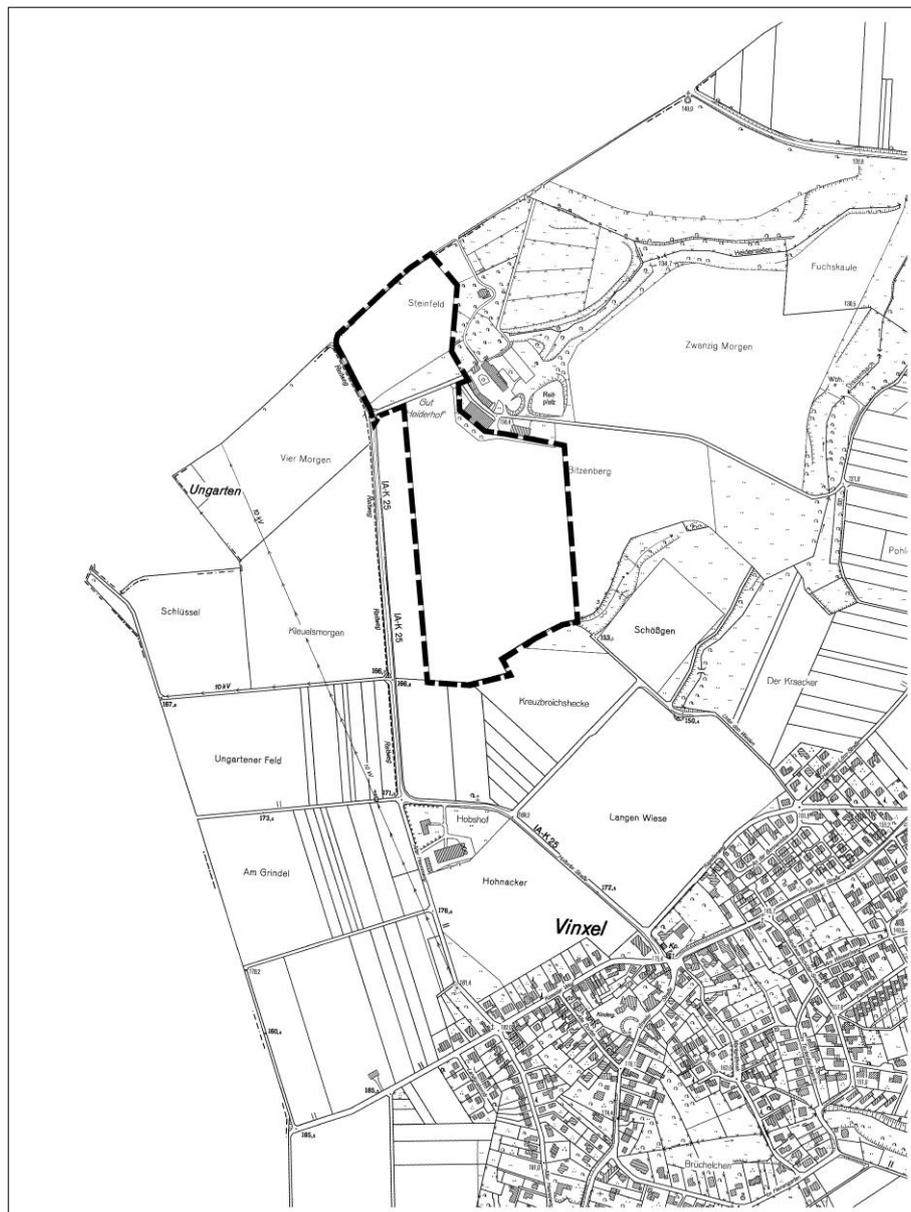




**75. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich  
»Am Gut Heiderhof« im Stadtteil Vinxel**  
Begründung

Fassung zum Änderungsbeschluss

**Teil I – Begründung**



## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass, Planungsziele, Erfordernis der Planung.....	3
2	Planungsalternativen .....	5
3	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets .....	7
4	Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	8
5	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	9
6	Verfahren .....	10
7	Planinhalte .....	12
7.1	Darstellungen .....	12
8	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	17
9	Flächenbilanz .....	19
10	Umweltbelange.....	20
10	Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung .....	24
10.1	Beschreibung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	24
10.1.1	Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen durch den Verkehr einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	27
11	Rechtsgrundlagen.....	29

1 Planungsanlass, Planungsziele, Erfordernis der Planung

*Anlass*

Der landwirtschaftliche Betrieb „Gut Heiderhof“ beabsichtigt auf den unmittelbar an die landwirtschaftliche Hofstelle angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die Errichtung einer Fußballgolfanlage sowie eines Maislabyrinths. Die Hauptnutzungen und die Stellplatzflächen sind temporär (März bis Oktober). Untergeordnete Teile der Anlagen, die beiden Hauptnutzungen dienen, und nahe der Zufahrt zum Hof angeordnet werden sollen, sollen z.T. dauerhaft errichtet werden.

Diese Anlagen und Einrichtungen sind im Außenbereich grundsätzlich unzulässig, zur Sicherstellung eines Freizeitbetriebs, der von der Bevölkerung gerne in Anspruch genommen wird, aber erforderlich. Alle Anlagen sind auch funktional den Hauptnutzungen Maislabyrinth und Fußballgolf untergeordnet.

Hierzu zählen Angebote für Besucher vor- und nach ihrem Besuch bei den Hauptnutzungen Maislabyrinth und Fußballgolf. Vor allem sollen Kinder durch die Angebote angesprochen werden.

Folgende funktional untergeordnete Anlagen sollen die Hauptnutzung ergänzen:

- kleinformatische Hinweisschildern, zur Orientierung der Besucher innerhalb des Geländes
- Abstellplätze für Fahrräder
- Spielgeräte und –flächen
- Boulebahn
- 2 Übungskörbe für Disk-Golf
- Slackline-Anlage
- „Kassenhaus“
- Umkleidekabine
- Kiosk
- mobiler Imbisswagen
- Freisitz
- Terrasse
- bauliche Anlage zum Abstellen und Lagern von Geräten und Materialien
- Grillplatz
- Einrichtungen zum Verzehr von Getränken und Speisen

Außerdem sollen an höchstens 20 Wochenenden zwischen März und Oktober im Bereich der Zufahrt zusätzliche Zelte für Gruppen aufgestellt werden.

Das „Gut Heiderhof“ ist aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen und dort als sogenanntes privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) Baugesetzbuch zulässig.

Jedoch erfüllen die nunmehr beabsichtigten Einrichtungen der Fußballgolfanlage sowie des Maislabyrinths einschließlich der dazugehörigen Zubehöranlagen die in § 35 (1) Baugesetzbuch definierten Privilegierungstatbestände nicht. Auch können sie nicht im Rahmen der sogenannten mitgezogenen Privilegierung die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllen.

Als sonstiges Vorhaben nach § 35 (2) Baugesetzbuch besteht auch keine Genehmigungsfähigkeit, da dem Vorhaben öffentliche Belange entgegenstehen wie etwa die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft.

Vor diesem Hintergrund ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Da im vorliegenden Planungsfall zudem das Entwicklungsgebot des § 8 (2) Baugesetzbuch zu berücksichtigen ist, besteht auch ein Änderungsbedarf für den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter.

#### *Zielsetzung und Erforderlichkeit*

Mit den angestrebten „landwirtschaftsfremden“ Nutzungen möchte der Betriebsinhaber seine erwerbswirtschaftliche Situation verbessern und auf diese Weise die Grundlage für eine nachhaltige Betriebsexistenz herbeiführen.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft wirkt sich auf die Betriebsstrukturen aus. So zwingt etwa der zunehmende Kostendruck die Betriebe verstärkt dazu, auch außerhalb der „reinen“ Landwirtschaft liegende Tätigkeiten aufzunehmen bzw. umzusetzen. Auf diese Weise kann ein Beitrag für einen nachhaltigen und dauerhaften Fortbestand des jeweiligen Betriebs geleistet werden.

Im vorliegenden Planungsfall ist es das wesentliche Ziel, das Standortinteresse eines ortsansässigen Landwirts nach Anpassung des Betriebs an strukturelle Veränderungen und den Aufbau eines weiteren „Standbeins“ außerhalb der reinen landwirtschaftlichen Tätigkeit zu unterstützen.

Insbesondere soll dem landwirtschaftlichen Betrieb die Ausschöpfung des vorhandenen Flächenpotenzials für die Umsetzung einer ergänzenden freizeitorientierten Nutzung ermöglicht werden, ohne dass dabei wesentliche Änderungen für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen notwendig sind bzw. erhebliche Einschränkungen bei der Ausübung der Landwirtschaft hervorgerufen werden.

Die Landwirtschaft wird nach wie vor die prägende Hauptnutzungsart am „Heiderhof“ und den angrenzenden Hofanschlussflächen bleiben und erfährt durch die vorliegende Bauleitplanung eine ihrer Bedeutung gerecht werdende entsprechende planungsrechtliche Berücksichtigung.

