Die Erzeugung von Obst und Gemüse und die überwiegende Selbstvermarktung der Produkte, d.h.



der gartenbauliche Erwerbszweig, sind angesichts der Unrentierlichkeit seit einiger Zeit vollständig zum Erliegen gekommen. (Die dazu errichteten Foliengewächshäuser werden seit einigen Jahren nicht mehr genutzt und sind baufällig.)

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

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

Damit bestehen im Bereich der Stadt Karben ein zunehmend beliebtes Ausflugziel und ein Alternativangebot zu anderen Golfanlagen in der Region sowie für Freizeitsport allgemein.

Vor dem Hintergrund der vollzogenen, vorstehend skizzierten Entwicklung, der Lagegunst der Anlage direkt am Rande der Stadt Frankfurt und an der überörtlichen Fahrradroute „Apfelwein- und Obstwiesenroute“ soll dieses Konzept ausgebaut und mittels ergänzende Freizeitsportmöglichkeiten und flankierende Nutzungen (z.B. Gastronomie in angemessenem Umfang) langfristig gesichert werden.

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

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

Neben der Bereitstellung einer qualifizierten Beurteilungsgrundlage für künftige Nutzungen und Vorhaben stellt der Bebauungsplan insofern späterhin notwendiger Weise auch eine eindeutige und rechtssichere Investitionsgrundlage dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Hof Gauterin“ erfolgt aufgrund der Lagesituation im bisherigen Außenbereich und der Größe des Plangebietes notwendiger Weise im Regelverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB.

Für das Vorhaben ist nach § 2 (4) BauGB zudem eine Umweltprüfung durchzuführen.



Dem Rechnung tragend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben in ihrer Sitzung am 12.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Hof Gauterin“ in der Gemarkung Petterweil beschlossen. Zugleich wurde beschlossen für die entsprechenden Teilflächen ein Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes (in Zuständigkeit des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) einzuleiten.

Nach intensiven Abstimmungen mit der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt sowie den Fachdezernaten Landwirtschaft beim Wetteraukreis und dem Regierungspräsidium erfolgte im Dezember 2018 notwendiger Weise die erneute Beantragung einer Abweichungszulassung von den Gebietsausweisungen und Zielsetzungen des Regional Süd Hessen/ Regionaler Flächennutzungsplan; dies nunmehr in einem deutlich reduzierten Flächenumfang von 7,3 ha, wovon die tatsächliche Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen lediglich 3,9 ha sowie 0,7 ha (Flurstück 51/1) beträgt.

Zielsetzung ist nun die Schaffung der Voraussetzungen für eine freiflächenbezogenen Sport- und Freizeiteinrichtung (Fußballgolf, Golf-Übungsanlage etc.) zur Sicherung und zur in Fortführung der bereits bestehenden Anlagen. Die Zulassung der Abweichung erfolgt durch Beschluss der Regionalversammlung Süd Hessen am 05.04.2019 (Bescheid vom 14.06.2019 / vgl. Pkt. 2.2)



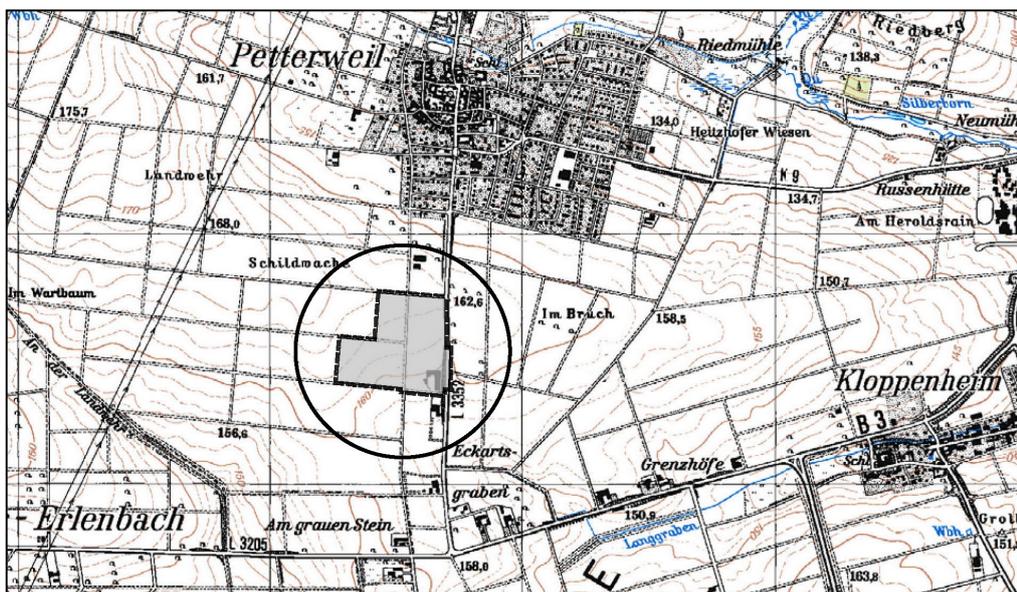
Luftbildübersicht (ohne Maßstab)
(Quelle: GoogleEarth © 2018 Google, © 2009 GeoBasis – DE/BKG, Bildaufnahmedatum: 4 / 7 / 2018)



2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Gesamtgröße von rd. 14,2 ha direkt an der Landesstraße L 3352 südlich von Petterweil und umfasst das Anwesen der Golfrange Karben, Eckhardtsgaben 7, sowie weitere Flächen in nördlicher und nordöstlicher Richtung.



Übersichtskarte:

Lage des Plangebietes

Quelle: TK25, Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
(ohne Maßstab)

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich umfasst damit die Flurstücke 48/1, 49/1, 50/1, 51/1, 52/1, 88 („Höfer Weg“, teilw.), 30/1 („Fortweg“, teilw.) und 77/37 (L 3352, teilw.) in der Flur 2, die Flurstücke 19,20, 21, 22, 23 und 51 (teilw.) in der Flur 4 sowie die Flurstücke 12, 13, 14 in der Flur 6 der Gemarkung Petterweil und wird, wie in der Plananlage dargestellt, begrenzt.

Das Plangebiet wird im Osten durch die Landesstraße begrenzt, ansonsten grenzen allseitig landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Südosten (südlich des Fortweges) liegt das benachbarte Hofanwesen Eckhardtsgaben 1, das gleichsam nicht mehr als landwirtschaftliche Hofstelle sondern als Wohn- und Gewerbestandort zu beurteilen ist.

