STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan S 198
(Reiterhof Haus Rott)

Stadtteil Troisdorf - Rotter See,
Bereich östlich Kriegsdorfer Straße

Begründung einschließlich Umweltbericht

Satzungsbeschluss, Stand 07.02.2019

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g m i t U m w e l t b e r i c h t

gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB

(Bebauungsplan S 198
(Reiterhof Haus Rott)

Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich östlich Kriegsdorfer Straße

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

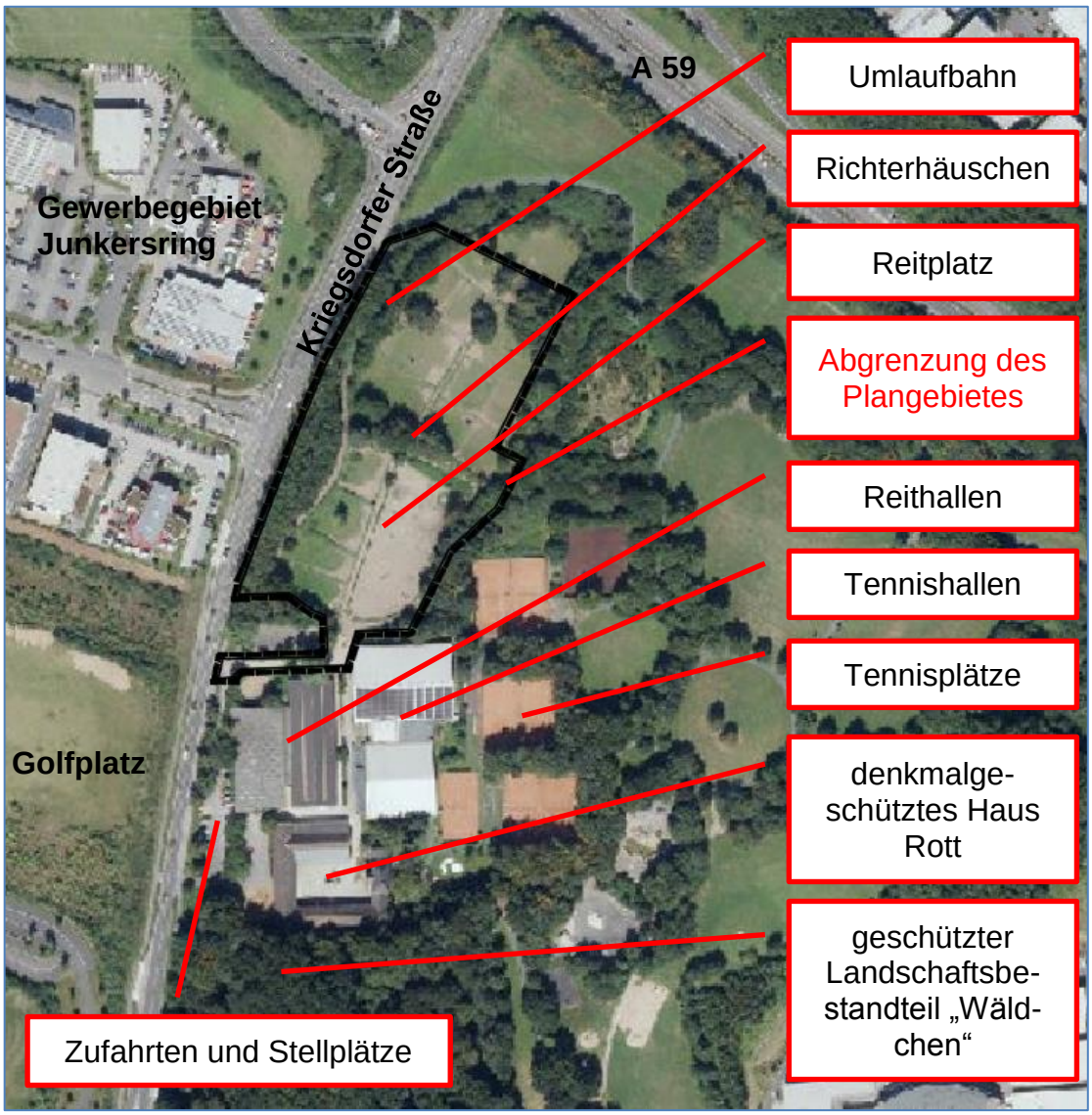
1.1 Bestandsituation und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Troisdorf-Rotter See östlich der Kriegsdorfer Straße.



Lageübersicht *(Quelle Geoportal NRW)*

Die aktuelle Situation des Plangebietes und dessen Umfeld zeigt der nachfolgende Luftbildausschnitt.



Luftbild *(Quelle Geoportal NRW)*
mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird als Reitplatz genutzt. Der Reitplatz ist durch Zäune unterteilt und dient zu einem großen Teil als Pferdeweide bzw. Auslauf. Um die eingezäunten Teilflächen verläuft eine unbefestigte Reitbahn, an die sich nach Außen Gehölzbestände aus überwiegend standorttypischen Laubbäumen anschließen. Diese Gehölzbestände begrünen einen etwa 1,50 bis 2 m hohen Erdwall, der den Reitplatz umschließt. In der Mitte des Reitplatzes befindet sich ein Richterhäuschen in Verbindung mit größeren Laubbäumen.

Südlich des Plangebietes befinden sich zwei Reithallen und dazugehörende Zufahrten und Stellplätze. Die Zufahrten und Stellplätze sind von Pflanzbeeten umrahmt, die flächendeckend mit geschnittenen Ziergehölzen und punktuell mit Laubbäumen unterschiedlicher Arten und Größen bestanden sind. Daran angrenzend befindet sich das denkmalgeschützte Haus Rott.

Der Geltungsbereich zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wurde auf die beabsichtigte Fläche zur Neuerrichtung des Reiterhofes konzentriert und damit auf den eigentlichen Kerninhalt der Planung reduziert. Da für die Erneuerung der schon bestehenden Anlagen eine Überplanung aus planungsrechtlicher Sicht nicht zwingend erforderlich ist, wurde dieser Bereich aus dem Planungsumgriff herausgenommen.

2 Planverfahren

2.1 Wahl der Verfahrensart

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 17.01.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan T 198, Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich östlich Kriegsdorfer Straße (Reiterhof Haus Rott) aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Verwaltung wurde beauftragt, mit dem am 21.02.2018 vorliegenden Nutzungskonzept/ Vorentwurf die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch Aushang auf die Dauer von 4 Wochen zu beteiligen, wobei der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben ist.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 17.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht und fand in Form einer Informationsveranstaltung am 01.03.2017 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Troisdorf statt. Darüber hinaus wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 01.03.2018 bis zum 03.04.2018 die Möglichkeit geboten, die zu dieser Zeit vorliegenden Verfahrensunterlagen im Rathaus einzusehen und Anregungen dazu vorzutragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB seitens der Verwaltung mit Schreiben vom 26.02.2018 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 03.04.2018 aufgefordert.

2.2 Dauer der öffentlichen Auslegung

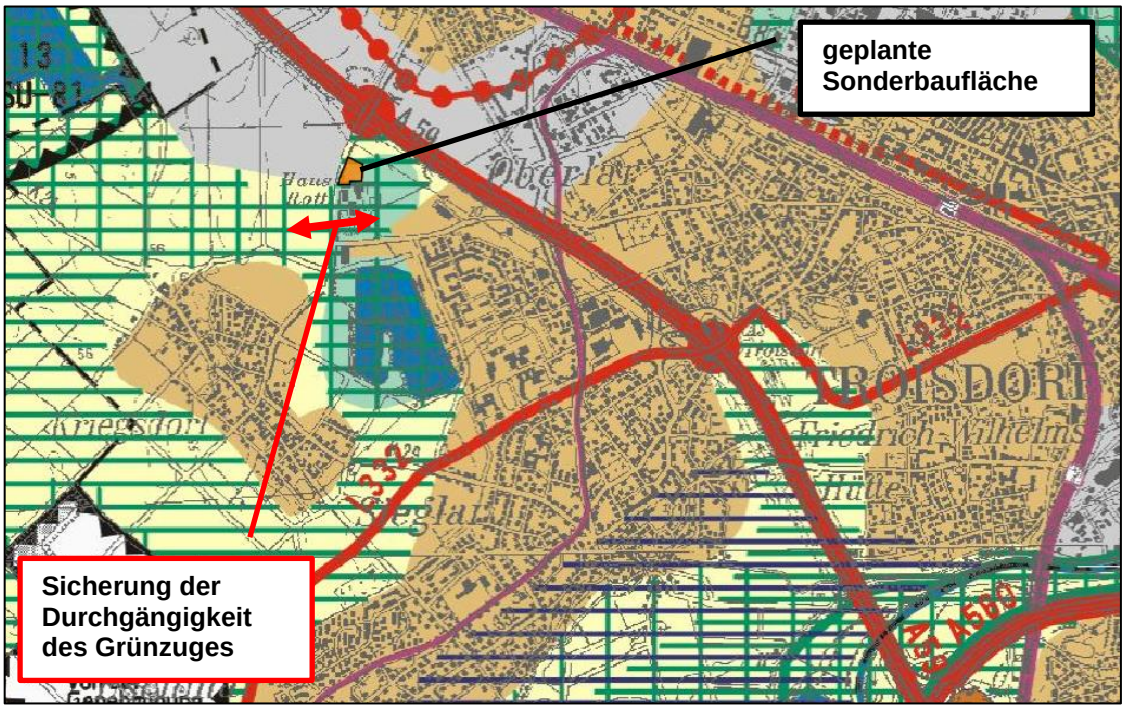
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 22.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 03.01. bis zum 06.02.2019 statt. Es wurde die Möglichkeit geboten, die zu dieser Zeit vorliegenden Verfahrensunterlagen im Rathaus einzusehen und Anregungen dazu vorzutragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB seitens der Verwaltung mit Schreiben vom 21.12. 2018 unterrichtet.

3 Bisherige planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als Waldbereich dar und weist die Funktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“ zu.



Auszug aus dem Regionalplan

Wie der Ausschnitt aus dem Regionalplan zeigt, nimmt die Fläche, die im Rahmen der Änderung/Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ ausgewiesen werden soll, nur einen sehr geringen Anteil der Gesamtflächen mit den dargestellten Funktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ (waagerechte grüne Schraffur) sowie „Regionaler Grünzug“ (senkrechte grüne Schraffur) ein. Der betroffene Teil des Grünzuges ist umgeben von Gewerbeflächen im Norden und Allgemeinem Siedlungsbereich im Südwesten und Osten. Die stark befahrene Kriegsdorfer Straße trennt den Planbereich von dem deutlich mehr landschaftlich geprägten Bereich des Grünzuges westlich der Straße.

Die Fläche liegt an einer Stelle unmittelbar neben der stark frequentierten Kreisstraße (Kriegsdorfer Straße) und dem Gewerbegebiet Junkersring, deren Erholungsfunktion qualitativ gegenüber anderen Bereichen des Grünzuges deutlich durch Lärm und sonstige Emissionen beeinträchtigt und vermindert ist. Hinzu kommt, dass der betroffene Bereich südlich durch das denkmalgeschützte Anwesen Haus Rott, die Reit- und Tennishallen, die Tennisplätze und befestigte Fahr- und Stellplatzflächen in hohem Maße baulich vorgeprägt ist, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.



Luftbild *(Quelle Geoportal NRW)*
mit baulicher Prägung des Plangebietes und dessen Umfeld

Mit der Verlagerung der Pferdeställe und Reitanlagen wird die bauliche Prägung nach Norden Richtung Autobahn BAB 59 hin in einen Teilbereich des Grünzuges ausgeweitet, der im Vergleich zu den östlich an die Tennisplätze angrenzenden Landschaftsteilen unstrittig eine deutlich geringere landschaftsorientierte Erholung bieten kann, da dieser Bereich als Reitplatz von einem mit Gehölzen bewachsenen Erdwall umgeben und aus der angrenzenden Landschaft heraus nicht unmittelbar frei zugänglich ist. Die in dem parkartigen Gelände östlich des Reitplatzes und der Tennisplätze vorhandenen Wege führen ausschließlich um das Plangebiet herum und binden dieses nicht in den allgemein nutzbaren Erholungsraum ein.

Endscheidend ist letztlich, dass das Anwesen Haus Rott seiner bisherigen Funktion zur Unterbringungen von Reitpferden nicht mehr gerecht werden kann und unter Beachtung von Vorgaben des Denkmalschutzes Umbaumaßnahmen für eine solche Nutzung nicht zweckmäßig umsetzbar sind.

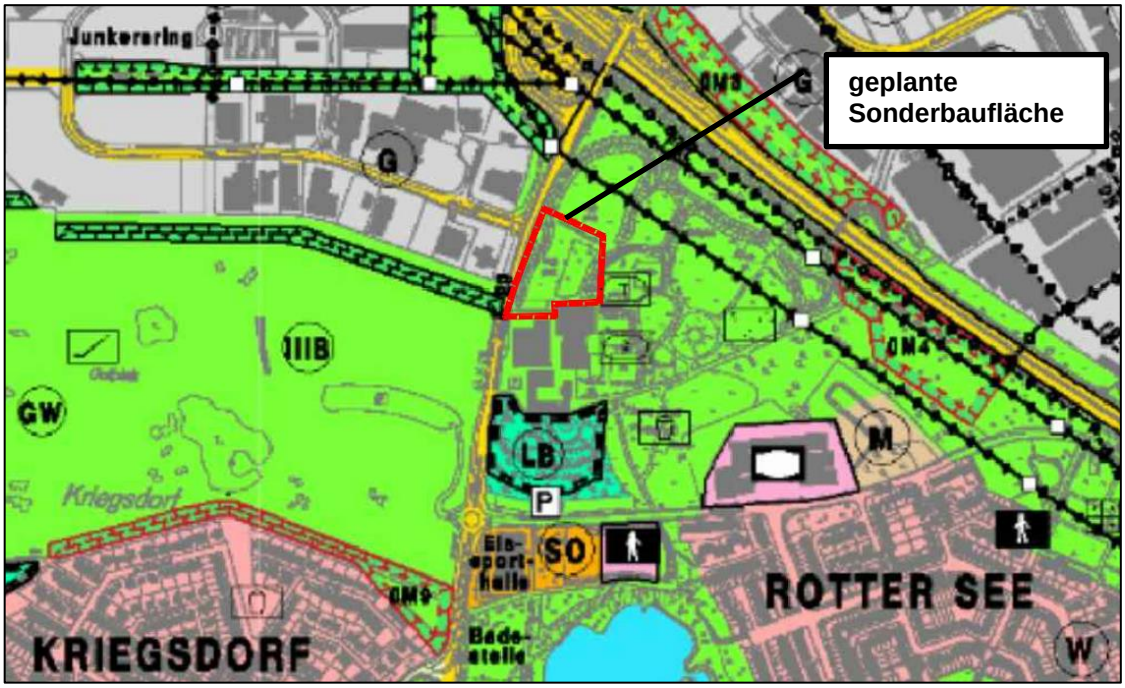
Wenn der seit Jahrzehnten etablierte Standort der Reitanlage erhalten bleiben soll, ist ein Neubau der Pferdeställe einschließlich Reithallen auf dem freien nördlich angrenzenden Areal des bisherigen Reitplatzes planerisch sinnvoll und geboten. Gleichzeitig gilt es, das denkmalgeschützte Anwesen Haus Rott einer zweckmäßigen Folgenutzung zuführen zu können, um die erhaltenswerte Bausubstanz im Bestand zu sichern. Es ist geboten, dort eine Folgenutzung zu etablieren, die sich mit den Anforderungen des Denkmalschutzes leichter in Einklang bringen lässt. Die Folgenutzung der bestehenden Gebäude ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, deren Aufgabe darin besteht, Baurecht für die neue Reitanlage im bisherigen Außenbereich zu schaffen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch das geplante Bauvorhaben zwar Flächen mit den Funktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“ überplant werden, auf Grund der Größenverhältnisse und der randlichen Lage mit angrenzendem Störpotenzial durch Hauptverkehrsachsen und Gewerbegebiete sowie die deutliche Abgrenzung zu angrenzenden Freizeit- und Erholungsflächen die ausgewiesenen Funktionen weder relevant noch nachhaltig beeinträchtigt werden.