Hinzu kommt, dass die vorgesehenen temporären Freizeiteinrichtungen Fußballgolfanlage und Maislabyrinth in gewisser Abhängigkeit bzw. Wechselwirkung zur landwirtschaftlichen Nutzung stehen. So setzt der Betrieb eines Maislabyrinths eine entsprechend bestellte Ackerfläche voraus und bei der Fußballgolfanlage kann der anfallende Grünschnitt

als Futtergrundlage für die am „Heiderhof“ stattfindende (Pensions-) Pferdehaltung genutzt werden.

Des Weiteren kann mit der vorliegenden Bauleitplanung den Ansprüchen der erholungssuchenden Bevölkerung im Ballungsraum Bonn/ Köln und Rhein-Sieg-Kreis entsprochen werden. Mit der Bereitstellung der vorgenannten Einrichtungen kann der Bevölkerung ein attraktives Angebot für die Freizeitgestaltung bereitgestellt werden.

Dabei sprechen die geplanten Einrichtungen „alle“ Altersgruppen an. Insbesondere Vereine und Schulen werden durch das Angebot angesprochen, so dass diese eine sozialadäquate Bedeutung haben.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Für die Entwicklung der beabsichtigten Nutzung ist eine Konkretisierung der bisherigen Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter als Fläche für die Landwirtschaft sowie die Darstellung einer Grünfläche für einen mit ca. 0,72 ha (Gesamtfläche 12,9 ha) untergeordneten Bereich, der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden soll, erforderlich.

Dabei geht es im Wesentlichen darum, die bisher schon ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung weiterhin uneingeschränkt zu ermöglichen und gleichzeitig eine zeitlich begrenzte Nutzung der notwendigen Flächen in der beabsichtigten Form aus planungsrechtlicher Sicht zu ermöglichen.

Im Rahmen dieser 75. Änderung des Flächennutzungsplans soll die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft für die Flächen auf denen temporär das Maislabyrinth, die Fußballgolfanlage und die Stellplätze eingerichtet werden sollen, beibehalten werden. Diese wird jedoch mit einem besonderen Nutzungszweck auf den einzelnen Teilflächen des Änderungsbereichs überlagert. Die Grünfläche soll den Nutzungszweck „Multifunktionale Fläche“ haben und für untergeordnete bauliche Anlagen zur Verfügung stehen, die den Nutzungen Maislabyrinth und Fußballgolf dienen.

Die vorliegende Begründung dient der Planannahme und der Genehmigung nach § 6 (1) Baugesetzbuch.

## **2 Planungsalternativen**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch ist im Rahmen der Planerforderlichkeit und aufgrund des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch unter Berücksichtigung der Bodenschutzklausel auf Ebene des Flächennutzungsplans eine Alternativenprüfung vorzunehmen und die Standortwahl zu begründen.

Ein wesentliches Ziel im vorliegenden Planungsfall ist eine hofnahe Anordnung der geplanten Einrichtungen.

Aus diesem Grund sollen möglichst die der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegenden Hofanschlussflächen für die Unterbringung der vorgenannten Einrichtungen herangezogen werden.

Zum einen erfüllen diese hinsichtlich ihrer Nutzung sowie ihres Umfangs, Größe und Zuschnitts die Anforderungen an einen funktionsgerechten Betrieb der Fußballgolfanlage und des Maislabyrinths. Weiterhin können bei einer hofnahen Anordnung bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen wie etwa die private Zuwegung mit unmittelbarem An-

schluss an die K 25 sowie Einrichtungen der Ver- und Entsorgung genutzt werden. Hierdurch kann dem in § 1 (6) Nr. 2 Baugesetzbuch verankerten Ziel des kostensparenden „Bauens“ entsprochen werden.

Für eine hofnahe Anordnung spricht auch, dass die Fußballgolfanlage und das Maislabyrinth mehr oder weniger für jedermann frei zugänglich sind. Wegen der weiterhin auf diesen Flächen stattfindenden landwirtschaftlichen Nutzung scheidet eine Einfriedung aus, so dass ein ungehindertes Betreten der Anlagen für Unberechtigte möglich ist. Durch eine Anordnung unmittelbar an der Hofstelle ist durch den Betriebsinhaber eine Aufsicht und Überwachung der Einrichtungen vor unberechtigtem Zugang und somit ein ausreichender Schutz vor möglichem Vandalismus zu jeder Zeit möglich.

Außerdem ist eine landschaftsverträgliche Einbindung der geplanten Einrichtungen ein wesentliches Ziel des Vorhabenträgers. Dieser Planungsabsicht würde eine Einfriedung entgegenstehen.

Auf den zur Überplanung anstehenden Flächen bestehen zudem gewisse anthropogene Vorbelastungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung als Acker- und Grünland sowie dem Reitsport (u.a. Pensionstierhaltung). Hier sind beispielhaft der Pestizid- und Düngereintrag sowie die Verdichtung durch regelmäßiges Befahren mit (landwirtschaftlichem) Schwerggerät zu nennen. Somit werden durch das Planvorhaben keine erheblichen bzw. keine wesentlich über das bisherige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser entstehen. Durch die künftig extensive Form der landwirtschaftlichen Nutzung kann sogar eine Verbesserung herbeigeführt werden, da gegenüber einer intensiven ackerbaulichen Nutzung (Weizen, Rapsanbau) keine Pestizide mehr zum Einsatz kommen.

Insbesondere der notwendige Flächenbedarf der vorgesehenen Einrichtungen führt dazu, dass eine innerörtliche Entwicklung, die dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden i.S. des Optimierungsgebotes des § 1a Baugesetzbuch folgt, ausscheidet. Flächenpotenziale in der notwendigen Größe stehen im Innenbereich – auch aus eigentumsrechtlicher Sicht - nicht zur Verfügung.

Auch widersprechen immissionsschutzrechtliche Aspekte einer Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen. So ist zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 Baugesetzbuch sowie unter Berücksichtigung des Trennungsgebotes des § 50 BImSchG zwischen dem Vorhaben und den schutzwürdigen Einrichtungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ein ausreichend bemessener Abstand einzuhalten oder nur durch die Umsetzung entsprechender passiver und aktiver Maßnahmen ist ein verträglicher Betrieb möglich.

Planungsabsicht des Betriebsinhabers ist vorliegend die temporäre Nutzung von ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Fußballgolfanlage und das Maislabyrinth. Insbesondere für die Anlage des Maislabyrinths muss die Zweckgebundenheit zur landwirtschaftlichen Nutzung der jeweiligen Fläche gegeben sein, so dass anderweitige Flächenalternativen ausscheiden. Künftig stehen dem Vorhabenträger im Planbereich alternative Flächen für die Unterbringung des Maislabyrinths zur Verfügung. Auf diese Weise wird die jeweils nicht für das Maislabyrinth benötigte Fläche der „reinen“ landwirtschaftlichen Nutzung dienen und der Fruchtfolge entsprechend bebaut.

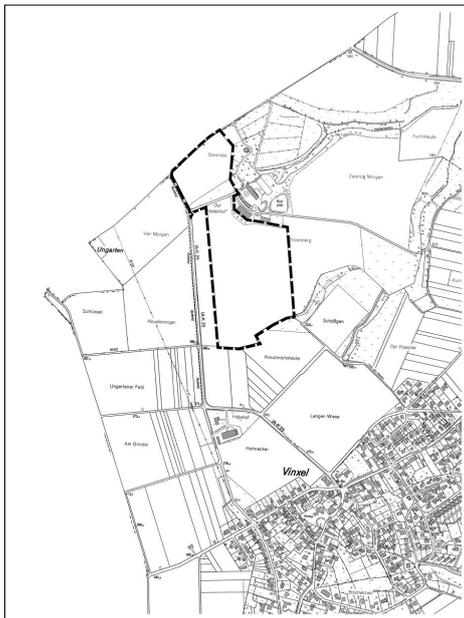
Im Bereich der Fußballgolfanlage stellt sich die Pflege und Unterhaltung derart dar, dass die Teile der Anlage, die zwischen den Spielbahnen liegen, den größeren Teil der Anlage darstellen und der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Je nach Wetter-

lage wird dieser Bereich 1- bis 2-mal jährlich gemäht. Das anfallende Mahdgut dient ebenfalls der Tierfütterung als Heu oder Heulage der auf dem „Heiderhof“ eingestellten (Pensions-) Pferde. Auf diese Weise wird künftig auch zwischen dieser Einrichtung und der landwirtschaftlichen Tätigkeit eine Wechselwirkung bestehen.

Schließlich ist auf die topographischen Geländebeziehungen im Plangebiet hinzuweisen, die gute Voraussetzungen für die Unterbringung der Einrichtungen bieten. Für die Herstellung der Bespielbarkeit sind keine erheblichen Geländemodellierungen notwendig.

Die Unterbringung der Fußballgolfanlage und des Maislabyrinths an alternativen Standorten ist nicht zweckmäßig, da aus den dargelegten Gründen ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zur Hofstelle des „Heiderhofes“ eine wesentliche Voraussetzung für einen ordnungsgemäßen und zweckgebundenen Betrieb der Einrichtungen ist.

### 3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets



Der Geltungsbereich der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes weist eine Größe von ca. 12,9 ha auf.

Bestandteil des Geltungsbereichs der Planänderung sind die Flurstücke Gemarkung Vinxel, Flur 3, Nrn. 217, 218, 193 (Weg) sowie eine etwa 10,1 ha große Teilfläche des Flurstücks Nr. 43.

