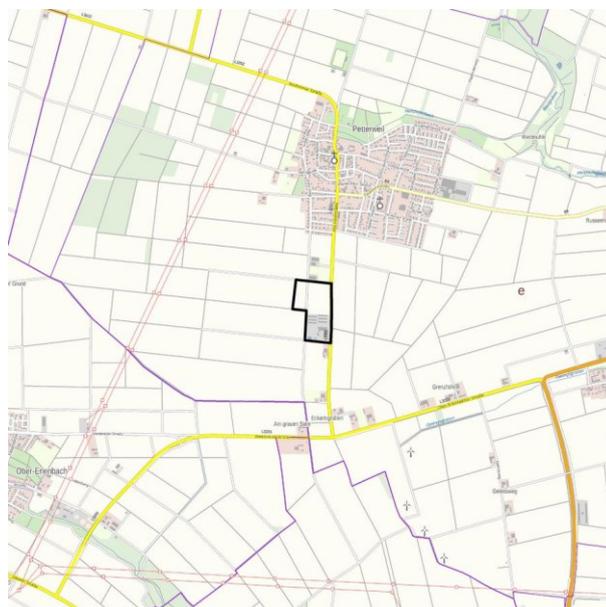


Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

3. Änderung Stadt Karben Stadtteil Petterweil Gebiet: Hof Gauterin

Offenlage

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

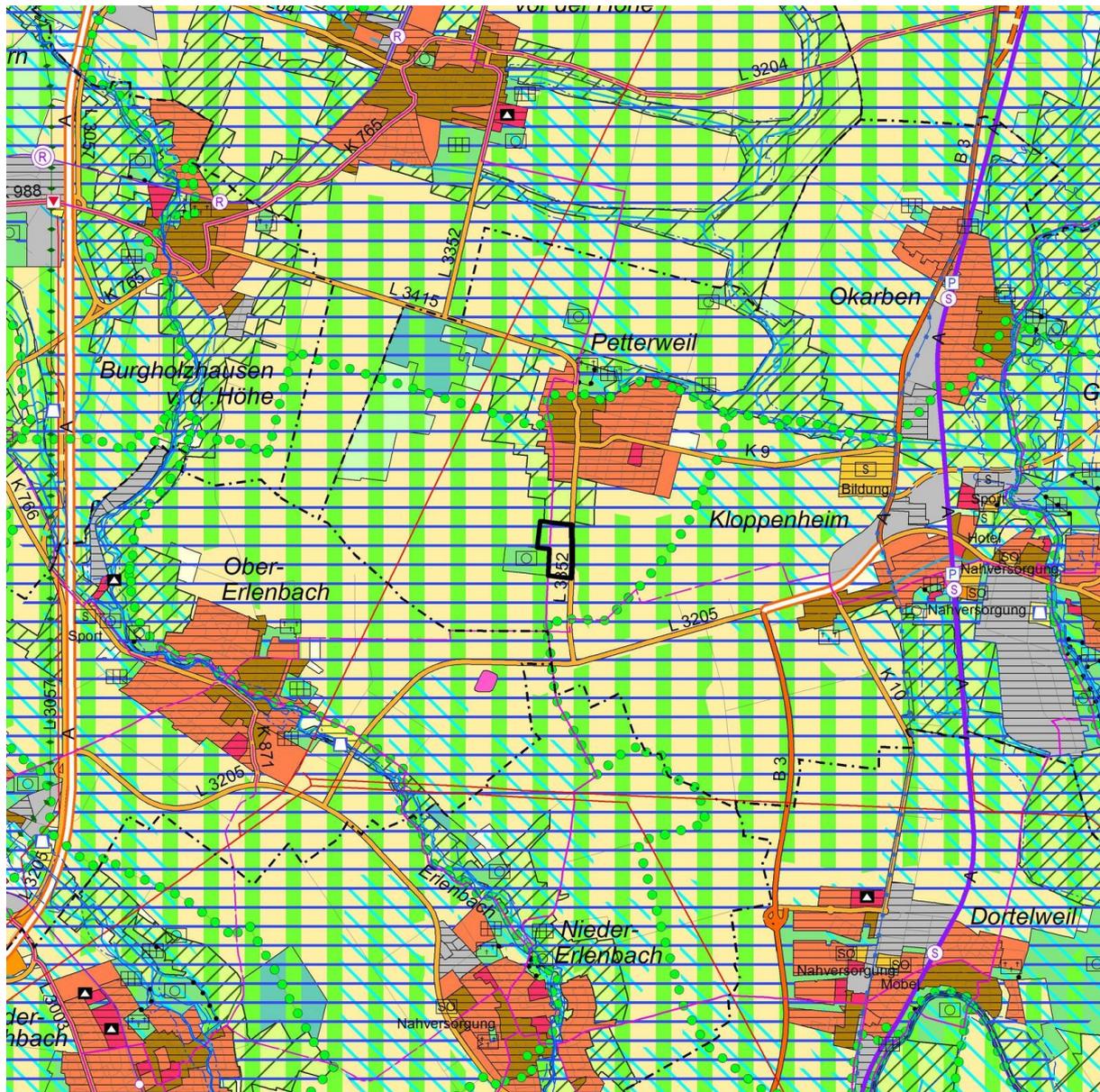
Beschlussübersicht Verbandskammer

