

BEGRÜNDUNG

zur 73. Flächennutzungsplanänderung

„Golfplatz Loherhof – Erweiterung“



Stadt Geilenkirchen – Ortslage Hünshoven

Entwurf zur erneuten Offenlage



Inhalt

1	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	2
2	LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	4
3.1	Ziele der Landesplanung.....	4
3.2	Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan.....	4
3.3	Landschaftsplan	4
3.4	Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche.....	5
4	PLANINHALT	6
5	PLANKONZEPT	6
5.1	Bebauungskonzept.....	7
5.2	Erschließungskonzept	7
5.3	Wegekonzept	7
5.4	Entwässerungskonzept	9
5.5	Landschaftskonzept	10
5.6	Ausgleichskonzept	12
6	KENNZEICHNUNG	14
7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	14
8	HINWEISE	14
9	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
9.1	Umweltauswirkungen	16
9.2	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	17
9.3	Immissionen	17
9.4	Altlasten	18
10	KOSTEN	18
11	PLANDATEN	18
12	ANHANG	19

1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Im Osten der Ortslage Hünshoven befindet sich der Loherhof. Hierbei handelt es sich um eine Sport- und Freizeitanlage, die durch unterschiedliche Nutzungen, beispielsweise ein Restaurant, eine Tennishalle und eine 9-Loch Golfanlage gekennzeichnet ist. Der Betreiber beabsichtigt, den Golfplatz zu einer vollwertigen 18-Loch Golfanlage zu erweitern. Durch die Nähe zu umliegenden Ortschaften sowie einem angrenzenden Hochschulstandort leistet der Loherhof einen Beitrag zur Naherholung der örtlichen Bevölkerung, sodass ein städtisches Interesse an der geplanten Erweiterung gegeben ist.

Mehrere Gründe sprechen für die angestrebte Erweiterung. Zum einen erfreut sich der Golfsport einer immer größeren Beliebtheit. Die Zahl der in Deutschland organisierten Golfspieler ist 2015 um 0,2 % gestiegen und hat damit einen neuen Höchststand erreicht. Damit verzeichnet der organisierte Golfsport seit Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 1951 im 65. Jahr in Folge ein Wachstum.¹ Dies belegt, dass ein gesteigerter Bedarf nach Golfplätzen gegeben ist.

Auch der verfahrensgegenständliche 9-Loch-Golfplatz verzeichnet seit seiner Eröffnung im Jahr 2006 ein stetiges Wachstum an Spielern, was insbesondere auf die Möglichkeit zurückzuführen ist, den Platz als Gast, also ohne Mitgliedschaft in einem Golfclub nutzen zu können. Aufgrund dieser Entwicklung stößt der vorhandene Golfplatz zunehmend an seine Kapazitätsgrenze. Durch die geplante Erweiterung könnte die Mitgliederzahl, gemäß den Prognosen des Betreibers und innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren nach Eröffnung, um ein Drittel erhöht werden. Zudem könnte die Jahresspielgebühr für die ständigen Mitglieder des Golfclubs auf Grundlage der Erweiterung erhöht werden. Insofern ist die wirtschaftliche Nachhaltigkeit als gesichert zu erachten.

Darüber hinaus ist die Nutzung der Anlage an keine Clubmitgliedschaft gebunden. Insofern bietet sie die Möglichkeit eines kostengünstigen Einstiegs in den Golfsport und dient der Naherholung der Allgemeinheit. Insbesondere da die Nutzung der Spielbahnen auch für Spieler ohne Platzreife ermöglicht wird. Derzeit wird die Anlage von 450 dauerhaften Mitgliedern zzgl. wechselnden Gästen ohne dauerhafte Mitgliedschaft genutzt. Die Nutzergruppe der Gäste umfasst u.a. Schüler im Rahmen des Schulsports, Studenten aus dem angrenzenden Standort der Fachhochschule Aachen sowie Bewohner der angrenzenden Ortschaften. Im Rahmen der geplanten Erweiterung könnte die Anlage für weitere Nutzergruppen zugänglich gemacht werden. Beispielsweise durch die Umsetzung eines öffentlich zugänglichen Wegenetzes.

Da es sich um eine Erweiterung handelt, ist die geplante Nutzung an einen Standort gebunden, der unmittelbar an den bestehenden Golfplatz angrenzt. Demgemäß kommen die nachfolgenden Standortalternativen grundsätzlich in Frage:

A. ENTWICKLUNG IN RICHTUNG SÜDEN

Bei einer Erweiterung des bestehenden Standortes in Richtung Süden würde sich die Golfanlage in Richtung mehrerer stark befahrener Straßen, insbesondere der B56 entwickeln. Hierdurch wäre mit einer Gefährdung des Straßenverkehrs bzw. umfangreichen Verkehrssicherungsmaßnahmen wie Ballfangzäunen zu rechnen. Durch diese Maßnahmen käme es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, was insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten, landschaftsgebundenen Erholungsnutzung als wesentlicher Nachteil zu bewerten wäre. Die von den Straßen ausgelösten Lärm- und Abgasimmissionen würden zu einer weiteren Beeinträchtigung der Erholungsfunktion führen. Zudem läge die Erweiterung von den vorhandenen Ortslagen weitestgehend abgewandt, sodass eine fußläufige Erreichbarkeit nur bedingt gegeben wäre. Aus den vorgenannten Gründen soll von einer Erweiterung in Richtung Süden abgesehen werden.

¹ Deutscher Golf Verband e.V., 31.12.2015

B. ENTWICKLUNG IN RICHTUNG OSTEN ODER NORDOSTEN

Durch eine Erweiterung in Richtung Osten oder Nordosten würde sich die Golfanlage in großflächig zusammenhängende, landwirtschaftlich genutzte Fläche erstrecken. Die Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft wären somit besonders erheblich und eine fußläufige Erreichbarkeit wäre eingeschränkt. Zudem könnten attraktive Landschaftsbestandteile, beispielsweise Gehölzbestände nur bedingt eingebunden werden. Somit würde eine klare Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft fehlen und positive Rückkopplungen für die Naherholung wären gering. Aus den vorgenannten Gründen soll von einer Erweiterung der bestehenden Golfanlage in Richtung Osten oder Nordosten abgesehen werden.

C. ENTWICKLUNG IN RICHTUNG NORDWESTEN

Aus städtebaulicher Sicht bietet sich die Entwicklung des bestehenden Standortes in Richtung Nordwesten besonders für die geplante Nutzung an. Insbesondere da sie sich in Richtung der Wurmaue orientieren und auch in alle weiteren Richtungen von ausgeprägten Gehölzstrukturen oder ruhigen Wohngebieten umfasst werden. Zudem verfügen die Plangebietsflächen über eine lebendige, optisch ansprechende Topografie mit Höhenunterschieden von über 10 m. Demgemäß bestehen insgesamt günstige Voraussetzungen für die landschaftsgebundene, ruhige Naherholung im Allgemeinen sowie für das Golfspiel, welches von dem z.T. terrassierten Geländeprofil profitiert, im Konkreten.

Gemäß dem bestehenden Flächennutzungsplan ist die geplante Nutzung nicht möglich. Dieser stellt die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Durch die geplante Änderung können die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den bestehenden Golfplatz zu erweitern.

2 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes

Ziel der Planung ist die Erweiterung eines bestehenden Golfplatzes auf den Flächen Gemarkung Geilenkirchen, Flur 64, Flurstücke 42, 44, 524, 525 und 526. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst damit eine Gesamtfläche von etwa 28,3 ha. Somit könnte der Golfplatz auf eine Gesamtfläche von etwa 46,2 ha erweitert werden. Hinzu kommen Infrastrukturfächen, beispielsweise für Stellplätze, die jedoch gemeinschaftlich mit dem Sportpark Loherhof genutzt und aus diesem Grund nicht in die Flächenbilanzierung aufgenommen werden.

