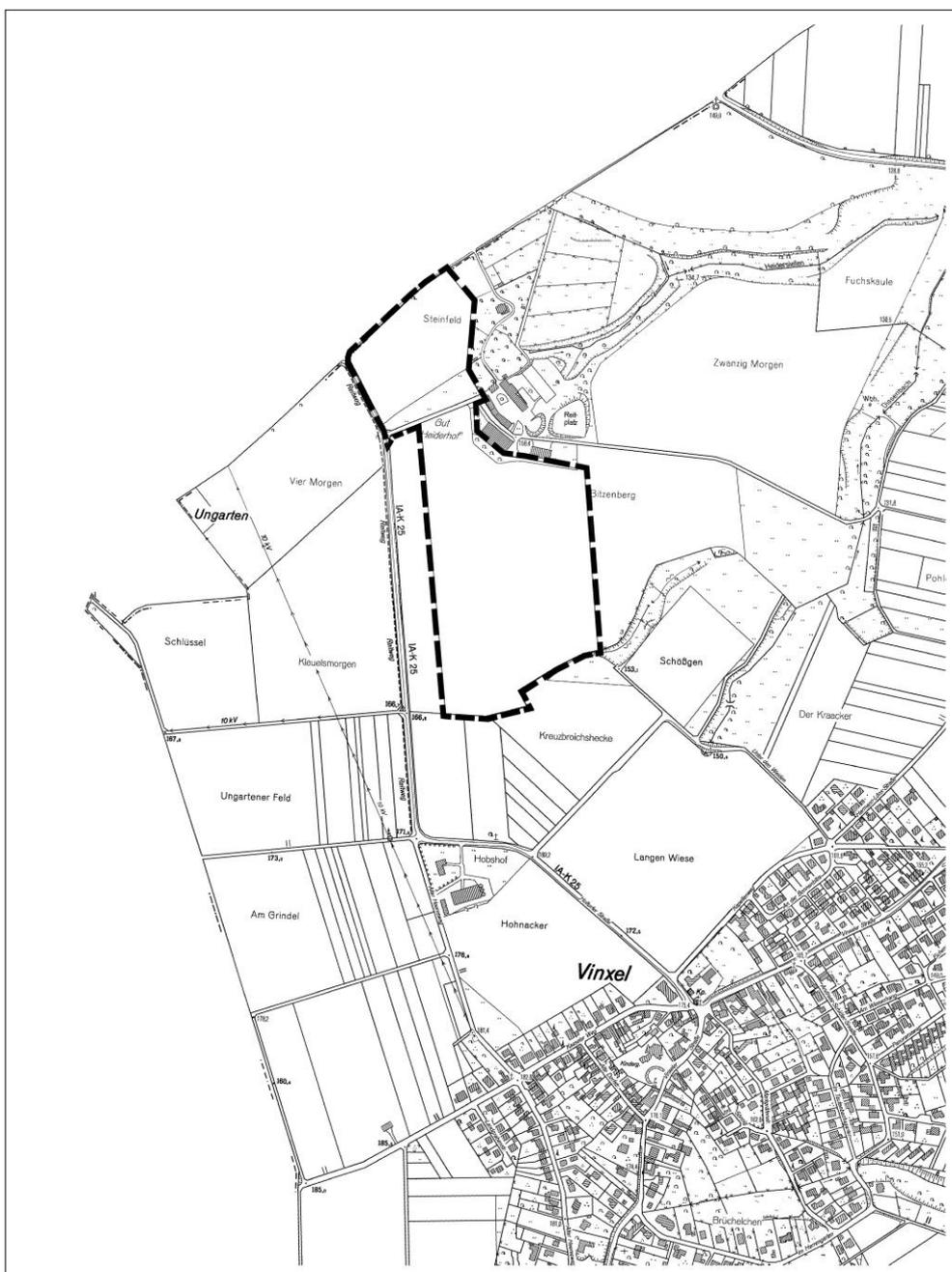




Bebauungsplan Nr. 50/16 »Am Gut Heiderhof«
Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Fassung zum Satzungsbeschluss



Inhaltsverzeichnis

1.1	Anlass	5
1.2	Erforderlichkeit	6
1.3	Ziele	6
1.4	Standortalternativen.....	7
2	Geltungsbereich.....	7
3	Räumliche und strukturelle Situation	8
3.1	Topographie.....	8
3.2	Erschließung	8
3.3	Funktion und Umfeld.....	9
3.4	Perspektiven	9
4	Baurechtliche Situation	9
4.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.....	9
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
4.3	Satzungen nach dem Baugesetzbuch	11
4.3.1	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme.....	11
4.3.2	Bebauungspläne	11
4.3.3	Fluchtlinienpläne	11
4.4	Entwicklungskonzepte und städtebauliche Planungen.....	11
4.5	Satzungen nach Bauordnung Nordrhein-Westfalen	11
4.6	Schutzgebiete / FFH-Gebiet Siebengebirge	11
4.7	Bauplanungsrechtliche Ist-Situation	13
5	Städtebauliches Konzept	13
6	Inhalte der Bebauungsplans	14