Der Geltungsbereich der Änderung wird in der Planzeichnung dargestellt.

Er liegt nördlich des Stadtteils Vinxel. Die Entfernung zwischen der nächstgelegenen Bebauung am Ortsrand von Vinxel und der südlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt rund 400 m.

Der Stadtteil Stieldorf liegt südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 850 m.

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die „Ungartenstraße“ (= L 83). Im Süden stellt die südliche Grenze der Parzelle Nr. 43 die Geltungsbereichsgrenze dar.

Die westliche Geltungsbereichsgrenze verläuft auf einer Länge von rund 135 m bis zum privaten Erschließungsweg des „Heiderhofes“ unmittelbar entlang der K 25 (= „Alter Heeresweg“). Ab dem o.a. Privatweg verläuft die Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von 53 bis 56 m zur K 25 in südliche Richtung.

Die östliche Geltungsbereichsgrenze wird bis zum bereits erwähnten Privatweg durch die östliche Grenze des Flurstücks Nrn. 218 gebildet. Im weiteren Verlauf besteht die östliche Geltungsbereichsgrenze aus einer Linie, die in einem Abstand von ca. 250 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze durch die Parzelle Nr. 43 verläuft.

Unmittelbar angrenzend an die nordöstliche Geltungsbereichsgrenze liegt die bebaute Wirtschaftsstelle des landwirtschaftlichen Betriebs „Heiderhof“.

Die im Änderungsbereich gelegenen Flächen dienen – mit Ausnahme der Wegeparzelle – ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung in Form des Ackerbaus und der Grünlandnutzung. Ebenso sind die an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Lediglich am nordöstlichen Geltungsbereichsrand grenzt ein Gehölzbestand an. Dieser ist als biotopkartierte Fläche Nr. 5209-023 mit der Bezeichnung „Bacheschen-Altholzinsel im Heidersiefen“ erfasst und gehört zum landwirtschaftlichen Anwesen.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutz- und Überschwemmungsgebieten.

Nördlich bzw. nordöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet 5209-0001 der Städte Königswinter und Bad Honnef an (ordnungsbehördliche Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31.08.2006). Der Änderungsbereich ist hiervon jedoch nicht erfasst.

Der Änderungsbereich liegt vollständig im Naturpark „Siebengebirge“.

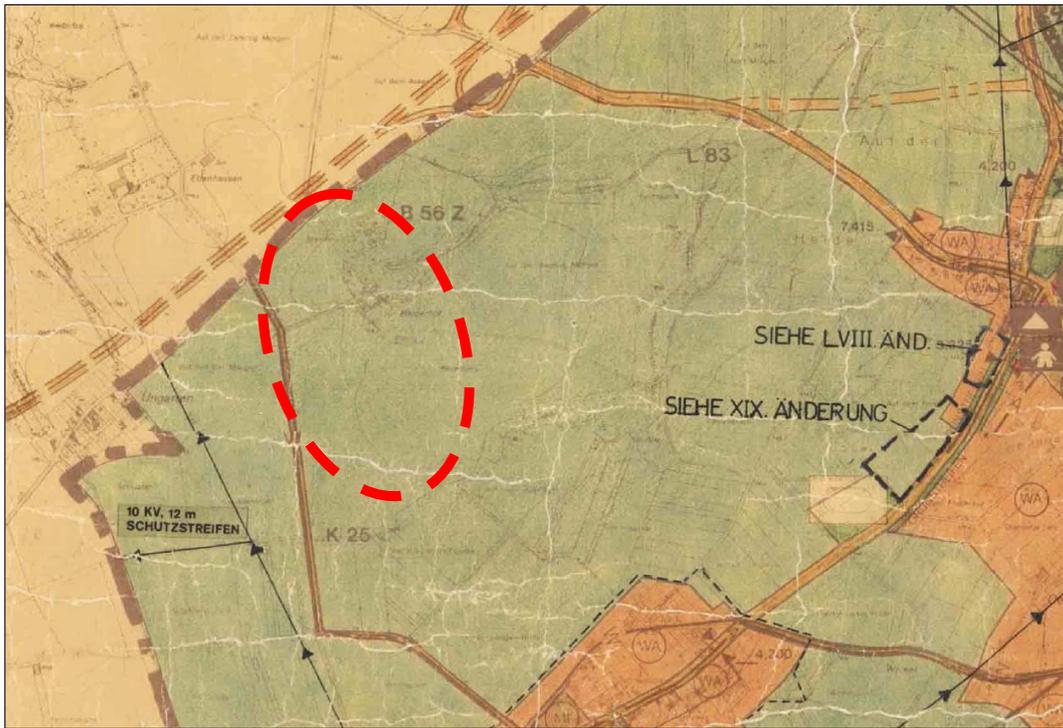
Ein kleiner Teil des Geltungsbereichs liegt im 300 m Radius des naheliegenden FFH-Gebietes / (DE-5309-301). Betroffen hiervon ist die nördliche Fläche mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft und die temporäre Nutzung als Maislabyrinth sowie ein kleiner Teil der Stellplatzflächen und Verkehrsflächen.

Eine FFH-Vorprüfung brauchte lt. Mitteilung des Rhein-Sieg-Kreises nicht erstellt werden. Jedoch solle im Bauleitplanverfahren eine Aussage zur FFH-Verträglichkeit des Vorhabens getroffen werden. In Kapitel 10 (Umweltbelange / FFH-Gebiet „Siebengebirge“ DE-5309-301) wurde die FFH-Verträglichkeit behandelt.

#### **4 Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Im seit dem 23. April 1974 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nördlich des Plangebiets wird im Flächennutzungsplan eine Trasse für den geplanten Ennertaufstieg auf Bonner Stadtgebiet dargestellt.



Auszug aus dem Stammaplan der Stadt Königswinter mit Verortung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

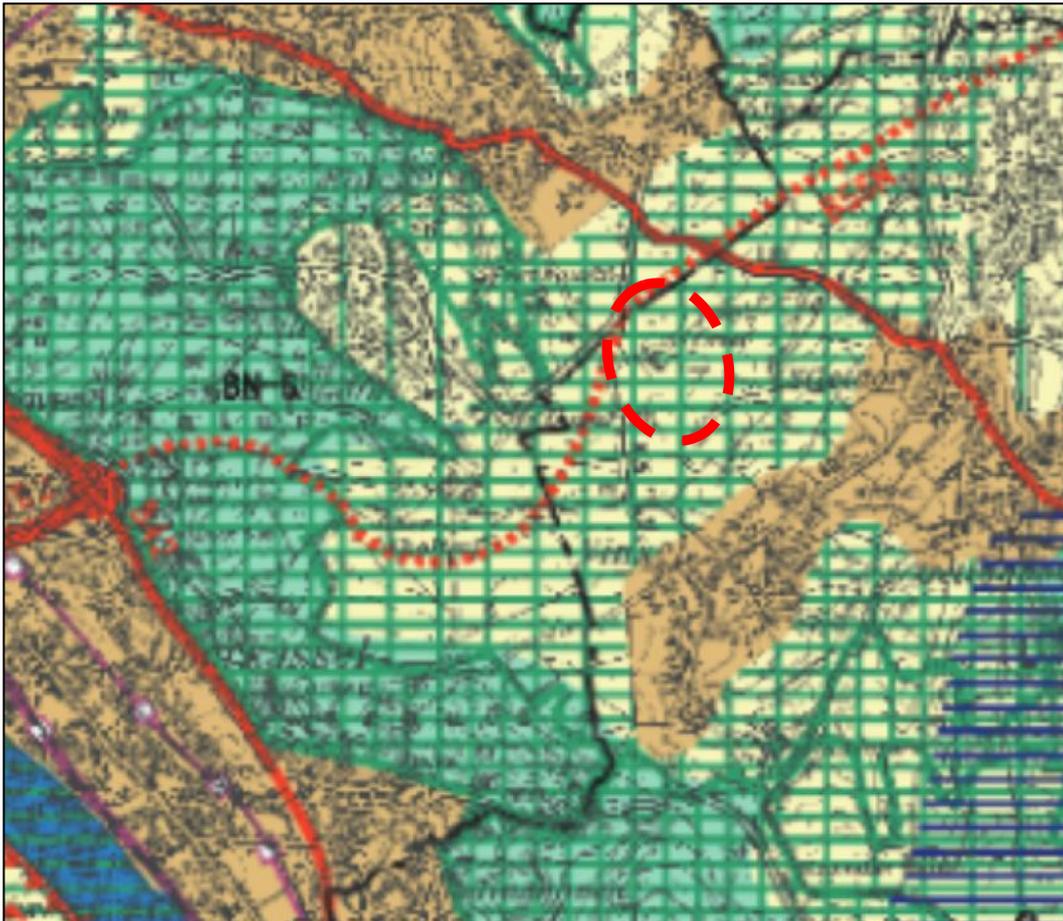
## 5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg-Kreis ist der Änderungsbereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt, der von den Freiraumfunktionen „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung (BSLE)“ sowie einem Regionalen Grünzug überlagert wird.

Weiterhin verläuft entlang der nordwestlichen und nördlichen Grenze des Änderungsbereichs eine „Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung“. Das Plangebiet wird von der Trasse des Ennert-Aufstieges tangiert.