Derzeit unterliegen die verfahrensgegenständlichen Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche. Im Westen befindet sich, hinter weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, die Ortslage Hünshoven. Im Norden grenzt die Aue der Wurm an das Plangebiet an, die in dem Landschaftsplan I/3 „Geilenkirchener Wurmatal“ als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt wurde. Dieses Landschaftsschutzgebiet setzt sich im Osten des Plangebietes, hinter ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Flächen, in der Form weitestgehend linearer Waldbereiche fort. Im Süden des Plangebietes befindet sich der bestehende Golfpark Loherhof.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Zur Bewertung des Eingriffs ist festzustellen, ob die Planung nach anderen rechtlichen Vorgaben (z.B. Bauleitplanung und Schutzstatus) zulässig und grundsätzlich vollziehbar ist; dies ist nachfolgend geschehen.

3.1 Ziele der Landesplanung

Gemäß dem neuen Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 14.12.2016 befinden sich die verfahrensgegenständlichen Flächen in einem als Freiraum dargestellten Bereich. Der Grundsatz 7.1-1 des Landesentwicklungsplanes sieht vor, dass der Freiraum einschließlich seiner Funktionen erhalten werden soll. Dies wird durch die Planung nicht in Frage gestellt. Das Plangebiet wird auch nach Umsetzung des geplanten Vorhabens Freiraum sein. Dessen Funktion geht insofern nicht verloren.

Im Sinne des Grundsatzes 7.1-8 sollen Bereiche, die sich aufgrund ihrer Struktur, Ungestörtheit und Erreichbarkeit besonders eignen, für naturverträgliche Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzungen gesichert und weiterentwickelt werden. Diesem Grundsatz kann durch die Umsetzung der Planung gefolgt werden. Das Plangebiet dient nach Umsetzung des geplanten Vorhabens der naturverträglichen Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzung. Insofern sind insgesamt keine Konflikte zwischen der Planung und den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes ersichtlich.

Die Ziele der Landesplanung werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen konkretisiert. Dieser stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ (AFAB) dar. Die westlich gelegene Ortslage Hünshoven wird als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Für die umliegenden Auen und Wälder erfolgt die Darstellung „Waldbereiche“ bei teilweiser Überlagerung durch die Darstellung „Schutz der Landschaft und Landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE).

Gemäß den textlichen Darstellungen zum Regionalplan dienen die AFAB u.a. den Grün-, Sport- und sonstigen Gemeinbedarfsflächen sowie Freizeit- und Erholungsflächen, deren Erscheinungsbild nicht durch Bebauung oder Bodenversiegelung geprägt ist. Die geplante Nutzung dient der naturverträglichen Erholung. Versiegelungen sind zur Umsetzung der Planung, mit der Ausnahme einer Regenschutzhütte und von einzelnen Wegen, nicht erforderlich. Insofern ist das Vorhaben allgemein in einem AFAB zulässig.

3.2 Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen trifft für das Plangebiet die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes I/3 „Geilenkirchener Wurmatal“. Dieser setzt die nördlich und östlich gelegenen Wald- und Auenbereiche als Landschaftsschutzgebiet „Wurmatal mit Tal des Beeckfliess, Immendorfer Fliess, Gereonsweiler Fliess und Koetteler Schar sowie Leerodter Wald und Hover Busch“

fest. Das Plangebiet liegt, bis auf einen kleinen Zipfel im Nordwesten, nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Der Landschaftsplan stellt das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ dar. Diesem Entwicklungsziel kann durch die geplante Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen grundsätzlich gefolgt werden.

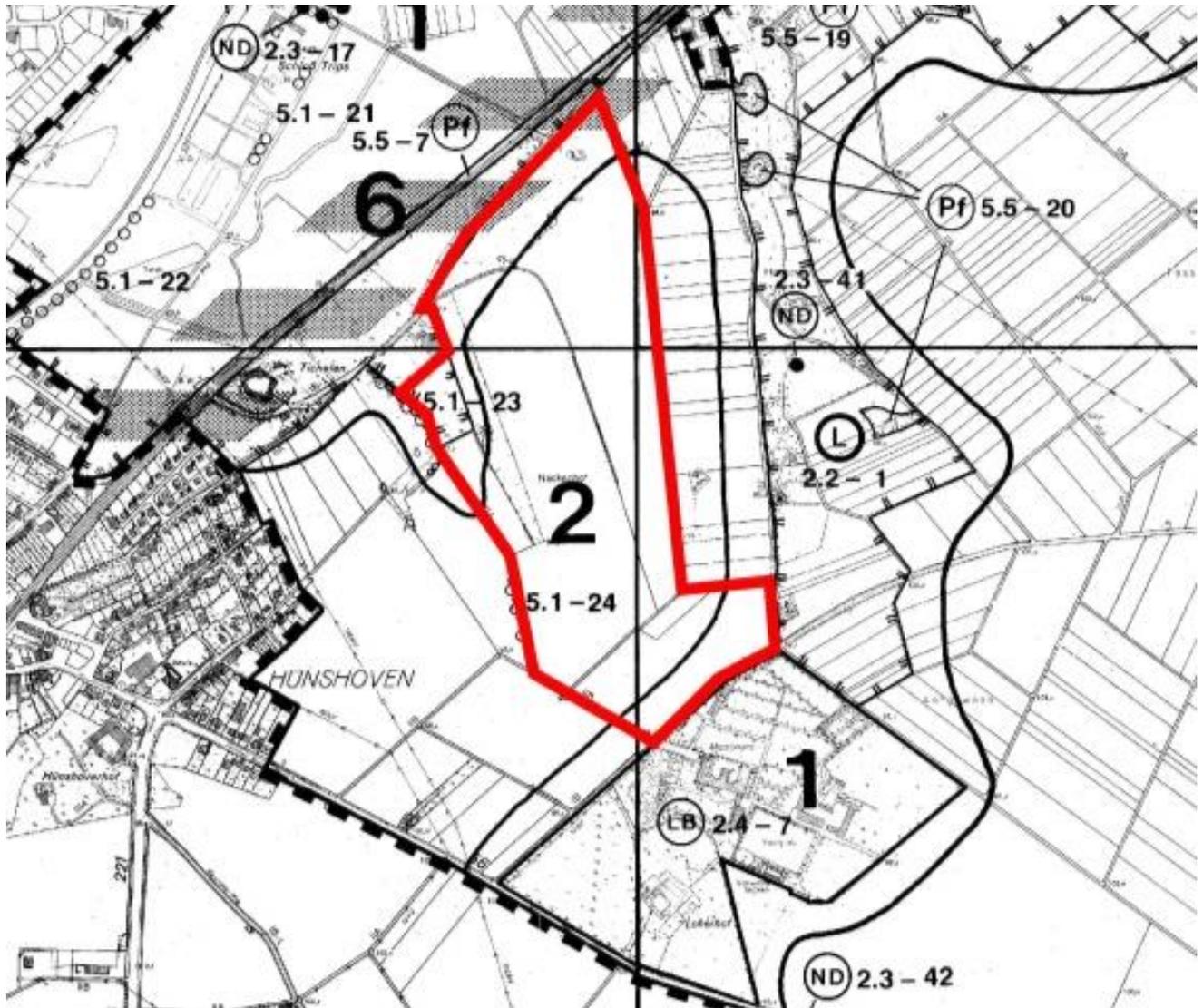


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan I/3 „Geilenkirchener Wurmatal“; Quelle: Kreis Heinsberg

3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Zur Beurteilung der vorhandenen Schutzgebiete wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Demnach wird das unter Kapitel 3.3 aufgeführte Landschaftsschutzgebiet in mehrere schutzwürdige Biotope untergliedert.