Alle Grundstücksflächen (Flurstücke) stehen im Eigentum der Familie Gauterin oder sind durch langjährige Pachtverträge für die bestehende bzw. zukünftig beabsichtigte Nutzung verfügbar.



Die verkehrliche Erschließung besteht zurzeit von der Landesstraße über den Landwirtschaftsweg („Fortweg“, Flst 30/1) unmittelbar südlich der Hofanlage; die Herstellung einer richtliniengerechten Anbindung (mit Linksabbiegestreifen) wird derzeit vorbereitet (vgl. Pkt. 3.5).



Übersichtskarte:
Abgrenzung des Plangebietes

Quelle: ALK, Amt für Bodenmanagement Büdingen 11/ 2017
(ohne Maßstab)



2.2 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan

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

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

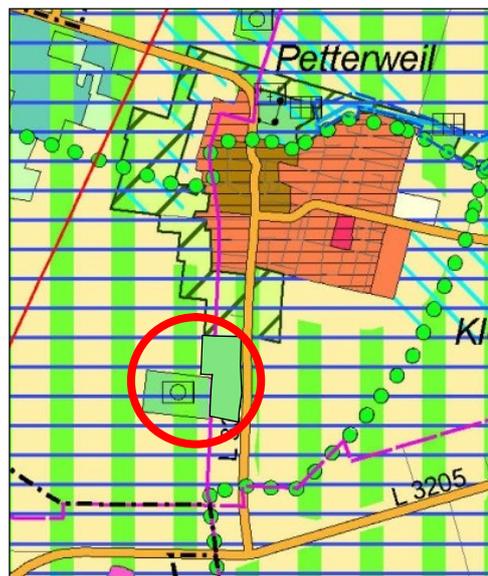
Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main (im Bereich dessen die Stadt Karben liegt) werden die Planungen auf Ebene des Regionalplanes und der Flächennutzungsplanung (als vorbereitende Bauleitplanung) in einem Planwerk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

Der Teilbereich der bestehenden Driving-Range und dem Gelände für Fußballgolf ist mit einer Größe von rd. 6,4 ha im wirksamen RegFNP als Grünfläche mit der beigefügten Zweckbestimmung „Sportanlage“ in Überlagerung mit dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug ausgewiesen.

Die Flächen der eigentlichen Hofanlage sowie die Erweiterungsflächen für Sport- und Spiel nördlich und nordöstlich des Hofgutes sind im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan bislang als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen.

Auszug:

Regionaler Flächennutzungsplan 2010
(mit Kennzeichnung des Plangebietes)



Mit Schreiben vom 24.01.2018 bittet die Stadt Karben den Regionalverband FrankfurtRheinMain um Einleitung und Durchführung einer Änderung des Regionalplans Südhessen/Regional Flächennutzungsplanes 2010.

In Abstimmung mit dem Regionalverband soll, da die landwirtschaftliche Funktion am in Rede stehenden Standort (auch im Bereich der vormaligen Hofstelle) seit längerer Zeit nicht mehr ausgeübt



wird, und mit dem Ziel einer Freiflächennutzung (ohne irreversible Eingriffe in die Bodenfunktionen), das gesamte, durch den Bebauungsplan überplante Gebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport/ Freizeit (analog und in Ergänzung der bestehenden Darstellung) ausgewiesen bzw. dargestellt werden. Die vorhandenen Gebäude im Bereich der Hofanlage bestehen seit längerer Zeit, genießen Bestandschutz und erfahren im Zuge einer Nutzungsänderung (im funktionalen Zusammenhang mit der freiflächenbezogenen Sport- und Freizeitnutzung), wenn überhaupt, nur geringfügige bauliche Ergänzungen.

Insofern ergibt sich (mit Ausnahme des Servicegebäudes) kein Flächen- und Funktionsverlust von Landwirtschafts- bzw. Grün- und Freiflächen; die ergänzende Nutzung als Grünflächen steht insofern den Zielsetzungen im Bereich der Vorrang- / Vorbehaltsgebiete nicht entgegen (s.u.).

Obgleich insofern zunächst davon ausgegangen wurde, dass der Bebauungsplan späterhin als an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB angepasst und zugleich aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar zu beurteilen wäre, hat sich ein Zielabweichungsverfahren als notwendig erwiesen.

Nach intensiven Abstimmungen mit der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt und dem jeweiligen Fachdezernat Landwirtschaft beim Wetteraukreis und dem Regierungspräsidium, teilt das Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 19.11.2018 mit, dass der in Rede stehende Bedarf an „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ein regionalplanerisch raumbedeutsamer Zielverstoß sei, der nur über ein Zielabweichungsverfahren überwunden werden könne.

Mit Schreiben vom 17.12.2018 wurde daher die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die geplante Grünfläche Sportanlage „Hofgut Gauterin“ beantragt.

Das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und das „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ werden unverändert beibehalten.

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

Die Abweichungszulassung wurde für eine Gesamtfläche von 7,3 ha beantragt, wovon die tatsächliche Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen lediglich 3,9 ha und 0,7 ha (Flurstück 51/1) beträgt. Die übrigen Flächen sind bereits mit dem Hofgut Gauterin bebaut, welche unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalplanes/RegFNP liegen.



Die Zulassung der Abweichung erfolgte durch Beschluss der Regionalversammlung Südhessen am 05.04.2019 (Haupt- und Planungsausschuss) bzw. 12.04.2019 (Regionalversammlung) (Bescheid Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. III vom 14.06.2019 – Az.: III 31.2-61d 02/02 Karben).

Das Flurstück 51/1 befindet sich nicht im Eigentum der Familie Gauterin, wird jedoch als Pachtfläche durch den Landwirtschaftsbetrieb Gauterin bewirtschaftet. Perspektivisch ist ein Flächenerwerb beabsichtigt.

Vor dem Hintergrund dessen war das Flurstück Bestandteil der Abweichungszulassung und soll gemäß der Abweichungs-Entscheidung in den Geltungsbereich der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes mit einbezogen werden.

Die Änderung RegFNP umfasst die gesamte Fläche der Abweichungszulassung, d.h. die bebauten Flächen des Hofgutes selbst sowie die vorgesehenen Erweiterungsflächen für Sport und Spiel im nördlichen und nordöstlichen Anschluss (einschließlich des Flsts. 51/1).