Mit Schreiben vom 31.01.2017 bestätigte die Bezirksregierung Köln, dass die 75. Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen der Landesplanung entspricht, sofern das geplante Vorhaben die Realisierung der B56n im Bereich Bonn/Ost (A59) bis Dambroich/Birlinghoven (A3) nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde die zuständige Fachbehörde (Straßen.NRW) mit der Frage angeschrieben wurde, ob es schon eine genauere Trassenplanung gibt (BVWP 2025) und ob die Planung Ihren Überlegungen widerspricht. Straßen.NRW hat in der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben und somit keine Bedenken zur Planung geäußert.



Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg (ohne Maßstab)

## 6 Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat am 21. September 2016 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50/16 sowie zur 75. Flächennutzungsplanänderung gefasst und die Verfahren damit eingeleitet.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im sogenannten Parallelverfahren gemäß dem § 8 (3) Baugesetzbuch.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch fand in Form einer Bürgeranhörung am 24. Oktober 2016 in Oberpleis statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zur 75. Änderung des Flächennutzungsplans vorgetragen.

Mit Schreiben vom 31.10.2016 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hatten die nachfolgend aufgelisteten Behörden eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben:

1. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie,
2. Rhein-Sieg-Kreis,
3. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen,
4. Erzbischöflicher Schulfonds Köln Anstalt des öffentlichen Rechts
5. Dränverband Vinxel.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 08.02.2017 die Zwischenabwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen vollzogen. In der gleichen Sitzung wurde die Durchführung der Beteiligungsschritte nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 28.02.2017 bis 31.03.2017 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgetragen.

Mit Schreiben vom 15.02.2017 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hatten die nachfolgend aufgelisteten Behörden eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben:

1. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie,
2. Bezirksregierung Köln
3. Rhein-Sieg-Kreis,
4. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
5. SB 630, Stadtverwaltung Königswinter.

In seiner Sitzung am 21.06.2017 hat der Planungs- und Umweltausschuss dem Stadtrat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und den Änderungsbeschluss empfohlen.

In seiner Sitzung am 04.07.2017 hat der Stadtrat die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen vollzogen. In der gleichen Sitzung wurden der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie der Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan gefasst.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 13.12.2017 beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB mit überarbeiteten Unterlagen zu wiederholen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 27.12.2017 bis zum 27.01.2018 stattgefunden. Es sind keine Anregungen aus der Öffentlichkeit bei der Verwaltung eingegangen.

Mit Schreiben vom 28.12.2017 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt worden. Es sind keine abwägungsrelevanten Schreiben von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

## **7 Planinhalte**

### *7.1 Darstellungen*

Im Rahmen der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft als relevante Art der Bodennutzung überwiegend beibehalten. Jedoch erfolgt im Hinblick auf den spezifischen Nutzungszweck der beiden Einrichtungen Fußballgolfanlage und Maislabyrinth eine Konkretisierung der künftig zulässigen Nutzungen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans. Eine klar untergeordnete Teilfläche, die beiden Nutzungen dient, wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Multifunktionale Fläche“ dargestellt.

Dies ist notwendig, damit bereits durch den Flächennutzungsplan hinreichend konkrete Vorgaben für die nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung gemacht werden.

Des Weiteren genügt die derzeitige „bloße“ Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft aus planungsrechtlicher Sicht nicht aus, um auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) Baugesetzbuch gerecht werden zu können.

Mit der Beibehaltung der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft wird zunächst klargestellt, dass die Landwirtschaft auch nach Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Fußballgolfanlage und das Maislabyrinth die hauptsächliche Art der relevanten Bodennutzung sein wird.

Damit einher geht auch die Klarstellung, wonach eine bauliche Nutzung der betroffenen Flächen nicht im Vordergrund steht. Auf diese Weise wird der Lage des Änderungsbereichs im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch und dessen spezifischen Standortansprüchen nach wie vor Rechnung getragen. Durch die Hauptnutzungsart „Landwirtschaft“ wird der grundsätzliche Schutz des Außenbereichs vor „wezensfremden“ Anlagen und Einrichtungen betont und gesichert.

Jedoch ergibt sich im vorliegenden Planungsfall eine besondere Konstellation bzw. für die beabsichtigten Einrichtungen Fußballgolfanlage und Maislabyrinth bestehen spezifische Standortanforderungen. Die Eigenart bzw. der besondere Nutzungszweck dieser nicht alltäglichen Nutzungen erfordert einen Standort mit spezifischen Merkmalen sowie eine Standortgebundenheit.

Bereits in Kapitel 2 „Planungsalternativen“ wurde auf den Flächenbedarf einer Fußballgolfanlage und eines Maislabyrinths hingewiesen. Diese Ansprüche an die Flächengröße sind in der Regel im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nicht zu erfüllen.

Hinzu kommen immissionsschutzrechtliche Belange, die ein verträgliches Nebeneinander der vorgenannten Freizeiteinrichtungen und schutzbedürftigen (Wohn-) Nutzungen nicht erwarten lassen. Weiterhin ergibt sich insbesondere für die Anlage eines Maislabyrinths eine Abhängigkeit von der landwirtschaftlichen Nutzung.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sind die genannten Einrichtungen auf den Außenbereich als Standort angewiesen.

Zwingende Voraussetzung für die Anlage eines Maislabyrinths ist das Vorhandensein einer mit Mais bebauten Fläche. Im vorliegenden Planungsfall kommt begünstigend hinzu, dass der Vorhabenträger einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb führt. Somit ergibt sich in gewisser Weise eine Wechselwirkung zwischen der Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft und der Freizeiteinrichtung. Einerseits kann der Landwirt seiner ursprünglichen/ traditionellen Aufgabe nach Bestellung der landwirtschaftlichen Nutzfläche nachgehen. Gleichzeitig kann er aber auch dem in Kapitel 1 der Begründung angeführtem berechtigtem Interesse nach einer optimierten Ausnutzung seiner landwirtschaftlichen Nutzflächen mit dem Ziel einer nachhaltigen und dauerhaften Existenzsicherung nachkommen.

Eine erhebliche Einschränkung für die Ausübung der landwirtschaftlichen Tätigkeit auf den betroffenen Flächen ergibt sich hieraus nicht. Die Besonderheit im vorliegenden Planungsfall liegt darin, dass mit dem Betrieb eines Maislabyrinths die landwirtschaftliche Nutzung nicht ausgeschlossen bzw. verdrängt wird. Vielmehr übernimmt das Maislabyrinth eine dem landwirtschaftlichen Betrieb dienende Funktion im Hinblick auf dessen Erwerbssituation und optimierter Ausnutzung seiner landwirtschaftlichen Potenzialflächen. Vor diesem Hintergrund ist der räumlich-funktionale Zusammenhang dieser Freizeiteinrichtung mit der landwirtschaftlichen Nutzung gegeben.

Dass die landwirtschaftliche Nutzung nach wie vor im Vordergrund steht, wird zusätzlich durch die Regelung zur zeitlich begrenzten Inanspruchnahme der Nutzflächen als Maislabyrinth betont. So sind für den Betrieb des Maislabyrinths gewisse Anforderungen an die Pflanzhöhe zu stellen. Erst mit Erreichen einer gewissen Pflanzhöhe kann eine attraktive und den Ansprüchen eines Labyrinths gerecht werdende Einrichtung zur Verfügung gestellt werden. Das „natürliche“ Ende der Nutzung als Maislabyrinth wird mit der Ernte markiert. Die Ernte wird anschließend als Silage oder Körnermais verkauft. Die Nutzerzeit erstreckt sich i.d.R. von Ende Juli bis zur Erntezeit Mitte Oktober.

Die Herstellung einer Fußballgolfanlage ist grundsätzlich nicht zwingend auf das Vorhandensein einer bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzfläche angewiesen. Jedoch ergibt sich auch für diese Einrichtung eine Wechselwirkung zur landwirtschaftlichen Hofstelle „Heiderhof“. Bedingt durch die an der Hofstelle stattfindende (Pensions-) Pferdehaltung, die als der Landwirtschaft dazugehörige Nutzung auf überwiegend eigener Futtergrundlage erfolgt, ist eine Grünlandbewirtschaftung im landwirtschaftlichen Betrieb notwendig.

So kann bei einer derzeitigen Größe der Fußballgolfanlage von 6 ha „brutto“, wobei der Flächenanteil für die intensiv bespielten Bereiche bei ca. 2,5 ha liegt, auf den verbleibenden extensiven Grünflächen eine Futtermenge im ersten Schnitt von ca. 17.400 kg produziert werden. Bei einer am „Heiderhof“ vorhandenen Einstellzahl von 42 Pferden kann bei einem Heuverbrauch von ca. 252 kg/Tag (= 6 kg/ Pferd/ Tag) über einen Zeitraum von 69 Tagen der Futterbedarf für diese Pensionstiere gedeckt werden.

Schon in Kapitel 2 wurde erwähnt, dass im Bereich der Fußballgolfanlage neben den intensiv bespielten und gepflegten Bahnen Zwischenbereiche (= Rough) entstehen. Diese erfüllen im Spielbetrieb lediglich die Funktion einer optischen Trennung zwischen den einzelnen Bahnen. Sie unterliegen einer extensiven Pflege und werden nur zweimal jährlich gemäht und ansonsten ihrem natürlichen Wuchs überlassen.