Die östlich angrenzenden Waldbereiche werden als schutzwürdiges Biotop BK-5002-0034 „Hänge eines Trockentales südlich von Süggerath“ bezeichnet. Es handelt sich um einen alten Eichenmischwald. Nebenbaumarten sind Rotbuche, Birke, Kirsche, Robinie und Esche. Die Strauchschicht wird von Vogelbeere und Bergahorn bestimmt. Die fast geschlossene Streuauflage wird von Brombeeren und Efeu gekennzeichnet. Das Biotop verfügt über eine lokale Bedeutung. Eine Gefährdung besteht gemäß dem Report zum Biotop durch direkte Eingriffe, insbesondere Müllablagerungen und Beseiti-

gung alter Bäume. Entsprechende Eingriffe und somit eine Beeinträchtigung des Biotops sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Die nördlich angrenzenden Auenbereiche werden als schutzwürdiges Biotop BK 5002-092 „Ehemaliges Auwaldgebiet südöstlich von Schloss Trips“ bezeichnet. Dieses setzt sich zusammen aus feuchten Wiesenflächen und größtenteils trockenengefallenen Auenwäldern. Hauptsächlich besteht lichter Hybridpappelwald, z.T. potentielle, natürliche Vegetation. Dazwischen befinden sich trockenengefallene Gräben. Mit Wasser gefüllte Bombentrichter befinden sich an der nördlich angrenzenden Bahnlinie. In Teilbereichen ist es zu Nachpflanzungen mit jungen Gehölzen gekommen. Das Biotop verfügt über eine lokale Bedeutung und ist stark beeinträchtigt, wird in Teilen jedoch gesetzlich geschützt (GP-5002-0007). Es dient insbesondere solchen Arten als Habitat, die mit Gehölzen bestandene, parkartige Landschaften besiedeln, beispielsweise den Arten Ringeltaube und Grünspecht. Solche Landschaften werden durch die Planung vorbereitet. Ferner kommt es zu keinem direkten Eingriff in das Biotop, sodass eine Beeinträchtigung insgesamt nicht zu erwarten ist.

Weitere Biotope befinden sich in einem Abstand von mindestens 300 m zum Plangebiet und werden durch Landschaftselemente oder Siedlungsstrukturen räumlich und funktional von dem Plangebiet abgetrennt. Beeinträchtigungen dieser Biotope sind somit ebenfalls unwahrscheinlich.

Das nächstgelegene Schutzgebiet mit europäischer Bedeutung stellt das etwa 6,6 km westlich gelegene FFH-Gebiet DE-5002-301 „Tevereener Heide“ dar. Aufgrund der hohen Entfernung zum Plangebiet sowie dessen Ausprägung als in der Region weit verbreitete, landwirtschaftliche Fläche, ist eine Bedeutung des Plangebietes für das FFH-Gebiet nicht ersichtlich. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu einer Barrierewirkung für mögliche Flugkorridore planungsrelevanter Arten führen könnten. Eine Beeinträchtigung ist in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

Bei dem nächstgelegenen Wasserschutzgebiet handelt es sich um das etwa 3,3 km westlich gelegene, geplante Trinkwasserschutzgebiet Gangelt-Stahe. Das Schutzgebiet befindet sich in weiter Entfernung und wird durch Siedlungsstrukturen von dem Plangebiet abgegrenzt. Zudem führt die Planung zu keinem maßgeblichen Einsatz von Pestiziden oder sonstigen wassergefährdenden Stoffen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden gegenüber der bisherigen, intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung reduziert wird. Insofern ist zu erwarten, dass die Umsetzung der Planung zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgebietes führen wird.

Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG) und Biosphärenreservate sind durch die Planung nicht betroffen.

4 PLANINHALT

Zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung soll unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes im Bereich der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen zukünftig die Darstellung „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ getroffen werden.

5 PLANKONZEPT

In Abstimmung mit der zuständigen Bezirksregierung Köln soll im Rahmen der 73. Flächennutzungsplanänderung bereits ein konkretes Planungskonzept aufgezeigt werden. Die Umsetzung dieses Konzeptes kann auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht abschließend geregelt werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine Lösungsmöglichkeit entwickelt, auf deren Grundlage die Vollziehbarkeit der Planung aufgezeigt werden kann.

Bei der Erstellung dieses Plankonzeptes wird auf den Leitfaden „Golfplätze – Orientierungsrahmen für Standortbeurteilungen“ der Bezirksregierung Düsseldorf zurückgegriffen. Demgemäß sollen Golfanlagen zu einer Verbesserung des

Freiraums und der Naherholungsfunktion durch landschaftsgerechte Planung führen und bevorzugt in Siedlungsnähe errichtet werden. Anhand dieser Kriterien wird das Planungskonzept nachfolgend beschrieben.

5.1 Bebauungskonzept

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Gebäude, insbesondere ein Clubhaus und die Abschlagboxen, wurden bereits im Zusammenhang mit dem bestehenden Golfplatz errichtet. Demgemäß konzentriert sich das Bebauungskonzept im Wesentlichen auf die Nutzung dieses Gebäudebestands. Als zusätzliche Bebauung soll lediglich eine Regenschutzhütte errichtet werden. Hierbei wird eine leichte bzw. mobile Bauweise beabsichtigt, sodass erhebliche Eingriffe in den Boden, etwa durch Fundamentierungen oder Anschlüsse nicht zu erwarten sind.

5.2 Erschließungskonzept

Da die verfahrensgegenständlichen Flächen unmittelbar an die Siedlungsbereiche der Ortslage Hünshoven angrenzen, ist die fußläufige Erreichbarkeit optimiert. Hierdurch kann zusätzlichen, motorisierten Verkehrsströmen soweit wie möglich entgegen gewirkt und dem Ziel einer ruhigen, naturverträglichen Naherholung Rechnung getragen werden.

In Bezug auf die nicht vermeidbaren, motorisierten Verkehrsströme besteht eine ebenfalls sehr gute Anbindung, da sich die Auffahrt zur B56 in etwa 1,3 km Entfernung befindet. Die zur Auffahrt führenden Straßen verlaufen außerhalb geschlossener Siedlungsbereiche, sodass die durch das Vorhaben verursachten Verkehrsströme voraussichtlich zu keiner Überlastung des bestehenden Verkehrsnetzes oder einer Beeinträchtigung vorhandener Wohnbereiche führen werden.

Das Plangebiet grenzt in Richtung Südosten an den Pater-Briers-Weg. Weitere Straßen grenzen nicht an, sodass eine Gefährdung des öffentlichen Straßenverkehrs gering ist. Sollten im Zusammenhang mit dem Pater-Briers-Weg Verkehrsicherungsmaßnahmen, beispielsweise Ballfangzäune oder abschirmende Bepflanzungen erforderlich werden, so werden diese in das weitere Verfahren eingestellt.

Da das Plangebiet unmittelbar an den bestehenden Golfplatz angrenzt, kann die vorhandene Infrastruktur, beispielsweise die Parkplätze und das Clubhaus, weiter genutzt werden. Eine erhebliche Ertüchtigung der bestehenden Infrastruktur ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, sodass Eingriffe durch Versiegelung insgesamt gering sein werden.

5.3 Wegekonzept

Im Sinne des Leitfadens „Golfplätze – Orientierungsrahmen für Standortbeurteilungen“ der Bezirksregierung Düsseldorf ist bei der Anlage von Golfplätzen dem Anspruch aller Erholungssuchenden durch Förderung der Zugänglichkeit der entstehenden Landschaft Rechnung zu tragen. Insofern soll Spaziergängern und Wanderern der Zutritt zu dem geplanten Golfplatz ermöglicht werden.

Bereits heute ist das Umfeld des Plangebietes durch unterschiedliche Feld- und Wirtschaftswege gekennzeichnet, die für die Zwecke der Naherholung genutzt werden können. Vorwiegend bestehen Wege in Nord-Süd-Ausrichtung. Verbindende Wege in West-Ost-Ausrichtung sind nur untergeordnet, insbesondere nördlich und südlich des Plangebietes vorhanden. Dieses bestehende Wegenetz soll im Rahmen der späteren Genehmigungsplanung um einen den Golfplatz querenden Weg erweitert und, durch eine Intensivierung der Pflege, in seiner Zugänglichkeit verbessert werden. Hierdurch entstehen unterschiedliche neue Rundwege, sodass die Planung zu einer Qualifizierung der Erholungslandschaft führt und der geplante Golfplatz als Teil der Erholungslandschaft genutzt und erlebt werden kann (vgl. Abbildung 3).

