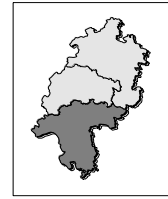


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 86.1
19.03.2019

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag :	Tagesordnungspunkt :	Anlagen :
	04.04.2019 (NLF)	- 3 -	-1-
	05.04.2019 (HPA)	- 5 -	
	12.04.2019 (RVS)	- 1 -	

Antrag der Stadt Karben, Stadtteil Petterweil auf Zulassung einer Abweichung von den Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 8 Abs. 2 HLPG zur Ausweisung einer Grünfläche/Sportanlage im Stadtteil Petterweil im Bereich des „Hofgutes Gauterin“

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Dem beabsichtigten Abschluss des Abweichungsverfahrens entsprechend der Vorlage der oberen Landesplanungsbehörde wird zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin

Zielabweichungsverfahren der Stadt Karben zur Darstellung bzw. Festsetzung einer Grünfläche Sport



Inhaltsverzeichnis

A. Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens.....	4
B. Beteiligung der Kommunen und Träger öffentlicher Belange	11
C. Rechtliche Würdigung	13
I. Erforderlichkeit der Abweichung	13
1. Kein Konflikt mit dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie dem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	13
2. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 - Vorranggebiet für Landwirtschaft	13
II. Voraussetzungen der Zielabweichung.....	14
1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	14
2. Grundzüge der Planung sind nicht berührt.....	14
III. Zweckmäßigkeit der Zulassung der Abweichung	15
D. Rechtliche Hinweise	16

Durchführung des § 8 des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG)

Antrag der Stadt Karben auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zugunsten einer „Grünfläche Sportanlage“

Schreiben der Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert im Auftrag der Stadt Karben vom 17. Dezember 2018

Entscheidung

- I. Die Abweichung von Ziel Z10.1-10 - Vorranggebiet für Landwirtschaft des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Fläche der beantragten „Grünfläche Sportanlage“ in der Stadt Karben im Stadtteil Petterweil wird auf der Grundlage der Antragsunterlagen zugelassen.
- II. Die Festlegung der Fläche als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ bleibt weiterhin bestehen.

A. Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens

Mit Schreiben vom 17. Dezember 2018 hat die Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert im Auftrag der Stadt Karben die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) für die geplante Grünfläche Sportanlage „Hofgut Gauterin“ beantragt.

Im Bereich der bestehenden Golf-Range „Hof Gauterin“ südlich des Stadtteiles Petterweil soll der Sport- und Freizeitbetrieb erweitert werden, um eine wirtschaftliche Tragfähigkeit dieses Betriebszweiges und darüber hinaus den Erhalt des Vollerwerbs-Landwirtschaftsbetriebes „Gauterin“ nachhaltig zu sichern. Für den gesamten Bereich der Hofanlage, der westlich angrenzend bestehenden Freiflächen für Sport und Spiel sowie für die notwendigen Erweiterungsflächen im nördlichen/ nordwestlichen Anschluss befindet sich der Bebauungsplan Nr. 233 „Hof Gauterin“ in Aufstellung (Aufstellungsbeschluss Stadt Karben vom 12. Dezember 2017). Für die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegt mit Datum vom 15. Mai 2018 ein Aufstellungsbeschluss des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain als 3. Änderung der Stadt Karben für diesen Bereich vor.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die Fläche als

- Vorranggebiet für die Landwirtschaft
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug und
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

festgelegt.

Das Vorranggebiet Regionaler Grünzug bleibt weiterhin bestehen, da Sport und Freizeiteinrichtungen mit einem geringen Anteil baulicher Anlagen möglich sind. Abgewichen wird von der regionalplanerischen Zielsetzung Z10.1-10, da im Vorranggebiet für die Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat.