Das anfallende Mahdgut kann für die Tierfütterung als Heu oder Heulage der auf dem „Heiderhof“ eingestellten (Pensions-)Pferde genutzt werden. Somit kann auch für die von der Fußballgolfanlage beanspruchten Flächen nach wie vor eine der Landwirtschaft dienende Funktion abgeleitet werden, zumal die vorgenannten Roughts flächenmäßig gegenüber den intensiv bespielten Bereichen überwiegen. Eine Einschränkung für die Landwirtschaft gegenüber einer vollständigen Nutzung als Grünlandfläche ergibt sich lediglich durch den „Ernteausschlag“ der intensiv gepflegten Spielbahnen.

Ebenso wie beim Maislabyrinth ergibt sich für die Nutzung der Fußballgolfanlage ein zeitlich begrenztes Fenster. Dies richtet sich im Wesentlichen nach der Vegetationsperiode im Zeitraum März bis Oktober. Innerhalb dieses Zeitraums sind die intensiv genutzten Rasenspielflächen in Abhängigkeit vom Wetter i.d.R. bespielbar.

Analog zur beabsichtigten Einrichtung eines Maislabyrinths wird daher auch für die Fußballgolfanlage bei der Definition der Zweckbestimmung die Flächeninanspruchnahme „temporär“ auf den Zeitraum März bis Oktober eingeschränkt.

Seitens des Vorhabenträgers wird eine landschaftsgerechte Einbindung der Anlagen angestrebt. Hierzu soll neben dem bereits angeführten Verzicht auf eine Einfriedung insbesondere die Verwendung regionstypischer und natürlicher Materialien beitragen. So nutzt der Vorhabenträger beispielsweise für die Herstellung der Hindernisse/ Skulpturen im Bereich der Fußballgolfanlage ausschließlich einheimische Hölzer und Steine. Bei der Gestaltung wird auch Wert auf den Bezug zur Region und zur landwirtschaftlichen Tätigkeit am „Heiderhof“ gelegt.

Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt eine Steuerung bzw. Differenzierung der einzelnen Nutzerbereiche mit hinreichender Konkretisierung der zulässigen Einrichtungen und baulichen Anlagen.

Die Flächen, die zumindest während der Monate November bis Februar, überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden, sollen weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Eine Fläche (ca. 0,72 ha) auf der untergeordnete bauliche Anlagen (insgesamt höchstens 800 m<sup>2</sup>), die den Nutzungen Maislabyrinth und Fußballgolf dienen, untergebracht werden sollen, soll als Grünfläche - Multifunktionale Fläche - dargestellt werden. Diese Fläche steht auch im Winter der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zur Verfügung, da ein Teil der baulichen Anlagen im Winter nicht zurückgebaut werden soll.

Insgesamt haben sich vier Nutzungsbereiche wie folgt herausgebildet, die neben der Landwirtschaft ausgeübt werden können.

1. besonderer Nutzungszweck Maislabyrinth „M“ – temporär (Fläche für die Landwirtschaft)
  - zulässig im Zeitraum März bis Oktober
  - Bauliche Anlagen und Einrichtungen sind mit Ausnahme von Hinweisschildern unzulässig.

2. besonderer Nutzungszweck Maislabyrinth und Fußballgolf „MG/F“ (Fläche für die Landwirtschaft)
  - temporär zulässig im Zeitraum März bis Oktober
  - Untergeordnete bauliche Anlagen und geringfügige Geländemodellierungen bis zu einer Grundfläche von insgesamt höchstens 800 m<sup>2</sup> sind zulässig.
3. besonderer Nutzungszweck Multifunktionale Fläche „E“ (Grünfläche)
  - Untergeordnete bauliche Anlagen, die der Freizeitgestaltung im Zusammenhang mit den Nutzungen Maislabyrinth und Fußballgolf dienen, sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt höchstens 800 m<sup>2</sup> zulässig und im Zeitraum von März bis Oktober nutzbar.
4. besonderer Nutzungszweck temporäre Fläche für unbefestigte Stellplätze, die dem Maislabyrinth und dem Fußballgolf dienen (Fläche für die Landwirtschaft)
  - Zeitraum März bis Oktober

Die abschließende Konkretisierung gemäß der vorgenommenen Erläuterungen zu den einzelnen Nutzungsbereichen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans, da dies den Aufgabenbereich und den Regelungsgehalt der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans „übersteigt“.

Kleinformatige Hinweisschilder, zur Orientierung der Besucher innerhalb des Geländes sind in allen Bereichen zulässig.

Im Norden der Fläche „E“ sind im Bereich der Hofzufahrt die folgenden untergeordneten z.T. festen Einrichtungen zulässig:

- Abstellplätze für Fahrräder
- Spielgeräte und -flächen
- Boulebahn
- 2 Übungskörben für Disk-Golf
- Slackline-Anlage
- Zelte (an 20 Wochenenden zwischen März und Oktober)

Folgende z.T. feste Bauten / „Hochbauten“ werden auf einer eigenen konzentrierten Fläche im Süden der Fläche „E“ zugelassen:

- „Kassenhaus“
- Umkleidekabine
- Kiosk
- mobiler Imbisswagen
- Freisitz
- Terrasse

- bauliche Anlage zum Abstellen und Lagern von Geräten und Materialien
- Grillplatz
- Einrichtungen zum Verzehr von Getränken und Speisen

In den einzelnen Funktionsbereichen können Dränleitungen des Dränverbandes Vinxel liegen. Hierbei ist folgendes zu beachten:

1. Sofern ein Eingriff in den Untergrund erfolgt, in dem Dränleitungen des Dränverbandes Vinxel verlaufen (siehe hierzu Darstellung in der Planurkunde), sind diese bis zu einer Tiefe von höchstens 0,40 m unterhalb der gewachsenen Geländeoberfläche zulässig.
2. Das Bepflanzen mit tiefwurzelndem Gehölz innerhalb dieser Bereiche ist nur mit einem lichten Abstand von 10 m zwischen dem Stamm und der jeweiligen Leitung zulässig (gemäß der Richtlinie des Dränverbandes).

Auf Bbauungsplanebene erfolgt eine entsprechende Darstellung der betroffenen Bereiche sowie die Aufnahme der vorgenannten Auflagen in die Textfestsetzungen.

Wesentliches Ziel dieser differenzierten Darstellung ist die frühzeitige Festlegung von Nutzungsbereichen mit unterschiedlichen Funktionen und Auswirkungen sowie die Stärkung der Flächen für die Landwirtschaft als die weiterhin relevante Bodennutzung im Gebiet der Planänderung. Auch soll ein schonender Umgang und Schutz der im Außenbereich gelegenen Flächen soweit wie möglich erzielt werden.

Wie bereits mehrfach erwähnt, werden durch die spezifischen Nutzungen grundsätzlich keine Einschränkungen für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

Lediglich die oben aufgeführten „Hochbauten“ können diese Nutzung einschränken bzw. behindern. Mit der Konzentration und der flächenmäßigen Größenbeschränkung von baulichen Anlagen in Form von „Hochbauten“ auf bestimmte (untergeordnete) Flächenteile können nach wie vor große, zusammenhängende Flächen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zur Verfügung gestellt werden. Die untergeordneten Flächenteile, die der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung stehen, sollen als Grünfläche dargestellt werden.

Mit dieser Regelung wird zudem dem Sinn und Zweck der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft auf 12,18 ha von 12,9 ha (über 94 Prozent der Gesamtfläche) Rechnung getragen. Diese sind im Gegensatz zu den Baugebieten der Baunutzungsverordnung grundsätzlich nicht für die Unterbringung von baulichen Anlagen vorgesehen. Des Weiteren soll mit der Konzentration eine „wilde“/ ungeordnete Verteilung von Hochbauten über den gesamten Änderungsbereich vermieden werden, da dies zu Lasten des Landschaftsbildes gehen würde.

Aus diesem Grund werden Bereiche mit baulichen Anlagen in Form von „Hochbauten“ auf den flächenmäßig untergeordneten Bereich der Grünfläche -multifunktionale Fläche-konzentriert. Neben der Präzisierung der Nutzung (bauliche Anlagen im Zusammenhang mit den Nutzungen Maislabyrinth und Fußballgolf) wird ebenso dem Umfang der (untergeordneten) baulichen Anlagen durch die Festlegung einer höchstzulässigen Grundfläche (insgesamt höchstens 800 m<sup>2</sup>) bereits in der Ebene des Flächennutzungsplans

Rechnung getragen. Dies entspricht etwa 11 Prozent der insgesamt dargestellten Grünfläche. Auf der Ebene des Bebauungsplans werden 200 m<sup>2</sup> hiervon als Flächen für Zelte (Nutzung an 20 Wochenenden von März bis Oktober) festgesetzt, was eine weitere Reduzierung der Auswirkungen bedeutet.

Weiterhin wird eine Fläche für die Unterbringung von Stellplätzen definiert. Damit soll eine ausreichend bemessene Fläche für den anfallenden Besucherverkehr bereitgestellt werden. Auch hiermit erfolgt eine Konzentration auf einen bestimmten Bereich und eine Unterbindung des „wilden“ Parkens auf dem gesamten Areal.