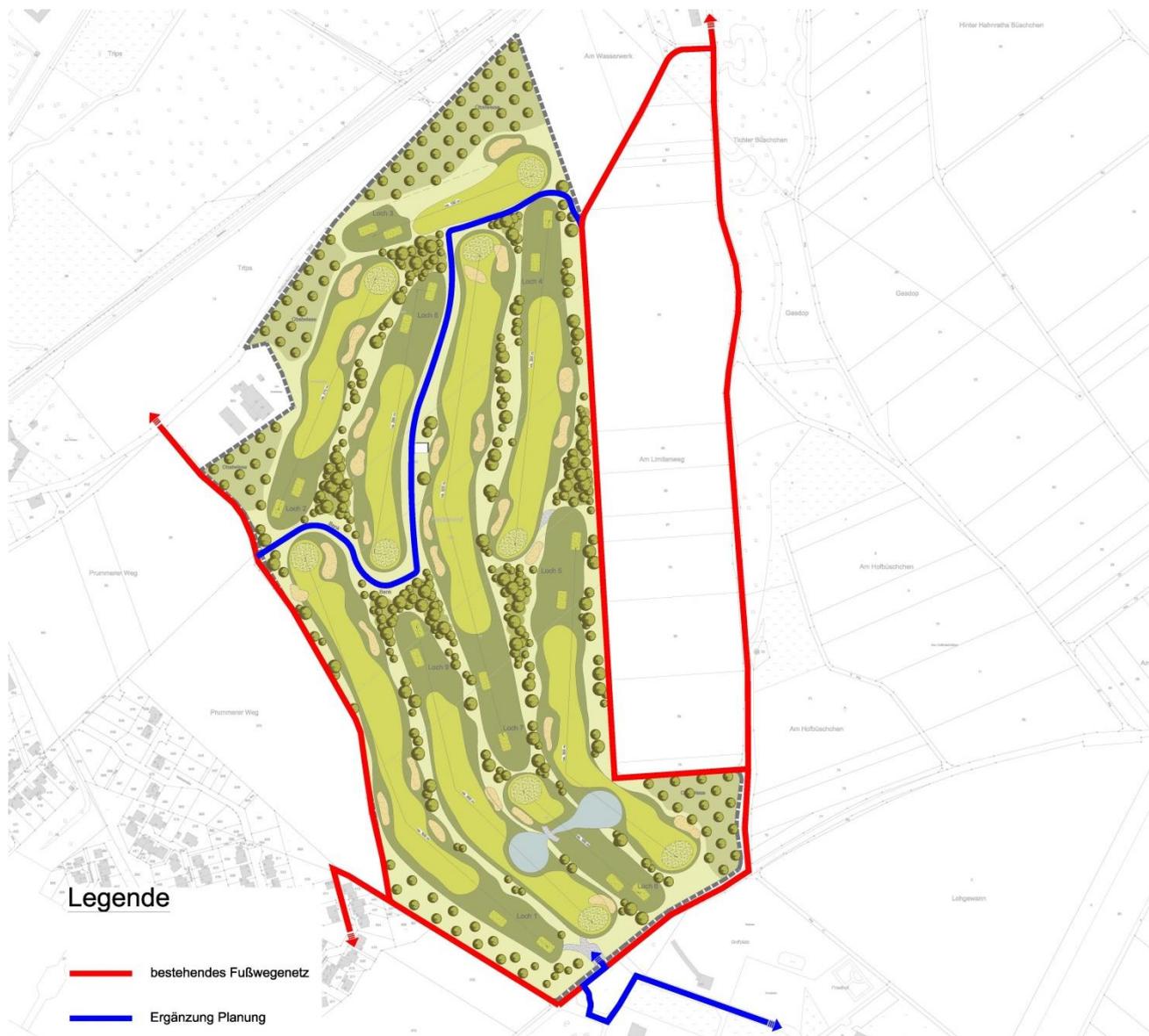


Abbildung 3: Ergänzung des bestehenden Fußwegenetzes; Quelle: Eigene Darstellung

Um die Verletzungsgefahr auf ein Minimum zu reduzieren, werden die oben bezeichneten Besucher über einen klar abgegrenzten Weg über den Golfplatz geführt. Dieser wird zwischen den Spielbahnen angeordnet, sodass eine Querung der Spielbahnen nicht erfolgt. Hierdurch kann ein klarer Bereich definiert werden, innerhalb dessen äußerste Vorsicht und Rücksichtnahme geboten ist. Zur Förderung einer bestmöglichen Sichtbarkeit der Erholungssuchenden, wird auf eine dichte Bepflanzung im Bereich des öffentlich zugänglichen Weges verzichtet. Vielmehr beschränkt sich die Bepflanzung auf einzelne Gehölze und Gehölzgruppen.

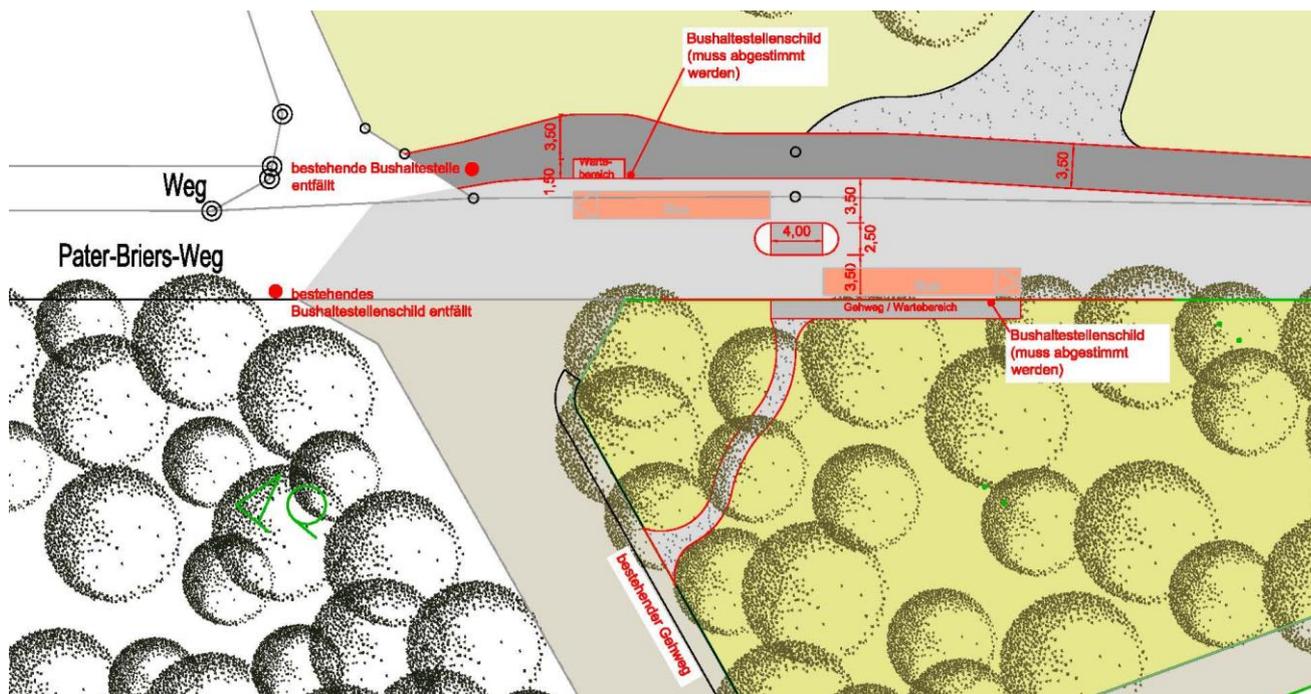


Abbildung 4: Beispiellösung zur Querung des Pater-Briers-Wegs; Quelle: Eigene Darstellung

Im Zusammenhang mit der Verkehrssicherheit ist zudem die Querung des Pater-Briers-Wegs zu betrachten. Diese Straße trennt den geplanten von dem bestehenden Golfplatz und stellt somit einen potentiellen Gefahrenschwerpunkt dar. Es bestehen jedoch hinreichende, bauliche Möglichkeiten, die eine sichere Querung durch Golfspieler und andere Fußgänger ermöglichen. In diesem Zusammenhang wurde bereits eine beispielhafte Lösungsmöglichkeit erarbeitet. Diese wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht abschließend geregelt sondern dient dem Nachweis ihrer Vollziehbarkeit.