Das Ziel der Regionalplanung, insbesondere die Durchgängigkeit der Regionalen Grünzüge zu gewährleisten, bleibt gewahrt, da auf Grund der vorhandenen baulichen Anlagen die westlichen und östlichen Bereiche des Grünzuges im Wesentlichen über das südlich an die Hofanlage Haus Rott angrenzenden Wäldchen als geschütztem Landschaftsbestandteil verbunden sind. Diese landschaftliche Verbindung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Auch alle relevanten Funktionen des Regionalen Grünzuges (Siedlungsgliederung, Ausgleich zu Wärmeinseln, Biotoperhaltung und –vernetzung, landschaftsorientierte Erholung, Sport- und Freizeitnutzung) bleiben gewahrt. Insofern stehen die Anforderungen des Regionalen Grünzuges dem Bauvorhaben nicht grundsätzlich entgegen, zumal sich der neue Reiterhof in das landschaftliche und teilweise durch vorhandene Bebauung geprägte Umfeld einfügen wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist das Areal als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Reitanlage“ und „Tennisplatz“ aus. Auch die vorhandenen Gebäude Haus Rott, Reit- und Tennishallen sowie die Tennisplätze befinden sich innerhalb der Grünflächendarstellung.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Südlich des Hauses Rott ist der angrenzende Wald/Gehölzbestand als „geschützter Landschaftsbestandteil“ ausgewiesen. Westlich des Plangebietes befinden sich die gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes „Junkersring“ sowie die Grünflächen des Golfplatzes. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche ist in hohem Maße von baulichen Anlagen und Gebäuden geprägt.

Um die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen, hat der Stadtentwicklungsausschuss am 17.01.2018 beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich östlich Kriegsdorfer Straße (Reiterhof Haus Rott) zu ändern.

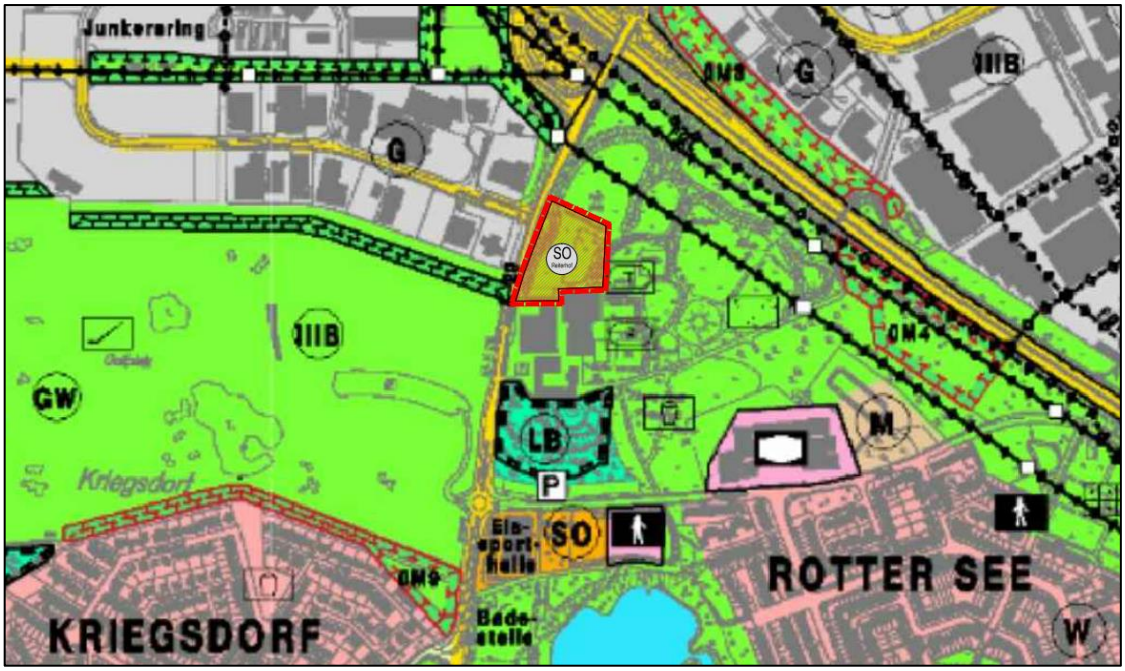
Vor Beginn der Planungsarbeiten zur Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Ziele der Landesplanung bei der Bezirksregierung Köln als Regionalplanungsbehörde gem. § 4 LPlG abzufragen und eine Anpassungsbestätigung einzuholen. Dazu hat von November 2017 bis Januar 2018 eine intensive Vorabstimmung mit dem Dezernat 32 der Bezirksregierung stattgefunden, die zu der Abgrenzung eines Sondergebietes „Reiterhof“ in der nachfolgenden Fassung des Vorentwurfs zur 1. Flächennutzungsplanänderung geführt hat.

Mit Schreiben vom 03.04.2018 hat die Bezirksregierung Köln die Anpassung der Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW mit der Maßgabe bestätigt, dass sich die Darstellung der Sonderbauflächen nicht mit der Darstellung des geschützten Landschaftsbestandteiles LB 2.4-6 überlagern darf.

Die Abgrenzung der Sonderbaufläche wird in der Entwurfsfassung der 1. Flächennutzungsplanänderung zur Offenlage entsprechend angepasst. Der Geltungsbereich zur Offenlage wurde auf die beabsichtigte Fläche zur Neuerrichtung des Reiterhofes konzentriert und damit auf den eigentlichen Kerninhalt der Planung reduziert. Da für die Erneuerung der schon bestehenden Anlagen eine Überplanung aus planungsrechtlicher Sicht nicht zwingend erforderlich ist, wurde dieser Bereich aus dem Planungsumgriff herausgenommen.

Für den nördlich an die neu geplanten Gebäude angrenzenden neuen Reitplatz ist als Freiflächennutzung keine Ausweisung als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan erforderlich.

Aus der erfolgten Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB haben keine relevanten Belange ergeben, die der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren weiter fortgeführt. Der Änderungsbereich wird dabei im Süden an die Abgrenzung der Flächen, die als Reitanlage neu/erstmals bebaut werden sollen, angepasst.



angepasste Änderung des Flächennutzungsplanes

3.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

4 Ziel und Zweck der Planung

4.1 Anlass der Planung

Die Stadt Troisdorf bemüht sich seit längerem um eine Verbesserung der Situation im Bereich der Reitsportanlage im Haus Rott. Die Anlage wird zurzeit vom Reit- und Fahrverein betrieben. Versuche, die Anlage zu privatisieren und damit die Voraussetzungen für eine grundlegende Erneuerung zu schaffen, waren bislang nicht erfolgreich.

Mit Datum vom 10.01.2017 legte Herr Joachim Kneutgen aus Troisdorf als Mitinvestor und Architekt ein Planungskonzept vor mit dem Ziel, die Reitsportanlage insgesamt einer durchgreifenden Erneuerung zu unterziehen. Komponenten der Erneuerung sind:

- Abriss der bestehenden Reithallen und Neubau einer Reithalle im Bereich des heutigen Reitplatzes
- kompletter Neubau der Pferdestallungen angegliedert an die neue Reithalle mit nördlich vorgelagertem neuen Reitplatz
- Umnutzung der heutigen Stallungen auf der historischen, denkmalgeschützten Hofanlage Haus Rott
- Errichtung eines mit der historischen Hofanlage korrespondierenden neuen Gebäudekomplexes für an diesem Standort bedarfsorientierte und mit dem Umfeld verträgliche Nutzungen an Stelle der heutigen Reithallen
- Neuordnung der Stellplatzanlagen auf dem Grundstück u.a. als Tiefgarage und landschaftsgerechte Neugestaltung der Außenanlagen



Nutzungskonzept von 2017

Dem Stadtentwicklungsausschuss hat das Nutzungskonzept bereits in seiner Sitzung am 01.02.2017 zur grundsätzlichen Beratung vorgelegen.

Nach erfolgreicher Beratung der Sachfragen in den jeweiligen Fachausschüsse hat der Rat in seiner Sitzung am 05.12.2017 beschlossen, das Grundstück zur Projektrealisierung einer neu zu gründenden Investorengemeinschaft unter der aufschiebenden Bedingung zu verkaufen, dass das erforderliche Planungsrecht geschaffen werden kann.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die Projektrealisierung gesichert und die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für die neue Reitanlage geschaffen werden.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Zieles einer Erneuerung des Reiterhofes liegt mit der vorliegenden Projektplanung ein konkretes Planungserfordernis vor, da die Reitanlage bisher nur als Teil einer im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche dem unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist.

4.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Dem Bebauungsplan in der Fassung zur Offenlage liegt eine aktualisierte Projektplanung zu Grunde.



Auszug aus der Projektplanung vom 25.09.2018

Die aktuelle Projektplanung sieht weiterhin vor, das denkmalgeschützte Anwesen Haus Rott und das Areal der vorhandenen Reithallen einer neuen Nutzung zuzuführen und die bisherige Reitnutzung auf den nördlich gelegenen Reitplatz zu verlagern.

Die neue Reitanlage auf der Sondergebietsfläche mit der Kennzeichnung „SO“ ist nach dem Vorbild des Hauses Rott als Vierkanthof konzipiert und besteht aus einer Reithalle mit Tribüne, einer Longierhalle, Pferdeställen, Gebäudetei-

len zur Unterbringung von Futtermitteln, Maschinen und Geräten sowie zwei Wohnungen für den Anlagenbetreiber und Bereitschaftspersonen. Ergänzt werden die Gebäude durch Paddocks, Zufahrten und Stellplätze. Die übrigen, für die vorgenannten Nutzungen nicht benötigten Flächen sollen als Auflauf und Weide für die Pferde verwendet werden.

5 Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplanes einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Reitanlage auf dem Areal eines bisherigen Reitplatzes schaffen.

Der Bebauungsplan regelt die zulässigen Nutzungen und trifft darüber hinaus u.a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Nutzung privater Grünflächen sowie zum Schall- und Artenschutz. In der Planzeichnung sind die unterschiedlichen Nutzungen räumlich abgegrenzt und mit Baugrenzen die Platzierung der Gebäude vorgegeben.

Das Sondergebiet SO umfasst im Wesentlichen das bisherige Reitplatzgelände und hat eine Größe von etwa 9.690 qm. Zulässig sind dort Anlagen/Gebäude zur Unterbringung von Pferden (Ställe, Paddocks, Gebäude für Futtermittel und Maschinen, Lagerstätten für Pferdemist u.a.), Reit- und Longierhallen einschließlich Tribünen, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für den Betreiber/Inhaber der Anlage sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bis max. 10 % der zulässigen Grundfläche für Gebäude, Zugänge und Zufahrten, Stellplätze für Fahrzeuge und Pferdeanhänger sowie befestigte Lager- und Freiflächen, sonstige bauliche Anlagen, die der Pferdehaltung und dem Reiten dienen sowie Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (auch auf den zu begrünenden Flächen). Es sind maximal 2 Vollgeschosse, 4.500 qm Grundfläche für Gebäude, 7.800 qm Grundfläche für Gebäude und Nebenanlagen und Gebäudehöhen bis 66,00 m über NHN zulässig. Nicht baulich genutzte bzw. nicht befestigte Flächen sind standortgerecht und flächendeckend zu begrünen. Zur Begrünung sind Ansaaten von standortgerechten Gräser-/ Kräutermischungen oder Pflanzungen von heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Diese Flächen können zudem der Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser dienen.

Innerhalb der 5.815 qm großen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Reitplatz" sind nur bauliche Anlagen zum Reiten und Unterbringen von Pferden im Freien sowie Geländemodellierungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) und Einfriedungen zulässig. Mindestens 10 % der Reit-

platzfläche sind als Pferdeweide zu nutzen. Sonstige bauliche Anlagen, die nicht der Reitplatznutzung dienen, sind nicht zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten" (340 qm) sind Geländemodellierungen (Abgrabungen/Aufschüttungen), Anlagen zur Gartengestaltung (Wege, Plätze, Pavillons, Teiche u.a.) und Einfriedungen zulässig. Sonstige bauliche Anlagen, die nicht der Gartennutzung dienen, sind nicht zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Pferdeweide" (500 qm) sind außer Geländemodellierungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) und Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig. Sonstige bauliche Anlagen, die nicht der Weidenutzung dienen, sind nicht zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der mit der Umgrenzung "Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" sind außer Einfriedungen und randlichen Geländeanpassungen, die den Gehölzbestand nicht gefährden dürfen, keine sonstigen bauliche Anlagen oder Geländemodellierungen (Abgrabungen/ Aufschüttungen) zulässig. Müssen für Geländeanpassungen randlich einzelne Bäume gefällt werden, sind diese durch Neupflanzungen in gleicher Art und Anzahl als Heister mit einer Mindestpflanzgröße von 2,50 m zu ersetzen.

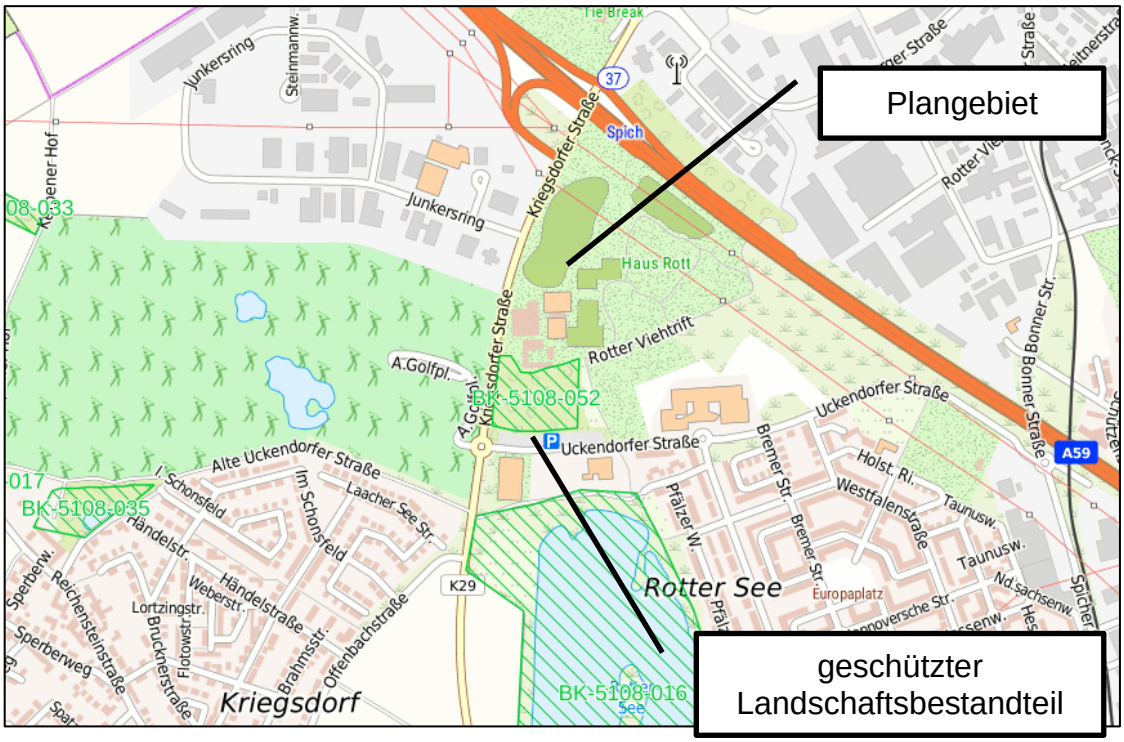
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind im vorliegenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Wie die Umweltbelange im Einzelnen im Rahmen der Planung bewertet und in diese eingestellt wurden, wird in den nachfolgenden Kapiteln dargelegt und beschrieben.