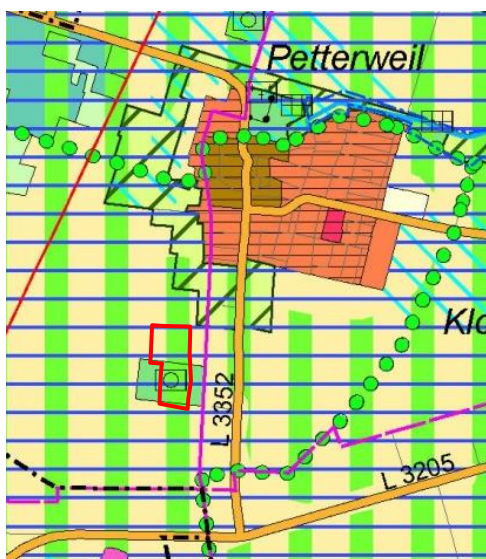


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 - Bisherige Festlegung



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 - Hypothetische

Festlegung nach Zulassung der Abweichung

Die Familie Gauterin betreibt seit Generationen Landwirtschaft im Ortsteil Petterweil. In Ergänzung und zur Stützung der Wirtschaftlichkeit des Betriebes mit aktuell über 40 ha bewirtschafteter Fläche („ergänzendes wirtschaftliches Standbein“) haben sich im unmittelbaren Umfeld des frei im Außenbereich liegenden Hofguts, 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 für Fußballgolf (ab 2015) etabliert.

Nachdem in der jüngeren Vergangenheit Pachtland für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung in erheblichem Umfang (über 15 ha) verloren ging, tragen der ergänzende Betriebszweig und die erweiterte Einkommensmöglichkeit am Standort in Petterweil sehr maßgeblich zum wirtschaftlichen Überleben und der nachhaltigen Sicherung des gesamten landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes bei.

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

In Fortführung dieser insoweit begonnenen Entwicklung im Bereich „Sport- und Freizeit“ wurde in 2013/2014 die Planung und Errichtung eines 9-Loch-Golfplatzes mit einer Gesamtfläche von rd. 32 ha vorangetrieben. Ein diesbezüglich notwendiger Weise eingeleitetes Abweichungsverfahren von den Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans wurden jedoch aufgrund der Unvereinbarkeit mit den regionalplanerischen Zielsetzungen und Maßgaben sowie der Unvereinbarkeit mit den Belangen der Landwirtschaft (unverträglich umfangreicher Entzug von hochwertigem Ackerland als Produktionsgrundlage) nicht weiterverfolgt.

In der nunmehr beantragten Abweichungszulassung erfolgt eine flächenmäßige Reduzierung auf 7,3 ha, 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 Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegen.

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

An der stetig steigenden Besucher-Frequentierung und der gezielten Nachfrage zeigt sich das zunehmende 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 gutes und attraktives Freizeitangebot entwickelt.

Zur längerfristigen Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist eine geringfügige Erweiterung und Anpassung des Sportangebotes und der „Infrastruktur“ (z.B. richtliniengerechte Zufahrt und Parkplätze, Sanitärausstattung, gastronomisches Angebot) an einen zeitgemäßen und attraktiven Standard notwendig. Zugleich besteht eine sehr enge funktionale Verknüpfung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb (z. B. Selbstvermarktung und Verkosten erzeugter landwirtschaftlicher Produkte).

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-Spielgeräte) einen wetter- und jahreszeitunabhängigen 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 intensiviertere Nutzungsausübung sowie auch im Hinblick auf eine weitergehende Flächeninanspruchnahme für ergänzende Freiflächennutzungen für Sport- und Freizeitzwecke, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dies setzt wiederum eine teilbereichsweise Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans voraus, die - wie dargelegt - durch den Vorstand beschlossen ist.

Gemäß dem grundsätzlichen Konzept „pitch & putt“ ist in funktionaler Ergänzung der bestehenden Abschlag-Übungsanlage („Driving-Range“) beabsichtigt, nördlich und nordwestlich der Hofanlage eine Übungsfläche zum Einputten zu schaffen.

Ohne wesentliche Erdbewegungen, d.h. ohne Bodeneingriffe, ist die Herstellung von Wiesenflächen sowie kleinflächig von Putting-Grüns und Bunkern vorgesehen; die Gestaltung wird ergänzt durch Grünstrukturen wie einzelne Bäume oder Hecken/Gebüsche. Eine Befestigung oder Versiegelung von Flächen erfolgt nicht. Ein Rückbau und die Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist problemlos in wenigen Arbeitsschritten und ohne größere Eingriffe im Bedarfsfall möglich.

Durch das neue Konzept kann die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gegenüber der früheren Planung erheblich reduziert werden. Unter Mitberücksichtigung von z.B. einem einzuhaltenden Abstand zur Landesstraße, umfasst der neu als begrünte Fläche für Sport- und Spielanlagen zur Verfügung stehende Bereich eine Größe von rd. 3,9 ha und 0,7ha (Flurstück 51/1).