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	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 233 "Hof Gauterin"
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen:

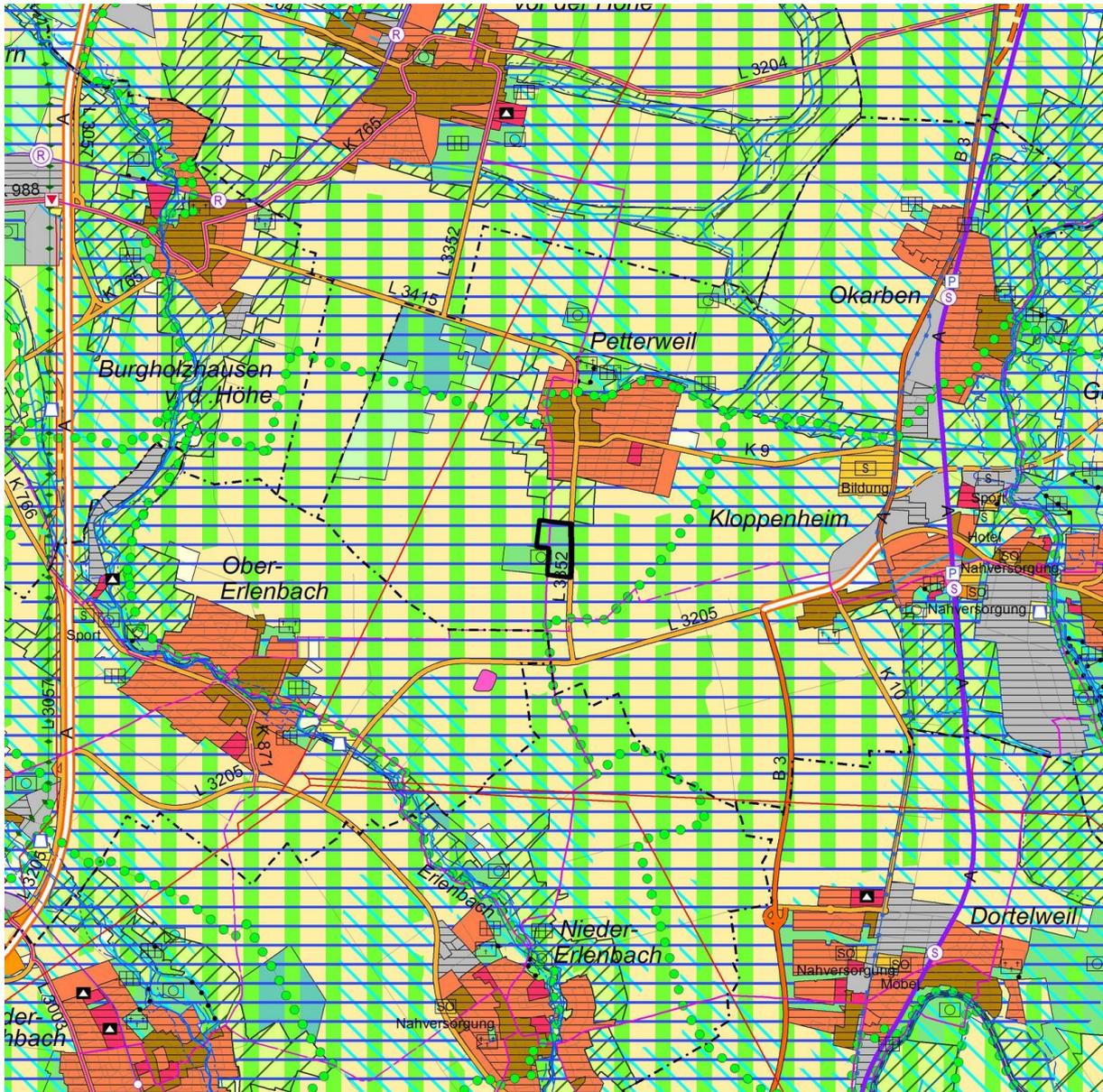
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