Für die Änderung des RegFNP 2010 liegt mit Datum vom 15. Mai 2018 ein Aufstellungsbeschluss des Regionalvorstandes des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain als 3. Änderung der Stadt Karben für diesen Bereich vor. Der formale Aufstellungsbeschluss durch die Verbandskammer des Regionalverbandes ist am 19.06.2019, die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB im Zeitraum 09.07. – 14.08.2019 vorgesehen.

Die Beteiligungsverfahren zur Änderung des RegFNP und zur Aufstellung des Bebauungsplanes sollen, soweit möglich, zeitlich parallel erfolgen.

2.3 Standortwahl/ -alternativen

Da Planvorhaben ist aufgrund der mit dem Hofgut bestehenden baulichen Anlagen einschließlich der infrastrukturellen Erschließung sowie den bereits vorhandenen Freiflächennutzungen (Golf-Übungsgelände, Fußballgolf) unzweifelhaft standortgebunden.

Standortalternativen bestehen insofern nicht.

2.4 Schutzgebiete

Natura-2000-Flächen, Naturschutzgebiet oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzflächen sind ebenso wenig berührt wie Wasserschutz-zonen oder Überschwemmungsgebiete.



Die Fläche liegt gleichwohl in der Zone I des großflächig festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes von 1929. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

2.5 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan überplant Flächen im bisherigen Außenbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Hof Gauterin“ erfolgt daher im Regelverfahren nach den Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung / des Umweltberichtes zu äußern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Verfahrensdurchführung erfolgt zeitlich parallel und in inhaltlicher Abstimmung mit der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes in Zuständigkeit des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (s.o.).

3. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen

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

Dabei beschränkt sich die Planung, unter Orientierung an den Bestimmungen des § 1 (3) BauGB, auf ein zur Erreichung der o. a. Zielsetzungen unbedingt notwendiges Maß an Festsetzungen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen und sonstigen Nutzung erfolgt gemäß der grundsätzlichen, vorstehend erläuterten Zielsetzung „Entwicklung einer überwiegend freiflächenbezogenen Sport- und Freizeiteinrichtung“ wobei, da die Landwirtschaftsfunktion am Standort nicht mehr ausgeübt wird, auch die vormalige landwirtschaftliche Hofstelle (Gutshof) unter dieser *grundsätzlichen* Zielsetzung gefasst wird.



Demgemäß und da das vorhandene und zukünftige beabsichtigte Nutzungsspektrum keiner Baugebietskategorie der BauNVO zuzuordnen ist, erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 (2) BauNVO mit der zugeordneten *Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Erholung*.

Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO werden als zulässig festgesetzt:

Im SO1

- Wohngebäude für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie sonstige Nutzungsberechtigte im Umfang von insgesamt maximal 4 Wohnungen/ Wohneinheiten
- Lagerhäuser/ Lagerplätze
- Verwaltungs-/ Bürogebäude
- Seminarräume
- Indoor-Golf, Indoor-Fußball, Indoor-Spielplatz
- Dusch- und Sanitäreanlagen

Im SO2

- die vorgenannten Nutzungen *sowie*
- Gastronomische Einrichtungen
- untergeordnete Beherbergungseinrichtungen mit bis zu max. 12 Betten

Dabei orientiert sich der Zulässigkeitskatalog an den teilweise vorhandenen Nutzungsausübung sowie den künftig vorgesehenen Nutzungen und Zielsetzungen.

Aufgrund der Lage im Außenbereich abseits der Siedlungslagen von Petterweil oder anderen Orten soll verhindert werden, dass der Standort der (vormaligen) landwirtschaftlichen Hofstelle sich zu einem Wohnstandort weiterentwickelt. Demgemäß wird die Zulässigkeit von Wohngebäuden/ Wohneinheiten auf den Kreis der Betriebsinhaber bzw. sonstiger Nutzungsberechtigte (z.B. Angestellte, Familienmitglieder) sowie, um es weiter zu konkretisieren, auf maximal 4 Wohneinheiten beschränkt.

Um den freiflächenbezogenen Sport- und Freizeitcharakter der Gesamtanlage nachhaltig zu sichern und um eine Konkurrenzsituation mit entsprechenden Einrichtungen im bebauten Siedlungsbereich von Karben auszuschließen, wird zu Zulässigkeit von gastronomischen Einrichtungen und Angebot sowie von Beherbergungseinrichtungen standörtlich eng begrenzt (-> SO2).

Zusätzlich werden Beherbergungseinrichtungen auf maximal 12 Betten beschränkt.

Mit einem diesbezüglichen Angebot soll lediglich ein Angebot für Besucher und Gäste bereitgestellt werden, die am Wochenende oder z.B. im Rahmen eines Zwischenstopps im Rhein-Main-Gebiet die Golf-Übungsanlage (unweit des Flughafens) nutzen wollen.

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird nach § 9 (1) 15 BauGB als private Grünfläche (Sport-, Spiel- und Freizeitflächen) festgesetzt – s. Pkt. 3.7.



3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt, die angibt wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl in den Sondergebieten erfolgt vor dem Hintergrund, dass bauliche Entwicklungen ausschließlich im Bereich der bestehenden Hofanlage erfolgen können, zugleich aber eine unangemessene bauliche Verdichtung verhindert wird.

Wie angeführt sollen die Funktionsbereiche Gastronomie und Gästebeherbergung auf einen im Gesamtzusammenhang mit der Sport- und Freizeitnutzung unabdingbar notwendigen Umfang beschränkt werden bzw. bleiben. Es erfolgt daher die explizite Festsetzung eines kleinflächigen SO₂, im Bereich dessen (neben den auch im SO₁ zulässigen Nutzungen) auch gastronomische- und Beherbergungseinrichtungen zulässig sind.

Um hier unter Berücksichtigung der beschränkten Flächengröße eine entsprechende, adäquate Nutzungsausübung und ggf. auch eine geringfügige bauliche Erweiterung zu gewährleisten, wird mit einer GRZ = 0,6 eine Grundflächenzahl festgesetzt, die der durch § 17 der BauNVO definierten Obergrenze für ein Mischgebiet entspricht.