Der befestigte, nord-südverlaufende Erschließungsweg (zugleich öffentlicher Rad- und Wanderweg) hat wichtige Verbindungsfunktion und wird auch zukünftig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

Jedwede darüber hinaus gehende Entwicklung zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen wird ausdrücklich ausgeschlossen. Das Gebiet der beantragten Abweichung liegt mit einer Gesamtgröße von rd. 7,3 ha direkt an der Landesstraße L 3352 südlich von Petterweil.

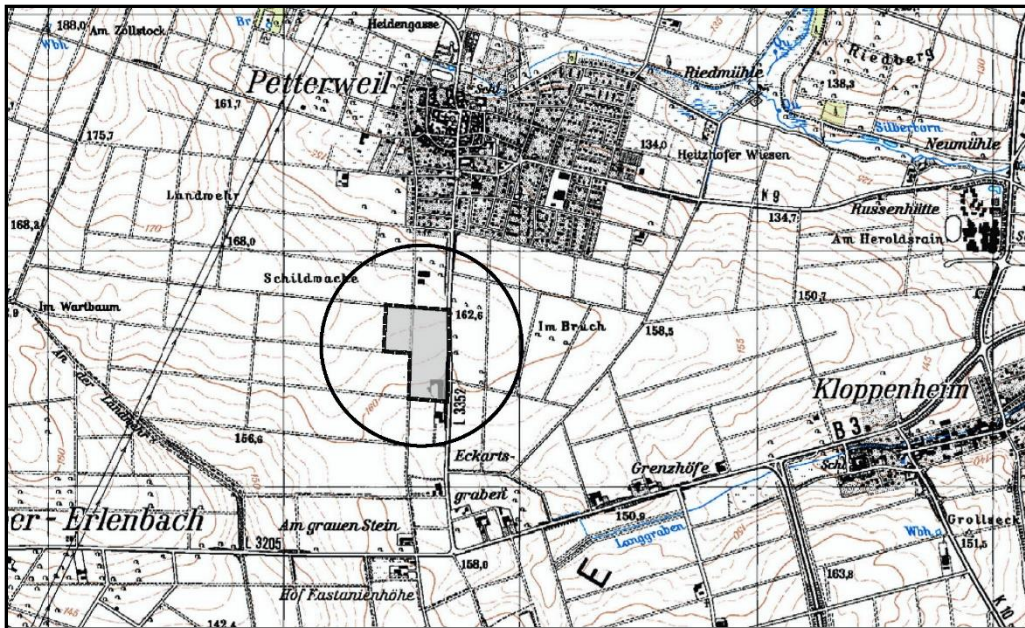


Abbildung 3: Übersichtskarte Lage der Fläche der beantragten Abweichung (TK 25, Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Eine tatsächliche Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt lediglich im Umfang von 3,9 ha. Das Planvorhaben ist aufgrund der mit dem Hofgut bestehenden baulichen Anlagen einschließlich der infrastrukturellen Erschließung sowie den bereits vorhandenen Freiflächennutzungen (Golf-Übungsgelände, Fußballgolf) standortgebunden. Standortalternativen bestehen insofern nicht.

Analog der bisherigen Darstellung der Flächen westlich des Hofes ist beabsichtigt, sämtliche Flächen innerhalb des Bereiches der hier beantragten Abweichung als „Grünfläche - Sportanlage“ darzustellen. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan wird, neben den bestehenden Grünflächen, der Hofanlage selbst und den notwendigen Parkplatzflächen nördlich des Hofes, die in Rede stehenden Flächen ausschließlich als private Grünfläche mit der konkretisierenden Zweckbestimmung „Sport-, Spiel- und Freizeitflächen“ festsetzen. Jegliche Flächenversiegelungen werden durch Festsetzung ausgeschlossen. Mit Ausnahme des Flurstückes 51/1 (unmittelbar nördlich der Hofanlage) befinden sich alle Flächen innerhalb der vorstehend dargestellten Abgrenzung der beantragten Abweichung im Eigentum der Familie Gauterin. Das Flurstück 51/1 ist durch die Familie Gauterin langjährig angepachtet und wird bislang zusammen mit den Eigentumsflächen bewirtschaftet. Es sind somit von dem Vorhaben keine anderen landwirtschaftlichen Betriebe betroffen. Der Erwerb dieses Grundstücks ist vorgesehen.