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als Waldbereich dar und weist die Funktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“ zu. Auf Grund des geringen Flächenanteils und der vergleichsweise geringen Qualität des Plangebietes werden die Ziele und Funktionen des Regionalen Grünzuges durch die Umsetzung der Planung nicht relevant berührt. (vgl. Kapitel 3.1)

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 1. Änderungen im Parallelverfahren angepasst und weist nach der Änderung für den betroffenen Bereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ aus. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. (vgl. Kapitel 3.2)

Von der Planung sind keine Landschaft- oder Naturschutzgebiet betroffen, wie die nachfolgende Abbildung aus dem Geoportal NRW zeigt.



Auszug aus dem Geoportal NRW

Südlich des Plangebietes befindet sich ein geschützte Landschaftsbestandteil (BK 5108-052 „Wäldchen“), der nicht von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen ist. Der Schutz des geschützten Landschaftsbestandteiles ist bei der Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude Haus Rott zu beachten.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

5.2.1 Bestandsaufnahme

der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann

5.2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet dient derzeit als Reitplatz ausschließlich der Freizeitnutzung. Relevante funktionale Verknüpfungen mit den umliegenden Freizeiteinrichtungen sind nicht vorhanden. Einzig die Zufahrt kann gemeinsam mit der östlich angrenzenden Tennisanlage genutzt werden.

Das Plangebiet hat als Freizeit-und Erholungsraum einen klar definierten und begrenzten Nutzerkreis. Lediglich südlich des denkmalgeschützten Haus Rott besteht eine Wegeverbindung zu den östlich gelegenen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen.

Ohne die Planung ist zu befürchten, dass die Nutzung der Reitanlage und damit auch des Reitplatzes im Plangebiet langfristig insbesondere unter Berücksichtigung von Belangen der Wirtschaftlichkeit und des Tierschutzes nicht mehr fortgeführt werden kann und an diesem Standort aufgegeben wird. Was aus dem Reitplatz würde, wäre offen. Eine bauliche Nutzung ist ohne bauleitplanerische Grundlage nicht möglich. Ob der Reitplatz zu Gunsten einer anderen Freiflächennutzung zurückgebaut bzw. umgestaltet würde, lässt sich nicht abschließend beurteilen bzw. bestätigen. Der Reitplatz könnte ggf. einer natürlichen Gehölzentwicklung überlassen bleiben und sich zu einem Gehölzbestand/Wald entwickeln, der keine unmittelbare Funktion für Freizeit und Erholung mehr hat.

5.2.1.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

In der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Artenschutzprüfung vom Büro für Artenschutz & Tierökologie, Sven Nekum werden das Plangebiet und die südlich angrenzend vorhandene Reitanlage, die in der aktuellen Fassung nicht mehr Gegenstand der Bauleitplanung ist, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wie folgt beschrieben:

Zum Zeitpunkt der Bewertung im Jahr 2018 wird der überwiegende Teil der Nordhälfte der zu betrachtenden Fläche als (Sommer-)Weide sowie als Trainings- und Bewegungsfläche für die Pferdehaltung genutzt (Bereiche D und E). Die Südhälfte des Untersuchungsgebiets (UG) ist von einer Bebauung mit zwei Reithallen inklusive einer kleinen Vereinsgastwirtschaft (Bereich B) und dem nach §3 des Denkmalschutzgesetztes NRW geschützten Haus Rott (Herrenhaus inkl. Fachwerkscheune) samt daran an grenzenden Parkplätzen (Bereich A) geprägt (siehe Anhang: Abbildungen 1 – 12 auf S. 34 & 35). Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex ist nicht als direkter Bestandteil des Bebauungsplans S 198 anzusehen, stellt jedoch auf Grund der direkten räumlichen Nähe zum B-Plan-Gelände und sein hohes Lebensraumpotential für planungsrelevante Arten (gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse) ein wichtiges Strukturelement im lokalen Umfeld dar, sodass er in das Untersuchungsgebiet mit einbezogen wird. Der Bau wird zum einen Teil als Herberge (Herrenhaus; siehe Anhang Abbildungen 1 und 2 auf S. 34) und zum anderen, überwiegenden Teil für die Unterbringung und Hege von Pferden genutzt (siehe Anhang: Abbildungen 3 – 5 auf S. 34). Dies beinhaltet offene Stallungen, Heuböden zur Lagerung von Futtermitteln und Lagerraum für Maschinen und Material sowie einen offenen Lagerplatz für Pferdemist auf der Außenseite der Gebäude. Bei einer Innenraumkontrolle konnten in den Stallungen alte und wenige aktuell noch genutzte Nester der Rauchschwalbe (Hirundo rustica) (siehe Anhang: Abbildungen 50 – 52 auf S. 42) und einige Federn, Gewölle und Kotmarken einer Schleiereule (Tyto alba) auf den Heuböden festgestellt werden (siehe Anhang: Abbildungen 46 – 49 auf S. 41). Spuren einer Nutzung durch Fledermäuse wurden nicht festgestellt. Dies gilt ebenfalls für die beiden

Reithallen und die Gastwirtschaft (Bereich B), deren Abriss Teil des Bebauungsplanvorhabens ist (siehe Anhang: Abbildungen 13 – 18 auf S. 36). Östlich grenzt das UG an Tennishallen (Bereich C) und Tennisplätze eines lokalen Tennisvereins (siehe Anhang: Abbildungen 19, 20 und 22 auf S. 37). Das südliche Untersuchungsgebiet ist dem zur Folge als überwiegend versiegelte Fläche anzusehen, wohingegen der nördliche Flächenteil weitestgehend unversiegelt ist. Das zu betrachtende Gelände beinhaltet trotz seiner Lage in einer Senke weder Still- noch Fließgewässer. Die Bereiche D und E werden durch ein kleines Fachwerkgebäude, das eine Art Torbogen darstellt (Bereich G; siehe Anhang: Abbildung 32 auf S. 39), und einen in Ost-West-Richtung verlaufenden, unbefestigten Reitweg voneinander getrennt (siehe Anhang: Abbildung 33 auf S. 39). Nördlich des Bauelements, im Bereich E, befinden sich mehrere, von Zäunen untereinander abgegrenzte Weideflächen, die überwiegend von Gras und nur lückenhaft von einigen Einzelbäumen (Fichten, Birken u.a.) bewachsen sind (siehe Anhang: Abbildungen 36 und 37 auf S. 39). Der südlich des Torbogens gelegene Bereich D dient zur einen Hälfte (westlich) ebenfalls als Weidefläche (siehe Anhang: Abbildungen 25 und 26 auf S. 37 & 38) und zur anderen Hälfte (östlich) als Reitplatz (siehe Anhang: Abbildungen 27, 30 und 31 auf S. 38). Während die Weiden durch Gräser geprägt werden, weist der Reitplatz ein trockenes, vegetationsfreies Bodensubstrat auf. Im Bereich D stehen ebenfalls nur wenige Einzelbäume. Das gesamte Areal der Bereiche D, E und G wird von einem breiten, unbefestigten Reitweg umschlossen, an dessen Außenseite von Norden, Osten und Westen eine steile Böschung ansteht, deren Hangvegetation über das Jahr durch Grünschnittmaßnahmen kurz gehalten wird (siehe Anhang: Abbildungen 23, 24, 28, 29 sowie 34 und 35 auf den Seiten 37 bis 39). Hier herrschen in erster Linie junge Bäume und vor allem Sträucher, wie Brombeere und Hasel vor. Bei den Begehungen vor Ort (siehe Kapitel 3 Abschnitt I) wurden an den potentiell betroffenen Bäumen keine Höhlungen, Astabbrüche oder Rindenabplatzungen festgestellt, die als Quartier für Fledermäuse in Frage kommen könnten. Vereinzelt konnten Nester europäischer Vogelarten (Rabenkrähe, Elster sowie Rotkehlchen) im Gelände festgestellt werden (siehe Anhang: Abbildungen 42 und 43 auf S. 40). Ebenfalls Teil des UG ist eine der natürlichen Sukzession unterworfene Brachfläche im Nordosten des UG (Bereich F). Dieses Areal ist durch einen mit Vegetation bewachsenen Erdwall von der westlich benachbarten Fläche E separiert (siehe Anhang: Abbildung 41 auf S. 40). Das Teilgebiet F ist vorwiegend von jungem Birkenaufwuchs sowie Brombeere, Sommerflieder und Nachtkerzengewächsen geprägt (siehe Anhang: Abbildungen 38 und 39 auf S. 40). Im Südosten der Fläche F befindet sich zudem ein etwa 2-3 m hoher, aufgeworfener Hügel aus Bauschutt und sandigem Substrat (siehe Anhang: Abbildung 40 auf S. 40). Das gesamte Teilareal ist als wärmebegünstigte Sukzessionsfläche zu beschreiben und bietet somit einen potentiellen Lebensraum u.a. für Reptilien.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Biotoptypen betroffen:

Erfassungs- und Bewertungsmethode

Die Zuordnung und Bezeichnung der aufgeführten und beschriebenen Biotopstrukturen zu definierten Biotoptypen sind nachfolgend gemäß der „Methode zur ökologischen Bewertung und Biotopfunktionen von Biotoptypen“ (LUDWIG (1991)) dargestellt.

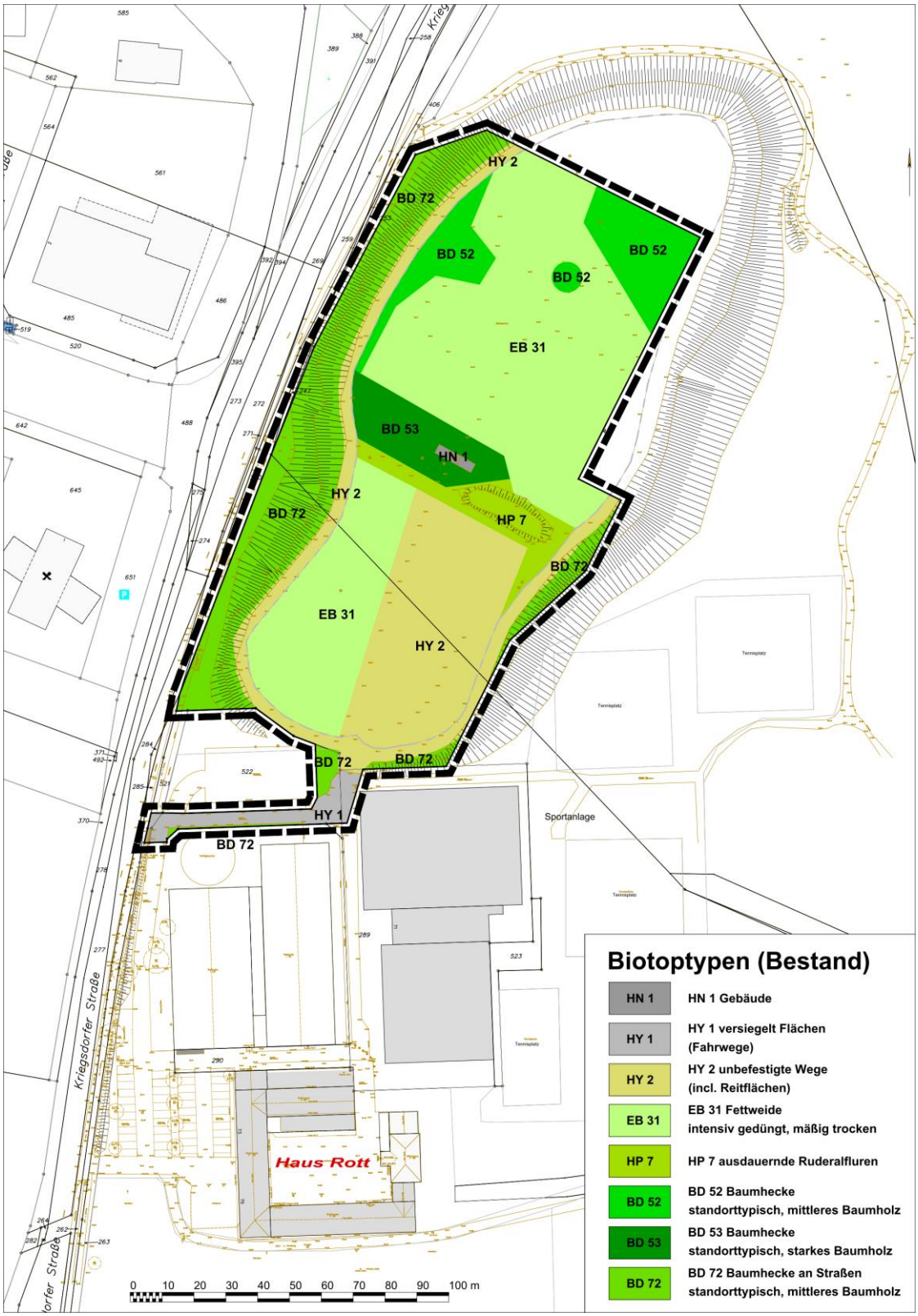
Erläuterungen zur Tabelle:

N = Natürlichkeit	SV = Struktur- und Artenvielfalt
W = Wiederherstellbarkeit	HN = Häufigkeit im Naturraum
G = Gefährdungsgrad	V = Vollkommenheit
M = Maturität	BW = Biotopwert

Zuordnung zu Bewertungsklassen aufgrund der Biotopwerte

Bedeutung für die Biotopfunktion	0 sehr gering	I gering	II mittel	II hoch	IV sehr hoch	V außerordentlich hoch
Biotopwerte	0 - 6	7 - 12	13 - 18	19 - 23	24 - 28	29 - 35

Für das Plangebiet gilt der Naturraum 3.