Die beispielhafte Planung sieht die Ausgestaltung der Straßenquerung auf der Grundlage einer Verkehrsinsel vor. Verkehrsinseln sind gegenüber anderen Lösungsmöglichkeiten, z.B. Unterführungen oder Brücken vergleichsweise kompakt und damit besonders flexibel in Bezug auf ihre räumliche Verortung. Hierdurch können sie optimal auf die zu erwartenden Fußgängerbewegungen abgestimmt werden und einer ungewollten Straßenquerung an anderer Stelle, zugunsten eines kürzeren Fußweges, wird entgegengewirkt. Über eine zusätzliche Wegeführung im Bereich des bestehenden Golfplatzes können die Fußgänger zudem gezielt in Richtung der Verkehrsinsel gelenkt werden.

In Rücksprache mit dem zuständigen Tiefbauamt der Stadt Geilenkirchen soll die Querung mit der Neugestaltung einer vorhandenen Bushaltestelle verbunden werden. Durch die Kombination der Querung und der Bushaltestelle entsteht ein sogenannter „Buskap“, also eine bauliche Ausgestaltung der Bushaltestelle, durch die ein Überholen von haltenden Bussen verhindert bzw. die Verkehrssicherheit gefördert wird.

5.4 Entwässerungskonzept

Der mit der geplanten Nutzung verbundenen Versiegelungen sind gering und beschränken sich auf die Wege- und Wasserflächen sowie auf eine Regenschutzhütte. Unter Berücksichtigung der angestrebten Plankonzeption werden lediglich 1,4 % der gesamten Plangebietsfläche versiegelt. Aufgrund dieses geringen Flächenumfangs ist davon auszugehen, dass anfallendes Niederschlagswasser über die verbleibenden Flächen versickern wird. Zudem bestehen ausreichende Freiflächenpotentiale innerhalb des Plangebietes, sodass im Bedarfsfall zusätzliche Versickerungsanlagen, beispielsweise Mulden angelegt werden könnten.

Da die geplante Nutzung zu keinem erhöhten Schmutzwasseraufkommen führen wird, ist ein Anschluss an bestehende Schmutzwasserkanäle nicht vorgesehen. Sollten Toiletten benötigt werden, so kann grundsätzlich auf mobile Toilettenwagen mit Schmutzwassertank zurückgegriffen werden.

5.5 Landschaftskonzept

Das Landschaftsbild hat in erster Linie ästhetische und identitätsbewahrende Funktion. Die Komposition verschiedener, typischer Landschaftselemente macht die Eigenart eines Landstriches aus. Neben der Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt dies auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

BESTAND

Innerhalb des Plangebietes setzt sich das Landschaftsbild aus intensiv genutzten Ackerflächen zusammen. Diese Bereiche sind in ihrer Vielfalt, Eigenart und Naturnähe als nachrangig einzustufen. Es handelt sich um Biotoptypen mit geringem Arten- und Biotoppotenzial. Durch die landwirtschaftliche Nutzung und die damit verbundene Strukturarmut ist das vorhandene Landschaftsbild als vorbelastet zu bewerten. Gehölze beschränken sich auf angrenzende Flächen und sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Topografie des Plangebietes fällt in Richtung Norden um über 10 m ab.

Das Plangebiet ist in Bereiche mit unterschiedlicher, landschaftlicher Bedeutung eingebettet. In Richtung Westen befinden sich die Siedlungsstrukturen der Ortslage Geilenkirchen. Diese verfügen über keine hervorzuhebende Bedeutung für das Landschaftsbild, wären als überwiegende Wohnsiedlungsbereiche jedoch empfindlich gegenüber einer Verschlechterung des Landschaftsbildes. Im Süden befindet sich der bestehende Golfplatz. Dieser ist mit ausgeprägten, standortgerechten Gehölzstreifen und -inseln sowie zahlreichen Einzelgehölzen bepflanzt. Gleiches gilt für die östlich angrenzenden Waldbereiche und die Auen im Norden. Auch diese werden durch intensive, weitestgehend standortgerechte Gehölzstrukturen gekennzeichnet. Insgesamt bilden die angrenzenden Siedlungs- und Vegetationsstrukturen einen Rahmen um das Plangebiet. Hierdurch besteht kein unmittelbarer Zusammenhang zur freien Feldflur. Eine landschaftliche Bedeutung ist somit insbesondere als Naherholungsgebiet für angrenzende Wohnbebauung gegeben.

EINGRIFF

Durch die Planung werden die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen überplant. An der Stelle dieser soll ein Golfplatz entstehen, dessen Spielbahnen kleinteilig durch Einzelgehölze, Gehölzinseln und Obstbaumwiesen untergliedert werden, sodass insgesamt von einer Extensivierung der Nutzung auszugehen ist.

Die Gehölzauswahl erfolgt anhand der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV). Die hpnV bezeichnet die Gesamtheit der Pflanzengesellschaften, die sich aufgrund der am jeweiligen Standort herrschenden abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Klima natürlicherweise und ohne Beeinflussung durch den Menschen einstellen würden. Da in unserer Kulturlandschaft natürliche, vom Menschen nicht veränderte Flächen nur sehr selten zu finden sind, kann die Rekonstruktion der potenziellen Endgesellschaft am jeweiligen Standort dazu beitragen, möglichst landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit Niederrheinisches Tiefland in der Untereinheit der Geilenkirchener Lehmplatte. Die potenzielle natürliche Vegetation stellen mäßig saure Eichen- und Hainbuchenwälder dar. Da es

sich bei den Braunerden² der Ackerplatte um guten, tiefgründigen und mittelschweren Acker handelt, wurden die ursprünglich vorhandenen Wälder durch landwirtschaftliche Flächen ersetzt.³

Die Bepflanzung der Einzelgehölze und Gehölzinseln soll sich an der hpnV orientieren. Die räumliche Verteilung der Gehölzinseln beschränkt sich im Wesentlichen auf die Bereiche zwischen den Spielbahnen. Sie werden in die sogenannten rough-Bereiche eingebettet. Hierbei handelt es sich um extensiv gepflegte Wiesenflächen mit einer Wuchshöhe von 80 bis 100 cm. Durch die extensive Pflege und den hier nur stark eingeschränkt stattfindenden Spielbetrieb stellen die Gehölzinseln potentielle Lebensräume und Trittsteinbiotope, insbesondere für an den Siedlungsraum angepasste Arten dar.

Bei der Bepflanzung der Obstbaumwiesen sollen standortgerechte, lokale Obstsorten verwendet werden. Unter den Gehölzen soll das sogenannte hard-rough entstehen. Hierbei handelt es sich um Bereiche, die einer extensiven Pflege, beispielsweise durch Beweidung oder 2x-jährliche Mahd unterliegen. Die Obstbaumwiesen werden insbesondere an den nördlichen und östlichen Rändern des Plangebietes verortet. Hierdurch stellen sie Pufferzonen zu den angrenzenden Landschaftsschutzgebieten dar, wodurch die Lebensraumbedingungen innerhalb dieser erhalten bzw. gefördert werden können. Zudem bilden die Obstbaumwiesen neue Lebensräume, etwa für die Arten Steinkauz oder Kleinspecht, mit deren Vorkommen im Plangebiet grundsätzlich zu rechnen ist.⁴

Gemäß Leitfadens ist die Beanspruchung von schutzwürdigen Ackerflächen durch Golfplätze nur möglich, wenn Erdarbeiten größeren Umfangs vermieden werden. Ob eine Ackerfläche schutzwürdig ist, hängt von den Kennwerten der vorhandenen Böden ab. Zur Bewertung der Böden werden die Kartierungen zum Boden der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW (www.tim-online.nrw.de) und die Bodenkarte (M. 1:50.000) des geologischen Dienstes NRW zur Hilfe genommen. Demgemäß ist in dem Plangebiet mit besonders fruchtbaren, schutzwürdigen Böden zu rechnen, sodass die vorhandene Topografie beibehalten und die geplanten Spielbahnen in das vorhandene Landschaftsrelief integriert werden sollen.