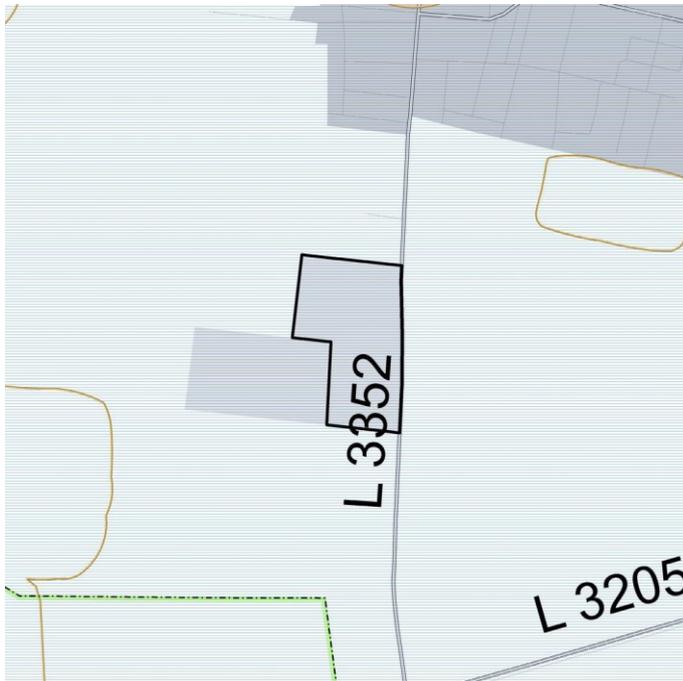


 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

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

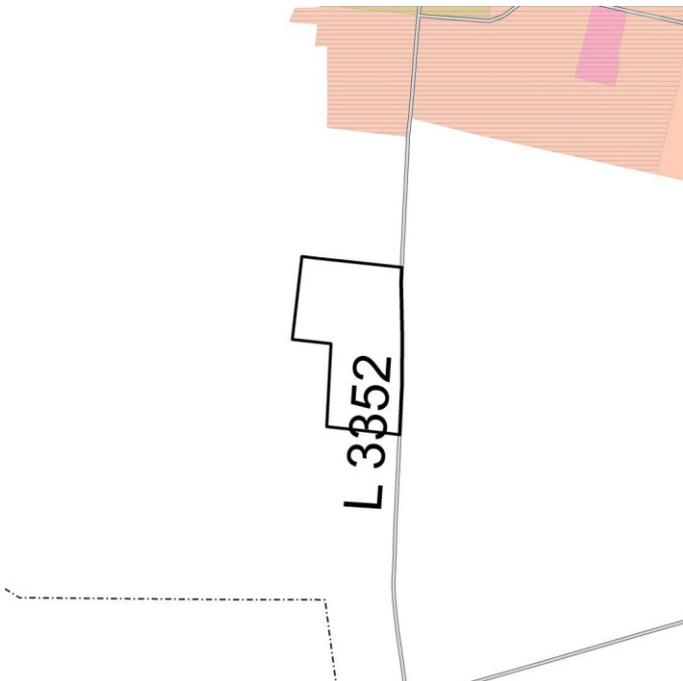
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Offenlage

Luftbild (Stand 2017)