Dem entgegen wird die Grundflächenzahl im Bereich des SO₁, das den weit überwiegenden Teil der gesamten Hofanlage umfasst, mit GRZ = 0,55 geringfügig verringert.

Mit der jeweils festgesetzten GRZ ergibt sich die Möglichkeit von baulichen Erweiterungen/ Ergänzungen, ohne dass die bestehende Versiegelungsfläche (d.h. bestehende Gebäudegrundflächen + versiegelte Hofflächen) überschritten bzw. vergrößert wird.

Es erfolgt keine weitergehende Eingriffswirkung, eine unverhältnismäßige bauliche Verdichtung steht nicht zu befürchten und die Struktur der vormals landwirtschaftlichen Hofanlage bleibt im Grundsatz ablesbar.

Im Falle, dass zwischen der baulichen Nutzbarkeit gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl und der durch Baugrenze definierten überbaubaren Fläche eine Konkurrenzsituation entsteht, gilt die engere Festsetzung.

Um entsprechende Anlagen tatsächlich auf die entsprechende Fläche zu beschränken bzw. um Randbereiche freizuhalten, werden Garagen und Nebenanlagen im Sinn der § 12 und 14 BauNVO nur im Bereich der überbaubaren Fläche als zulässig festgesetzt.



Aufgrund der Situation, dass die Freiflächen im Bereich der Hofanlage weitgehend versiegelt sind, ergibt sich im Zusammenhang mit diesen Festsetzungen mehr oder minder keine Veränderung.

Vor dem Hintergrund dessen, und da die Park- und Stellplätze für Besucher praktisch ausnahmslos im entsprechend festgesetzten Bereich nördlich (d.h. außerhalb) der festgesetzten Sondergebietsflächen bzw. der Hofanlage angeordnet werden, sind Festsetzungen zur Anrechenbarkeit von Stellplätzen innerhalb des Sondergebietes bei der Ermittlung zulässigen Grundflächen verzichtbar.

Da gerade bei vormals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden wie Lager- und Maschinenhallen (die in Umnutzung befindlich sind) eine Festlegung der Anzahl an Vollgeschossen zur definitiven Bestimmung bzw. Festlegung der Höhenentwicklung von Gebäuden nicht hinreichend zielführend ist, erfolgt die Festsetzung einer maximalen Oberkante (OK_{max}) baulicher Anlagen.

Mit der einer bestandsorientiert festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen von 9,5 m sind eine deutlich weitergehende Höhenentwicklung des Gebäudeensembles und damit eine unangemessene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen.

Da dies den maßgeblichen städtebaulicher Aspekt darstellt, können auch vorhandene Wohngebäude dieser Festsetzung unterworfen werden, eine Festsetzung zur Anzahl von Vollgeschossen ist insofern nicht erforderlich.

Um ein Dachgeschossausbau im Bereich des gekennzeichneten Wohngebäudes (*) (mit dem derzeitigen Krüppelwalmdach) kann hier – gemäß der Festsetzung 1.2.2.3.1 - ausnahmsweise eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von $OK_{max} = 10,5$ m zugelassen werden.

Aufgrund der hinsichtlich der Gebäude und Hofflächen gegebenen Bestandssituation kann die Höhenfestsetzung auf den Erdgeschoss-Rohfußboden bezogen werden.

Im Bereich des vorgesehenen Servicegebäudes (vgl. Pkt. 3.4) erfolgt die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 6 m, um bei einer sinnvollen Begrenzung der Höhenentwicklung des Gebäudes zugleich die Option auf eine zweigeschosse Ausgestaltung zu wahren.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Die festgesetzte überbaubare Fläche (Baugrenze) stellt einen standörtlichen Rahmen für die bauliche Inanspruchnahme der Grundstücksflächen im Bereich der bisherigen Hofanlage dar.

Dabei orientiert sich die Festsetzung im Osten und Norden direkt an der hinteren Gebäudekante, während im Westen und insbesondere in Richtung Süden geringfügige Optionen für bauliche Erweiterungen / Ergänzungen eröffnet werden.



Mit dieser Festsetzung, die praktisch ausschließlich die bereits versiegelte Fläche umfasst (s.o.), sind zwar An-, Um- und Ergänzungsbauten möglich, die Gesamtstruktur einer vormals landwirtschaftlichen Hofstelle bleibt jedoch erhalten.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen als zulässig festgesetzt, so dass die Randbereiche von hochbaulichen Anlagen freigehalten werden.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird aufgrund der gegebenen Eigentums- und Betriebssituation verzichtet; ein diesbezüglich städtebaulich begründbarer Regelungsbedarf ist nicht ersichtlich.

3.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebaulichen Gründe erforderlich ist

Die Nr. 9 des § 9 Abs. 1 BauGB enthält eine Festsetzungsmöglichkeit, mit dem städtebaulich begründeten Nutzungszusammenhang zwischen zwei Flächen Rechnung getragen werden kann, wenn keine der speziellen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 (etwa nach Nr. 12 oder 22) greift.

Da derartige Festsetzungsmöglichkeiten für öffentliche Anlagen oder Einrichtungen hinreichend zur Verfügung stehen, werden von Nr. 9 zumeist private Anlagen erfasst.

Entscheidend für eine solche Festsetzung ist, dass eine bestimmte Nutzung einer Fläche aus städtebaulichen Gründen in der konkreten Situation auf einer anderen Fläche eine Folgenutzung oder komplementäre Nutzung erfordert, also stets ein enger räumlicher (und funktionaler) Zusammenhang zwischen den verschiedenen Nutzungen besteht.

Im Zuge der Umgestaltung und Weiterentwicklung der Sport- und Freizeitanlage soll der bestehende (völlig unzureichende und unzeitgemäße) Verkaufskiosk unweit des Löschwasserbeckens durch ein neues Service- und Funktionsgebäude im „Eingangsbereich“ zwischen den Besucherparkplätzen und den Grün- bzw. Sport- und Spielflächen ersetzt werden.

Der gewählte Standort verfolgt eine direkte und unkomplizierte Zuführung der Besucher ausgehend von den Besucherparkplätzen.