6.1	Maß der baulichen Nutzung.....	14
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche	15
6.3	Flächen besonderen Nutzungszwecks	15
6.3.1	Darlegung der Voraussetzungen für diese Festsetzung	15
6.3.2	Fläche besonderen Nutzungszwecks mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und temporäre Nutzung als Maislabyrinth“	18
6.3.3	Fläche besonderen Nutzungszwecks mit der Zweckbestimmung „Multifunktionale Fläche“	19
6.3.4	Fläche besonderen Nutzungszwecks mit der Zweckbestimmung „Empfang und Verweilen mit baulichen Anlagen und Einrichtungen“ ..	19
6.3.5	Fläche besonderen Nutzungszwecks mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und temporäre Nutzung als Fußballgolfanlage“	20
6.3.6	Fläche besonderen Nutzungszwecks mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und temporäre Nutzung als Fußballgolfanlage und Maislabyrinth“	21
6.3.7	Fläche besonderen Nutzungszwecks mit der Zweckbestimmung „Fläche für Stellplätze“	21
6.4	Verkehrsflächen	22
6.4.1	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	22
6.5	<i>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	22
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	23
7.1	Beschreibung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	24
7.2	Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	27

7.2.1	Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen durch den Verkehr einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	27
8	Verfahren der Bebauungsplanänderung	29
8.1	Wahl des Verfahrens	29
8.2	Verfahrensverlauf.....	29
9	Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplans	31
9.1	Artenschutzrechtliche Vorkehrungen.....	31
9.1.1	Rodungen	31
9.2	Umgang mit dem Boden	31
9.2.1	Kampfmittel	31
9.2.2	Schutz des Mutterbodens	31
9.2.3	Einbau von Recyclingbaustoffen	31
9.2.4	Bodenentsorgung.....	32
9.2.5	Bodendenkmalpflege	32
9.2.6	Erdbeben.....	32
9.2.7	Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind	32
10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	33
10.1.1	Schmutzwasserbeseitigung	33
10.1.2	Niederschlagswasserbewirtschaftung	33
10.1.3	Wasserversorgung.....	33
10.1.4	Dränbereich des Dränverbandes Vinxel	34
11	Angeführte Rechtsgrundlagen.....	35

1 Planungsanlass, Erforderlichkeit, Ziele

1.1 Anlass

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 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.

1.2 Erforderlichkeit

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50/16 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Unterbringung der geplanten Freizeitnutzungen „Maislabyrinth“ und „Fußballgolfanlage“ unter gleichzeitiger Fortführung der intensiven Landwirtschaft auf den Hofanschlussflächen des „Heiderhofs“ schaffen zu können.

Dabei geht es im Wesentlichen darum, die bisher schon ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zu ermöglichen und gleichzeitig eine zeitlich begrenzte Nutzung der notwendigen Flächen für Freizeit Zwecke in der beabsichtigten Form aus planungsrechtlicher Sicht zu ermöglichen. Eine untergeordnete Teilfläche von 0,72 ha soll aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden, da sie der Landwirtschaft ganzjährig nicht mehr zur Verfügung stehen soll.

1.3 Ziele

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.

Die vorliegende Begründung dient der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) Baugesetzbuch sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) Baugesetzbuch.

1.4 Standortalternativen

Im Rahmen der im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplans laufenden 75. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt (siehe hierzu Begründung Teil 1, Kapitel 2, zur 75. Änderung des Flächennutzungsplans).

Die Planungen sind an die Hofanschlussflächen des Gut „Heiderhof“ gebunden. Standortalternativen kommen nicht in Betracht.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 12,9 ha auf.

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

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.

3 Räumliche und strukturelle Situation

3.1 Topographie

Die topographischen Verhältnisse im Plangebiet zeigen ein von der Kreisstraße K 25 nach Osten leicht abfallendes Gelände mit einer Neigung von ca. 4%.

Das Plangebiet fällt dabei von 162,5 m ü. NHN im Bereich der K 25 auf 155 m ü. NHN an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ab.

3.2 Erschließung

Die Erschließung bzw. Anbindung des „Heiderhofs“ an das klassifizierte Straßennetz erfolgt über die private Wegeparzelle Nr. 193, die direkt in die K 25 mündet.

3.3 Funktion und Umfeld

Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtteils Vinxel. Die Entfernung zur 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.

Die Ortschaft Niederholtorf im Nordosten weist ebenso wie die Ortschaft Roleber im Norden des Plangebietes einen Abstand von ca. 780 m auf. Oberholtorf, das westlich vom Plangebiet liegt, hat einen Abstand von rund 900 m.

Unmittelbar angrenzend an die nordöstliche Geltungsbereichsgrenze liegt die bebaute Wirtschaftsstelle des landwirtschaftlichen Betriebs „Heiderhof“. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung dient die Hofstelle auch dem Reitsport sowie der Pensionstierhaltung.

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen dienen – mit Ausnahme der Wegeparzelle – ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung in Form des Ackerbaus und der Grünlandnutzung. Ebenso sind die an das Plangebiet 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.

Das Plangebiet 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). Das Bebauungsplangebiet ist hiervon jedoch nicht erfasst.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Naturpark „Siebengebirge“.

3.4 Perspektiven

Seitens der Stadt liegen keine konkreten städtebauliche Planungen bzw. Entwicklungsabsichten im Bereich des „Heiderhofs“ vor.