Die vormalige landwirtschaftliche Hofstelle ist über den Wirtschaftsweg (Fortweg) im Süden an die Landesstraße 3352 angebunden. Mit dem bereits vorhandenen Besucheraufkommen, der derzeit unregelmäßigen Parksituation, sowie im Hinblick auf die Ergänzung des Sport- und Spielangebotes ist eine neue, leistungsfähige und richtliniengerechte Verkehrsanbindung der Sport- und Freizeitanlage als Ganzes an die Landesstraße notwendig und geplant.

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

Im Hinblick darauf erfolgte im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch ein Fachbüro (IMB-Plan, Frankfurt/ Main, Juli 2018) eine Verkehrsuntersuchung zur Sicherstellung einer späterhin leistungsfähigen Verkehrsabwicklung und die Vorentwurfsplanung bezüglich der verkehrlichen Anbindung an die Landesstraße. Die entsprechenden Unterlagen liegen der Fachbehörde (HessenMobil) zur Vorabprüfung vor. Zur Baurechtschaffung wird der entsprechende Teilabschnitt der Landesstraße (Flst. 77/37) in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Die bestehenden Landwirtschaftswege bleiben als solche vollständig unverändert und werden als solche auch im späteren Bebauungsplan festgesetzt. Im Hinblick auf die Bewirtschaftung der umgebenden Landwirtschaftsflächen und für den landwirtschaftlichen Verkehr ergeben sich keinerlei Veränderungen.

Der in nordsüdlicher Richtung verlaufende „Höfer Weg“ ist zudem Bestandteil des gut frequentierten regionalen Radweges „Apfelwein- und Obstwiesenroute“ und bildet damit einen ergänzenden Aspekt des der Planung zugrundeliegenden Sport- und Freizeitkonzeptes.

Zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan erfolgt(e) die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die diesbezügliche Bestandsaufnahme hat im Januar und Mai 2018 stattgefunden. Die Fläche der geplanten Erweiterung für die Sport- und Freizeitnutzung wird ausschließlich als Intensivacker genutzt und ist großräumig durch Ackerland umgeben. Im geplanten Parkplatzbereich nördlich des Hofes dominieren neben den großenteils noch vorhandenen Foliengewächshäusern gegenwärtig Ruderalfluren und Ruderalwiesen. Das einbezogene Ackerland ist naturschutzfachlich geringwertig. In ökologischer Hinsicht bedeutet das geplante Übungsgelände in Relation zur jetzigen intensiven Ackernutzung insgesamt eine Aufwertung; dies betrifft auch das Landschaftsbild.

Sofern im Ergebnis der Bilanzierung im Rahmen des späteren Bebauungsplanverfahrens notwendig sind Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes oder aber in Ergänzung und Aufwertung vorhandener „Biotopflächen“ im Eigentum der Familie Gauterin (d.h. keinesfalls zulasten von landwirtschaftlicher Nutzfläche) umzusetzen.

Das Gebiet wird durch die Nutzungsstrukturen intensiver Landwirtschaft geprägt, wobei es sich um sehr hochwertige Ackerflächen mit hoher Standortnutzungsseignung für die landwirtschaftliche Produktion handelt - nach dem „landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ in der Wertigkeitsstufe 1.

Im Gegensatz zu dem Aspekt eines sehr hohen Ertragspotenzials, bedeutet die Einstellung der jetzigen intensiven Ackernutzung auf den geplanten Sport- und Spielflächen nach Auffassung der Antragstellerin aus Sicht des Schutzgutes Bodens jedoch eine funktionelle Aufwertung, und zwar durch

- den Wegfall der Bodenbearbeitungsmaßnahmen,
- die zukünftig gegenüber jetzt sehr stark reduzierte und auf gewisse stark beanspruchte Teilflächen beschränkte Düngung und
- den zukünftig fehlenden oder sehr stark verringerten Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln.

Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ergibt sich (nur) infolge der notwendigen Errichtung des Parkplatzbereichs sowie der Verkehrsanbindung an die Landesstraße.

Zurzeit wird der Landwirtschaftsbetrieb vom Inhaber mit seiner Ehefrau als jeweilige Vollzeitkraft sowie den beiden Söhnen zu je einer Teilzeitkraft bewirtschaftet. Weitere drei Vollzeitkräfte und zwei Teilzeitkräfte komplettieren den Betrieb. Zur Sicherstellung des Fortbestandes des Landwirtschaftsbetriebes und der Einkommenssituation der Betreiberfamilie sowie der angestellten Mitarbeitenden sind daher nach Auffassung der Familie Gauterin ein inhaltlich breiter angelegtes Tätigkeitsfeld und eine Betriebsführung, die mehrere Wirtschaftsfelder abdeckt, unabdingbar.