Ein (baulich angepasstes) kleines Informationszentrum mit Kassenhaus, sanitären Einrichtungen sowie Kiosk/ Bistro mit Freisitz) muss insofern im Näherungsbereich zu den Parkflächen und den Startpunkten der Sport- und Spielanlagen seinen Standort finden und steht räumlich sowie hinsichtlich seiner Funktion in engem Zusammenhang mit dem öffentlichen Parkplatz einerseits sowie den Sport- und Spielanlagen andererseits.



Damit ergibt sich eine hinreichende Rechtfertigung der Festsetzung „Servicegebäude / Infozentrum Hof Gauterin“ auf der Grundlage des § 9 (1) 9 BauGB.

Um eine unangemessene Höhenentwicklung auszuschließen wird hier eine maximale Firsthöhe von $FH_{max.} = 6 \text{ m}$ verankert.

Nicht zuletzt um einen hinreichend großen, jedoch nicht ausufernden baurechtlichen Rahmen zu definieren wird zudem eine *maximal* zu realisierende Grundfläche ($GR_{max.} = 120 \text{ m}^2$) verankert.

3.5 Verkehrsflächen

Verkehrsanbindung:

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

Mit dem bereits vorhandenen Besucheraufkommen, der derzeit unzureichenden und unregelmäßigen Parksituation sowie insbesondere im Hinblick auf die Ergänzung der Golf-Übungsanlage und einer intensivierten Nutzungsausübung ist eine neue, leistungsfähige und richtliniengerechte Verkehrsanbindung der Sport- und Freizeitanlage als Ganzes an die Landesstraße zweifelsohne notwendig.

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

Im Hinblick dessen erfolgte eine Verkehrsuntersuchung zur Sicherstellung einer späterhin leistungsfähigen Verkehrsabwicklung und die Entwurfsplanung bezüglich der verkehrlichen Anbindung¹.

Vor dem Hintergrund der zeitnah vorgesehenen Sanierung bzw. Deckenerneuerung im Bereich der Landesstraße L 3352 im Sommer 2019 wurde, im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens, das Baurecht für die Linksabbiegespur über das Verfahren „Entfallen von Planfeststellung und Plangenehmigung“ geschaffen. Dadurch wird es möglich die Herstellung der Linksabbiegespur gemeinsam mit der Deckenausführung auszuführen, was neben dem wirtschaftlichen Aspekt auch in funktionaler und bautechnischer Hinsicht sinnvoll ist.

Die Herstellung der richtliniengerechten Anbindung des Plangebietes ist ab Mitte/ Ende August 2019 beabsichtigt.

¹ Ingenieurgesellschaft für Verkehr- und Stadtplanung mbH, IMB-Plan Frankfurt/ Main



Der entsprechende Teilabschnitt der Landesstraße (Flst. 77/37) wird in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen. Die Knotenpunktkonzeption wird informell (!) zur Darstellung gebracht. Nach Fertigstellung der Anbindung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sofern notwendig, angepasst.

Die Bereiche entlang der Landesstraße außerhalb der verkehrlichen Anbindung werden durchgängig konsequent als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Ruhender Verkehr:

Im unmittelbaren Zusammenhang mit der Planung und Herstellung einer adäquaten Verkehrsanbindung und Sport- und Freizeitnutzung der Gesamtanlage steht die Konzipierung der Parkplatzflächen hinsichtlich der notwendigen Anzahl und Umfänglichkeit sowie der Fahrbeziehungen und Gestaltung.

Im Hinblick auf die Anzahl der benötigten PKW- und Fahrradstellplätze ist zu nächst die Stellplatzsatzung der Stadt Karben beachtlich. Für eine freiraumbezogene Sport- und Freizeiteinrichtung wie im vorliegenden Fall, finden sich hier jedoch keine Vorgaben; die flächenbezogenen Ansätze unter Pkt. 5 der Satzung („Sportstätten“) sind im Hinblick auf sich somit ergebende Anzahl an erforderlichen Stellplätzen für die hier vorliegende Nutzung nicht plausibel und insofern nicht anwendbar.

Verschiedene bundesdeutsche Städte und Gemeinden legen in ihrer jeweiligen Stellplatzsatzung für reguläre Golfplätze die Erforderlichkeit von 4 oder 5 Stellplätze je Loch zugrunde.

Bei einem 9- bzw. 18-Loch-Golfplatz bedeutete dies eine Anzahl von 36 bis zu 90 Stellplätzen.

Für die hier in Rede stehende Golf-Übungsanlage sowie die Fläche für Fußballgolf erscheint es vor diesem Hintergrund angemessen jeweils einen Bedarf von jeweils maximal 36 Stellplätzen zu veranschlagen.

Für den Funktionsbereich „Gastronomie“ (im weiteren Sinne) kann unter der Annahme von ca. 12 Sitzplätzen im Bereich des Servicegebäudes und 60 Sitzplätzen im Gebäudebestand des Hofgutes gemäß Ziffer 6.1 der Stellplatzsatzung der Stadt Karben ein Bedarf von 12 Stellplätzen und für eine untergeordnete Beherbergungseinrichtung (Ziff. 6.3) von 3 weiteren Stellplätzen veranschlagt werden.

Gemäß dieser Annäherung ergibt sich in der Summe für die gesamte Anlage ein Stellplatzbedarf von maximal 87.

Gemäß dem Erläuterungsbericht „Verkehrliche Erschließung des Hofgutes Gauterin“ über eine neue Anbindung an die L 3352 in Karben-Petterweil (IMB-Plan, Frankfurt/M., März 2019) kann der zukünftige Stellplatzbedarf anhand des heutigen Verkehrsaufkommens der Golf Range mithilfe



der Tagesganglinie und Stellplatzbelegung abgeschätzt werden.

Gemäß der durchgeführten Verkehrszählung trat der größte Belegungsgrad von 35 – 40 PKW an einem Sonntag (27.05.2018) bei warmem und trockenem Wetter auf.

Die im Sommer 2018 erstellte Verkehrsuntersuchung (IMB-Plan, Frankfurt/M., Juli 2018) konstatiert im Zusammenhang mit der beabsichtigten Erweiterung des Übungs- und Freizeitangebotes eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens um 50 %. Analog dazu ist von einer Erhöhung des Stellplatzbedarfs auf dann rd. 60 PKW auszugehen.

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche von knapp 3.000 m² als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkfläche/ Besucherparkplätze“ fest. Gemäß der Flächenaufteilung (IMB-Plan) können hier, neben den Fahrgassen, bis zu ca. 91 PKW-Stellplätze errichtet bzw. hergestellt werden.