4 Baurechtliche Situation

4.1 Übereinstimmung mit den Zielen 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

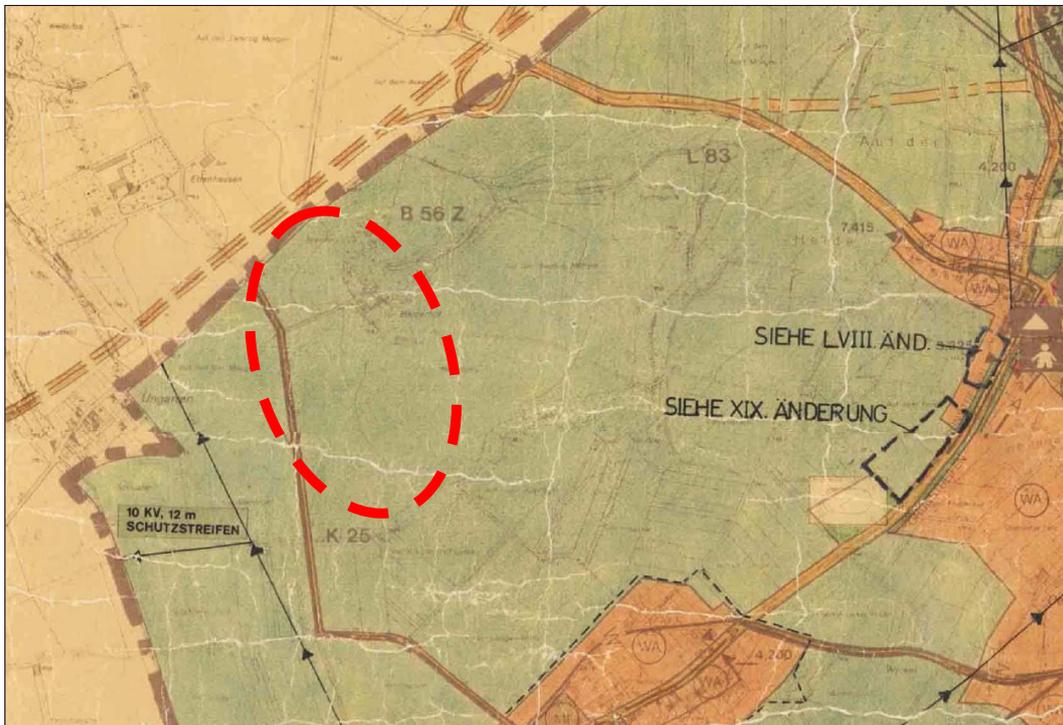
landschaftsorientierter Erholung (BSLE)“ sowie einem Regionalen Grünzug überlagert wird.

Weiterhin verläuft entlang der nordwestlichen und nördlichen Grenze des Änderungsbereichs eine „Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung“.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung i.S. des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) Baugesetzbuch.

4.2 Entwicklung aus dem 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 Stammpfan der Stadt Königswinter mit Verortung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Für die Entwicklung der beabsichtigten Nutzung ist im vorliegenden Planungsfall für die temporär geplanten Hauptnutzungen und Stellplatzflächen eine Konkretisierung der bisherigen Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter als Fläche für die Landwirtschaft erforderlich.

Dabei geht es im Wesentlichen darum, die bisher schon ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zu ermöglichen und gleichzeitig eine zeitlich begrenzte Nutzung der notwendigen Flächen in der beabsichtigten Form aus planungsrechtlicher Sicht zu ermöglichen. Daher wird die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft größtenteils beibehalten. Im Rahmen der Änderung wird diese jedoch mit einem besonderen Nutzungszweck auf den einzelnen Teilflächen überlagert.

Zusätzlich wird für einen untergeordneten Teil der Anlage (0,72 ha von 12,9 ha) eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Multifunktionale Fläche“ dargestellt. Diese Fläche steht auch im Winter der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zur Verfügung, da ein Teil der baulichen Anlagen im Winter nicht zurückgebaut werden soll.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 (3) Baugesetzbuch und trägt die Bezeichnung „75. Änderung des Flächennutzungsplans“.

4.3 Satzungen nach dem Baugesetzbuch

4.3.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Sanierungsgebiete vor.

4.3.2 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne vor.

4.3.3 Fluchtlinienpläne

Fluchtlinienpläne sind ebenfalls nicht vorhanden.

4.4 Entwicklungskonzepte und städtebauliche Planungen

Die von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder die von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Informelle Planungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bestehen für den Bereich „Heiderhof“ nicht.

4.5 Satzungen nach Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Satzungen nach Bauordnung Nordrhein-Westfalen vor.

4.6 Schutzgebiete / FFH-Gebiet Siebengebirge

Das Plangebiet liegt im Naturpark NTP-014 „Siebengebirge“.

Nördlich und nordöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-5209-0001 „In den Städten Königswinter und Bad Honnef“ an.

Sonstige Schutzgebietsausweisungen für das Plangebiet liegen nicht vor (Naturschutzgebiete, FFH- oder Vogelschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete o.ä.).

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.

Lt. Mitteilung des Rhein-Sieg-Kreises im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung muss eine FFH-Vorprüfung nicht erstellt werden. Jedoch ist im landespflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 50/16 eine Aussage zur FFH-Verträglichkeit des Vorhabens getroffen worden. Demnach sind keine Auswirkungen durch die vorliegende Planung und deren Umsetzung zu erwarten.

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.

4.7 Bauplanungsrechtliche Ist-Situation

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

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

Als sonstiges Vorhaben nach § 35 (2) BauGB 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.

5 Städtebauliches Konzept

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet das vorliegende Konzept des Eigentümers des „Heiderhofs“ zur künftigen Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen.

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 geplanten 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 Anschluss an die K 25 sowie Einrichtungen der Ver- und Entsorgung genutzt werden. Hierdurch kann dem in § 1 (6) Nr. 2 BauGB 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.

Planungsabsicht des Betriebsinhabers ist 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.