BEWERTUNG

Im Sinne des Leitfadens „Golfplätze – Orientierungsrahmen für Standortbeurteilungen“ der Bezirksregierung Düsseldorf sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild maßgeblich von der Größe der geplanten Anlage abhängig. Demgemäß verbessert sich die Landschaftsverträglichkeit mit steigender Flächengröße eines Golfplatzes. Bestehende und genehmigte 9-Loch-Golfanlagen verfügen im Regierungsbezirk Düsseldorf über eine durchschnittliche Größe von 26 ha. Die durchschnittliche Größe der geplanten Anlagen liegt bei 36 ha (Stand 2010). Die verfahrensgegenständliche Erweiterungsplanung umfasst eine 9-Loch-Golfanlage auf einer Gesamtfläche von ca. 28,3 ha. Insofern ist davon auszugehen, dass die angestrebte Flächengröße allgemein ausreicht, um eine hinreichend extensive Landschaftsgestaltung zu ermöglichen.

Auf der Grundlage einer Flächenbilanzierung der geplanten Anlagengestaltung können diese Aussagen bestätigt werden. Demnach umfassen diejenigen Bereiche, die für den intensiven Spielbetrieb vorgesehen sind (Abschläge, Spielbahnen, Grüns, Bunker, Wasser, Wege, Regenschutzhütte und semi-roughs), lediglich eine Fläche von ca. 16,5 ha. Somit steht etwa die Hälfte des gesamten Plangebietes für den stark eingeschränkten Spielbetrieb (Roughs/Rauheflächen) und die Zwecke des Ausgleichs (Buschwerk, Sträucher und Obstbaumweiden) zur Verfügung.

² Braunerden entstehen durch die natürliche Verwitterung vorhandener Gesteine. Sie erhalten ihren Namen von der typischen braunen Farbe, die durch das Oxidieren von im Boden enthaltenen Eisenbestandteilen und anderen Mineralen hervorgerufen wird. Auch typisch ist eine Verlehmung des Bodens durch die Verwitterung des Ausgangsmaterials. Die Kornzusammensetzung des Bodens wird hierdurch dauerhaft verkleinert und verschiebt sich in den Bereich der Tone. Ausgehend von den ursprünglichen Bestandteilen können die Eigenschaften von Braunerde deutlich variieren. Quelle: KOPPE, W.: Geografie Infothek. Klett Verlag Leipzig, 2012

³ PAFFEN, Karlheinz; SCHÜTTLER, Adolf; MÜLLER-MINY, Heinrich: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 108 / 109 Düsseldorf-Erkelenz, 1. Aufl. Bad Godesberg: Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung Selbstverlag, 1963, S. 36

⁴ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 5002

Zudem ist ein Golfplatz gemäß Leitfaden grundsätzlich unbedenklich, wenn er im Vergleich zur bisherigen Nutzungsform zu einer extensiveren, also schonenderen Nutzung der Landschaft führt und durch landschaftspflegerische und -gestalterische Maßnahmen mit naturnahen Landschaftselementen die Landschaft bereichert. Dieser Vorgabe entsprechend werden ausschließlich solche Flächen in das Plangebiet aufgenommen, die heute einer intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. An der Stelle dieser soll ein Golfplatz errichtet werden, dessen Spielbahnen kleinteilig durch Einzelgehölze, Gehölzinseln und Obstbaumweisen gegliedert werden.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Pflanzenauswahl, deren räumlicher und qualitativer Strukturierung sowie der Tatsache, dass die vorhandene Topografie beibehalten werden kann, wird sich das geplante Vorhaben in die vorhandene Landschaft eingliedern und zu einer Steigerung der Naherholungsfunktion beitragen. Die bestehende, kleinteilig strukturierte Landschaft der angrenzenden Waldbereiche und Auen wird fortgeführt, wodurch die Lebensraumbedingungen potentiell vorkommender Arten begünstigt werden. Somit ist insgesamt davon auszugehen, dass die Planung zu positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild führen wird.

5.6 Ausgleichskonzept

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese werden gemäß § 14 BNatSchG definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“. Durch § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Eine Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe erfolgt vorliegend auf der Grundlage des Bewertungsverfahrens „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“, Ausgabe März 2008, herausgegeben von dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW 2008). Durch das Anwenden eines standardisierten Bewertungsverfahrens ist die Bewertungs- und Abwägungsgrundlage für Nichtfachleute leichter nachzuvollziehen und die Subjektivität der Beurteilung wird begrenzt.

Durch die in der verwandten Methodik berücksichtigte Gegenüberstellung des Ausgangszustandes mit dem geplanten Zustand kann die unterschiedliche ökologische Wertigkeit in Punkten ausgedrückt werden. Hierbei wird für neu angelegte Biotope in der Planung teilweise ein geringerer Grundwert angenommen als im Ausgangszustand, da davon ausgegangen wird, dass innerhalb von 30 Jahren nach Neuanlage eines Biotoptyps, höherwertige Biotope noch nicht entsprechend stark ausgebildet sind. Zudem fließt der Grad der ökologischen Ausprägung der Biotope, wie sie in der Örtlichkeit vorgefunden werden, in die Bewertung ein. Der hieraus ermittelte Differenzwert gibt wieder, ob ein Eingriff ausgeglichen ist oder ein zusätzliches bzw. extern zu kompensierendes Defizit besteht.

Auf der Grundlage der verwendeten Methodik ergibt sich die nachfolgende Bewertung. Zur Förderung einer besseren Nachvollziehbarkeit wird die Aufstellung im Anhang tabellarisch und grafisch aufbereitet.

BESTAND

Derzeit wird das Plangebiet vollständig als intensive Ackerfläche genutzt, Wildkrautarten sind weitestgehend fehlend. Die Flächen sind demnach entsprechend des Codes HA0,aci zu bewerten und erhalten einen Grundwert von 2 Ökopunkten/m². Bei einer Flächengröße von 283.212 m² besteht ein Einzelflächenwert von 566.424 Ökopunkten. Weitere Biotope sind derzeit nicht vorhanden, sodass der Gesamtflächenwert dem Einzelflächenwert entspricht.

PLANUNG

Durch die Planung werden die bestehenden Biotope verändert und Teilflächen werden versiegelt. Die geplanten Wege werden in einer wassergebundenen Bauweise umgesetzt. Insofern ist von einer Teilversiegelung entsprechend des Codes VF1 mit einem Gesamtwert von 2 Ökopunkten/m² auszugehen. Bei einer Gesamtfläche von 3.790 m², wovon 821 m² auf Verbindungswege zwischen den Spielbahnen und 2.969 m² auf öffentlich zugängliche Fußwege entfallen, besteht ein Einzelflächenwert von 3.790 Ökopunkten. Die von der geplanten Regenschutzhütte betroffenen Bereiche werden vollständig versiegelt. Sie entsprechen dem Code VF0 und erhalten einen Gesamtwert von 0 Ökopunkten/m².

Die Abschläge (3.759 m²), Spielbahnen (70.292 m²), Grüns (6.674 m²), Sandbunker (8.818 m²) und semi-roughs (75.312 m²) werden einer regelmäßigen Pflege und einem intensiven Spielbetrieb unterliegen. Aufgrund der vorgenannten Aspekte sind sie aus ökologischer Sicht mit privaten Gartenflächen vergleichbar. Demgemäß fallen sie unter den Code HJ, ka4 und erhalten einen Grundwert von 2 Ökopunkten/m². Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 25.10.2017 werden die Abschläge, Spielbahnen und Grüns mit einem Korrekturfaktor von 0,75 und die Sandbunker mit einem Korrekturfaktor von 0,5 abgewertet. Hierdurch kann der Beeinträchtigung durch die intensive Nutzung weiterhin Rechnung getragen werden. Somit besteht durch die Summe der vorgenannten Flächen ein Einzelflächenwert von insgesamt 280.530 Ökopunkten.