Der bestehende Gebäudekomplex des Hofguts, die „aufgelassenen“ Foliengewächshäusern und die Grünflächen stehen einer landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne der o.g. regionalplanerischen Zielsetzung bereits seit längerem nicht mehr zur Verfügung. Da diese Flächen im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der Sport- und Freizeitnutzung stehen, sind sie Bestandteil des künftigen Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung. Die nördlich/nordwestlich angrenzenden Flächen werden bislang ackerbaulich genutzt (Getreide, Raps). Eine Beeinträchtigung oder gar Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe durch eine Umnutzung als begrünte Sport- und Freizeitfläche ist auszuschließen.

Betroffen sind (mit Ausnahme des Flurstückes 51/1) ausschließlich Grundstückflächen im Eigentum der Familie Gauterin. Das vorbenannte, nicht im Eigentum befindliche Flurstück 51/1, wird - wie bereits dargelegt - gleichwohl als Pachtfläche durch den Landwirtschaftsbetrieb Gauterin gemeinsam mit den benachbarten Flächen bewirtschaftet. Perspektivisch ist ein Flächenerwerb beabsichtigt. Eine Erschwernis der Bewirtschaftung der verbleibenden Ackerflächen ergibt sich nicht. Sämtliche derzeit bestehenden Wegebeziehungen bleiben vollständig unverändert.

Der knapp 6 ha große Ackerschlag westlich des Höfen-Weges und nördlich der bestehenden Golf-Übungs- bzw. Fußballgolfanlage (ebenfalls im Eigentum des Landwirtschaftsbetriebes Gauterin), wird durch die hier angedachte Verringerung hinsichtlich der Anbau- und Bewirtschaftungsmöglichkeiten in keiner Weise negativ beeinflusst. Eine Zuwegung bleibt ebenso unverändert wie die notwendigen Rahmenbedingungen für eine effiziente Bewirtschaftung.

Der Landwirtschaftsbetrieb Gauterin bewirtschaftet über 40 ha Eigentums- und Pachtflächen mit Weizen, Raps und (in geringem Umfang) Mais. Im Zuge eines deutlichen Rückganges an verfügbaren Pachtflächen und der nur begrenzt zur Verfügung stehenden agrarischen Produktionsfläche haben, zur Sicherstellung einer wirtschaftlichen tragfähigen Betriebsführung, ergänzende Betriebszweige und Nutzungen zur Generierung weiterer Einkommensmöglichkeiten erheblich an Bedeutung gewonnen.

Eine Sicherung und eine Erweiterung dieses Betriebszweiges, d.h. die Realisierung eines zeitgemäßen und attraktiveren Angebotes für Freiraumaktivitäten (mit den dazu erforderlichen Rahmenbedingungen (wie z.B. „vernünftige“ Zuwegung und Parkplatzsituation, Sanitärausstattung, gastronomisches Angebot) dient unmittelbar der nachhaltigen Sicherung des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes. Das Vorhaben trägt damit dem Strukturwandel im landwirtschaftlichen Bereich und der Notwendigkeit einer breiter angelegten Einkommensmöglichkeit zur Sicherung des gesamten Vollerwerbsbetriebes Rechnung, ohne, dass dies zulasten anderer Betriebe, den regionalen Betriebsstrukturen oder auch von hochwertigen Bodenflächen als landwirtschaftliches Produktionsmittel ginge.

Auf der anderen Seite stellt die vorhandene und darüber hinaus beabsichtigte freiflächenbezogene Sport- und Freizeiteinrichtung einen wesentlichen Beitrag zum regionalen Freizeit- und Erholungsangebot in Karben und dem Rhein-Main-Gebiet dar. Bauliche Erweiterungen und Ergänzungen erfolgen nur im Bereich der bestehenden Hofanlage bzw. im Bereich bereits versiegelter Flächen.

Eine Ausnahme stellt die notwendiger Weise richtliniengerecht herzustellende Verkehrsanbindung an die Landesstraße L 3552 (Linksabbieger) und die Errichtung von Besucherparkplätzen unmittelbar nördlich der Hofanlage dar; die Stellplätze selbst werden in wasserdurchlässiger Art und Weise zu befestigen sein.