Der besonderen Betonung bedarf das Planungsziel, wonach die landwirtschaftliche Nutzung auch nach Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Fußballgolfanlage und das Maislabyrinth die hauptsächliche Art der relevanten Bodennutzung sein wird.

Künftig stehen dem Vorhabenträger im Planbereich alternative Flächen für die Unterbringung des Maislabyrinths im Bereich nördlich der privaten Erschließungsstraße oder im Bereich südlich dieses Wegs und hier im östlichen Teil des Plangebiets zur Verfügung.

Auf diese Weise wird die jeweils nicht für das Maislabyrinth benötigte Fläche der „reinen“ landwirtschaftlichen Nutzung dienen und entsprechend der Fruchtfolge entsprechend bebaut.

Der Bereich der Fußballgolfanlage liegt vollständig südlich des o.a. Erschließungswegs.

Während der westliche Teil ausschließlich für die Unterbringung der Fußballgolfanlage vorgesehen ist, kann im östlichen Teil wahlweise eine Fußballgolfanlage und/ oder ein Maislabyrinth angeordnet werden.

In unmittelbarer Nähe zur privaten Erschließungsstraße werden nördlich die Flächen für die Unterbringung des Besucherverkehrs angedacht.

Südlich davon liegen die Funktionsbereiche „Empfang und Verweilen mit baulichen Anlagen und Einrichtungen“ sowie eine multifunktionale Fläche für die Unterbringung von unbefestigten bzw. wasserdurchlässig befestigten Spiel- und Kommunikationsgrünflächen. Ein Teil der baulichen Anlagen soll auch im Winter nicht zurückgebaut werden. Diese Flächen werden also als private Grünflächen mit untergeordneten baulichen Anlagen genutzt. Diese Flächen stehen der Landwirtschaft auch in den Wintermonaten nicht zur Verfügung.

6 Inhalte der Bebauungsplans

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Mehrfach betont wurde das Planungsziel nach Aufrechterhaltung bzw. Ausübung der landwirtschaftlichen Nutzung auch nach Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Freizeiteinrichtungen.

In Ergänzung hierzu tritt die Lage des „Heiderhofs“ im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, der grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Die Entfernung zu den nächstgelegenen Siedlungskörpern der Stadtteile Vinxel und Stieldorf lässt einen Siedlungszusammenhang bzw. ein „Zusammenwachsen“ auch langfristig nicht erwarten. Hier gegen spricht zudem die landwirtschaftliche Tätigkeit am Betriebsstandort, die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Einhaltung entsprechender Schutzabstände erforderlich macht. Somit wird die Entwicklung des Guts „Heiderhof“ losgelöst von im Zusammenhang stehenden Siedlungsentwicklungen stattfinden.

Die vorgenannten Rahmenbedingungen begründen aus städtebaulicher Sicht das Erfordernis nach Aufnahme von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB.

Damit soll zum einen die Bebauungsdichte sowie die Inanspruchnahme des unvermehrten Schutzgutes Boden reguliert werden. Gleichzeitig soll eine landschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung notwendiger baulicher Anlagen in das Landschaftsbild angestrebt werden.

Aus diesem Grund sind für einzelne Funktionsbereiche, in denen bauliche Anlagen ausdrücklich zugelassen sind, das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer jeweils höchstzulässigen Grundfläche sowie einer höchstzulässigen Gebäudehöhe geregelt.

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

Hiervon darf gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich ein Flächenanteil von höchstens 1.600 m² (= 0,16 ha) für bauliche Anlagen und Einrichtungen genutzt werden. Dies ist knapp 1,2 Prozent der im Plangebiet gelegenen Fläche.

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ist mit 4 m festgesetzt. Diese Höhe erlaubt für die zugelassenen untergeordneten baulichen Anlagen eine funktions- und nutzergerechte Bauausführung. Gleichzeitig wird eine Einbindung in das Landschaftsbild ermöglicht.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß den getroffenen Textfestsetzungen ist lediglich im Funktionsbereich „Empfang und Verweilen mit baulichen Anlagen und Einrichtungen“ die Unterbringung von baulichen Anlagen in Form von „Hochbauten“ zulässig.

Aus den in Kapitel 6.1 genannten Gründen ist zur Steuerung bzw. Anordnung dieser baulichen Anlagen im vorgenannten Funktionsbereich eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt in diesem Bereich eine Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile.

Damit wird auch klargestellt, dass die in diesem Funktionsbereich liegende Fläche mit einem Gehölzbestand nicht für die Unterbringung von baulichen Anlagen zur Verfügung steht (siehe hierzu auch Ausführungen in Kapitel 6.3.4).

6.3 Flächen besonderen Nutzungszwecks

6.3.1 Darlegung der Voraussetzungen für diese Festsetzung

Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 9 BauGB kann eine planende Gemeinde aus städtebaulichen Gründen für Flächen einen spezifischen, selbst definierten Nutzungszweck festsetzen.

Somit wird der Stadt Königswinter die Möglichkeit einer bauleitplanerischen Festsetzung eröffnet, die der „Normal-Katalog“ der Baunutzungsverordnung nicht enthält bzw. die keine typische Nutzungsart darstellt.

Nutzungen, für die auf dieser Grundlage Flächen festgesetzt werden können, kennzeichnen zum einen der spezifische Nutzungszweck und zum anderen die Standortgebundenheit.

Im vorliegenden Planungsfall besteht die Besonderheit, dass die landwirtschaftliche Nutzung der zur Überplanung anstehenden Flächen als relevante Art der Bodennutzung beibehalten werden soll.