Aufgrund der Annäherung unter Orientierung an der Stellplatzsatzung der Stadt Karben bzw. Satzung anderer Kommunen (wo ein Stellplatzbedarf unter konkreter Benennung der Nutzung „Golfplatz“ festgelegt ist) sowie auch aufgrund der errechneten Neuverkehre ist die Anzahl von bis zu 91 Stellplätzen für die künftige „Gesamtnutzung“ als ausreichend zu bewerten.

Die im Bebauungsplan dargestellte Flächenaufteilung im Bereich der festgesetzten Parkplatzfläche hat lediglich informellen Charakter !

Die erforderlichen Stellplätze für die vorhandene, private Wohnnutzung bleiben hier unberücksichtigt, da die diesbezüglichen Parkvorgänge nach wie vor im Inneren des Hofgutes, d.h. im Bereich der befestigten Hofanlage erfolgen.

Für die Herstellung bzw. Bereitstellung von Stellplätzen für Fahrräder bedarf es keiner expliziten standörtlichen Festsetzung; entsprechende Abstellbereiche können im Bereich der festgesetzten Parkfläche oder im Bereich der festgesetzten Sondergebietsflächen (innerhalb der Hofanlage) bereitgestellt werden.

Die Zuwegung zum Besucherparkplatz wird als privater Erschließungsweg, die fußläufige Anbindung vom Parkplatz an den „Höfer Weg“ und das Info-Gebäude als Fußweg festgesetzt; die Landwirtschaftswege werden als solche auf der Grundlage des § 9 (1) 11 BauGB festgesetzt.

Der „Fortweg“ am südliche Geltungsbereichsrand und der das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchziehende „Höfer Weg“ sind befestigt/ versiegelt.

Der „Höfer Weg“ ist zudem Bestandteil des gut frequentierten regionalen Radweges „Apfelwein- und Obstwiesenroute“ und entsprechend festgesetzt.



Gemäß den Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes gilt entlang der Landesstraße in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die „Bauverbotszone“: Hochbauten jeglicher Art dürfen nicht errichtet werden; dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Im Hinblick auf eine Grün-/ Freiflächennutzung und Anpflanzungsmaßnahmen werden diesbezüglich konkrete Abstimmungen mit der Fachbehörde vorgenommen.

Die Bauverbotszone ist (als nachrichtliche Übernahme) im Bebauungsplan festgesetzt.

3.6 Fläche für Versorgungsanlagen

Südwestlich des Gebäudeensembles der Hofanlage besteht seit längerer Zeit ein oberirdisches Speicherbecken (Folienteich), das durch Niederschlagswasser gespeist wird und als Löschwasserreservoir genutzt wird; das Becken wird als Versorgungsfläche nach § 9 (1) 12 und 14 BauGB festgesetzt.

Für die Beregnung der Grün- und Sportfläche steht daneben ein hauseigener Brunnen zur Verfügung.

3.7 Private Grünflächen

Mit rd. 12.2 ha bildet die Festsetzung privater Grünflächen den wesentlichsten Inhalt und die bedeutsamste Zielsetzung des Bebauungsplanes.

Westlich der Hofanlage bestehen auf den Flstn. 19 – 23 Golf-Übungsflächen (Driving-Range) und ein Fußballgolf-Gelände; die Nutzung ist im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzungsgenehmigung entstanden und bleibt im Grundsatz unverändert bestehen. Durch den Betreiber ist lediglich eine Neuaufteilung / Neuabgrenzung der Spiel-/ Sportbereiche beabsichtigt.

In Ergänzung dazu sind die nördlich angrenzenden, vormals ackerbaulich genutzten Flächen (Flste. 48/1, 49/1, 50/1 sowie 12, 13 und 14) mit einer Gesamtgröße von knapp 4 ha in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einzubeziehen und auf Grundlage der Grünflächen-Festsetzung für golf-affine Trainings- und Übungszwecke vorgesehen.

Das Flurstück 51/1 befindet sich nicht im Eigentum der Familie Gauterin, wird jedoch als Pachtfläche durch den Landwirtschaftsbetrieb Gauterin bewirtschaftet. Vor dem Hintergrund dessen und aufgrund der Sinnhaftigkeit einer perspektivischen Miteinbeziehung dieser Fläche in die umgebende Nutzung war das Flurstück Bestandteil der Abweichungszulassung und soll gemäß der



Abweichungs-Entscheidung in den Geltungsbereich der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes mit einbezogen werden.

Hinsichtlich der Nutzung gelten die Vereinbarungen und Festlegungen des Pachtvertrages; die Festsetzungen des Bebauungsplans greifen erst nach Aufgabe der bisherigen (landwirtschaftlichen) Flächennutzung.

Sofern für die städtebauliche Entwicklung erforderlich, ist bei der Festsetzung von Grünflächen die Zweckbestimmung zu konkretisieren. Demgemäß wird im vorliegenden Bebauungsplan die konkretisierende Zweckbestimmung „Sport-, Spiel- und Freizeitflächen“ festgesetzt.

Aufgrund der ursprünglichen regionalplanerischen Vorgabe „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ und der besonderen Bedeutung des Schutzgutes Boden, ist zudem sicherzustellen, dass die in Rede stehenden Flächen der Option einer landwirtschaftlichen Nutzung und Bewirtschaftung nicht irreversibel entzogen werden.

Nach der Rechtsprechung sind Grünflächen Flächen, die grundsätzlich frei von fester Bebauung, insbesondere geschlossenen Gebäuden sind, und durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt werden (OVG Münster, 2012).

Bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung dienen, sind im Bereich von Grünflächen zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sie dürfen jedoch insgesamt nur von untergeordneter Bedeutung sein.

Im vorliegenden Plangebiet und mit der formulierten Zielsetzung der Bauleitplanung bedarf es eines Interessenausgleiches zwischen einem attraktiven (und damit auch wirtschaftlich tragfähigen) Sport- und Freizeitbetrieb und der übergeordneten Maßgabe, dass die *Freiflächen* als solche nachhaltig erhalten bleiben.