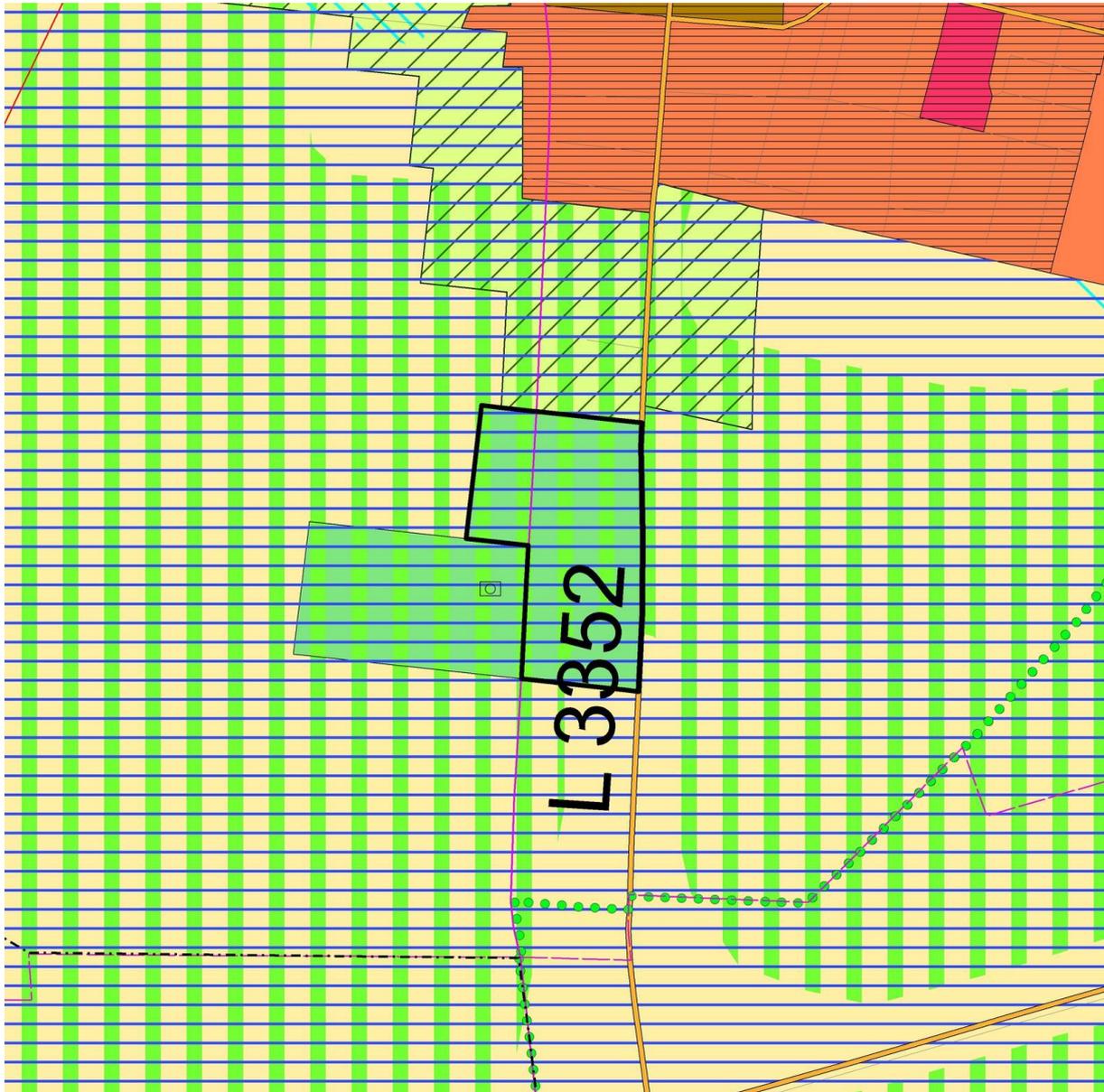


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Offenlage

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 - Umpannstation, 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.1 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 § 5 Abs.2a 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 HLP § 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, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, 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
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen 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 Landschaftsraumes 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 III-2015-26 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zu Drucksache III-2015-26).

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

Offenlage

- 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 m² 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 Umweltberichts

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