Im Süden des Plangebietes soll ein Teich errichtet werden. Die Abdichtung von diesem soll durch Tone erfolgen. Der Einbau einer Folie ist nicht geplant. Da der Teich in die Spielbahnen eingebunden wird, werden jedoch erhebliche anthropogene Auswirkungen bestehen. Insofern handelt es sich um ein bedingt naturfernes Gewässer im Sinne des Codes FF, wf3, für das ein Gesamtwert von 5 Ökopunkten/m² angesetzt wird. Mit einer Flächengröße von 3.456 m² besteht ein Einzelflächenwert von 17.280 Ökopunkten.

Wesentliche Bereiche des Plangebietes werden als sogenannte Rauhebereiche bzw. roughs angelegt. Diese grenzen unmittelbar an die Flächen an, welche für den hauptsächlichen Spielbetrieb genutzt werden und umfassen eine Fläche von 73.076 m². Aufgrund der Verwendung krautreicher Saatgutmischungen (z.B. RSM 7.1.1), einer extensiven Pflege und einer Wuchshöhe von 80 bis 100 cm handelt es sich um eine artenreiche, gut ausgeprägte Mähwiese. Entsprechend des Codes EA, xd1, veg1 ist von einem Grundwert von 6 Ökopunkten/m² auszugehen. Da die Flächen, im Vergleich zu einer typischen Mähwiese, einer erheblichen Belastung durch den angrenzenden Spielbetrieb unterliegen, wird ein Korrekturfaktor von 0,8 angesetzt. Demgemäß bestehen ein Gesamtwert von 4,8 Ökopunkten/m² und ein Einzelflächenwert von 350.765 Ökopunkten.

Weitere Bereiche werden mit Gebüsch und Strauchgruppen bepflanzt. Vorgesehen ist eine Bepflanzung mit lebensraumtypischen Gehölzen von mehr als 70 %. Demnach fallen die Flächen unter den Code BB100 und erhalten einen Grundwert von 6 Ökopunkten/m². Die Bepflanzungen bilden Rückzugsmöglichkeiten für Arten der Fauna. Zudem werden sie durch die Rauhebereiche von den Spielbahnen abgegrenzt. Insofern ist eine Abwertung über den Korrekturfaktor nicht erforderlich. Durch die 11.290 m² große Fläche besteht somit ein Einzelflächenwert von 67.740 Ökopunkten.

Um angrenzende Lebensräume zu schonen werden Randbereiche des Plangebietes als Obstbaumwiesen angelegt. Innerhalb dieser Bereiche soll eine 2x-jährliche Mahd oder eine Beweidung durch eine begrenzte Anzahl an Tieren erfolgen. Somit werden die Obstbaumwiesen unter dem Code HK3, ta15a eingeordnet und erhalten einen Grundwert von 6 Ökopunkten/m². Da die Obstbaumwiesen am Rand des Plangebietes bzw. zu angrenzenden Landschaftsschutzgebieten hingewandt liegen, sind sie durch den Spielbetrieb weitestgehend nicht beeinträchtigt und eine Abwertung über den Korrekturfaktor ist nicht erforderlich. Bei einer Flächengröße von 26.598 m² besteht ein Einzelflächenwert von 159.588 m².

Unter Addition aller Einzelflächenwerte besteht nach Umsetzung der Planung ein Gesamtflächenwert von 879.692 Ökopunkten. Nach Gegenüberstellung mit dem bestehenden Gesamtflächenwert von 566.424 Ökopunkten entsteht somit ein ökologischer Überschuss von 313.268 Ökopunkten. Es lässt sich zusammenfassen, dass die Planung für

den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu absehbaren positiven Effekten führen wird. Unter diesen Voraussetzungen geht der Leitfaden „Golfplätze – Orientierungsrahmen für Standortbeurteilungen“ der Bezirksregierung Düsseldorf davon aus, dass die Errichtung und der Betrieb eines Golfplatzes grundsätzlich unbedenklich sind.

6 KENNZEICHNUNG

Gemäß § 5 Abs. 3 BauGB sollen u.a. die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden. Im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befindet sich die Altlast-Verdachtsfläche Geilenkirchen Nr. 33,– Altgrabung Tichelen –. Diese wird durch „Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Eine Konkretisierung der damit verbundenen Restriktionen erfolgt durch einen Hinweis (vgl. Kapitel 8).

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gemäß § 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB sollen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dies trifft vorliegend insbesondere auf die im Plangebiet und dessen näherem Umfeld vorhandenen Grundwassermessstellen zu. Insofern werden diese nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet, gemäß Stellungnahme des Landschaftsverbands Rheinland – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege vom 18.08.2017, Bunker und Unterstände des Westwalls aus dem II. Weltkrieg, deren Lage in etwa bekannt ist. Diese Bunker – gesprengt oder erhalten – sind Mahnmale des II. Weltkrieges und sollten denkmalverträglich in die Planung eingebunden werden. Diese Denkmäler werden somit ebenfalls nachrichtlich in die Flächennutzungsplanänderung übernommen. Eine Konkretisierung der mit den Grundwassermessstellen und Bodendenkmälern verbundenen Restriktionen und Maßgaben erfolgt durch diesbezügliche Hinweise (vgl. Kapitel 8).

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt ferner im Bereich der derzeitigen L 364. Ein Planfeststellungsverfahren für die Verlegung des von der Planung betroffenen Abschnittes der L 364 ist bereits abgeschlossen. Da der Flächennutzungsplan die Anordnung der geplanten Nutzungen nicht abschließend regelt, betrifft eine abschließende Berücksichtigung der mit den L 364 verbundenen Belange die nachgelagerte Genehmigungsebene. Gleiches gilt für die Frage, welche der beiden Trassenführungen bei der abschließenden Planung zu berücksichtigen ist. Denn zu berücksichtigen ist die Trassenführung, die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültig ist. Da die später zu berücksichtigende Trassenführung unbekannt ist, wird von einer nachrichtlichen Übernahme der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone abgesehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes I/3 „Geilenkirchener Wurmatal“. Dieser setzt die nördlich und östlich gelegenen Wald- und Auenbereiche als Landschaftsschutzgebiet „Wurmatal mit Tal des Beckfliess, Immendorfer Fliess, Gereonsweiler Fliess und Koetteler Schar sowie Leerodter Wald und Hover Busch“ fest. Zur Förderung einer besseren Übersichtlichkeit erfolgt die nachrichtliche Übernahme der bestehenden Landschaftsschutzgebiete im Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen durch einen Ergänzungsplan. Von dieser Vorgehensweise soll vorliegend nicht abgewichen werden, sodass von einer zusätzlichen, nachrichtlichen Übernahme im Rahmen der 73. Flächennutzungsplanänderung abgesehen wird.

8 HINWEISE

Zur Konkretisierung der mit den nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommenen Grundwassermessstellen wird der nachfolgende Hinweis in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

„Grundwassermessstellen

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung und dessen Umfeld befinden sich aktive und inaktive Grundwassermessstellen, die nachrichtlich in die Flächennutzungsplanänderung übernommen wurden. Aktive Grundwassermessstellen sind notwendige Instrumente der Gewässerunterhaltung nach § 91 Wasserhaushaltsgesetz. Daher sind ihre Zugänglichkeit und ihr Bestand dauerhaft zu wahren. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass inaktive Grundwassermessstellen, die nicht zurückgebaut und verfüllt worden sind, die Tragfähigkeit des Baugrundes beeinflussen können.