Mit der Anwendung der Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 (1) Nr. 9 BauGB wird deutlich hervorgehoben, 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 Plangebietes im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB und dessen spezifischen Standortansprüchen nach wie vor Rechnung getragen. Durch die Hauptnutzungsart „Landwirtschaft“ wird der grundsätzliche Schutz des Außenbereichs vor „wesensfremden“ Anlagen und Einrichtungen betont und gesichert.

Die bloße Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 (1) Nr. 18 BauGB hätte aus planungsrechtlicher Sicht nicht ausgereicht, um das Planungsziel nach Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Unterbringung eines Maislabyrinths und einer Fußballgolfanlage samt Zubehöranlagen erreichen zu können. Bei dieser Konstellation wären nach wie vor landwirtschaftsfremde Nutzungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen gewesen.

Somit ergibt sich im vorliegenden Planungsfall eine besondere Konstellation bzw. ein spezifischer Nutzungszweck. Zudem bestehen für die beabsichtigten Einrichtungen Fußballgolfanlage und Maislabyrinth spezifische Standortanforderungen. Dies gilt insbesondere für das Maislabyrinth, für das eine mit Mais bestellte landwirtschaftliche Fläche notwendig ist.

Die Eigenart bzw. der besondere Nutzungszweck dieser nicht alltäglichen Nutzungen erfordert daher einen Standort mit spezifischen Merkmalen sowie eine Standortgebundenheit.

In diesem Zusammenhang ist auf den Flächenbedarf einer Fußballgolfanlage und eines Maislabyrinths hinzuweisen. 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 die o.a. Abhängigkeit von der landwirtschaftlichen Nutzung.

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

Im Hinblick auf die sich überlagernden Hauptnutzungen „Landwirtschaft“ und „Freizeitnutzungen“ und die sich hieraus ergebenden Wechselwirkungen zur Erlangung des definierten Planungsziels nach Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet ist folgendes anzuführen:

Zwingende Voraussetzung für die Anlage eines Maislabyrinths ist das Vorhandensein einer mit Mais bebauten Fläche. Im vorliegenden Planungsfall kommt begünstigend hinzu, dass der Grundstückseigentümer 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 in den textlichen Festsetzungen 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.

Im Bereich der Fußballgolfanlage entstehen 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.

Auch die Flächen, die temporär als Stellplatzflächen genutzt werden sollen, können nach wie vor gemäht werden und stehen damit der Landwirtschaft noch zur Verfügung.

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 Roughs flächenmäßig ge-

genüber den intensiv bespielten Bereichen überwiegen. Eine Einschränkung für die Landwirtschaft gegenüber einer vollständigen Nutzung als Grünlandfläche ergibt sich lediglich durch den „Ernteausfall“ der intensiv gepflegten Spielbahnen.

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.

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. beispielbar.

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.

Entsprechend dem in Kapitel 5 dargelegtem Entwicklungskonzept ist eine Steuerung bzw. Differenzierung der einzelnen Nutzungsbereiche notwendig.

Insgesamt haben sich sechs Nutzungsbereiche herausgebildet, die nachfolgend erläutert werden. Bei der Ausgestaltung der einzelnen Bereiche wurden die in Kapitel 6.1 angeführten Rahmenbedingungen wie etwa die Lage im Außenbereich und die Einbindung in das Landschaftsbild berücksichtigt. Während bei vier Nutzungsbereichen die Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft zumindest in den Wintermonaten noch gegeben ist, werden zwei untergeordnete Nutzungsbereiche (ca. fünf Prozent des Geltungsbereichs) aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen. Hier bietet sich aufgrund der ganzjährigen Erscheinung eine Festsetzung als private Grünfläche an. Eine Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ist aber nach wie vor zulässig.

Auch wenn die Freizeitnutzung im Mittelpunkt der Festsetzungen steht, spricht aus städtebaulichen Gründen nichts dagegen, die baulichen Anlagen zurück zu bauen und die landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen wieder aufzunehmen.

6.3.2 Fläche besonderen Nutzungszwecks mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und temporäre Nutzung als Maislabyrinth“

Die festgesetzte Fläche dient vorrangig der Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft.

Die temporäre Nutzung als Maislabyrinth im Zeitraum von März bis Oktober - und die damit verbundene Zugänglichkeit für Besucher auf der Fläche für die Landwirtschaft - ist zulässig.

Bauliche Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich kleinformartige Hinweisschilder, die der Orientierung der Besucher innerhalb des Maislabyrinths dienen. Werbeanlagen sind unzulässig.

Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit dem besonderen Nutzungszweck „Maislabyrinth“ stehen, sind unzulässig.

Eine unbefestigte innere Erschließung in Form von Mahdbereichen ist zulässig.

Sofern Eingriffe in den Untergrund erfolgen, 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.

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).

6.3.3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Multifunktionale Fläche“

Die Fläche dient der Unterbringung von untergeordneten unbefestigten bzw. wasser-durchlässig befestigten Spiel- und Kommunikationsgrünflächen, die den temporär zulässigen Nutzungen „Maislabyrinth“ und „Fußballgolfanlage“ dienen.

Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen in Form von kleinformatigen Hinweisschildern, die der Orientierung der Besucher innerhalb des Geländes dienen, Abstellplätzen für Fahrräder sowie Spielgeräten und –flächen in Form einer Boulebahn, 2 Übungskörben für Disk-Golf und einer Slackline-Anlage, sind zulässig.

Werbeanlagen sind unzulässig.

Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen dürfen insgesamt eine Grundfläche von höchstens 200 m² aufweisen.

