

75. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Am Gut Heiderhof“ im Stadtteil Vinxel

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6a (1) Baugesetzbuch in der zum Änderungsbeschluss gültigen Fassung wird der 75. Flächennutzungsplanänderung diese zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt worden sind, und aus welchen Gründen dieser Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt worden ist, beigefügt.

Der landwirtschaftliche Betrieb „Gut Heiderhof“ beabsichtigt auf den unmittelbar an die landwirtschaftliche Hofstelle angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die temporäre 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 funktional den Hauptnutzungen Maislabyrinth und Fußballgolf untergeordnet.

Die Hauptnutzungen sollen durch die funktional untergeordneten Anlagen, die den Aufenthalt der Besucher einfacher und angenehmer gestalten, ergänzt werden. 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. 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. Aufgrund des Entwicklungsgebots gem. § 8 (2) Baugesetzbuch ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die 75. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gem. § 8 (3) Satz 1 Baugesetzbuch parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50/16 „Am Gut Heiderhof“ durchgeführt.

Zu den Themen Lärm, Flora, Fauna, Landschaftsbild, Boden, Klima und Wasser wurden Untersuchungen durchgeführt. Zum Thema Lärm wurde ein separates Gutachten erstellt, während die anderen Aspekte im Rahmen eines Landespflegerischen Begleitplans behandelt wurden.

Es wurden fünf Immissionsorte in Wohnbereichen im Umfeld des Hofes (Königswinter-Vinxel und Bonn-Niederholtorf) untersucht. Weder tagsüber, noch nachts sind Überschreitungen der Richtwerte zu erwarten. Besondere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Insgesamt ist dem Plangebiet eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit im Sinne des Landschaftsschutzes beizumessen. Der landwirtschaftlich intensiv genutzte Standort, in unmittelbarer Nähe zu Siedlungsbereichen, Straßen und dem Pferdepensions-Betrieb, stellt aufgrund der Störeinflüsse kein bedeutendes Refugium für faunistische und floristische Arten dar. Die Biotopqualität im Planungsraum wird durch den geplanten Eingriff (Labyrinth und Fußballgolfanlage) nicht verändert, sodass keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung abzuleiten ist.

Aus Sicht der Landschaftsbildbewertung ist die Landschaft durch die Landwirtschaft in ausgeräumter Feldflur, mit starker Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung geprägt. Dies bedeutet für den Planungsraum, dass die Schutzgüter durch die beabsichtigten Maßnahmen gegenüber dem Status quo nicht beeinträchtigt werden. Die Fußballgolfanlage, mit ihren vielfältigen Skulpturen stellt in der ausgeräumten Landschaft eher eine, wenn auch geringfügige Bereicherung des Landschaftsbildes dar, indem es das Auge des Betrachters anlockt. Daraus wird abgeleitet, dass mit Bezug zu allen Schutzgütern keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die geplanten Maßnahmen abzuleiten sind.

Folgende Ergebnisse der ersten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einschließlich der erneuten beschränkten Behördenbeteiligung sind berücksichtigt worden, indem

- Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und des Umweltberichts entsprechend der Äußerungen und Stellungnahmen geändert wurden und
- um die Betrachtung des Schutzgutes Boden ergänzt wurde.

Aufgrund eines Fehlers in der Bekanntmachung (Die betroffenen Schutzgüter wurden in der Bekanntmachung nicht schlagwortartig benannt.) musste die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB wiederholt werden.

Dieses ergänzende Verfahren wurde zum Anlass genommen, die zeichnerische Festlegung für zwei Flächen, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausfallen, von Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche zu ändern. Hinsichtlich der nicht-landwirtschaftlichen Aktivitäten auf den landwirtschaftlichen Flächen wurden die textlichen Festlegungen enger gefasst.

Darüber hinaus fanden die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren keine Berücksichtigung.

Die Planungen sind an die Hofanschlussflächen des Gut „Heiderhof“ gebunden. Standortalternativen kommen nicht in Betracht. Alternative Festsetzungsmöglichkeiten wurden geprüft. Alternative Festlegungen sind vor dem Hintergrund der gegebenen Zielsetzung nicht zweckmäßig.

Königswinter, den 30.07.2018

Im Auftrag

Anya Geider

Leiterin Planen und Bauen