B. Beteiligung der Kommunen und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Gebietskörperschaften wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Die die landwirtschaftlichen Belange vertretenden Behörden und Verbände haben die folgenden inhaltlich zusammengefassten Stellungnahmen abgegeben.

Der regionale Bauernverband Wetterau, der Kreisbauernverband Hochtaunus, der Fachdienst Landwirtschaft des Wetteraukreises, das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernate III31.1 - Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung - und V51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz - sind bereit, das Vorhaben trotz der Vorbehalte hinsichtlich des Verlusts hochwertigen Ackerlands unter den nachfolgenden Bedingungen mitzutragen:

- Erhaltung der landwirtschaftlichen Wegeverbindungen und Freihaltung für den landwirtschaftlichen Verkehr sowie den Rad- und Fußgängerverkehr
- Mögliche Ausgleichsmaßnahme sollen flächenneutral und ohne weitere Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden
- Herstellung einer Zufahrt von der Landesstraße L3352
- Das Flurstück 51/1 sollte in den Geltungsbereich der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans mit einbezogen werden.

Von allen Beteiligten wurde positiv hervorgehoben, dass die Neuinanspruchnahme wesentlich geringer ist als die des ursprünglichen Planungsvorhabens. Für die Zulassung einer Abweichung spreche auch die Tatsache, dass sich alle Flächen im Eigentum des Betriebs Gausterin befinden, so dass eine Existenzgefährdung anderer Landwirte nicht bestehe.

Es wurde angeregt zu prüfen, ob ein Verzicht auf die Flurstücke 12;13 und 14 westlich des Hauptwirtschaftsweges möglich sei. Es handele sich dabei um eine zusammenhängend bewirtschaftete Fläche, eine mögliche Gefährdung der Wegennutzer könne dadurch ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Anregung wurde zusammen mit dem Planungsbüro erörtert und geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass ein Verzicht nicht möglich ist, da es sich um einen Rundkurs handelt und die Grundkonzeption des Vorhabens somit nicht mehr zu verwirklichen wäre.

Der Kreisausschuß des Wetteraukreises weist darauf hin, dass mögliche artenschutzrechtliche Gutachten, Hinweis auf Bodendenkmäler und Anforderungen an den Bodenschutz im folgenden Bauleitplanverfahren abzuklären sind.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain weist darauf hin, dass die Festsetzung „Grünfläche Sportanlage“ eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans voraussetze, die bereits durch den Regionalvorstand beschlossen worden sei.

HessenMobil bestätigt in seiner Stellungnahme, dass die Vorabstimmung für eine Linksabbiegerspur von der Landesstraße L3352 bereits erfolgt sei und über einen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werde. Diese Maßnahme könnte in Verbindung mit der im Sommer 2019 geplanten Deckenerneuerung erfolgen.

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV/F - Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt - teilt mit, dass aus wasserwirtschaftlicher, bodenschutzrechtlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat V53.1 - Naturschutz (Planung und Verfahren) - weist darauf hin, dass im Bauleitplanverfahren die Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen sind.

Die Nachbarkommunen Frankfurt am Main, Bad Homburg, Friedrichsdorf, Bad Vilbel, Niederdorfelden, Schöneck, Niddatal und Wöllstadt haben weder Anregungen noch Bedenken geäußert bzw. keine Stellungnahme abgegeben.

C. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Kein Konflikt mit dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie dem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Die beabsichtigte Nutzung, die innerhalb des Vorranggebietes Regionaler Grünzug mit keiner weitergehenden Versiegelung verbunden ist, stellt keinen Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes dar. Mit dem hier in Rede stehenden Vorhaben ergeben sich gegenüber der intensiven ackerbaulichen Nutzung im Zuge einer dauerhaften Flächenbegrünung und der Einbringung von strukturierenden Elementen (ergänzende Pflanzung von Bäumen, Hecken) eher positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasserhaushalt, Boden, Kleinklima und Ökologie sowie insgesamt eine Aufwertung der Freiraumfunktion. Vorhaben, die der Freiraumerholung der Allgemeinheit dienen und die Funktionen der Grünzüge nicht beeinträchtigen, sind nach dem Grundsatz G4.3-5 zulässig.