Das temporäre Aufstellen von Zelten an bis zu 20 Wochenenden im Zeitraum von März bis Oktober mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 200 m² zur Durchführung von Veranstaltungen im Zusammenhang mit den temporären Nutzungen „Fußballgolf“ und „Maislabyrinth“ ist zulässig.

Sofern Eingriffe in den Untergrund erfolgen, 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.

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).

Die Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ist zulässig.

6.3.4 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Empfang und Verweilen mit baulichen Anlagen und Einrichtungen“

Die festgesetzte Fläche dient der Unterbringung der folgenden untergeordneten baulichen Anlagen und Einrichtungen zum Empfang und Verweilen: „Kassenhaus“, Umkleidekabine, Kiosk, mobiler Imbisswagen, Freisitz, Terrasse, bauliche Anlage zum Abstellen und Lagern von Geräten und Materialien, Grillplatz und Einrichtungen zum Verzehr von Getränken und Speisen. Kleinformatige Hinweisschilder, die der Orientierung der Besucher innerhalb des Geländes dienen, sind zulässig. Werbeanlagen sind unzulässig.

Die Anlagen und Einrichtungen müssen den temporär zulässigen Nutzungen „Maislabyrinth“ und „Fußballgolfanlage“ dienen.

Die baulichen Anlagen und Einrichtungen dürfen insgesamt eine Grundfläche von höchstens 400 m² nicht überschreiten und sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Sofern Eingriffe in den Untergrund erfolgen, in dem Dränleitungen des Dränverbandes Vixel verlaufen (siehe hierzu Darstellung in der Planurkunde), sind diese bis zu einer Tiefe von höchstens 0,40 m unterhalb der gewachsenen Geländeoberfläche zulässig.

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).

Die Höhe der zulässigen baulichen Anlagen und Einrichtungen ist wie folgt geregelt:

Gebäude

Als Bezugsebene der festgesetzten Höhen für Gebäude wird der höchste Geländepunkt des natürlichen Geländes über Normalhöhennull an dem Gebäudeeckpunkt, wo der geplante Baukörper in das natürliche Gelände einschneidet, festgesetzt.

Die Oberkante der Gebäude darf maximal 4 m über dieser Bezugsebene liegen. Die Höhenpunkte des natürlichen Geländes an den Eckpunkten der geplanten Baukörper sind bei Bauantragsstellung nachzuweisen.

„Sonstige“ bauliche Anlagen (z.B. Hindernisse, Pylon)

Die Höhe der „sonstigen“ baulichen Anlagen wird ermittelt von der an die jeweilige bauliche Anlage angrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche und der obersten (substantiellen) Kante dieser baulichen Anlage.

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ist mit 4 m festgesetzt.

Die Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ist zulässig.

Der innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche liegende Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig.

6.3.5 Fläche besonderen Nutzungszwecks mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und temporäre Nutzung als Fußballgolfanlage“

Die festgesetzte Fläche dient vorrangig der Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft.

Die temporäre Nutzung als Fußballgolfanlage im Zeitraum von März bis Oktober - und die damit verbundene Zugänglichkeit für Besucher auf der Fläche für die Landwirtschaft - ist zulässig.

Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen in Form von kleinformatigen Hinweisschildern, die der Orientierung der Besucher innerhalb der Fußballgolfanlage dienen sowie Hindernissen, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur festgesetzten Zweckbestimmung stehen müssen, sind zulässig. Werbeanlagen sind unzulässig.

Geringfügige Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu 1 m über bzw. unter der gewachsenen Geländeoberfläche, die im Zusammenhang mit dem dargestellten besonderen Nutzungszweck stehen, sind zulässig.

Sofern Eingriffe in den Untergrund erfolgen, 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.

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).

Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie geringfügige Geländemodellierungen dürfen insgesamt eine Grundfläche von höchstens 400 m² nicht überschreiten. Eine unbefestigte innere Erschließung in Form von Mahdbereichen ist zulässig.

6.3.6 Fläche besonderen Nutzungszwecks mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und temporäre Nutzung als Fußballgolfanlage und Maislabyrinth“

Die festgesetzte Fläche dient vorrangig der Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft.

Die temporäre Nutzung als Fußballgolfanlage sowie als Maislabyrinth im Zeitraum von März bis Oktober - und die damit verbundene Zugänglichkeit für Besucher auf der Fläche für die Landwirtschaft - ist zulässig.

Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen in Form von kleinformatigen Hinweisschildern, die der Orientierung der Besucher innerhalb des Maislabyrinths und der Fußballgolfanlage dienen sowie Hindernissen, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur festgesetzten Zweckbestimmung stehen müssen, sind zulässig. Werbeanlagen sind unzulässig.

Geringfügige Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu 1 m über bzw. unter der gewachsenen Geländeoberfläche, die im Zusammenhang mit dem dargestellten besonderen Nutzungszweck stehen, sind zulässig.

Sofern Eingriffe in den Untergrund erfolgen, 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.

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).

Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie geringfügige Geländemodellierungen dürfen insgesamt eine Grundfläche von höchstens 400 m² nicht überschreiten.

Eine unbefestigte innere Erschließung in Form von Mahdbereichen ist zulässig.