Biotoptypenbestand

Biotopwert der Biotoptypen des Plangebietes

Abk.	Biotoptyp	N	W	G	M	SV	HN	V	BW	Bewertungsklasse
HN 1	Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0	sehr gering
HY 1	versiegelte Flächen Fahrwege, Stellplätze	0	0	0	0	0	0	0	0	sehr gering
HY 2	unbefestigte Wege incl. Reitflächen weitgehend vegetationslos	1	0	0	0	1	1	0	3	sehr gering
EB 31	Fettweide intensiv gedüngt, mäßig trocken	2	1	1	3	2	1	2	12	gering
HP 7	ausdauernde Ruderalfluren	3	1	2	3	3	1	2	15	mittel
BD 52	Baumhecken standorttypisch mittleres Baumholz	4	3	3	3	3	3	2	21	hoch
BD 53	Baumhecken standorttypisch starkes Baumholz	4	4	4	3	3	4	2	24	sehr hoch
BD 72	Baumhecken an Straßen standorttypisch mittleres Baumholz	3	3	2	3	2	2	2	17	mittel

Bei dem Bewertungsfaktor „Vollkommenheit“ werden bis auf versiegelte oder weitgehend vegetationslose Flächen alle Bestandsbiotope mit dem Wert 2 versehen, da es sich zwar um bereits seit vielen Jahren bestehende und entwickelte Biotope handelt, diese jedoch „künstlich“/anthropogen durch Pflanzung oder Ansaat hergestellt wurden und es sich nicht um natürliche Biotope handelt. Zudem sind die Biotope gleichermaßen stark durch angrenzende bebaute oder als Verkehrsflächen genutzte Bereiche beeinflusst/beeinträchtigt. Die unterschiedlichen Wertigkeiten ergeben sich im Wesentlichen aus der Zuordnung zu einzelnen Biotoptypen der Methode LUDWIG, die u.a. auch das Alter und den Entwicklungstand von Bäumen berücksichtigen, ohne dafür den Faktor „Vollkommenheit“ heran ziehen zu müssen.

Ohne die vorliegende Bauleitplanung würden sich zunächst voraussichtlich die vorhandenen Nutzungen und Biotopstrukturen nicht relevant verändern. Langfristig, wenn die bisherige Nutzung als Reitplatz aufgegeben würde, gäbe es die Optionen, das Areal für andere Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu nutzen oder einer natürlichen Entwicklung zu einem standortgerechten Gehölzbestand/Wald zu überlassen.

5.2.1.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet gibt es bis auf das Richterhäuschen mit einer Fläche von etwa 40 qm und einem Zufahrtsbereich an der Tennishalle von etwa 420 qm keine befestigten bzw. versiegelten Flächen. Der Boden ist ansonsten offen aber durch Erdwälle und Bodenverdichtung stark verändert. Die oberste Bodenschicht ist sandig und auf die Nutzung als Reitplatz ausgelegt.

Der natürliche Boden ist geprägt von einer über 25 m dicken Schicht der Niederterrasse (Sande und Kiese) und Hochflutlehm. Im Untergrund befinden sich tertiäre Sande, Schluffe und Tone.

Im Bereich des geplante Reiterhofes besteht eine bis zu 45 cm dicke Oberbodenschicht aus Schluff mit organischen Anteilen. Darunter befinden sich teilweise bis zu einer Tiefe von 1 m Auffüllungen aus kiesigem und steinigem Sand. Der Hochflutlehm reicht in eine Tiefe von bis zu 1,40 m. Darunter folgen Sandschichten, die in die Tiefe zunehmend kiesiger und verdichteter werden.

Weitere Angaben sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Orientierenden Baugrundgutachten von Diplom Geologe Jürgen Breker vom April 2018 zu entnehmen.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine relevanten Veränderungen für den Boden zu erwarten. Es ist weder davon auszugehen, dass vorhandene bauliche Anlagen rückgebaut, noch, dass zusätzlich neue Flächen befestigt und versiegelt werden.

5.2.1.4 Schutzgut Wasser

Entsprechend der bestehenden Bodenverhältnisse und dem Versiegelungsgrad sind auch die Auswirkungen der derzeitigen Nutzung auf das Schutzgut Wasser. Auf dem als Reit- und Weideflächen genutzten Areal kann das Niederschlagswasser zwar versickern, wird jedoch durch Ausscheidungen der Pferde (Urin und Dung) belastet.

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei etwa 44,0 m üNN und somit mehr als 10 m unter der Geländeoberfläche. Der Flurabstand beträgt mindestens 8,70 m. Der lehmige Boden ist gering durchlässig und neigt zu Staunässe.

Weitere Angaben sind dem dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Orientierenden Baugrundgutachten von Diplom Geologe Jürgen Breker vom April 2018 zu entnehmen.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine relevanten Veränderungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten. Es ist wie für den Boden weder davon auszugehen, dass vorhandene bauliche Anlagen rückgebaut werden und so wieder als Versickerungsfläche zur Verfügung stehen, noch, dass zusätzlich neue Flächen befestigt und versiegelt werden.

5.2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind bei der derzeitigen Nutzung und der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Grundsätzlich geben Tiere zwar Wärme und Gerüche ab, diese beschränken sich jedoch auf das unmittelbare Umfeld. Für die Verlagerung der Reitanlage gibt es gutachterliche Bewertungen, die zusammenfassend zu dem Ergebnis kommen, dass Gerüche, die die Richtwerte nach Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL für ein Wohn- oder Mischgebiet überschreiten, sich in Abhängigkeit von der Hauptwindrichtung auf einen engen Umkreis von etwa 20 -30 m um die Pferdeställe beschränken (vgl. Kapitel 5.2.2.10).

Auch andere potenzielle Auswirkungen auf Klima und Luft wie Abgase und Abwärme von Kraftfahrzeugen sind räumlich so begrenzt, dass diese nicht relevant sind. Das betrifft auch das Aufheizen befestigter Flächen bei intensiver Sonneneinstrahlung und die zeitverzögerte Wärmeabgabe. Alle Auswirkungen sind nur kleinräumig.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine relevanten Veränderungen für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

5.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet hat keine relevante landschaftliche Wirksamkeit. Das Reitplatzareal ist so durch raumwirksame Gehölzstrukturen eingerahmt, dass keinerlei Fernwirkung auf die Landschaft besteht (vgl. Luftbild auf Seite 3). Die Nutzung bestimmt lediglich das aktuelle Erscheinungsbild im Plangebiet selbst. Das durch Zäune und Krautsäume unterteilte und punktuell mit größeren Bäumen bestandene Reitplatzareal einschließlich des umgebenden mit Sträuchern und mittelgroßen Bäumen bestandenen Erdwalls prägt das Erscheinungsbild.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind auch keine relevanten Veränderungen für die Landschaft zu erwarten. Es sind allenfalls kleinräumige örtliche Veränderungen durch Intensivierung oder Extensivierung der bestehenden Nutzungen möglich. Betroffen davon sind in erster Linie die Krautsäume an den Zäunen.

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kulturgut sind die denkmalgeschützten Gebäude relevant und zwingend zu erhalten. Dazu liegen folgende Informationen vor:

Haus Rott: hier: Herrenhaus (16. - 20. Jhdt.) und Fachwerkscheune (18. Jhdt.) Herrenhaus einer großen, regelmäßig rechteckigen Hofanlage neben einer mittelalterlichen "Motte" (s. Bodendenkmal Nr. 8-01). Niedriges, massives Erdgeschoß auf gewölbtem Hausteinkeller aus dem 16./17. Jhdt. Fachwerk-Obergeschoß mit Walmdach (Ende des 18. Jhdts.), Vorbau (Ziegelmauerwerk) aus dem Anfang des 20. Jhdts. Bis 1982 renoviert. Fachwerkscheune (18. Jhdt.) im nördl. Wirtschaftsflügel. Die übrigen Wirtschaftsgebäude wurden

im 19. + 20. Jhdt. erneuert. Sie tragen daher nur noch in ihrer äußeren Erscheinung und baukörperhaften Zuordnung zum Denkmalcharakter der Gesamtanlage bei. Der genaue Listentext sowie die Verortung des Denkmals können bei der Unteren Denkmalbehörde erfragt werden.

Die denkmalgeschützten Anlagen befinden sich nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und sind auch nicht unmittelbar davon betroffen. Der Bebauungsplan schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, die in den denkmalgeschützten Gebäuden vorhandene Nutzung auslagern zu können.

Wie die Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude ohne die vorliegende Planung langfristig gesichert werden könnte, lässt sich nicht beantworten. Vergleichbare Objekte zeigen, dass ohne sinnvolle Nutzung eine Erhaltung und Bewahrung der geschützten Bausubstanz oft nicht gewährleistet werden kann.

5.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Wesentlichen bestimmen anthropogen geprägte Nutzungen die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter. Im Plangebiet bestimmt die anthropogene Nutzung die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern. Es ist insbesondere die Vegetation von Nutzung und Pflege geprägt. Das betrifft vor allem die Reit- und Weideflächen. Die Gehölzbestände wurden teilweise angepflanzt und haben sich ansonsten natürlich entwickelt. Um die Reit- und Weideflächen wurde ein Erdwall errichtet, der aus überwiegend sandigem Material besteht und für deutlich trockenere Standortbedingungen sorgt. Daran hat sich der Krautbewuchs unter den Gehölzen angepasst. Niederschlagswasser kann weitgehend versickern.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Beschreibung – soweit möglich – insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Belange § 1 Abs. 6, Nr. 7 L a) bis i) BauGB und Nichtdurchführung der Planung

5.2.2.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Südlich des Plangebietes befindet sich derzeit eine Reihe baulicher Anlagen. Dazu gehören neben den denkmalgeschützten und zu erhaltenden Gebäuden des Hauses Rott die westlich davorliegenden Zufahrten und Stellplätze und die beiden Reithallen. Die beiden Reithallen sollen abgerissen werden. Die Stellplätze und Zufahrten sollen erneuert werden. Diese Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, die dafür vorgesehen ist, Baurecht für die neue Reitanlage zu schaffen.

5.2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Das Plangebiet ist bereits anthropogen geprägt. Es liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Die Vorgaben der Wasserschutzzonenverordnung sind zu beachten. Außer der Trinkwassergewinnung sind keine relevanten natürlichen Ressourcen im Plangebiet bekannt.

5.2.2.3 Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 18.830 qm mit folgenden Flächenanteilen:

Gebäude:	ca. 40 qm
Fahrwege:	ca. 420 qm
Reitflächen:	ca. 4.185 qm
Pferdeweiden:	ca. 7.725 qm
Ruderal-/Krautflächen:	ca. 755 qm
Gehölzflächen:	ca. 5.705 qm

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sind folgende Nutzungen und Flächenanteilen:

Bebauung/versiegelte Flächen:	ca. 7.800 qm
begrünte Flächen im Sondergebiet:	ca. 1.890 qm
Reitflächen:	ca. 5.230 qm
Pferdeweiden:	ca. 1.080 qm
Garten:	ca. 340 qm
Gehölzflächen (Erhaltung):	ca. 2.490 qm

5.2.2.4 Boden

Wie aus dem Flächenvergleich unter 5.2.2.3 ersichtlich, können künftig bis zu 7.800 qm baulich genutzt und versiegelt werden. Derzeit sind etwa 460 qm bebaut/versiegelt. Durch die neu zulässige bauliche Nutzung werden bis zu 7.340 qm Bodenflächen zusätzlich versiegelt. Dafür werden zu etwa der Hälfte Reitflächen in Anspruch genommen, die überwiegend vegetationslos sind und auf denen durch die bisherige Nutzung der Boden stark verändert ist. Auch unter den Gehölzflächen ist der Boden meist in Form von Erdwällen/Aufschüttungen verändert. Bereiche mit noch weitgehend unveränderten/natürlichen Bodenverhältnissen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine quantitative Bewertung der Eingriffe in den Boden wird auf Grund der starken Vorbelastungen und Geländeveränderungen nicht vorgenommen. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass bis zu 7.340 qm Bodenflächen zusätzlich neu versiegelt werden können. Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zum

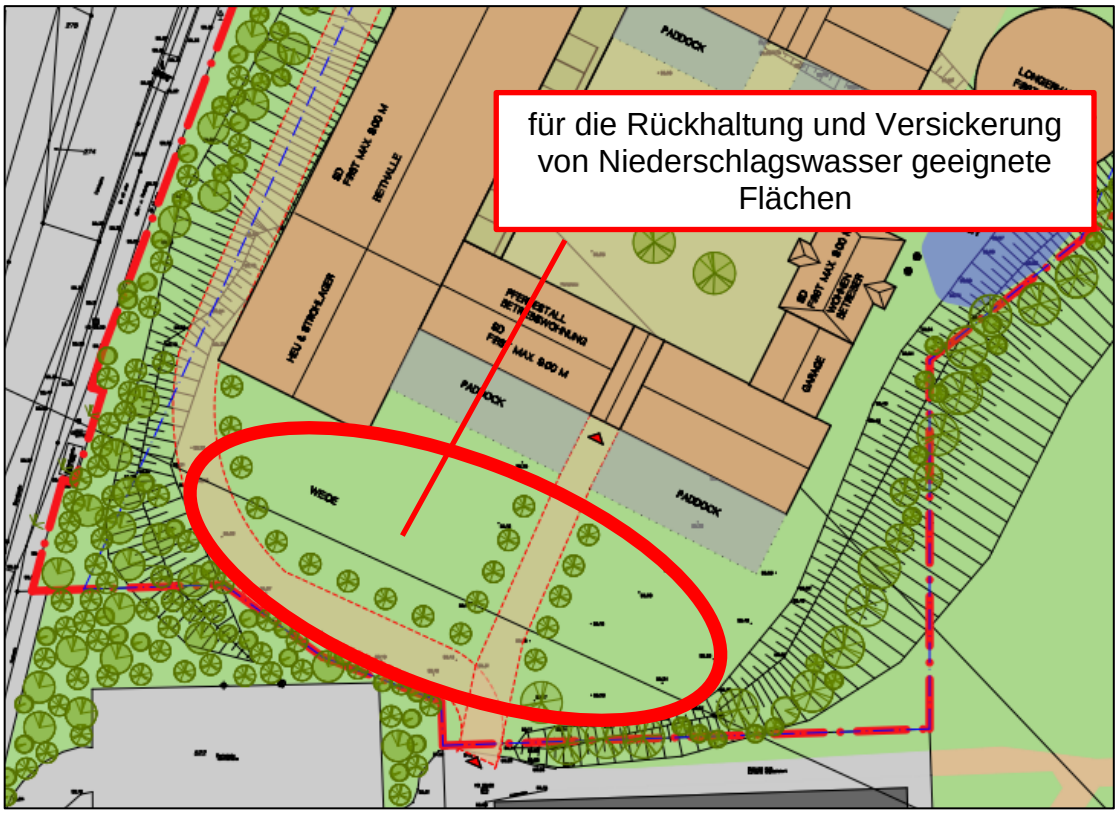
Biotopwertverlust dienen gleichsam auch dazu, im Plangebiet entstehende Beeinträchtigungen des Bodens auszugleichen bzw. zu kompensieren.

5.2.2.5 Wasser

Durch die neu zulässige bauliche Nutzung werden bis zu 7.340 qm Bodenflächen zusätzlich versiegelt. Das Niederschlagswasser soll soweit möglich auf den nicht baulich genutzten Flächen im Sondergebiet versickert werden. Dafür stehen bis zu 3.000 qm nicht bebaute SO-Flächen sowie Grünflächen zur Verfügung. Zweckmäßig für die Regenrückhaltung und Versickerung sind insbesondere die baulich nicht genutzten Flächen beiderseits der Zufahrt zur Reitanlage mit über 1.000 qm.