Demgemäß wird ergänzend festgesetzt, dass im Bereich der festgesetzten Grünflächen nur bauliche Anlagen zulässig, sofern und soweit sie zur unmittelbaren Ausübung der Sport- und Freizeitaktivität dienen (z.B. Strukturelemente (kleine Wasserflächen, Bepflanzung), Spielelemente und Hindernisse, Übungsgeräte) und ggf. wieder zu beseitigen sind.

Zulässig sind zudem wassergebunden befestigte Wege, Bänke sowie mobile Spielgeräte. Flächenversiegelungen sind grundsätzlich unzulässig.

Damit ist sichergestellt, dass der Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche nicht unumkehrbar ist.



3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ungeachtet der späterhin teilräumlich konkreten Ausgestaltung der Sport- und Übungsflächen (Extensivwiesenbereiche, Gehölzinseln/ Heckenpflanzungen etc.) werden bereits im Bebauungsplan Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt:

Die bestehende Strauchhecke östlich der Hofanlage wird ebenso zum Erhalt festgesetzt, wie sämtliche kartierten Laub- und Obstbäume.

Grundsätzlich sollen alle dafür in Frage kommenden, neu entstehenden Flächen (z.B. Gehwege, PKW-Stellplätze, Hofflächen) im Hinblick auf den Wasser- und der Bodenhaushalt, d.h. zur Minimierung der Flächenversiegelung und zur Gewährleistung einer gewissen dezentralen Versickerungsmöglichkeit in wasserdurchlässiger Art und Weise befestigt werden.

Von Bedeutung ist dies im Wesentlichen für den flächenrelevanten Bereich der explizit festgesetzten Parkplatzfläche. Aus kleinklimatischen und gestalterischen Gründen sowie gemäß der städtischen Stellplatzsatzung ist zudem je 5 PKW-Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Gemäß der Empfehlung des Berichtes zur Artenschutzprüfung² wird zum Erhalt der Funktionalität des Steinkauz-Brutplatzes im Bereich der Walnussbaumzeile zwischen dem Parkplatzbereich und der Baumzeile eine geschlossene, 8 m breite Laubbaum-/ -strauchhecke zur Festsetzung gebracht, um Störwirkungen zu minimieren.

Aufgrund der Betroffenheit der Feldlerche, sind als sog. artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen auf Ackerflächen außerhalb des Plangebietes zwei Blühstreifen von jeweils ca. 1.000 m² Fläche anzulegen. Die Lage, Artenzusammensetzung und Pflegekonzept werden mit der Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis) abgestimmt und notwendigenfalls in einem Vertrag festgelegt werden.

3.9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) i.V.m. § 91 HBO werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften, speziell Vorgaben zur Art und Gestaltung von Werbeanlagen, in den Bebauungsplan aufgenommen.

² Planungsbüro Gall, Butzbach, 12.06.2019



Zielsetzung ist eine Höhenbegrenzung von Webeanlagen, um gestalterische Fehlentwicklungen bzw. unzumutbare Fernwirkungen auszuschließen und eine Beeinträchtigung oder Gefährdung des Verkehrsgeschehens auf der Landesstraße zu verhindern.

4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

4.1 Naturschutzrechtliche - / landschaftspflegerische Belange, Bodenschutzbelange

Eingriffsregelung

Während die Nutzungen im Bereich der bebauten Hofanlage und der westlich angrenzenden Grünflächen mit dem vorhandenen Spiel- und Übungsbetrieb (Driving-Range, Fußballgolf) genehmigt sind, im Grundsatz unverändert bleiben und insofern für die Eingriffsermittlung unbeachtlich sind, ergeben sich durch die auf der Grundlage des Bebauungsplanes vorgesehenen Umnutzungsmaßnahmen nördlich/ nordwestliche der Hofanlage Eingriffswirkungen, die Eingang in die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfes finden:

Die bislang intensiv ackerbaulich genutzten Flächen im Norden sind aus naturschutzfachlicher Sicht geringwertig zu beurteilen; je nach grüngestalterischer Ausführung der vorgesehenen Übungsflächen ergibt sich ggf. sogar eine gewisse ökologische Aufwertung. Mit der Errichtung der Besucherparkplätze im Bereich der noch bestehenden Foliengewächshäuser und unterschiedlichen Ruderflächen unmittelbar nördlich des Hofes ergibt sich hingegen ein mehr oder minder deutlicher Eingriff. Gleichsam als Eingriff zu beurteilen ist natürlich die beabsichtigte Errichtung des Service-/ Informationsgebäudes im Norden des Flsts. 19.

Die Ableitung des Kompensationsbedarfs im Rahmen der Umweltprüfung beschäftigt sich nur mit den Flächen im Bereich derer eine Änderung der Nutzung vorgesehen ist. Auch Änderungen bei der konkreten Aufteilung genehmigt vorhandener Grünflächen (Abschlag-Übungsgelände, Fußballgolf) können unberücksichtigt bleiben, da diese nicht „eingriffsrelevant“ sind.

Zur Anwendung kommt die (aktuelle) Kompensationsverordnung (KV) vom November 2018.

Unter Zugrundlegung von Annahme zur Anpflanzung und Strukturierung der künftigen Spiel- und Übungsflächen sowie von festgesetzten eingriffsmindernden Maßnahmen ergibt sich durch die Aufgabe der Ackernutzung ein Punktgewinn gemäß der KV. Mit zu berücksichtigen und zu bilanzieren ist auch der Verlust von hochwertigem Boden (Parkplatzbereich etc.) und sowie die Bodenwertminderung im Bereich der sonstigen „Änderungsflächen“.



Eingang in die gesamte Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung findet auch die Herstellung von zwei externen Feldlerchen-Blühstreifen (als Artenhilfs- bzw. CEF-Maßnahme).

Insgesamt ergibt sich somit ein Überschuss an Öko-Wertpunkte (+ 38.336 BWP), so dass nach gegebenem Kenntnisstand keine weiteren bzw. externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Auf die Ausführungen des Berichtes zur Umweltprüfung (Umweltbericht) wird hingewiesen.

Umweltprüfung

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

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil 2 der vorliegenden Begründung; insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegenden, relevanten umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Biotop- und Artenschutz

Im Plangebiet sind keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG geschützten Biotop- sowie europarechtlich zu schützende Lebensraumtypen vorhanden.

Europarechtliche Schutzgebiete (Natura 2000) sind nicht berührt.