Diese Fläche grenzt unmittelbar an die vorhandene private Verkehrsfläche an, so dass von dort aus die Befahrbarkeit/ Erreichbarkeit der Stellplatzflächen auf „kurzem“ Weg möglich ist. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von weiter entfernt liegenden Flächen für die Zufahrt zu Stellplatzflächen kann somit vermieden werden. Die Stellplatzfläche ist nicht befestigt und kann damit gleichzeitig als Grünland genutzt werden.

## **8 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet der 75. Flächennutzungsplanänderung ist entsprechend seiner zukünftigen Nutzung erschlossen.

### Verkehrliche Erschließung

Bereits heute ist der „Heiderhof“ über eine private Verkehrsfläche an die K 25 angebunden.

### Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung ist über eine private Membrankläranlage gewährleistet.

Mit der Umsetzung der Planung ist jedoch eine Erweiterung der privaten Schmutzwasserbeseitigungsanlage im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens herbeizuführen.

Gemäß dem städtischen Abwasserbeseitigungskonzept ist ein Anschluss an die öffentliche Sammelkanalisation nicht vorgesehen.

### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 12,9 ha auf.

Hiervon darf gemäß den Darstellungen der 75. Änderung lediglich ein Flächenanteil von höchstens 1.600 m<sup>2</sup> (= 0,16 ha) für bauliche Anlagen und Einrichtungen genutzt werden. Dies ist knapp 1,2 Prozent der im Plangebiet gelegenen Fläche.

Auf diesen Flächen ist ein dauerhafter Entzug und Vollversiegelung zu erwarten.

Eine breitflächige Versickerung ist auf diesen Flächen nicht möglich. Das hier anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und in den angrenzenden Flächen, die gesamtheitlich im Eigentum des Besitzers des „Heiderhofs“ stehen, dezentral versickert werden.

Alternativ bietet sich eine Sammlung zu Zwecken der Brauchwassernutzung an beispielsweise für die Bewässerung der Fußballgolfanlage mit anschließender breitflächiger Versickerung auf diesen Flächen.

Wie bereits erwähnt, stehen die für die Versickerung in Frage kommenden Flächen im Eigentum des „Heiderhofs“. Beeinträchtigungen für die Allgemeinheit durch das versickerter Wasser in den Untergrund können daher ausgeschlossen werden.

Gemäß der Geologischen Karte GK 100 bestehen die geologischen Schichten bis zu einer Tiefe von 2 m aus schwachtonigem, feinsandigem Schluff. Die darunterliegenden geologischen Schichten bestehen aus z.T. schluffigen Sand und Kies. Hieraus lässt sich eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ableiten.

Ebenso weisen die topographischen Verhältnisse günstige Voraussetzungen auf. Erosionsschäden für benachbarte Fremdgrundstücke können ausgeschlossen werden.

Das auf den „unbefestigten“ Flächen (Maislabyrinth, Fußballgolfanlage, Stellplatzflächen etc.) anfallende Niederschlagswasser wird – wie bisher schon auf den landwirtschaftlichen Flächen praktiziert – breitflächig versickert. Somit ergibt sich gegenüber der bisher gängigen Praxis keine Veränderung. Eine Beeinträchtigung ist auch hier auszuschließen.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) ist ausreichend gesichert.

#### Dränbereich des Dränverbandes Vinxel

Der Rhein-Sieg-Kreis hat in seiner Stellungnahme vom 28.11.2016 auf die im Plangebiet verlaufenden Dränleitungen des Dränverbandes Vinxel verwiesen. Des Weiteren hat sich der Dränverband Vinxel mit Schreiben vom 23.12.2016 zu diesem Sachverhalt geäußert.

Die Überlagerung der Karte mit Darstellung der Dränleitungen des Dränverbandes Vinxel sowie der vorliegenden Planung zeigt, dass der auf der Ebene des Bebauungsplans für die Bebauung mit Hochbauten vorgesehene Bereich (= Private Grünfläche -Bereich für den Empfang und Verweilen mit baulichen Anlagen und Einrichtungen-) die vorhandenen Dränleitungen nicht berührt.

Die Bereiche nördlich der privaten Verkehrsfläche (= Bereich für die Landwirtschaft und temporäre Nutzung als Maislabyrinth sowie Bereich für die Landwirtschaft und temporäre Fläche für Stellplätze) überlagern vollständig vorhandene Dränanlagen.

Allerdings findet in diesen Bereichen gemäß den vorgesehenen Regelungen auf Bebauungsebene keine dauerhafte Versiegelung in Form von baulichen Anlagen statt. Eingriffe in die Bodentiefe finden allenfalls durch das Aufstellen von kleinformatigen Hinweisschildern, die der Orientierung der Besucher innerhalb des Maislabyrinths dienen, statt. „Sonstige“ bauliche Anlagen und Einrichtungen sind ausgeschlossen.

Das Maislabyrinth wird „oberflächig“ hergestellt, so dass i.S. der gängigen landwirtschaftlichen Praxis keine Auswirkungen auf die Dränleitungen zu erwarten sind.

Weiterhin ist auf Ebene des Bebauungsplans durch die Textfestsetzungen geregelt, dass eine Befestigung der Stellplatzflächen einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrten sowie Fahrgassen nicht zulässig ist. Insofern findet auch in diesem Bereich durch die überlagernde Nutzung keine Beeinträchtigung der Dränleitungen im Hinblick auf die Unterhaltung und Zugänglichkeit statt.

Unmittelbar südlich an die private Verkehrsfläche grenzt auf der Ebene des Bebauungsplans die Private Grünfläche mit dem Nutzungszweck „Multifunktionale Fläche“ an.

Die Fläche dient der Unterbringung von unbefestigten bzw. wasserdurchlässig befestigten Spiel- und Kommunikationsgrünflächen. Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen wie z.B. kleinformatische Hinweisschilder, die der Orientierung der Besucher innerhalb des Geländes dienen, Abstellplätze für Fahrräder, Spielgeräte und –flächen [z.B. Boulebahn], sind zulässig.

Innerhalb dieser Fläche verlaufen Dränleitungen. Es ist bei den festgesetzten Nutzungen grundsätzlich von keiner Beeinträchtigung der Dränleitungen auszugehen.

Die Fläche besonderen Nutzungszwecks mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und temporäre Nutzung als Fußballgolfanlage“ sowie die Fläche besonderen Nutzungszwecks mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und temporäre Nutzung als Fußballgolfanlage und Maislabyrinth“ überlagern in ihrem südlichen Bereich vorhandene Dränanlagen.

Auf Bbauungsplanebene werden in diesen Bereichen die höchstzulässige Grundfläche für Geländemodellierungen und die Zulässigkeit baulicher Anlagen begrenzt.

Um eine Beeinträchtigung der Dränleitungen zu verhindern sowie um den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen einen frühzeitigen Hinweis auf die Dränleitungen zu geben, werden auf Ebene des Bbauungsplans entsprechende Festsetzungen getroffen.

## 9 Flächenbilanz

(Flächenbezeichnung gemäß Planzeichnung)

Fläche „M“	2,61 ha	20,2%
Fläche „St“	0,59 ha	4,6%
Fläche „E“	0,72 ha	5,6%
Fläche „FG/M“	8,98 ha	69,6%
Gesamt	12,9 ha	100,0%

## **10 Umweltbelange**

### Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 50/16 wurde eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Relevanz der durch die Bauleitplanung möglichen Eingriffe durchgeführt.

Dabei wurde die Artenschutzrechtliche Prüfung i.S. der an die ASP I zu stellenden Anforderungen ausgearbeitet. Dabei wurde eine Worst-case-Betrachtung vorgenommen.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sich bei der Vorprüfung der Wirkfaktoren herausgestellt hat, dass keine Exemplare einer europäisch geschützten Art erheblich gestört, verletzt oder getötet werden können.

Bei der Begehung des Plangebietes wurde festgestellt, dass dieses neben einer ordnungsgemäßen und intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Teilen des Plangebiets bereits heute eine Freizeitnutzung aufweist, nämlich die flächenintensiven Nutzungen Maislabyrinth und Fußballgolfanlage. Die damit verbundene Bewegungsunruhe sowie der Lärm auf diesen Flächen, in Verbindung mit dem unmittelbar nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hof mit Pferdesport und die an das Plangebiet angrenzende, bzw. durchlaufende Erschließung, machen nachvollziehbar, dass planungsrelevante Arten, wie beispielsweise die Feldlerche diesen Bereich nicht als Brutstandort auswählen, da die Wahrscheinlichkeit des Brutverlustes, bzw. der Zerstörung des Brut-Habitates zu hoch ist, aber auch die Eignung als Brut- und Aufzuchthabitat durch die o.a. Störfaktoren und wegen den fehlenden relevanten Biotopstrukturen nicht gegeben ist. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass, wegen des dort gelagerten Futters, in Hofnähe v.a. Hauskatzen und/oder verwilderte Katzen sowie sonstige Prädatoren in gehäufte Form anzutreffen sind und damit eine erhöhte potenzielle Gefahr für Bodenbrüter im Plangebiet darstellen.

Weiterhin wird abgeleitet, dass durch die Planung keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang in Anspruch genommen werden und durch die beabsichtigten Maßnahmen nicht in der Form verändert werden, dass ihre Funktion für die Arten verloren geht.