Das Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz bleibt unberührt. Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes von 1929. Gemäß § 53 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gelten die Bestimmungen der § 51 und 52 WHG für Wasserschutzgebiete (u.a. zum Grundwasserschutz) auch für die festgesetzten Heilquellenschutzgebiete. Die Planung steht den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung nicht entgegen; die Bestimmungen sind bei allen Vorhaben und Maßnahmen zu beachten.

Durch die künftig beabsichtigte Nutzung der aktuellen Landwirtschaftsflächen als Grünflächen, d.h. durch einen Wegfall von regelmäßigen Bodenbearbeitungsmaßnahmen, einer stark reduzierte Düngung und einem zukünftig fehlenden oder sehr stark verringerten Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln, ergeben sich eher verbesserte Rahmenbedingungen für einen umfassenden Grundwasserschutz. Die reduzierte Nutzungsintensität auf den Grün- und Spielflächen bedingt, ähnlich wie beim Schutzgut Boden, eine Aufwertung durch ständige Bodenvegetation und damit gleichmäßigeren Wasserhaushalt.

Die beabsichtigte Nutzung als „Grünfläche - Sportanlage“ ist bei gleichzeitiger Einhaltung der Verbote im Oberhessischen Heilquellenschutzgebiet mit dem entsprechenden Grundsatz vereinbar.

2. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 - Vorranggebiet für Landwirtschaft

Die von der Stadt Karben beabsichtigte Planung verstößt gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„Im Vorranggebiet für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“

II. Voraussetzungen der Zielabweichung

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Abweichung vom Regionalplan zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (siehe dazu 1.) und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (siehe dazu 2.). Dies ist vorliegend der Fall:

1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Das Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Neuaufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans im Bereich der Antragsfläche statt eines „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ ausschließlich ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug geplant werden könnte.

Grundlage der Festlegung Vorranggebiet für Landwirtschaft ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004. Der Fachplan ist ein landwirtschaftliches Fachgutachten der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, das in Abstimmung mit der hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt wurde. Den Vorranggebieten für Landwirtschaft wurden die Stufen 1a und 1b der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Gutachtens zu Grunde gelegt. Die Gesamtbewertung setzt sich dabei aus der Ernährungsfunktion, der Einkommensfunktion, der Arbeitsplatzfunktion, der Erholungsfunktion sowie der Schutzfunktion zusammen. Daraus ist jedoch nicht zu schließen, dass die Festlegung der Stufen 1a und 1b des Landwirtschaftlichen Fachplanes 2004 als Vorranggebiet Landwirtschaft zwingend und ausnahmslos erfolgt, d.h. nicht sämtliche einer der beiden Stufen zugeordnete Flächen wurden oder werden als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt. Es ist daher ohne Weiteres vorstellbar, dass der Verzicht auf die Festlegung eines Vorranggebietes für Landwirtschaft im Bereich der Antragsfläche auch im Wege der Planung hätte erfolgen können.

2. Grundzüge der Planung sind nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Wie auch im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von mindermem Gewicht ist, nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen.

Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zugrunde gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss - soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein - durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss - mit anderen Worten - angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16. Dezember 2010 - 4 C 8.10 - jurion, RdNr. 26, mit weiteren Nachweisen).

Insbesondere weil die Festlegung der Antragsfläche als Vorranggebiet Regionaler Grünzug unberührt bleibt und die Planung der Stadt Karben zudem der Sicherung eines landwirtschaftlichen Betriebes dient, wäre ein entsprechender Verzicht auf die Festlegung des fraglichen Raumes als Vorranggebiet für die Landwirtschaft auch im Rahmen der Planung ohne Verstoß gegen tragende Grundsätze der Planaufstellung möglich gewesen.

III. Zweckmäßigkeit der Zulassung der Abweichung

Die Stad Karben bittet im Hinblick auf den auch für die Stadt wichtigen, dauerhaften Erhalt des Hofguts Gauterin und einer angemessenen Fortentwicklung aus denn nachfolgend nochmals zusammengefassten Gründen um eine positive Bescheidung des Antrags.

- Die Planung hat keinen nachhaltigen, irreversiblen Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Folge.
- (Neben der Familie Gauterin als Eigentümer der betroffenen Flächen) sind keine anderen Landwirtschaftsbetriebe und keine sonstigen Belange oder Aspekte der Agrarstruktur und Bewirtschaftungsmöglichkeiten berührt.
- Die beantragte Abweichung bzw. das Planvorhaben dienen unmittelbar der notwendigen nachhaltigen Sicherung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs der Familie Gauterin.
- Die umweltbezogenen Schutzgüter dürften nicht oder eher in positiver Art und Weise berührt werden.
- Alternativstandorte im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Hofstelle sind nicht vorhanden und
- einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB wird Rechnung getragen.