6.3.7 Fläche besonderen Nutzungszwecks mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und temporäre Nutzung als Stellplatzfläche“

Die dem festgesetztem besonderen Nutzungszweck „Fußballgolf“ und „Maislabyrinth“ dienenden Stellplätze sind nur innerhalb der dargestellten Fläche für Stellplätze und nur temporär im Zeitraum von März bis Oktober zulässig. Eine Befestigung der Stellplatzflä-

chen einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrten sowie Fahrgassen ist nicht zulässig. Bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen sind mit Ausnahme von kleinformatischen Hinweisschildern, die der Orientierung der Besucher innerhalb der Stellplatzfläche dienen, ausgeschlossen.

Sofern Eingriffe in den Untergrund erfolgen, 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.

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).

Die Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ist zulässig.

6.4 Verkehrsflächen

6.4.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Durch textliche Festsetzung ist geregelt, dass vom Flurstück Gemarkung Vinxel, Flur 3, Nr. 218 Ein- und Ausfahrten zur „Ungartenstraße (K 8)“ und „Alter Heeresweg (K 25)“ unzulässig sind.

Die Erschließung bzw. Anbindung des „Heiderhofs“ an das klassifizierte Straßennetz erfolgt über die private Wegeparzelle Nr. 193, die direkt in die K 25 mündet.

Der „Heiderhof“ liegt außerhalb einer Ortsdurchfahrt, so dass gemäß dem Straßen- und Wegegesetz Grundstücksein- und -ausfahrten an die klassifizierte Straßen nicht beliebig angeordnet werden dürfen.

Dieser landesrechtlichen Vorgabe trägt der Bebauungsplan Rechnung, indem er für das im Geltungsbereich gelegene und unmittelbar an die „Ungartenstraße (K 8)“ und „Alter Heeresweg (K 25)“ angrenzende o.a. Flurstück Ein- und Ausfahrten zu diesen Straßen für unzulässig erklärt. Auf diese Weise soll die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs aufrechterhalten werden und eine wilde bzw. willkürliche Anordnung von Ein- und Ausfahrten verhindert werden.

6.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Rahmen der Ausarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 50/16 wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Diese hat zum Ergebnis, dass sich ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 2.236 m² 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 in der Planurkunde 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.

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Gemäß § 2a BauGB 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) BauGB 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 des Bebauungsplans dargestellt.

7.1 Beschreibung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

In einem ersten Schritt wurde für den vorliegenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorliegenden Erkenntnisse aus den Fachgutachten und den frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch eine Prüfung vorgenommen.

Es galt zunächst zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) BauGB 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 7 sind die möglichen Auswirkungen auf umweltrelevante Belange nicht Gegenstand der nachfolgenden Prüfung. Dies erfolgt in der Umweltprüfung und dem hierzu gesondert anzufertigenden Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50/16.

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 Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	nein Durch eine hofnahe Anordnung können die vorhandenen technischen 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	Planerische Einschätzung Ortsbesichtigung

§ 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 6 der Begründung dargelegten „Steuerungsmaßnahmen“ in Form einer differenzierten Ausweisung von Nutzungsbereichen sowie Angaben zum höchstzulässigen Maß der baulichen Nutzung gemacht.	Planerische Einschätzung

§ 1 (6) Nr. 6	Die von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	nein keine Betroffenheit	Planerische Einschätzung
§ 1 (6) Nr. 8	Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung b) der Land- und Forstwirtschaft c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen d) des Post- und Telekommunikationswesens e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, f) die Sicherung von Rohstoffvorkommen	nein für die aufgeführten Belange sind keine Auswirkungen zu erwarten. Wie in den vorangegangenen Kapiteln dargestellt, wird die landwirtschaftliche Nutzung durch die entsprechende Darstellung sowie den angeführten Auflagen nachhaltig gestärkt. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 1 und 6 der Begründung verwiesen.	Planerische Einschätzung
§ 1 (6) Nr. 9	Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	ja es wird auf die Ausführungen in Kapitel 9.2 verwiesen	Planerische Einschätzung
§ 1 (6) Nr. 10	Die Belange der Verteidigung und des Zivil-	nein Keine Betroffenheit	Planerische Ein-

	schutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		schätzung
§ 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.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

7.2.1 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
gesamt	100	476	173

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.

8 Verfahren der Bebauungsplanänderung

8.1 Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im klassischen Verfahren mit einem 2-stufigen Beteiligungsverfahren nach den Grundzügen der §§ 3 und 4 Baugesetzbuch.

Dies hat zur Folge, dass die Eingriffsregelung sowie eine Umweltprüfung einschließlich der zusammenfassenden Erklärung notwendig sind.

Ebenso ist ein formelles Verfahren für die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

8.2 Verfahrensverlauf

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand in Form einer Bürgeranhörung am 24. Oktober 2016 in Oberpleis statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgetragen.

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

Nach Anpassungen der Planung aufgrund der Eingaben der Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (2) BauGB erfolgte eine erneute, eingeschränkte Behördenbeteiligung. Diese führte nicht zu weiteren Änderungen.

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

In seiner Sitzung am 04.07.2017 hat der Stadtrat die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen vollzogen. In der gleichen Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte die Änderung des Flächennutzungsplans im sogenannten Parallelverfahren gemäß dem § 8 (3) BauGB.

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.

9 Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplans

Die nachfolgend angeführten fachbehördlichen Hinweise sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans beachtlich.

Deren Regelung obliegt grundsätzlich nicht dem Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich der Bauleitplanung. Um jedoch für die der Bauleitplanung nachfolgenden Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsebenen einen frühzeitigen Hinweis geben zu können, werden diese zu beachtenden Belange angeführt..

9.1 Artenschutzrechtliche Vorkehrungen

9.1.1 Rodungen

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rodungen notwendig werden, sind diese unter Berücksichtigung von § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit von Oktober bis Februar zulässig.