Der für die Entwässerung zuständige Abwasserbetrieb Troisdorf AöR hat in seinem Schreiben vom 05.03.2018 hingewiesen, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen, das Niederschlagswasser von der nördlichen Teilfläche (jetziges Plangebiet) jedoch auf dem Grundstück zu versickern ist, da diese Fläche nicht in der Netzanzeige gemäß § 57 LWG enthalten ist. Bei einem Abstimmungstermin mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Untere Wasserbehörde, am 29.10.2018 wurde besprochen, dass Niederschlagswasser von allen belasteten Flächen dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt werden soll. Unbelastetes Dachwasser von neu bebauten Flächen im Plangebiet soll hingegen über die belebte Bodenzone vor Ort versickert werden.

Für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers stehen im Sondergebiet etwa bis zu 1.890 qm zur Verfügung, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaut werden dürfen und als begrünte Flächen anzulegen sind. Für solche Maßnahmen bieten sich vorrangig die in der Projektplanung vom 25.09.2018 nicht für bauliche Anlagen vorgesehenen Bereiche beiderseits der Zufahrt zur Reitanlage an, wie die nachfolgende Abbildung zeigt. Darüber hinaus kann Regenwasser von Dachflächen auf den privaten Grünflächen zurückgehalten und versickert werden. Diese Grünflächenbereiche können dann jedoch weder als Reitfläche noch als Pferdeweide genutzt werden.



Auszug aus der Projektplanung vom 25.09.2018

Die detaillierten Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser bleiben dem Baugenehmigungsverfahren bzw. einer für Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung vorbehalten. Dabei soll auch geprüft werden, ob Niederschlagswasser von den Tennishallen künftig dem Kanal im Gewerbegebiet Junkersring zugeleitet werden kann, um die vorhandene Anschlussleitung zur südlich gelegenen Uckendorfer Straße hin zu entlasten und vorranging für das Haus Rott und den Bereich der bestehenden Reithallen zu nutzen.

5.2.2.6 Tiere

In der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Artenschutzprüfung vom Büro für Artenschutz & Tierökologie, Sven Nekum werden folgende Auswirkungen der Planung auf Tiere wie folgt beschrieben, die auch Auswirkungen aus der Umnutzung der vorhandenen Gebäude beinhalten, auch wenn diese nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung sind, sich teilweise jedoch funktionale Zusammenhänge in der Betrachtung des Gesamtprojektes ergeben:

<u>Baubedingte Wirkfaktoren</u>
Die baubedingten Auswirkungen werden durch den Baubetrieb während der Bauphase verursacht. Es handelt sich um temporäre Beeinträchtigungen, die

mit Fertigstellung der geplanten Bauvorhaben beendet sind. Im Einzelnen sind folgende Beeinträchtigungen möglich oder zu erwarten:

- *Räumung der Baufelder inkl. der benötigten Flächen für die Baustelleneinrichtung zum Zwecke der Errichtung einer neuen Reithalle und neuer Stallungen (siehe SO-2 in Planzeichnung des Bebauungsplans S 198 im Anhang)*
- *Rodung von Bäumen und/oder Gebüsch sowie Abschieben des Oberbodens und der Vegetation im Bereich unversiegelter oder unbefestigter Flächen des Baufeldes bzw. der benötigten neuen Weideflächen (innerhalb der B-Plan-Grenzen Teilgebiete D, E, und G)*
- *der Baubetrieb und der Zulieferverkehr für Baustoffe verursachen tagsüber während der werktäglichen Arbeitszeit Störungen durch Lärm sowie Störungen durch Bewegungsreize*
- *der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen*
- *im Rahmen der Bodenbearbeitung kann es ggf. bei trockener Witterung zu der Entwicklung von Staub kommen, der je nach Windstärke und Richtung verdriftet werden kann*

<u>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</u>

Betriebsbedingt ist insofern mit Auswirkungen, die über das heutige Maß hinausgehen, zu rechnen, als dass das Gelände des Bebauungsplans aktuell teilweise ungenutzt bzw. nicht kontinuierlich genutzt ist. Durch die geplante, intensivere Nutzung des Geländes im Rahmen von Reitsportevents o.Ä. (Teilgebiete D, E und G) kommt es zu einer höheren Besucherfrequenz und damit zu einer höheren Emissionsbelastung (Lärm, Bewegungen, Abfälle etc.) des Geländes.

<u>Anlagebedingte Wirkfaktoren</u>

Die modernisierten Reitsportanlagen einschließlich angrenzender Teilflächen sind mit der Inanspruchnahme von bisher sporadisch genutzten oder ungenutzten Arealen verbunden. Insgesamt ist mit folgenden anlagebedingten Auswirkungen zu rechnen:

- *Versiegelung bisher unversiegelter Flächen*
- *durch eine Zunahme an Beleuchtungseinrichtungen kommt es zu einer stärkeren Belastung des Geländes mit Lichtemissionen als bisher*
- *Neugestaltung von Freiflächen inkl. Bepflanzung*

5.2.2.7 Pflanzen

Wie in der Flächendarstellung in Kapitel 5.2.2.3 aufgeführt, gehen durch die Planung bis zu 7.340 qm an Vegetationsflächen durch zusätzliche Versiegelung und Bebauung verloren. Davon betroffen sind Gehölzbestände (Baumhecke standorttypisch, mittleres und starkes Baumholz BD 52 + BD 53, Baumhecken an Straßen standorttypisch, mittleres Baumholz BD 72), Weideflächen (EB 31) und Ruderalfluren (HP 7). Dauerhaft verloren gehen auch derzeit weitgehend vegetationslose Flächen, die als Reitplatz oder Reitweg genutzt werden.

Entlang der Kriegsdorfer Straße soll der Gehölzbestand weitgehend erhalten bleiben und sich natürlich weiterentwickeln. Etwa 2.490 qm Gehölzbestände sind so von einer Überplanung und Veränderung ausgenommen. Alle weiteren Flächen im Plangebiet können nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes verändert werden.

Die nicht bauliche genutzten Flächen im Sondergebiet SO sind standortgerecht zu begrünen und stehen somit nach Abschluss der Bauarbeiten wieder als Lebensraum für Pflanzen zur Verfügung, wobei die Artenzusammensetzung keine natürlichen oder naturnahen Vegetation entspricht.

Ist-Zustand Plangebiet

Biotoptyp	Code	Biotop-wert Ludwig	Abzug/ Aufwert-ung	Biotop-wert (1)	Fläche m^2 (2)	Produkt (1) x (2)
Gebäude	HN 1	0*	0	0	40	0
versiegelte Flächen Fahrwege	HY1	0*	0	0	420	0
unbefestigte Wege incl. Reitflächen weitgehend vegetationslos	HY 2	3*	0	3	4.185	12.555
Fettweide intensiv gedüngt, mäßig trocken	EB 31	12**	0	12	7.725	92.700
ausdauernde Ruderalfluren	HP 7	15**	0	15	755	11.325
Baumhecke standorttypisch, mittleres Baumholz	BD 52	21**	0	21	1.490	31.290
Baumhecke standorttypisch, starkes Baumholz	BD 53	24**	0	24	825	19.800
Baumhecken an Straßen standorttypisch, mittleres Baumholz	BD72	17**	0	17	3.390	57.630
Summe Biotopwert Ist-Zustand					18.830	**167.670**

* Vollkommenheitswert 0, ** Vollkommenheitswert 2

Wie die Tabelle auf der nachfolgenden Seite zeigt, ergibt sich aus der Planung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein ökologisches Punktedefizit bzw. Kompensationsbedarf von 48.190 LUDWIG-Punkten.

Dieses Defizit soll außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Die erforderlichen Maßnahmen können innerhalb des Naturraumes seitens der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft bereitgestellt werden.

Die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft kann Maßnahmen auf Flächen bei Bornheim und Rheinbach zur Verfügung stellen, bei denen die Umwandlung von Ackerflächen in Blühflächen oder Extensiv-Grünland vorgesehen ist. Diese Maßnahmen dienen so nicht nur der Aufwertung von Lebensräumen und Biotopen sondern kompensieren gleichzeitig auch andere Eingriffe innerhalb

des Plangebietes, insbesondere die zusätzliche Versiegelung von Bodenflächen.

Entsprechende vertragliche Vereinbarungen werden bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt und sind Voraussetzung für die Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes.

Soll-Zustand Plangebiet						
Biotoptyp (Nr. Begrünungsfestsetzung)	Code	Biotop-wert Ludwig	Bonus (Aufwertung)	Zielwert (1)	Fläche m^2 (2)	Produkt (1) x (2)
A. Erhaltung von Biotopen						
private Grünfläche zur Gehölzerhaltung Schutz, Erhaltung und Entwicklung von Baumhecken an Straßen, standorttypisch, mittlers Baumholz	BD 72	17**	0	17	2.490	42.330
B. Geplante Flächennutzungen						
bebaute und versiegelte Flächen im Sondergebiet SO 7.800 qm gem. Festsetzungen	HY1	0	0	0	7.800	0
nicht überbaubare zu begründende Flächen im Sondergebiet SO Grünanlagen ohne alten Baumbestand gem. Festsetzung 6.1	HM 1	8*	0	8	1.890	15.120
private Grünfläche, Reitplatz 90 % Sportanlage mit geringen Versiegelungsgrad	HU 2	7*	0	7	5.230	36.610
private Grünfläche, Garten Gärten mit geringem Gehölzbestand	HM 1	7*	0	7	340	2.380
private Grünfläche, Pferdeweide Fettweide, intensiv gedüngt, mäßig trocken	EB 31	11*	0	11	1.080	11.880
					18.830	
28 Einzelbäume, standorttypisch mittlers Baumholz, 30 qm pro Baum über Grünflächen HU 2 (Abzug -7)	BF 32	16*	-7	9	840	7.560
15 Einzelbäume, standorttypisch mittlers Baumholz, 30 qm pro Baum über nicht bebauten Flächen des SO-1 HM 1 (Abzug -7)	BF 32	16*	-8	8	450	3.600
Summe Biotopwert Soll-Zustand						119.480
Ausgleichsdefizit (Kompensationsbedarf)						-48.190

* Vollkommenheitswert 1, ** unveränderte Bewertung wie Bestand

5.2.2.8 Biologische Vielfalt

Durch die starke anthropogene Vorprägung gibt es im Plangebiet im Wesentlichen vier unterschiedliche Biotopstrukturen. Das sind bebaute und versiegelte Flächen, weitgehend vegetationslose Reitflächen, Weide- und Saumflächen mit Gräsern und Kräutern sowie Gehölzbestände mit meist standortgerechten Bäumen.

Im Hinblick auf Pflanzen und Tiere besteht eine eher eingeschränkte Artenvielfalt. In der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Artenschutzprüfung vom Büro für Artenschutz & Tierökologie, Sven Nekum werden folgende Aussagen getroffen:

Für den betroffenen Messtischblattquadranten sind 40 Brutvogelarten als möglicherweise für die Planung relevante Arten anzusehen. Von diesen können 24 Arten potentiell im Plangebiet vorkommen. Dabei ist ein potentielles Vorkommen bereits dann gegeben, wenn die Art lediglich sporadisch z.B. als Nahrungsgast mit Bezug zum Gelände auftreten kann. Für den betroffenen Messtischblattquadranten sind 2 streng geschützte Säugetierspezies als möglicherweise für die Planung relevante Arten anzusehen. Beide Arten können potentiell im Plangebiet vorkommen. Dabei ist ein potentielles Vorkommen bereits dann möglich, wenn die Art nur sporadisch z.B. als Nahrungsgast auftreten kann. Für den betroffenen Messtischblattquadranten ist 1 Amphibienart als möglicherweise für die Planung relevante Arten anzusehen deren Vorkommen im Plangebiet aber ausgeschlossen werden kann. Für den betroffenen Messtischblattquadranten ist 1 Reptilienspezies als möglicherweise für die Planung relevante und potentiell im Plangebiet vorkommende Art anzusehen.
… Insgesamt konnten im UG 33 Vogelarten nachgewiesen werden (siehe Tabelle 4 auf S.17-19)
… Insgesamt konnten zwei Fledermausarten nachgewiesen werden (siehe Tabelle 6 auf S. 21). Beide Arten haben ein Balzquartier im Untersuchungsgebiet. Zwergfledermäuse jagen vereinzelt aber regelmäßig im UG.

5.2.2.9 Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

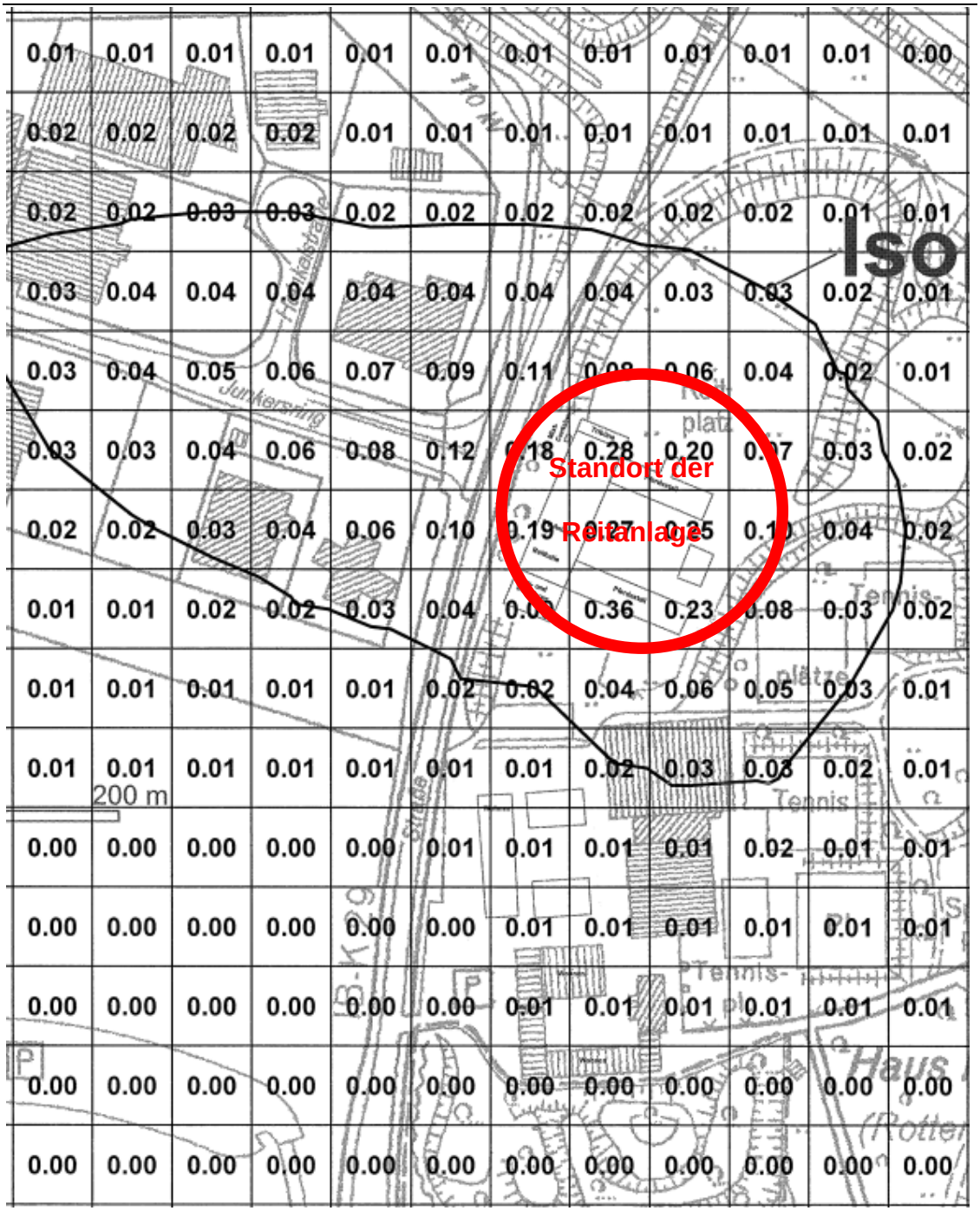
Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf die nachhaltige Verfügbarkeit von Ressourcen. Die zulässigen Anlagen sind so zu errichten, dass diese den Vorgaben des Trinkwasserschutzes (Wasserschutzzonenverordnung des Wasserwerkes Zündorf, Wasserschutzzone III B) gerecht werden müssen.