Konkrete Artenschutzkonflikte können ausgeschlossen werden. Aufgrund des zu erwartenden geringen Artenvorkommens und aufgrund der geplanten (z.T. bereits vorhandenen) Nutzung sind keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen gegenüber dem Status quo abzuleiten.

Die Artenschutzprüfung (Stufe I) kommt aus dem o. a. Grund zu dem Ergebnis, dass es durch die beabsichtigten Maßnahmen (Maislabyrinth bzw. Fußballgolfanlage etc.) nicht möglich ist, dass bei europäisch geschützten Arten Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Fazit: Eine vertiefende Prüfung (Art-für Art-Analyse) wird nicht durchgeführt.

### Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Da die Flächennutzungsplanänderung in Bezug auf eine bisher unbebaute Fläche im Außenbereich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, ist die Eingriffsregelung gemäß Seite 20 von 29

§ 1 a Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 14-18 des Bundesnaturschutzgesetzes ebenfalls angewendet worden.

Auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wurde hierzu ein Landespflegerischer Begleitplan erstellt, dessen Bestandteil eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie die Ableitung von möglichen Ausgleichsmaßnahmen ist.

Nach Rücksprache mit dem Rhein-Sieg-Kreis erfolgt die Anwendung eines Bodenbilanzierungsmodells. Hierzu wird das Bilanzierungsmodell der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz, angewendet.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung hat zum Ergebnis, dass sich ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 2.236 m<sup>2</sup> ergibt.

Voraussetzung hierfür ist, dass der Eigentümer im Rahmen der Gesamtplanung auf der Parzelle Gemarkung Vinxel, Flur 3, Nr. 43 eine rd. 0,8 ha große Teilfläche als Dauergrünland zum Zwecke der in der Textfestsetzung Ziffer 2 (5) definierten Hauptnutzungen „Landwirtschaft und temporäre Nutzung als Fußballgolfanlage und Maislabyrinth“ entwickelt und dauerhaft erhält.

Allerdings ist die temporäre Nutzung als Maislabyrinth auf dieser festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht zulässig, da sie dem definierten naturfachplanerischem Ziel nach Entwicklung einer Dauergrünlandfläche widerspricht und somit die angestrebte ökologische Aufwertung nicht gegeben wäre.

Die Fläche liegt an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs. Die genaue Abgrenzung ist im Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Maßgeblich hierfür ist die Vorgabe aus dem Maßnahmenplan zum Landespflegerischen Begleitplan.

Diese Art der Umwandlung stellt naturschutzfachlich eine dauerhafte ökologische Aufwertung in Form einer Ersatzmaßnahme dar, so dass die Eingriffe durch Versiegelung und Verdichtung mit der Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden können.

Die Nutzung als Fußballgolfanlage - und die damit verbundene Zugänglichkeit für Besucher – in diesem Teilbereich ist gemäß der getroffenen Regelung in der Textfestsetzung Ziffer 2 (5) zudem temporär auf den Zeitraum von März bis Oktober beschränkt.

Mit dieser Festsetzung wird die bislang uneingeschränkt für landwirtschaftliches Wirtschaften nutzbare Teilfläche in der Nutzung auf Dauergrünland eingeschränkt. Diese Umwandlung von Ackerfläche zu Grünland ist jedoch zur Umsetzung der dauerhaften ökologischen Aufwertung notwendig. Zur Umsetzung dieser naturfachplanerischen Zielsetzung erfolgt die planungsrechtliche Sicherung in der Ebene des Bebauungsplans durch die entsprechende Festsetzung.

Zusätzlich wird die Stadt mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag i.S. des § 11 BauGB abschließen.

#### FFH-Gebiet „Siebengebirge“ DE-5309-301

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan wird zur räumlichen Nähe des FFH-Gebietes „Siebengebirge“ festgestellt, dass das von Wald dominierte FFH-Gebiet mit seinen ehemaligen Steinbrüchen, Weinbergen, Obstwiesen, offenen Feldbe-

reichen und Fließgewässer sowie Quellsystemen durch die geplanten Maßnahmen nicht in Anspruch genommen wird. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch Lärm- und Bewegungsunruhe, resultierend aus den bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des Plangebietes, sind gegenüber den vorhandenen Störeinflüssen (Lärm und Bewegungsunruhe) der Siedlungsbereiche Oberholtdorf, Niederholtdorf und Ungarten sowie von den Erschließungsstraßen „Alter Heeresweg“, „Ungartenstraße“, und die hierin einmündende „Löwenburgstraße“ zu vernachlässigen.

Die im FFH-Gebiet gelisteten Arten erfahren durch die Maßnahmen auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen, da keine essentiellen Habitate dieser Arten in Anspruch genommen werden und demzufolge eine Schwächung der Population der entsprechenden Arten nicht zu erwarten ist.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan wird zur räumlichen Nähe des FFH-Gebietes „Siebengebirge“ festgestellt, dass das von Wald dominierte FFH-Gebiet mit seinen ehemaligen Steinbrüchen, Weinbergen, Obstwiesen, offenen Feldbereichen und Fließgewässer sowie Quellsystemen durch die geplanten Maßnahmen nicht in Anspruch genommen wird. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch Lärm- und Bewegungsunruhe, resultierend aus den bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des Plangebietes, ist gegenüber den vorhandenen Störungen (Lärm und Bewegungsunruhe) durch die Siedlungsbereiche Oberholtdorf, Niederholtdorf und Ungarten sowie die Erschließungsstraßen „Alter Heeresweg“, „Ungartenstraße“ und die hierin einmündende „Löwenburgstraße“ zu vernachlässigen.

Die im FFH-Gebiet gelisteten Arten erfahren durch die Maßnahmen auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebieten keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen, da keine essentiellen Habitate dieser Arten in Anspruch genommen werden und demzufolge eine Schwächung der Population der entsprechenden Arten nicht zu erwarten ist. Lt. Mitteilung des Rhein-Sieg-Kreises im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung muss eine FFH-Vorprüfung nicht erstellt werden (siehe hierzu Stellungnahme vom 02.12.2016 des Rhein-Sieg-Kreises).

Insbesondere ist zu erwähnen, dass im betroffenen Bereich neben der Fortführung der intensiven Landwirtschaft durch die Bauleitplanung nur die Anlage eines Maislabyrinths ermöglicht wird. Weitere Freizeiteinrichtungen und/ oder bauliche Anlagen sind in diesem Teilbereich unzulässig.

Wie in der Begründung zu den Bauleitplänen dargelegt, wird die Anlage eines Maislabyrinths zudem eine der Landwirtschaft dienende Funktion übernehmen. Das Maislabyrinth steht dabei in gewisser Abhängigkeit bzw. Wechselwirkung zur landwirtschaftlichen Nutzung. So setzt der Betrieb eines Maislabyrinths eine entsprechend bestellte Ackerfläche voraus. So sind für den Betrieb des Maislabyrinths gewisse Anforderungen an die Pflanzhöhe zu stellen. Erst mit Erreichen einer gewissen Pflanzhöhe kann eine attraktive und den Ansprüchen eines Labyrinths gerecht werdende Einrichtung zur Verfügung gestellt werden. Das „natürliche“ Ende der Nutzung als Maislabyrinth wird mit der Ernte markiert. Die Nutzerzeit erstreckt sich i.d.R. von Ende Juli bis zur Erntezeit Mitte Oktober. Des Weiteren wird es im Rahmen der Fruchtfolge Jahre geben, in der keine „Freizeitaktivität“ im betroffenen Bereich stattfindet.

#### Immissionen

Zur Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 Baugesetzbuch sowie dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG wurde die Accon Köln GmbH mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Gegenstand der Untersuchung war der Nachweis, ob durch die vorliegende Planung Beeinträchtigungen in Form von Lärm für schutzwürdige Bereiche hervorgerufen werden können.

Dabei wurden insgesamt 3 Immissionsorte berücksichtigt, wobei als nächstgelegene Wohnbebauung das Anwesen „Holtorfer Straße Nr. 25“ (= Wohnhaus der landwirtschaftlichen Hofstelle im Außenbereich am Einmündungsbereich „Alter Heeresweg/ Holtorfer Straße“) für die Beurteilung herangezogen wurde.

Als zusammenfassendes Ergebnis kann festgehalten werden, dass aufgrund der großen Abstände zwischen dem Plangebiet und den schutzwürdigen Bereichen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind und Beeinträchtigungen in Form von Lärm ausgeschlossen werden können.

Abschließend wird auf den Umweltbericht zur 75. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen, in dem auf die umweltrelevanten Belange tiefergehend eingegangen wird.

#### Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im nördlichen Bereich des Plangebietes wird empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bei Erdarbeiten können im Plangebiet daher Kampfmittel gefunden werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und den Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Hierauf ist in der Baugenehmigung besonders hinzuweisen.

#### Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie hat mit Schreiben vom 28.11.2016 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans sich über dem auf Braunkohle, Eisenerz, Alaunton und Schwefelkies verliehenem Bergwerksfeld „Bleibtreu“ befindet.

Bergwerkseigentümerin ist die Dyckerhoff GmbH, Biebricher Straße 69 in 65203 Wiesbaden.

Nach den der Fachbehörde vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist der Fachbehörde nichts bekannt.