9.2 Umgang mit dem Boden

9.2.1 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 Geländeniveau von 1945 abzuschieben. 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.

9.2.2 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

9.2.3 Einbau von Recyclingbaustoffen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

9.2.4 Bodenentsorgung

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

9.2.5 Bodendenkmalpflege

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch wurden keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen von archäologischen Funden gegeben.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde gemäß dem Gesetz zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz -DSchG-) vom 11.03.1980 der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde bzw. dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichenthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/90030-22) zu melden sind.

9.2.6 Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse R, d. h. Gebiete mit felsartigem Untergrund. Bautechnische Maßnahmen, die dieser Umständen Rechnung tragen, sind in DIN 4149 (Fassung April 2005) aufgeführt.

9.2.7 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 Erschließung, Ver- und Entsorgung

10.1.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung ist zur Zeit, dem derzeitigen Nutzungszweck des „Heiderhofs“ entsprechend, über eine private Membrankläranlage gewährleistet. Diese befindet sich jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. im Änderungsbereich der 75. Änderung des Flächennutzungsplans.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht besteht auch keine Notwendigkeit bzw. kein städtebauliches Erfordernis nach Einbeziehung der Abwasserbeseitigungsanlage in den Geltungsbereich.

Mit der Umsetzung der Planung ist jedoch eine Erweiterung der privaten Schmutzwasserbeseitigungsanlage im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens herbeizuführen. Die Zuständigkeit obliegt somit einem wasserrechtlichen Verfahren, in dem auch – wie erwähnt - die entsprechenden Nachweise konkret auf das jeweils beantragte Vorhaben zu führen sind.

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

Der Nachweis der gesicherten Erschließung i.S. des § 30 (1) Baugesetzbuch kann aus den genannten Gründen nicht abschließend in den vorliegenden Bauleitplänen geführt werden, da dies nicht in deren alleinigem Zuständigkeitsbereich liegt.

10.1.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

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

Hiervon werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich höchstens 1.600 m² (= 0,16 ha) für bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie geringfügige Geländemodellierungen genutzt. 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.

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.

10.1.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) ist nach den vorliegenden Erkenntnissen ausreichend gesichert.

10.1.4 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 grundsätzlich kein ausschließlich für die Bebauung vorgesehener Bereich (= Bereich für den Empfang und Verweilen mit baulichen Anlagen und Einrichtungen) die vorhandenen Dränleitungen berührt.

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

Allerdings findet in diesen Bereichen gemäß den vorgesehenen Regelungen in der Bebauungsplanebene 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 „oberflächlich“ hergestellt, so dass i.S. der gängigen landwirtschaftlichen Praxis keine Auswirkungen auf die Dränleitungen zu erwarten sind.

Weiterhin ist in der 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 die Fläche 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. kleinformatige 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.

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.

Gemäß den Textfestsetzungen in der Bebauungsplanebene sind in diesen Bereichen geringfügige Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu 1 m über bzw. unter der gewachsenen Geländeoberfläche, die im Zusammenhang mit dem dargestellten besonderen Nutzungszweck stehen, zulässig. Des Weiteren erfolgt eine Begrenzung der höchstzulässigen Grundfläche auf höchstens 400 m² je Bereich.

Um eine Beeinträchtigung der Dränleitungen zu verhindern sowie um den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen einen frühzeitigen Hinweis auf die Dränleitungen

zu geben, wurde für die Ebene des Bebauungsplans folgende Vorgehensweise umgesetzt:

1. flächenhafte Darstellung der mit Dränleitungen belasteten Flächenteile in der Planurkunde,
2. Ergänzung der jeweiligen Textfestsetzung zu den betroffenen Flächen mit besonderem Nutzungszweck, dass
 - a) bei der Realisierung der gemäß Textfestsetzung zulässigen baulichen Anlagen und Einrichtungen und Geländemodellierungen in den betroffenen Bereichen Eingriffe in den Untergrund höchstens bis zu einer Tiefe von 0,40 m unterhalb der gewachsenen Geländeoberfläche zulässig sind (Tiefenlage der Dränleitungen = 0,80 m gemäß vorliegendem Lageplan).
 - b) das Bepflanzen von tiefwurzelndem Gehölz nur mit einem lichten Abstand von 10 m zwischen dem Stamm und der jeweiligen Leitung zulässig ist (gemäß der Richtlinie des Dränverbandes).

Diese Vorgehensweise wurde mit dem Dränverband Vinxel abgestimmt. Auf das oben erwähnte Schreiben des Dränverbandes vom 23.12.2016 wird an dieser Stelle verwiesen.

11 Flächenbilanz

(Flächen gemäß Planzeichnung)

Landwirtschaft und temporäre Nutzung als Maislabyrinth	2,61 ha	20,1%
Landwirtschaft und temporäre Nutzung als Stellplatzfläche	0,52 ha	4,0%
Private Verkehrsfläche	0,11 ha	0,8%
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Multifunktionale Fläche	0,42 ha	3,2%
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Empfang und Verweilen mit baulichen Anlagen und Einrichtungen	0,29 ha	2,2%
Landwirtschaft und temporäre Nutzung als Fußballgolfanlage	5,27 ha	40,6%
Landwirtschaft und temporäre Nutzung als Maislabyrinth und Fußballgolfanlage	3,77 ha	29,0%
Gesamt	12,99 ha	100,0%

12 Angeführte Rechtsgrundlagen

(in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

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)