5.2.2.10 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Aus der geplanten Nutzung sind in erster Linie Emissionen durch Abgase und Abwärme von Heizungsanlagen sowie Kfz-Anlieger- und Besucherverkehr zu erwarten. Solche Emissionen bestehen in der Regel aus CO2, Staub/Ruß und anderen Luftschadstoffen. Für diese Emissionen gibt es entsprechende allgemeinverbindliche Grenzwerte, die einzuhalten sind. Die Menge der Emissio-

nen lässt sich nicht beziffern, insbesondere da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der keine Nutzungen als verbindlich umzusetzend festschreibt.

Durch die Reitanlage kommt es zusätzlich zu Geruchsbelastungen durch die Pferdhaltung. Dazu wurde ein Geruchsgutachten erstellt, das zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen kommt:



Ausschnitt aus der Karte der
Flächenkennwerte belästigungsrelevante Kenngröße IZb

Wie den Flächenkennwerten zu entnehmen ist, werden an den umliegenden unbeteiligten Häusern folgende belästigungsrelevanten Kenngrößen IG b erreicht:

• Wohnhäuser in Wohn- und MI-Gebieten max. 0,09 entsprechend 9 % der Jahresstunden

Diese Ergebnisse zeigen, dass der niedrigste Immissionswert der Geruchsimmissionsrichtlinie für Wohnhäuser in Wohn- und MI- Gebieten (IW=0.10) eingehalten wird.

Das Geruchsgutachten von R.&H. Richters & Hüls, Ingenieure für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz vom 19.07. 2018 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

5.2.2.11 Art und Menge an Emissionen von Lärm

Durch die geplante Nutzung entsteht Lärm in erster Linie durch Kfz-Verkehr der künftigen Nutzer. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, lassen sich quantitativ keine Aussagen treffen. Wichtig im Hinblick auf Nutzungen im Umfeld ist, dass das Plangebiet unmittelbar an der Kriegsdorfer Straße liegt und diese auf kurzem Wege ohne Querung von Ortschaften zur Autobahn führt. Insofern sind keine Lärm-Emissionen zu erwarten, die umliegende schutzbedürftige (Wohn-)Nutzungen beeinträchtigen könnten. Da es im Umfeld keine relevanten Immissionsorte gibt, die von der Planung betroffen sein könnten, beschränkt sich das Schalltechnische Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen.

5.2.2.12 Art und Menge an Emissionen von Erschütterungen

Außer den typischen temporären Erschütterungen bei Bauarbeiten zur Herstellung der Erschließungsanlagen, Gebäude und sonstigen Bauwerke sind keine erheblichen oder nachhaltigen Erschütterungen in Folge der zulässigen Nutzungen zu erwarten. Weder der Anliegerverkehr noch die Nutzung der Reitanlage führen zu relevanten Erschütterungen.

5.2.2.13 Art und Menge an Emissionen von Licht

Lichtemissionen sind in der Regel mit allen Baugebieten verbunden. Diese entstehen bei Dunkelheit aus der Beleuchtung öffentlicher und privater Freiräume, durch nach Außen strahlende Lichtquellen in Gebäuden sowie durch die Lichtanlagen von Fahrzeugen, die das Plangebiet befahren. Eine abschließende Quantifizierung der Lichtemissionen ist in einem Angebots-Bebauungsplan nicht möglich, da in der Regel der festgesetzte Zulässigkeitsrahmen nicht ausgeschöpft wird. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Lichtemissionen im Plangebiet dem für eine solche Nutzung üblichen Rahmen entsprechen. Zudem ist das Plangebiet durch umliegende Strukturen (Bebauung und Gehölzbestände) so zur Umgebung hin abgeschirmt, dass

Emissionen durch Licht eine räumlich eng begrenzte Wirkung haben und nicht in die umgebende Landschaft hinaus strahlen.

5.2.2.14 Art und Menge an Emissionen von WärmeBei der geplanten Nutzung entsteht Wärme in erster Linie durch das Beheizen von Gebäuden und durch die Abwärme des Kfz-Verkehrs. Durch moderne und energiesparende Bauformen, geltende Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden, Nutzung von Solar- oder sonstigen regenerativen Energieformen sowie Maßnahmen zur Minimierung des Kfz-Verkehrs (kurze und attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen, Nähe zu Haltestellen des ÖPNV) lassen sich Emissionen von Wärme minimieren. Solche Emissionen völlig auszuschließen, ist bei der geplanten Nutzung nicht möglich.

5.2.2.15 Art und Menge an Emissionen von Strahlung

Durch die geplante bzw. zulässige Nutzung ist keine Strahlung zu erwarten.

5.2.2.16 Art und Menge der Verursachung von Belästigungen

Durch die zulässigen Nutzungen sind keine relevanten Belästigungen, weder der künftigen Nutzer noch des Umfeldes zu erwarten. Wie in Kapitel 5.2.2.10 dargelegt und gutachterlich ermittelt, beschränken sich Belästigungen durch Geruch aus der Pferdehaltung auf das unmittelbare Umfeld der dafür vorgesehenen Anlagen. Im Übrigen ist es von persönlichen Empfindungen abhängig, ob der Geruch von Pferden als Belästigung empfunden wird. Die Nutzer der Reitanlage, die sich unmittelbar an dieser Geruchsquelle aufhalten, empfinden den Geruch von Pferden sicher nicht als störend. Die Fußgänger und Radfahrer, die den Weg an der Kriegsdorfer Straße nutzen, halten sich nicht dauerhaft in diesem Bereich auf, so dass von einer relevanten Störung auszugehen wäre. Das gilt auch für Nutzer des ÖPNV, die an der Haltestelle an der Kriegsdorfer Straße auf den Bus warten. Auch für diese Personen ist die Verweildauer im Geruchseinwirkungsbereich der Reitanlage so kurz, dass diese keine Bedeutung für die Planung haben kann. Zudem gibt es für den vorübergehenden Aufenthalt keine zu beachtenden Richtwerte nach Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL. Relevante Lärm- oder sonstige Belästigungen sind nicht zu erwarten.

5.2.2.17 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Art und Menge der Abfälle werden dem für die zulässige Nutzung üblichen Rahmen entsprechen. Hausmüll wird seitens der zuständigen RSAG entsorgt. Im Rahmen der Projektplanung ist dazu sicherzustellen, dass entsprechende Abfallsammelstellen möglichst als Unterflursystem hergestellt werden und die Übergabepunkte von den Abfallsammelfahrzeugen der RSAG anfahrbar sind, ohne dass die Fahrzeuge rückwärtsfahren müssen. Abfälle und Pferdedung aus der Reitanlage sind gesondert ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.2.2.18 Risiken für die menschliche Gesundheit

Aus den geplanten Nutzungen sind keine relevanten Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten. Ungeachtet dessen wirken Einflüssen von außen auf das Plangebiet ein, die potenziell die Gesundheit der Menschen beeinträchtigen könnten, die sich im Plangebiet aufhalten.

Ein Aspekt solcher potenziellen Risiken sind vorhandene Stromleitungen nördlich des Plangebietes. Die vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen kommen zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Das Gelände des landwirtschaftlichen Hofes "Haus Rott" an der Kriegsdorfer Straße wird in seinem nördlichen Teil von einer 110 kV-Bahnstromleitung überspannt und an der Nordspitze von der Trasse einer 110/220/380 kV-Kombileitung berührt. Im Südteil des Geländes sollen neue Wohnungen entstehen, und auf einem Teil des bisher als Pferdeweide genutzten Gebietes sollen Pferdeställe und eine Reithalle sowie eine Wohnung für den "Betreiber Reitsport" entstehen. Die Hochspannungstrassen verursachen in ihrer Umgebung Immissionen durch elektrische und magnetische Wechselfelder.

Elektrische Felder werden von jeglicher Materie in ihrer Ausbreitung beeinflusst und mehr oder weniger gut abgeschirmt. In Gebäude dringen sie praktisch nicht ein. Bereits Baumkronen ohne Laub schirmen elektrische Felder weitgehend ab. Elektrische Felder treten nur bei weiträumig freier Sicht auf die Hochspannungsleitungen in voller Stärke auf. Die Stärke von Immissionen durch elektrischer Felder hängt von der Betriebsspannung einer Hochspannungsleitung und vom Abstand ab. Sie ist daher bei Leitungen der Spannungsebene 380 kV und kleinen Abständen besonders groß und kann bei 380 kV-Leitungen mit niedrigen Masten sogar die gesetzlichen Grenzwerte überschreiten. Hoch hängende Leiterseile vergrößern die Reichweite elektrischer Felder. Die im Bereich des Plangebietes gemessenen elektrischen Feldstärken waren so gering (gemessene elektrische Feldstärke 11 V/m und weniger), dass auf eine grafische Darstellung der Ergebnisse verzichtet werden kann. Das gesamte Plangebiet ist durch die Vegetation gegen die vor allem von den 380 kV-Leiterseilen der Kombileitung ausgehenden elektrischen Felder sehr gut geschützt. Die elektrischen Feldimmissionen im Bereich der Bahnstromleitung sind wegen deren niedriger Stromfrequenz (16,7 Hz) und der relativ niedrigen Spannung unproblematisch.

Magnetfelder durchdringen ungeschwächt fast jede Materie und durchdringen auch Gebäudehüllen ohne nennenswerte Abschwächung. Wirksame Abschirmungen von Gebäuden gegen Magnetfelder sind nicht praktikabel. Ein Schutz vor erhöhten Immissionen durch Magnetfelder kann im Allgemeinen nur durch einen ausreichend großen Abstand zur Feldquelle erreicht werden. Durch eine Optimierung der Phasenanordnung besteht von Seiten des Leitungsbetreibers die Möglichkeit, die Immissionen durch Magnetfelder im Umfeld einer Hochspannungsleitung zu senken. Magnetische Wechselfelder sind bei sehr großer Intensität akut gesundheitsschädlich und können durch ihre Wirkung auf den Herzschlag auch unmittelbar lebensgefährlich sein. Durch die Anwendung der gesetzlichen Grenzwerte (26. BImSchV) auf die Feldimmissionen in öffentlich

zugängigen Bereichen von Stromversorgungsanlagen ist gewährleistet, dass akute Gesundheitsschäden durch die Feldexposition ausgeschlossen sind. Wegen schwerwiegender konzeptioneller Schwächen der in der 26. BImSchV definierten Grenzwerte sind erhöhte gesundheitiche Risiken bei Langzeitexpositionen durch magnetische Wechselfelder auch unterhalb der Grenzwerte möglich. Die auf dem Plangebiet an 12 Messpunkten bestimmten Werte der magnetischen Induktion sind im Diagramm Abb. 24 zusammengefasst. Auf dem größten Teil des Plangebietes lagen die Immissionen weit unter dem für die Wohnungen von Kindern empfohlenen Richtwert 100 nT. Sie lagen im Süden des Plangebietes sogar unter dem in einer Studie der Universität Mainz ermittelten Durchschnittswert in deutschen Wohnungen (40 nT). Durch Simulationsberechnungen konnte nachgewiesen werden, dass auch bei erheblicher Zunahme der Strombelastung der Leitungen die Immissionen durch Magnetfelder auf dem Plangebiet im Bereich der vorgesehenen Bebauung 100 nT nicht überschreiten. Aufgrund der auf dem Plangebiet gemessenen Immissionen durch elektrische und magnetische Wechselfelder sind aus Sicht des vorsorgenden Gesundheitsschutzes für die zukünftigen Bewohner und auch für die Pferde und Reiter erhöhte Gesundheitsrisiken nicht zu erwarten. Dies gilt auch bei erheblichem Anstieg der Stromlast der benachbarten Hochspannungsleitungen. Es sind für den neu zu bebauenden Bereich des Plangebietes keinerlei Schutzmaßnahmen gegen Immissionen durch niederfrequente elektromagnetische Felder erforderlich. Über die spezielle Wirkung niederfrequenter elektrischer und magnetischer Wechselfelder auf Pferde ist kaum etwas bekannt. Abhängig von der Rasse ist die Empfindlichkeit gegenüber Expositionen durch elektromagnetische Felder möglicherweise unterschiedlich. Wenn die Tiere im Bereich der Bahnstromleitung (hier treten die höchsten Immissionen auf) kein akutes Unwohlsein zeigen, dürfte mit erhöhten Erkrankungsrisiken nicht zu rechnen sein, da die Immissionen im Bereich der Ställe sogar unter Vorsorgerichtwerten für Kinder liegen und die Pferde sich nicht ständig auf der Weide und dem Reitplatz (beide werden von der Bahnstromleitung überspannt) aufhalten. Eine Schädigung von Pferd und Reiter ist durch das Weiden bzw. Reiten im Bereich der Bahnstromleitung nicht zu erwarten, da die Aufenthaltsdauer relativ kurz ist. Akute Schädigungen sind außer für Träger von medizinischen Implantaten (z. B. Herzschrittmacher) ausgeschlossen.

Das Gutachten (Messungen und Simulationsberechnungen zu Immissionen durch elektrische und magnetische Felder aufgrund benachbarter Hochspannungstrassen) von WILA Wissenschaftsladen Bonn vom 07.06.2018 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Über die Stromleitungen hinaus ist der Belang des Schallschutzes für die Planung relevant. Im Umfeld des Plangebietes gibt es eine Reihe von Schallquellen. Dazu gehören Verkehrslärm von der Kriegsdorfer Straße und der Autobahn, Gewerbelärm aus dem Gebiet Junkersring und Freizeitlärm, insbesondere der angrenzenden Tennisplätze.

Das vorliegende Schalltechnische Prognosegutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die auf das Plangebiet "Haus Rott" einwirkenden Geräusche ermittelt. Dabei wurden die Verkehrslärmimmissionen, die Geräuscheinwirkungen durch Sport- und Freizeitnutzungen sowie die gewerblichen Geräuscheinwirkungen untersucht.

Es wurde dokumentiert, dass durch die öffentlichen Straßen von einem geräuschmäßig vorbelasteten Grundstück auszugehen ist. Die durch gewerbliche, sportliche bzw. Freizeitnutzungen hervorgerufenen Geräuschimmissionen unterschreiten jeweils die zur Bewertung heranzuziehenden Immissionsrichtwerte. Somit wurden zur Übernahme in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:1989-11 sowie die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 ermittelt und dokumentiert. Insgesamt kann unter Berücksichtigung der genannten Randbedingungen sowie Vorgaben zum Schallschutz die Bebauungsplanung weiter fortgesetzt werden.