## 10 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Gemäß § 2a Baugesetzbuch sind neben dem Ziel und Zweck auch die wesentlichen Auswirkungen eines Bauleitplanes darzustellen. Darunter sind die sich aus den getroffenen Darstellungen ergebenden Auswirkungen auf die in § 1 (6) Baugesetzbuch angeführten Belange zu verstehen.

Hierzu gehören auch die Auswirkungen auf die umweltrelevanten Belange. Die Darlegung möglicher Auswirkungen auf die Belange der Umwelt ist in § 2a Satz 2 Nr. 2 gesondert geregelt. Demnach sind hierzu in einem Umweltbericht die auf der Grundlage einer Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Gemäß Satz 3 bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Folgenden werden die wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

### 10.1 Beschreibung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

In einem ersten Schritt wurde für die 75. Änderung des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung der vorliegenden Erkenntnisse eine Prüfung vorgenommen.

Es galt zunächst zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Baugesetzbuch aufgelisteten Belange Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen. Sofern dies zutrifft, wird in einem 2. Schritt eine tiefergehende Betrachtung des jeweiligen Belangs mit einer abschließenden Bewertung hinsichtlich der Auswirkung vorgenommen.

Entsprechend den Ausführungen in Kapitel 10 sind die möglichen Auswirkungen auf umweltrelevante Belange nicht Gegenstand der nachfolgenden Prüfung. Dies erfolgt in der Umweltprüfung und dem hierzu gesondert anzufertigenden Umweltbericht in den weiteren Verfahrensschritten zur Aufstellung des Bebauungsplans bzw. zur Änderung des Flächennutzungsplans. Dementsprechend erfolgt hier keine Auflistung der in § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch aufgelisteten Belange.

Baugesetzbuch	Belang	Voraussichtliche Auswirkungen	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung	nein  Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen sind keine Auswirkungen für schutzbedürftige Bereiche zu erwarten.	Schalltechnische Untersuchung
§ 1 (6) Nr. 2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Ei-	nein  Durch eine hofnahe Anordnung können die vorhandenen techni-	Planerische Einschätzung Ortsbesichtigung

	gentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	schen Infrastruktureinrichtungen genutzt werden. Somit kann eine kostensparende Herstellung für diesen Belang ermöglicht werden. Die „sonstigen“ in § 1 (6) Nr. 2 aufgelisteten Belange sind von der Planung nicht betroffen	
§ 1 (6) Nr. 3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	nein  Mit der Errichtung einer Fußballgolfanlage und eines Maislabyrinths wird der erholungssuchenden Bevölkerung eine attraktive Freizeiteinrichtung zur Verfügung gestellt. Durch eine „naturnahe“ Gestaltung wird die Erholungsfunktion der Landschaft/ des Außenbereichs berücksichtigt	Planerische Einschätzung
§ 1 (6) Nr. 4	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	nein  bedingt durch die Lage im Außenbereich ist dieser Belang durch die vorliegende Planung nicht betroffen	Planerische Einschätzung
§ 1 (6) Nr. 5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	nein  Belange des Denkmalschutzes sowie von erhaltenswerten Ortsteilen, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind nicht betroffen.  Zur Wahrung des Landschaftsbildes werden die in Kapitel 7 der Begründung dargelegten	Planerische Einschätzung

		„Steuerungsmaßnahmen“ in Form einer differenzierten Ausweisung von Nutzungsbe- reichen sowie Angaben zum höchstzulässigen Maß der baulichen Nutzung gemacht.	
§ 1 (6) Nr. 6	Die von den Kirchen und Religionsgemein- schaften des öffentli- chen Rechts festgestell- ten Erfordernisse für Gottesdienst und Seel- sorge	nein  keine Betroffenheit	Planerische Ein- schätzung
§ 1 (6) Nr. 8	Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständi- schen Struktur im In- teresse einer ver- brauchernahen Ver- sorgung der Bevölke- rung b) der Land- und Forst- wirtschaft c) der Erhaltung, Siche- rung und Schaffung von Arbeitsplätzen d) des Post- und Tele- kommunikationswe- sens e) der Versorgung, ins- besondere mit Ener- gie und Wasser, ein- schließlich der Ver- sorgungssicherheit, f) die Sicherung von Rohstoffvorkommen	nein  für die aufgeführten Be- lange sind keine Aus- wirkungen zu erwarten. Wie in den vorangegan- genen Ka-piteln darge- legt, wird die landwirt- schaftliche Nut-zung durch die entspre- chende Darstellung so- wie den angeführten Auflagen nachhaltig ge- stärkt. Zwecks Ver- meidung von Wieder- holungen wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 1, 2 und 6 der Begründung verwiesen.	Planerische Ein- schätzung
§ 1 (6) Nr. 9	Die Belange des Perso- nen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, ein- schließlich des öffentli- chen Personennahver- kehrs und des nicht mo- torisierten Verkehrs, un- ter besonderer Berück- sichtigung einer auf	ja  es wird auf die Ausfüh- rungen in Kapitel 10.1.1 verwiesen	Planerische Ein- schätzung

	Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung		
§ 1 (6) Nr. 10	Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	nein Keine Betroffenheit	Planerische Einschätzung
§ 1 (6) Nr. 11	Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	nein es liegt keine dementsprechende städtische Planung vor	Auskunft Stadt
§ 1 (6) Nr. 12	Belange des Hochwasserschutzes	nein Keine Betroffenheit	Auswertung Kartenmaterial (Geoportal NRW) und Ortsbesichtigung

Die durchgeführte Prüfung zeigt, dass für die in § 1 (6) Nr. 9 Baugesetzbuch aufgelisteten Belange der Verkehrsplanung negative Auswirkungen entstehen können. Für diese Belange erfolgt nunmehr eine dem Aufgabenbereich der Bauleitplanung entsprechende weitergehende Betrachtung.

Die „sonstigen“ Belange erfahren durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen und werden im Weiteren nicht mehr berücksichtigt.

*10.1.1 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen durch den Verkehr einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung*

Vom Vorhabenträger wurden auf der Grundlage von Erfahrungswerten folgende Angaben zum möglichen Verkehrsaufkommen gemacht:

In der vorliegenden Prognose wird ein „Worst Case“-Szenario angenommen, d.h., die Anlagen sind vollständig über den angegebenen Zeitraum von 10.00 Uhr bis 19.30 Uhr ausgelastet.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass dieser Zustand insbesondere gegen Ende der Saison im Zeitraum September/ Oktober wegen Einsetzen der Dunkelheit zu einem früheren Zeitpunkt als in den Sommermonaten nicht erreicht wird.

Nachfolgend ist die Prognoseberechnung angeführt:

Besucheraufkommen (in der Zeit von 10.00 Uhr bis 19.30 Uhr)

- Maislabyrinth                      190 Besucher
- Fußballgolf                         286 Besucher

Verkehrsmittel (Nutzungsverteilung der Verkehrsmittel durch die Besucher in %)

- Bus                                         20%
- Pkw (3 Personen/ Pkw)             60%
- Rad/ Fußgänger                       15%
- Privatbus („Kleinbus“)             5%

Verkehrsaufkommen

Maislabyrinth (190 Besucher/ Tag [= gemäß Angabe Vorhabenträger = 9,5 h])

Verkehrsmittel	Anteil in %	Besucher- aufkommen/ Tag	Fahrzeug- bewegungen/ Tag
Bus	20	38	1
Pkw	60	114	38
Rad/ Fußgänger	15	29	29
Privatbus	5	9	1

Fußballgolfanlage (286 Besucher/ Tag [= gemäß Angabe Vorhabenträger = 9,5 h])

Verkehrsmittel	Anteil in %	Besucher- aufkommen/ Tag	Fahrzeug- bewegungen/ Tag
Bus	20	57	2
Pkw	60	172	57
Rad/ Fußgänger	15	43	43
Privatbus	5	14	2

Gesamt

Verkehrsmittel	Anteil in %	Aufkommen Be- sucher/Tag	Fahrzeug- bewegungen/ Tag
Bus	20	95	3
Pkw	60	286	95
Rad/ Fußgänger	15	72	72
Privatbus	5	23	3
<b>gesamt</b>	<b>100</b>	<b>476</b>	<b>173</b>

Bei einem gleichzeitigen Betrieb von Maislabyrinth und Fußballgolfanlage sind täglich zu den angegebenen Nutzerzeiten rund 480 Besucher auf der Anlage zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Verteilung der Besucher auf die einzelnen Verkehrsmittel lassen sich hieraus 101 Fahrzeugbewegungen mit einem motorisierten Verkehrsmittel (Bus, Pkw, Privatbus) am Tag bei gleichzeitiger, vollständiger Auslastung des Maislabyrinths und der Fußballgolfanlage ableiten.

Dies ergibt ein stündliches Verkehrsaufkommen bei einer Nutzungsdauer von 9,5 Stunden der Freizeiteinrichtungen von etwa 11 Fahrzeugen/ Stunde, die von der K 25 in das Plangebiet ein- und ausfahren.

Im Hinblick auf die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz (hier: K 25) kann eine ausreichende Leistungsfähigkeit des ermittelten Verkehrsaufkommens unterstellt werden.

Auswirkungen für das Straßennetz sind nicht zu erwarten.

## **11 Rechtsgrundlagen**

(in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)