Die Abwägung der vorgetragenen Gesichtspunkte führt zur Zulassung der Abweichung für die Ausweisung einer „Grünfläche Sportanlage“. Die Festlegung Vorranggebiet Regionaler Grünzug bleibt weiterhin bestehen, da es sich um eine Sport- und Freizeitfläche mit geringem Anteil baulicher Anlagen handelt.

Die vorgesehene Erweiterung der Sport- und Freizeitnutzung im Bereich der Hofanlage Gauterin ist eine wesentliche Grundlage für die notwendige weitere positive Entwicklung der Freizeiteinrichtung Golf-Range Karben und für die nachhaltige Sicherung des Landwirtschaftsbetriebes Gauterin. Da sich alle Flächen im Eigentum der Familie Gauterin befinden, ist eine Existenzgefährdung oder Beeinträchtigung anderer landwirtschaftlicher Betriebsstandorte ausgeschlossen.

Die im Anhörungsverfahren von den Träger öffentlicher Belange und Gebietskörperschaften vorgebrachten Bedingungen für eine Zustimmung können erfüllt werden und sind im Entwurf des Bebauungsplans bereits enthalten.

D. Rechtliche Hinweise

Durch die Zulassung der Abweichung werden Erlaubnisse, Bewilligungen oder sonstige Entscheidungen, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, nicht ersetzt. Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts-oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

Dezernat III 31.2

Martin Friedrich
Markus Langsdorf

Darmstadt, im März 2019

Tel.: 12 - 6129
Tel.: 12 - 5693

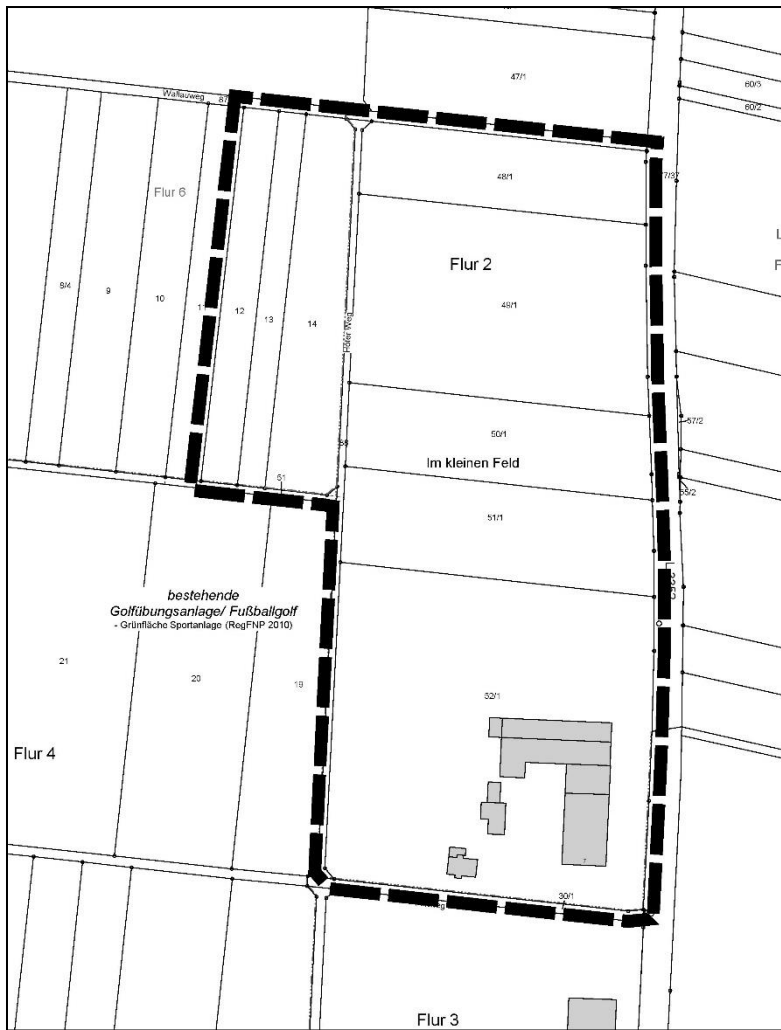


Abbildung 4: Lageplan der Antragsfläche