Der Stadt Karben lagen bis dato für das Plangebiet keine konkreten Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor, die gemäß VSR-Anhang I bzw. Bundesartenschutz-VO besonders geschützt sind oder in ihrem Erhaltungszustand kritisch oder gar ungünstig eingestuft werden.

Aufgrund entsprechender Hinweise sowie entsprechender Art-Vorkommen an anderer Stelle im Stadtgebiet von Karben wurde eine faunistische Erhebung (insbesondere bezüglich der Avifauna und des Feldhamsters) vorgenommen³.

³ Planungsbüro Gall, Butzbach: Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung, 12.06.2019



Auf der Grundlage dessen wurde eine diesbezügliche Artenschutzprüfung vorgenommen:

Ein Vorkommen des Feldhamsters konnte nicht nachgewiesen werden.

Im Hinblick auf die festgestellten Brutvogelarten sind für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) funktionale Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von Blühstreifen) erforderlich und vorzunehmen.

Diesbezügliche konkrete Standort- und Pflegefestlegungen erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge des weiteren Verfahrens.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Steinkauzes (*Athene noctua*) werden (die Empfehlung des Artenschutzberichtes aufgreifend) im Bebauungsplan konkrete Maßnahme (Verschiebung des Parkplatzbereiches in östliche Richtung und Anpflanzung einer Laubstrauchhecke) festgesetzt.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG sind die Räumung von Baufeldern bzw. Erdarbeiten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (01.03. – 30.09.) bzw. nach der Getreideernte durchzuführen.

Das Fachgutachten ist dem Bericht zur Umweltprüfung als Anlage beigefügt.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auch bei allen Maßnahmen der nachfolgenden konkreten Planumsetzung gilt. Durch den/ die Eigentümer und Vorhabenträger muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung getragen werden.

4.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Trinkwassernetz gegeben.

Auch für ergänzende Nutzungen im Bereich der eigentlichen Hofanlage ist somit die Wasserversorgung sichergestellt.

Damit, sowie auch durch das oberirdische Speicherbecken (Folienteich) hinzuweisen, das durch Niederschlagswasser gespeist wird, ist auch eine hinreichende Löschwasserversorgung grundsätzlich sichergestellt.

Zur Brauchwasserzwecken (Bewässerung) wird zudem Grundwasser aus einem Brunnen gewonnen; es besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme von bis zu 9.000 m³ pro Jahr.



Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes.

Bodenversiegelung, Grundwassersicherung

Im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Realisierung der Bebauungsplaninhalte einhergehende Versiegelung und damit Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate von besonderer Bedeutung. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche bedeutet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, die Speicher-, Filter und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt; hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Wesentlichste Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Grünflächen, wodurch Versiegelungen praktisch ausnahmslos unterbleiben und eine Versickerung unverändert möglich bleibt. Auch mit den zulässigen baulichen und sonstigen Maßnahmen im Bereich der Hofanlage bzw. den festgesetzten Sondergebietsflächen ergibt sich keine Zunahme der Flächenversiegelung.

Gleichwohl werden, gemäß der grundsätzlichen Zielsetzung zur Minimierung von Flächenversiegelung Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von allen in Frage kommenden Flächen festgesetzt.

Auf der Grundlage des § 9 (1) 20 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass neu zu errichtende Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen und sonstige geeignete Nebenflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind.

Im Bereich der Grünflächen werden Flächenbefestigungen als grundsätzlich unzulässig festgesetzt.

Um den Wasserhaushalt zu schonen wird auch auf die verbindlichen Bestimmungen des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegen stehen.

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

Gewässer, Überschwemmungsgebiet

Oberirdische Gewässer und Überschwemmungsgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.



Abwasser

Das Abwasser der Wohn- und bisherigen Wirtschaftsgebäude wird in einer hauseigenen Grube gesammelt und regelmäßig entsorgt.

Mit dem Bebauungsplan wird im Bereich der eigentlichen Hofanlage eine teilweise Umnutzung und Nutzungsintensivierung verfolgt. Es ist keine sehr wesentliche Erhöhung des Schmutzwassersanfalls zu erwarten.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist auf das oberirdische Speicherbecken (Folienteich) hinzuweisen, das durch Niederschlagswasser gespeist wird und als Brauch- und Löschwasserreservoir genutzt werden kann und im Hinblick auf die Zwischenspeicherung und Ableitung von zusätzlichem Oberflächen-/ Niederschlagswasser über entsprechende Kapazitäten verfügt.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb oder im Näherungsbereich des Plangebietes sind der Stadt Karben nicht bekannt.

4.3 Immissionsschutz

Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 3352 (zwischen Petterweil und dem Auftreffen auf die L 3205). Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens sind Belange des Immissionsschutzes erkennbar nicht berührt.

5 Bodenordnung, Sicherung der Planung

Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse weder erforderlich noch vorgesehen.

Die überplanten Flächen stehen überwiegend im privaten Eigentum bzw. sind im Rahmen bestehender Pachtverträge verfügbar.

Weitergehende Maßnahmen zur Erschließung des Gebietes und Nutzung der Grundstücksfläche(n) liegen vollständig in privater Zuständigkeit.



6 Flächenbilanz

Stadt Karben, Stt. Petterweil, BP Nr 233 "Hof Gauterin"			02.05.2019
FLÄCHENBILANZ - PLANUNG			
Bauflächen	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
Sondergebiet 1	5.087,4	2.767,7	7.855,1
Sondergebiet 2	694,7	334,5	1.029,2
	5.782,1	3.102,2	
Kiosk	525,9		525,9
Versorgungsfläche			425,0
Flächen für den Erhalt			548,8
Grünflächen			122.057,6
Straßenverkehrsfläche			2.722,7
Straße bes. Zweckbest.			6.763,1
Parkplatz	3.527,0		
Landwirtschaftlicher Weg	281,2		
Radweg/ Erschl. Weg	1.424,5		
Erschließungsweg privat	662,3		
Landw./ Erschl.Weg	868,1		
GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH			141.927,4

(überschlägige Flächenermittlung (m²) auf Grundlage des Bebauungsplanes
 in der Fassung des Vorentwurfes (05/ 2019), M = 1:1.000)



Karben, im Febr. und Mai 2018,
Mai/ Juni 2019

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Stadt Karben

Anlagen:

- Umweltbericht
- Bestandskarte
- Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung
(Planungsbüro Gall, Butzbach, 12.06.2019)