Das Schalltechnische Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 01.08.2018 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

5.2.2.19 Risiken für das kulturelle Erbe

Die Belange des Denkmalsschutzes werden selbstverständlich bei der Realisierung der geplanten Bauvorhaben beachtet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden seitens des zuständigen LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

5.2.2.20 Risiken für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Auf Basis der zulässigen Nutzungen im Plangebiet und vorhandenen Nutzungen im Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Risiken für die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

5.2.2.21 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Im Umfeld sind keine Planungen bekannt, die relevante Wechselwirkungen mit den durch den vorliegenden Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen erwarten lassen.

5.2.2.22 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die durch den Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen lassen keine relevanten Auswirkungen auf das Klima erwarten. Das Plangebiet ist gemessen an dem baulich geprägten Umfeld so klein, dass z.B. Emissionen von Treibhausgasen aus Heizungsanlagen oder Kfz-Verkehr zu besonderen und nennenswerten Klimaauswirkungen führen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, lassen sich potenzielle Emissionen nicht quantifizieren.

Es ist auch keine besondere Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels zu erwarten. Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind Eigentümer von Grundstücken, auf denen Bäume stehen, dazu angehalten, diese regelmäßig auf potenzielle Risiken durch Totholz oder mangelnde Standsicherheit zu überprüfen bzw. überprüfen zu lassen und entsprechende Vorsorge zu treffen, die Schäden durch umstürzende Bäume oder herabfallende Kronenäste vermeiden. Ein vollständiger Ausschluss solcher Risiken ist dabei nicht möglich, insbesondere, wenn größere Bäume erhalten bleiben sollen. Eine Hochwassergefährdung im Plangebiet ist weitgehend auszuschließen. Grundsätzlich bleiben jedoch die allgemeinen Risiken durch Witterungseinflüsse (Sturmschäden, Hagelschlag), die im Rahmen des Klimawandels zunehmen, sich bauleitplanerisch jedoch nicht beeinflussen lassen.

5.2.2.23 Beschreibung der eingesetzten Stoffe und Techniken

Der Bebauungsplan trifft dazu keine Vorgaben. Es sind moderne und effektive Anlagen zur Wärmeversorgung vorgesehen, die den Ausstoß von Treibhausgasen minimieren oder weitgehend vermeiden. Es bleibt letztlich der Projektplanung überlassen, sinnvolle und effektive Techniken und Stoffe einzusetzen, die nachteilige Umwelteinwirkungen vermeiden.

5.2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase

5.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung

Wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind insbesondere die Begrenzung der zulässigen Grundfläche (Gebäude + Nebenanlagen) und Vorgaben zur Begrünung nicht baulich genutzter Flächen einschließlich der privaten Grünflächen, die für diese eine angemessene ökologische Wertigkeit und Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere sicherstellen sollen. Mit den Begrünungsmaßnahmen werden vor allem nachhaltige Auswirkungen verringert.

Im Hinblick auf den Artenschutz ergeben sich aus der Artenschutzprüfung vom Büro für Artenschutz & Tierökologie, Sven Nekum folgende Maßnahmen:

Maßnahmenkonzept
Ziel der Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum vorgezogenen Ausgleich von artenschutzrelevanten Beeinträchtigungen ist es, das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Artikeln 12, 13 und 16 FFH-Richtlinie zu verhindern. Solche Maßnahmen werden vor allem dann beachtet, wenn sie tatsächlich geeignet sind, Auswirkungen auf betroffene Arten zu vermeiden oder soweit zu reduzieren, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände mehr geltend gemacht werden können. Vorhabensbedingt können für einige der im Wirkraum des Vorhabens auftretenden streng geschützten Tierarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG eintreten. Um potentiellen Beeinträchtigungen zu begegnen und so ein Auslösen von Verbotstatbeständen zu verhindern, sollten folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen beachtet und umgesetzt werden:
<u>Maßnahmen zur Vermeidung</u>
Maßnahme V1 – Geschützte Brutvogelarten (allgemein):
Im Rahmen der Baufeldfreistellung und Einrichtung der Zuwegungen wird es zur Entfernung von Gehölzen und Gebüschen kommen. Um der Zerstörung bebrüteter Nester sowie dem Verlust von Eiern und Jungvögeln wildlebender Vogelarten vorzubeugen, sollten diese Strukturen außerhalb der Vogelbrutzeit (Zeitraum: 1. Oktober bis 28. Februar) entfernt werden. Diese Empfehlung gilt ausdrücklich auch für die Schaffung von temporären und/oder persistenten Zuwegungen sowie die temporäre Schaffung von notwendigen Freiräumen wie z.B. Kranstellflächen o.ä.
Maßnahme V2 – Ökologische Betreuung der Fäll- und Freistellungsarbeiten
Falls es bereits vor Beginn oder erst nach Beendigung der in Maßnahme V1 empfohlenen Frist terminbedingt zur Entfernung von Gehölzen und/oder Gebüschen kommen muss, sollten die Maßnahmen durch eine erfahrene, ornithologische Fachkraft begleitet werden. Durch unmittelbar vor einer Manipulation der Vegetation durchgeführte Kontrollen auf besetzte Nester, kann eine Tötung und/oder Beschädigung von europäischen Vogelarten und/oder deren Entwicklungsstadien im Rahmen von notwendigen Schnitt- und/oder Fällungstätigkeiten wirksam vermieden werden. Falls während dieser Kontrollen ein besetztes Nest aufgefunden werden sollte, ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine Schonung des Niststandortes bis zur Beendigung der Brut zu gewährleisten. Des Weiteren sollte im Härtefall ein wirksames, einzelfallbezogenes Vermeidungskonzept bzw. Risikomanagement in Zusammenarbeit mit der betreuenden Fachkraft und der zuständigen Naturschutzbehörde erarbeitet, abgestimmt und umgesetzt werden.
<u>Maßnahmen zur Minimierung</u>
Maßnahme M1 – Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen (allgemein):
Um eine Störung von geschützten Wildtieren beim Abriss und Bau sowie während des Betriebs der Wohnanlagen und Zuwegungen zu vermeiden, sollten unnötige Schall- und Lichtemissionen vermieden werden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung des gesamten Vorhabensbereichs

beim Bau wie auch bei der späteren Nutzung ist zu unterlassen, um geschützte Wildtiere, wie z.B. Fledermäuse, möglichst wenig zu stören. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Wohn- und Reitsportanlagen Wert zu legen.

Maßnahme M2 – Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept:

Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sollte eine fledermausverträgliche Beleuchtung der Außenbereiche des geplanten Wohn- und Reitsportkomplexes gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sollten Beleuchtungsmittel gewählt werden, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit eine Beeinträchtigung des Jagdverhaltens von Fledermäusen minimiert werden. Im Weiteren kann die Umweltverträglichkeit der Beleuchtungsanlagen noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungsmeldern sowie den Einsatz von Zeitschaltuhren und einer Möglichkeit die Beleuchtung nach Bedarf zu dimmen weiter befördert werden.

Maßnahme M3 –Einzelfallbezogenes Vorgehen bei Abrissarbeiten:

Eine Nutzung der abzureißenden Gebäude durch Fledermäuse konnte nicht nachgewiesen werden. Eine sporadische Nutzung von Gebäudeteilen durch Einzelindividuen der Zwergfledermaus erscheint daher zwar unwahrscheinlich kann aber auf Grund der versteckten Lebensweise der Art nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten im Rahmen der Abrissarbeiten trotz dieser Prognose einzelne Fledermäuse aufgefunden werden, deren Quartier im Rahmen des Rückbaus zerstört werden muss oder unabsichtlich zerstört wurde, sollten diese von einem Experten entnommen und in einem Fledermauskasten wieder ausgesetzt, bzw. – falls die Tiere beispielsweise Verletzungen aufweisen – in einer Wildtier-Pflegestation oder von anderen Experten (z.B. dem Bonner Arbeitskreis Für Fledermausschutz (BAFF); Anrufbeantworter: 03212 – 10 26 25 8) gepflegt und anschließend wieder in die Natur entlassen werden. Durch Beachtung dieser Empfehlungen kann einer plötzlich und unvorhersehbar eintretenden Beeinträchtigung von Fledermäusen wirksam begegnet werden.

<u>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</u>

Maßnahme C1 – Fledermauskästen als Ausgleich für potentielle Beeinträchtigung von vorhandenem Balzquartier der Rauhautfledermaus:

Durch eine bauliche Veränderung gegenüber der Tennishalle, im unmittelbaren Umfeld des im Jahr 2018 nachgewiesenen Balzquartiers einer Rauhautfledermaus (P. nathusii), kommt es potentiell zu einem Verlust einer Fortpflanzungsstätte dieser streng geschützten Fledermausart. Durch eine Überkompensation dieser Beeinträchtigung mittels der Anbringung von 4 Fledermauskästen (Typ: Flachkasten z.B. Hasselfeldt FSK-TB-KF) in räumlicher Nähe zu dem bestehenden Quartier kann die ökologische Funktion eines Balzquartiers

in räumlichem Zusammenhang aufrechterhalten werden. Unbedingte Voraussetzung hierfür ist die Herstellung der Funktion der Maßnahme spätestens bis zum 15. August 2019 und somit vor Beginn der Balzzeit der Rauhautfledermaus im Jahr 2019. Die Kästen sollten unter Einbeziehung des Rats und ökologischer Begleitung einer fledermauskundlich versierten Fachkraft an geeigneten Bäumen und/oder Gebäuden im räumlichen Zusammenhang mit dem beeinträchtigten Quartier angebracht werden.
Maßnahme C2 – Fledermauskästen als Ausgleich für potentiell verlorengehende Quartierfunktionen für die Zwergfledermaus:
Durch den Abriss der beiden Reithallen mitsamt ihrer Wellbetonblenden gehen potentielle Ruhestätten (Zwischenquartiere) von Einzelindividuen der Zwergfledermaus (P. pipistrellus) verloren. Diese Beeinträchtigung sollte durch eine Anbringung von 4 Fledermauskästen (z.B. Typ: Schwegler 2FN) vorgezogen kompensiert werden. Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang entsprechend aufrecht zu erhalten, sollten die Fledermauskästen bis Ende Februar 2019 voll funktionsfähig und an geeigneten Stellen angebracht zur Verfügung gestellt werden. Die Kästen sollten unter Einbeziehung des Rats und ökologischer Begleitung einer fledermauskundlich versierten Fachkraft an geeigneten Bäumen und/oder Gebäuden im näheren Umfeld der abzubrechenden Reithallen angebracht werden.
Maßnahme C3 –Integration von Fledermausquartieren in die neue Bebauung des Geländes zu Gunsten der Arten Zwerg- und Rauhautfledermaus:
Bei der geplanten Bebauung der Sondergebietsflächen SO-1 und SO-2 (siehe Planzeichnung zum Bebauungsplan S 198 (Stand: 08.10.2018) des Planungsbüros Dittrich im Anhang) sollten pro Sondergebietsfläche 2 Fassadenquartiere (z.B. Typ: Schwegler 1FQ) in das jeweilige Baukonzept integriert werden. In Kombination mit den zeitlich vorgezogen anzubringenden Kästen aus den Maßnahmen C1 und C2 kann so ein nachhaltiges Quartierangebot für Fledermäuse auf dem Gelände der neuen Reit- und Wohnanlage hergestellt werden. Die Fassadenquartiere sollten jeweils unter Einbeziehung des Rats und ökologischer Begleitung einer fledermauskundlich versierten Fachkraft an den neuen Gebäuden auf der angebracht werden.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG wirksam ausschließen zu können, werden die auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezogenen Maßnahmen in die Festsetzungen übernommen. So kann ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wirksam ausgeschlossen und die Umsetzung der zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes S 198 als artenschutzrechtlich zulässig gewertet werden.

Die Anforderungen an den Schallschutz ergeben sich aus dem Schalltechnische Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure und wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

5.2.3.2 Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Wie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in Kapitel 5.2.2.7 zeigt, bleibt im Vergleich des derzeitigen Zustandes mit den nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen ein nach dem Verfahren LUDWIG ermitteltes Defizit von 48.190 Punkten. Dieses Defizit betrifft nicht nur die Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere sondern auch in ähnlichem Maße die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Dieses Defizit soll außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Die erforderlichen Maßnahmen können innerhalb des Naturraumes seitens der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft bereitgestellt werden. Die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft kann Maßnahmen auf Flächen bei Bornheim und Rheinbach zur Verfügung stellen, bei denen die Umwandlung von Ackerflächen in Blühflächen oder Extensiv-Grünland vorgesehen ist. Diese Maßnahmen dienen so nicht nur der Aufwertung von Lebensräumen und Biotopen sondern kompensieren gleichzeitig auch andere Eingriffe innerhalb des Plangebietes, insbesondere die zusätzliche Versiegelung von Bodenflächen.

Entsprechende vertragliche Vereinbarungen werden bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt und sind Voraussetzung für die Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes.

5.2.3.3 Überwachungsmaßnahmen

Die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt im Wesentlichen in Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden. Die Verwaltung der Stadt Troisdorf, die Träger der Planungshoheit in der Bauleitplanung ist, wird selbstverständlich im Rahmen ihrer Tätigkeiten ebenfalls regelmäßig vorhandene Nutzungen und bauliche Anlagen auf deren Rechtmäßigkeit überprüfen.

5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffenen Wahl

Grundsätzliche Zielrichtung der Bauleitplanung ist es, die vorhandene Reitanlage an dem bisherigen Standortbereich zu erhalten, aus den denkmalgeschützten Gebäuden auszulagern und in entsprechende Neubauten auf dem bisherigen Reitplatz umzusiedeln.

Dazu gab es mehrere Varianten zur Projektentwicklung, die sich im Wesentlichen in der Größe der Reitanlage unterschieden haben. Unterschiedlich war insbesondere die Größe und Platzierung der neuen Reithalle, die zunächst deutlich näher zur Kriegsdorfer Straße hin platziert werden sollte. Als Folge hätte der vorhandene Baumbestand an der Straße kaum noch erhalten bleiben können. Damit wären dann entsprechend hohe Eingriffe in ökologisch höherwertige Biotope verbunden gewesen. Um dies zu vermeiden wurde die Reitanlage letztlich so konzipiert, dass unter Berücksichtigung erforderlicher

Funktionsabläufe und zweckmäßiger Zuordnungen der einzelnen Anlagenbestandteile nur möglichst wenig in vorhandene Gehölze eingegriffen wird. Damit behält das Plangebiet eine noch angemessen hohe ökologische Wertigkeit und der Bedarf externe Kompensationsmaßnahmen bleibt vergleichsweise gering. Dazu trägt auch bei, dass die zulässige Grundfläche begrenzt ist und der geplanten Nutzung keinen übermäßig großen Spielraum einräumt.

5.2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen die unbeschadet § 50 Satz 1 BImSchG aufgrund der Anfälligkeit der nach Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind auf die Belange § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) und i) BauGB

Die durch den Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben und Nutzungen besitzen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Der Umweltprüfung liegen gutachterliche Untersuchungen zu Baugrund, Artenschutz, Schallschutz, Geruchsemissionen und potenziellen Auswirkungen nahegelegener Hochspannungsfreileitungen zu Grunde. Die Gutachten sind als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt. Die jeweiligen Untersuchungsmethoden und rechtlichen Vorgaben dafür sind in den Gutachten dargelegt.

Die Bewertung des Eingriffs und Ausgleichs für Biotopstrukturen erfolgt nach der „Methode zur ökologischen Bewertung und Biotopfunktionen von Biotoptypen“ (LUDWIG (1991).

5.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt im Wesentlichen in Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden. Die Verwaltung der Stadt Troisdorf, die Träger der Planungshoheit in der Bauleitplanung ist, wird selbstverständlich im Rahmen ihrer Tätigkeiten ebenfalls regelmäßig vorhandene Nutzungen und bauliche Anlagen auf deren Rechtmäßigkeit überprüfen.

Die Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz erfolgt unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung, die alle artenschutzfachlichen Vorkehrungen und Maßnahmen fachkompetent koordiniert, betreut und überwacht.

5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Reitanlage auf dem Areal eines bisherigen Reitplatzes schaffen.

Der Bebauungsplan regelt die zulässigen Nutzungen und trifft darüber hinaus u.a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Nutzung privater Grünflächen sowie zum Schall- und Artenschutz. In der Planzeichnung sind die unterschiedlichen Nutzungen räumlich abgegrenzt und mit Baugrenzen die Platzierung der Gebäude vorgegeben.

Das Sondergebiet umfasst im Wesentlichen das bisherige Reitplatzgelände und hat eine Größe von etwa 9.690 qm. Zulässig sind dort Anlagen/Gebäude zur Unterbringung von Pferden (Ställe, Paddocks, Gebäude für Futtermittel und Maschinen, Lagerstätten für Pferdmist u.a.), Reit- und Longierhallen einschließlich Tribünen, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für den Betreiber/Inhaber der Anlage sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bis max. 10 % der zulässigen Grundfläche für Gebäude, Zugänge und Zufahrten, Stellplätze für Fahrzeuge und Pferdeanhänger sowie befestigte Lager- und Freiflächen, sonstige bauliche Anlagen, die der Pferdehaltung und dem Reiten dienen sowie Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (auch auf den zu begrünenden Flächen). Es sind maximal 2 Vollgeschosse, 4.500 qm Grundfläche für Gebäude, 7.800 qm Grundfläche für Gebäude und Nebenanlagen und Gebäudehöhen bis 66,00 m über NHN zulässig. Nicht baulich genutzte bzw. nicht befestigte Flächen sind standortgerecht und flächendeckend zu begrünen. Zur Begrünung sind Ansaaten von standortgerechten Gräser-/ Kräutermischungen oder Pflanzungen von heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Diese Flächen können zudem der Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser dienen.

Innerhalb der etwa 5.800 qm großen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Reitplatz" sind nur bauliche Anlagen zum Reiten und Unterbringen von Pferden im Freien sowie Geländemodellierungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) und Einfriedungen zulässig. Mindestens 10 % der Reitplatzfläche sind als Pferdeweide zu nutzen. Sonstige bauliche Anlagen, die nicht der Reitplatznutzung dienen, sind nicht zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten" (340 qm) sind Geländemodellierungen (Abgrabungen/Aufschüttungen), Anlagen zur Gartengestaltung (Wege, Plätze, Pavillons, Teiche u.a.) und Einfriedungen zulässig. Sonstige bauliche Anlagen, die nicht der Gartennutzung dienen, sind nicht zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Pferdeweide" (500 qm) sind außer Geländemodellierungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) und Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig. Sonstige bauliche Anlagen, die nicht der Weidenutzung dienen, sind nicht zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Umgrenzung "Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" sind außer Einfriedungen und randlichen Geländeanpassungen, die den Gehölzbestand nicht gefährden dürfen, keine sonstigen bauliche Anlagen oder Geländemodellierungen (Abgrabungen/ Aufschüttungen) zulässig. Müssen für Geländeanpassungen randlich einzelne Bäume gefällt wer-

den, sind diese durch Neupflanzungen in gleicher Art und Anzahl als Heister mit einer Mindestpflanzgröße von 2,50 m zu ersetzen.

Wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind insbesondere die Begrenzung der zulässigen Grundfläche (Gebäude + Nebenanlagen) und Vorgaben zur Begrünung nicht baulich genutzter Flächen einschließlich der privaten Grünflächen, die für diese eine angemessene ökologische Wertigkeit und Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere sicherstellen sollen. Mit den Begrünungsmaßnahmen werden vor allem nachhaltige Auswirkungen verringert.

Im Hinblick auf den Artenschutz wurden aus der Artenschutzprüfung vom Büro für Artenschutz & Tierökologie, Sven Nekum entsprechende Maßnahmen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen. Die Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz erfolgt unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung, die alle artenschutzfachlichen Vorkehrungen und Maßnahmen fachkompetent koordiniert, betreut und überwacht.

Wie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in Kapitel 5.2.2.7 zeigt, bleibt im Vergleich des derzeitigen Zustandes mit den nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen ein nach dem Verfahren LUDWIG ermitteltes Defizit von 48.190 Punkten. Dieses Defizit betrifft nicht nur die Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere sondern auch in ähnlichem Maße die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Dieses Defizit soll außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Die erforderlichen Maßnahmen können innerhalb des Naturraumes seitens der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft bereitgestellt werden. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen werden bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt und sind Voraussetzung für die Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes.

5.3.4 Referenzliste der Quellen

Methode zur ökologischen Bewertung und Biotopfunktionen von Biotoptypen (LUDWIG (1991))

Schalltechnische Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 01.08.2018

Artenschutzprüfung vom Büro für Artenschutz & Tierökologie, Sven Nekum vom 21.10.2018

Geruchsgutachten von R.&H. Richters & Hüls, Ingenieure für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz vom 19.07. 2018

Messungen und Simulationsberechnungen zu Immissionen durch elektrische und magnetische Felder aufgrund benachbarter Hochspannungstrassen) von WILA Wissenschaftsladen Bonn vom 07.06.2018

Orientierendes Baugrundgutachten von Diplom Geologe Jürgen Breker vom April 2018

6 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Sondergebietsfläche SO sind Anlagen/Gebäude zur Unterbringung von Pferden (Ställe, Paddocks, Gebäude für Futtermittel und Maschinen, Lagerstätten für Pferdemist u.a.), Reit- und Longierhallen einschließlich Tribünen, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für den Betreiber/Inhaber der Anlage sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bis max. 10 % der zulässigen Grundfläche für Gebäude, Zugänge und Zufahrten, Stellplätze für Fahrzeuge und Pferdeanhänger sowie befestigte Lager- und Freiflächen, sonstige bauliche Anlagen, die der Pferdehaltung und dem Reiten dienen sowie Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (auch auf den zu begrünenden Flächen). Diese Nutzungen entsprechen den in der vorliegenden Projektplanung enthaltenen Bestandteilen der Reitanlage, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht werden soll.

Im Sondergebiet sind maximal zwei Vollgeschosse, 4.500 qm als maximale Grundfläche für Gebäude, 7.800 qm als maximale Grundfläche für Gebäude und Nebenanlagen und 66,00 m über NHN als maximale Gebäudehöhe zulässig. Das entspricht der vorliegenden Projektplanung und räumt dieser nur einen geringen Abweichungsspielraum ein. Die Gesamtgrundfläche bleibt mit 7.500 qm deutlich unter der Größe des festgesetzten Sondergebietes SO-2 (9.412 qm), um einen angemessenen Anteil für Begrünungsmaßnahmen bereitzustellen, den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren und den Bedarf an externen Kompensationsmaßnahmen zu begrenzen.

6.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Mit Baugrenzen werden Rahmen vorgegeben, innerhalb derer die Gebäude platziert werden dürfen. Die Baugrenzen orientieren sich an der vorliegenden Projektplanung. Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Geringfügige Überschreitungen können als Ausnahme zugelassen werden. Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Die zulässige Gebäudelänge richtet sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

6.3 äußere Erschließung / Anbindung an die Kreisstraße

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltene Zufahrt ist eine von zwei bestehenden und künftig weiter nutzbaren Zufahrten für das Areal Haus Rott einschließlich Tennis- und Reitanlage. Der Bebauungsplan schließt aus, dass in seinem Geltungsbereich eine zusätzliche Zufahrt von der Kreisstraße errichtet werden darf.

Die funktionsfähige und verkehrsgerechte Ausbildung des Anschlusspunktes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und einvernehmlich mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Gemäß Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis vom 05.11.2018 kann eine verkehrsgerechte Anbindung an die Kriegsdorfer Straße an der Zufahrt durch eine Aufweitung der westlichen Fahrspur auf 5,00 m gewährleistet werden. Zudem sind die erforderlichen Sichtfelder von Sichthindernissen freizustellen. Für die Anbindung sind eine gesonderte Fachplanung und eine Verwaltungsvereinbarung mit dem Rhein-Sieg-Kreis vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes erforderlich.

Haupterschließung für das Gesamtareal wird auch weiterhin die südliche Zufahrt bleiben, für die der Rhein-Sieg-Kreis eine Linksabbiegespur auf der Kreisstraße fordert. Da die Folgenutzung der bestehenden Gebäude der Reitanlage nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes ist, kann der Bebauungsplan dazu keine verbindlichen Regelungen treffen. Diese Regelungen werden Gegenstand der Projekt- und Genehmigungsplanung für die Folgenutzung der bisherigen Gebäude der Reitanlage sein.

6.4 Grün- u. Freiflächen, Gehölzerhaltung

Auf der privaten Grünflächen "Reitplatz" sind nur bauliche Anlagen zum Reiten einschließlich Tribüne und Unterbringen von Pferden (Umzäunungen einschließlich Unterstände) im Freien sowie Geländemodellierungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) und Einfriedungen zulässig. Sonstige bauliche Anlagen, die nicht der Reitplatznutzung dienen, sind nicht zulässig. Damit wird Sichergestellt, dass der Grünflächencharakter gewahrt bleibt. Mindestens 10 % der Fläche dürfen nur als Pferdeweide genutzt werden, um den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren.

Auf der privaten Grünflächen "Garten" sind Geländemodellierungen, Anlagen zur Gartengestaltung (Wege, Plätze, Pavillons, Teiche u.a.) und Einfriedungen zulässig. Diese Fläche soll als Außengelände für die Wohnung des Anlagenbetreibers genutzt werden dürfen.

Auf der privaten Grünflächen "Pferdeweide" sind Einfriedungen / Umzäunungen und Geländemodellierungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) zulässig. Dieser Teil des Grundstücks wird baulich nicht genutzt.

Auf privaten Grünflächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind außer Einfriedungen und randlichen Geländeanpassungen, die den Gehölzbestand nicht gefährden, keine bauliche Anlagen oder Geländemodellierungen zulässig. Dies würde ansonsten der Gehölzerhaltung widersprechen. Müssen

für Geländeanpassungen randlich einzelne Bäume gefällt werden, sind diese durch Neupflanzungen in gleicher Art und Anzahl als Heister mit einer Mindestpflanzgröße von 2,50 m zu ersetzen.

Im Sondergebiet sind nicht bauliche genutzt bzw. nicht befestigte Flächen standortgerecht und flächendeckend zu begrünen. Zur Begrünung sind Ansaaten von standortgerechten Gräser-/Kräutermischungen oder Pflanzungen von heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

6.5 Gestaltungsvorschriften

Auf den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 40 ° zulässig. Damit soll die Dachform der denkmalgeschützten Gebäude auf die neuen Gebäude übertragen werden. Moderne Fachdächer als Gegensatz zum historischen Bestand sind städtebaulich und im Hinblick auf den Denkmalschutz an dieser Stelle nicht gewünscht.

6.6 Schallschutzmaßnahmen

Die Anforderungen an den Schallschutz wurden von Graner + Partner Ingenieure ermittelt und bewertet. Das Schalltechnische Prognosegutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Im Schalltechnische Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure sind Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 dargestellt. Entsprechende Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden sind zu beachten. Im konkreten Einzelfall sind im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren nach den Bestimmungen der zu diesem Zeitpunkt rechtskräftig anzuwendenden DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abzuleiten. Unter Kenntnis der genauen Raumkonfiguration des jeweiligen Bauvorhabens ergibt sich das erforderliche resultierende Schalldämmmaß für die einzelnen Teilflächen der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach usw.). Im Baugenehmigungsverfahren kann bei Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden. Beispielsweise kann an einer Gebäuderückseite durch die Eigenabschirmung des Gebäudes selbst oder die Abschirmung anderer Bauten ein niedrigerer Lärmpegelbereich erreicht werden.

6.7 Artenschutzmaßnahmen

Die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz sind im Einzelnen in der Artenschutzprüfung vom Büro für Artenschutz & Tierökologie, Sven Nekum ermittelt und erläutert. Die empfohlenen Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich aufgenommen. Die Artenschutzprüfung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

7 Verwirklichungsmaßnahmen

Die Umsetzung der durch den Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben erfolgt durch den Vorhabenträger/Investor. Dazu gehören nicht nur die Gebäude und privaten Zugänge, Zufahrten und Stellplätze, sondern auch alle weiteren baulichen Anlagen, die für eine voll funktionsfähige Nutzung erforderlich sind, z.B. Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Auch die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger/Investor umgesetzt. Öffentliche Maßnahmen der Stadt Troisdorf sind nicht vorgesehen.

8 Kosten und Finanzierung

Alle Kosten für die Erstellung der Unterlagen zum Bauleitplanverfahren sowie für die spätere Realisierung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Bauvorhaben werden vom Vorhabenträger/Investor übernommen.

9 Anlagen

- Schalltechnische Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 01.08.2018
- Artenschutzprüfung vom Büro für Artenschutz & Tierökologie, Sven Nekum vom 21.10.2018
- Geruchsgutachten von R.&H. Richters & Hüls, Ingenieure für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz vom 19.07. 2018
- Messungen und Simulationsberechnungen zu Immissionen durch elektrische und magnetische Felder aufgrund benachbarter Hochspannungstrassen) von WILA Wissenschaftsladen Bonn vom 07.06.2018
- Orientierenden Baugrundgutachten von Diplom Geologe Jürgen Breker vom April 2018

Troisdorf, den 10.07.2019

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den 11.07.2019

K.-W. J. 17.7.

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister

EN 10.07.19
Ki 17.07.19

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet 2
1.1 Bestandsituation und Abgrenzung 2
2 Planverfahren 4
2.1 Wahl der Verfahrensart 4
2.2 Dauer der öffentlichen Auslegung 4
3 Bisherige planungsrechtliche Situation 5
3.1 Regionalplan 5
3.2 Flächennutzungsplan 8
3.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) 10
4 Ziel und Zweck der Planung 10
4.1 Anlass der Planung 10
4.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 12
5 Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB 13
5.1 Einleitung 13
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplanes 13
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen 14
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden 15
5.2.1 Bestandsaufnahme 15
5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 23
5.2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen 37
5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 41
5.2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen 42
5.3 Zusätzliche Angaben 42
5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 42
5.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt 42
5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 43
5.3.4 Referenzliste der Quellen 44
6 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 45
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 45
6.2 Bauweise, überbaubare Flächen 45
6.3 äußere Erschließung / Anbindung an die Kreisstraße 45
6.4 Grün- u. Freiflächen, Gehölzerhaltung 46
6.5 Gestaltungsvorschriften 47
6.6 Schallschutzmaßnahmen 47
6.7 Artenschutzmaßnahmen 47
7 Verwirklichungsmaßnahmen 48
8 Kosten und Finanzierung 48
9 Anlagen 48