Sollten innerhalb eines 200 m Korridors um die Grundwassermessstellen Baumaßnahmen geplant sein, dann ist zum Zwecke der Einweisung vor Beginn der Maßnahme mit dem jeweiligen Eigentümer der Grundwassermessstellen Kontakt aufzunehmen. Weitergehende Informationen über die Grundwassermessstellen können über das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, E-Mail: grundwasserstand@lanuv.nrw.de angefragt werden“

Um die mit der L 364 verbundenen Belange hinreichend zu berücksichtigen, regt der Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Mönchengladbach mit Schreiben vom 26.07.2017 an, bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf folgendes hinzuweisen:

„Anbaubeschränkungszone der L 364

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn von Landesstraßen (Anbaubeschränkungszone § 25 StrWG NRW)

- dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen,*
- sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird,*
- bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.“*

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg vom 09.08.2017 wird der nachfolgende Hinweis in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

„Altlasten-Verdachtsfläche

Die durch „Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichneten Flächen sind von der Altlast-Verdachtsfläche Geilenkirchen Nr. 33,– Altgrabung Tichelen – betroffen.

Im Rahmen der Erstbewertung von altlastenverdächtigen Flächen im Kreis Heinsberg konnten im nördlichen Bereich der Fläche Verfülltiefen zwischen 4,50 und 5,30 m und im südlichen Bereich zwischen 0,80 und 3,0 m aufgeschlossen werden. Die aufgefüllten Materialien beinhalteten Ziegelbruch und Bauschuttanteile. Die genaue Begrenzung der Altgrabung ist aufgrund der nach Norden hin mächtiger werdenden Auffüllungen nicht klar zu definieren. Beantragt wurden Abgrabungstiefen bis 15 m unter GOK.

Schadstoffe konnten in den ersten Untersuchungen mit Ausnahme eines geringfügig erhöhten Cadmiumgehaltes in einer Probe nicht festgestellt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass auch höhere Belastungen abfallrechtlich und bodenschutzrechtlich relevant sein könnten.“

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Heinsberg bittet mit Schreiben vom 11.08.2017 um Berücksichtigung der folgenden Hinweise:

„Niederschlagswasserbeseitigung

Sollten Versickerungsanlagen zur Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen in den Untergrund errichtet werden, ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice-Schlagwortindex- Niederschlagswasserbeseitigung abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 19.“

„Recyclingbaustoffe

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 12 und -61 45.“

Der nachfolgende Hinweis wird aufgrund der Stellungnahme des Landschaftsverbands Rheinland – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege vom 18.08.2017 in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen:

„Bodendenkmäler

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung wurden bislang keine systematischen, archäologischen Untersuchungen (qualifizierte Prospektion) durchgeführt, jedoch ist gemäß Stellungnahmen des LVR – Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 18.08.2017 und 06.12.2017 zu vermuten, dass sich im Untergrund Besiedlungsreste von der Vorgeschichte bis in die Neuzeit erhalten haben. Zudem befinden sich im räumlichen Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung sicher vorhandene Bunker- und Bunkerreste des 2. Weltkrieges, die gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurden.

Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NRW hat derjenige, der ein eingetragenes oder vermutetes Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass der spätere Bauantrag der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen und auch sonstige mit Erdeingriffen verbundene Planungen mit ihr abzustimmen sind und mit den Erdeingriffen erst begonnen werden darf, wenn der Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt. Es muss dann durch die Untere Denkmalbehörde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland geprüft und festgelegt werden, ob und in welchem Umfang archäologische Begleitmaßnahmen erforderlich werden.“

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1 Umweltauswirkungen

Die planbedingten, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

9.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB besteht hierbei eine Begründungs- und Abwägungspflicht.

Im Plangebiet ist mit besonders fruchtbaren, schutzwürdigen Böden zu rechnen. Gemäß dem Leitfaden „Golfplätze – Orientierungsrahmen für Standortbeurteilungen“ der Bezirksregierung Düsseldorf ist die Beanspruchung von schutzwürdigen Ackerflächen durch Golfplätze jedoch grundsätzlich möglich, wenn Erdarbeiten größeren Umfangs vermieden werden. Demgemäß sollen die vorhandene Topografie beibehalten und die geplanten Spielbahnen in das Landschaftsrelief integriert werden. Hierdurch besteht die Möglichkeit, erhebliche Eingriffe in die schutzwürdigen Böden zu vermeiden und die landwirtschaftliche Nutzbarkeit dauerhaft zu erhalten.

Zudem stellen die verfahrensgegenständlichen Flächen, auch unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange, den für die geplante Nutzung geeignetsten Standort dar, da sie z.T. über erhebliche Höhenversprünge gekennzeichnet werden und an immissionsschutzrechtlich sensible Wohngebiete angrenzen. Sie werden aus allen Richtungen durch Siedlungsnutzungen oder Landschaftsbestandteile von der freien Feldflur getrennt. Insofern ist eine Bewirtschaftung bereits heute nur unter Erschwernissen möglich. Demgegenüber würde unter Berücksichtigung möglicher Planungsalternativen in landwirtschaftliche Flächen eingegriffen die Teil der freien Feldflur, weitestgehend eben und nur durch wenige Siedlungsnutzungen eingeschränkt sind. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte entfalten die verfahrensgegenständlichen Flächen eine geringere Bedeutung für die Landwirtschaft als die möglichen Planungsalternativen und sind für die geplante Nutzung zu bevorzugen.

Darüber hinaus umfasst die beanspruchte Fläche eine für die geplante Nutzung vergleichsweise geringe Größe. Die durchschnittliche Größe der geplanten 9-Loch-Golfanlagen liegt gemäß dem o.g. Leitfaden bei 36 ha (Stand 2010). Die verfahrensgegenständliche Erweiterungsplanung umfasst eine 9-Loch-Golfanlage auf einer Gesamtfläche von ca. 28,3 ha. Sie bleibt somit flächenmäßig hinter dem Durchschnitt zurück, sodass die Belange der Landwirtschaft geschont werden. Bei weiterer Reduzierung der Plangebietsgröße wäre anzunehmen, dass die Belange der Landschaftspflege nicht hinreichend berücksichtigt werden können. Denn gemäß Leitfaden verbessert sich die Landschaftsverträglichkeit mit steigender Flächengröße eines Golfplatzes.

Insofern werden die Regelungen des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB berücksichtigt. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nur in dem Maß umgenutzt, dass zur Umsetzung des geplanten Vorhabens erforderlich ist. Unter Abwägung der entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen erscheint die Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Flächen damit als vertretbar.

9.3 Immissionen

Aufgrund der direkten Anbindung des Plangebiets an das bestehende, plangebietsübergreifende Verkehrsnetz und der guten fußläufigen Anbindung an umliegende Siedlungsstrukturen ist zu erwarten, dass die von der Planung verursachten Verkehrsströme zu keiner erheblichen Belastung der umliegenden Wohngebiete durch Lärm oder Abgase führen werden.

Zudem verursacht auch der Spielbetrieb selbst grundsätzlich keinen maßgeblichen Lärm. Es handelt sich um eine ruhige, naturgebundene Erholungsnutzung. Mit einer von der Planung verursachten Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist in diesem Zusammenhang nicht zu rechnen.

Jedenfalls wäre es möglich, innerhalb der in dieser Flächennutzungsplanänderung dargestellten Fläche die Golfplatzerweiterung so zu planen und zu errichten, dass unzumutbare Immissionen nicht entstehen würden. Um insoweit Sicherheit zu bekommen, wird im Rahmen des anstehenden Baugenehmigungsverfahrens bei Bedarf eine entsprechende lärmgutachterliche Beurteilung erfolgen. In diesem Rahmen wird der exakte Verlauf der Schlagbahnen und z. B. die genaue Ein-

grünung des Golfplatzes darzustellen sein. Eine Genehmigung wird nur dann zu erteilen sein, wenn sichergestellt ist, dass unzumutbare Lärmimmissionen durch den Golfplatz nicht hervorgerufen werden; das gilt insbesondere im Hinblick auf das zz. entstehende südwestlich benachbarte Wohngebiet im Rahmen der Erweiterung des so genannten Flussviertels.

9.4 Altlasten

Gemäß Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg vom 09.08.2017 befindet sich im räumlichen Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung die Altlasten-Verdachtsfläche Geilenkirchen Nr. 33,– Altgrabung Tichelen –. Schadstoffe konnten in ersten Untersuchungen mit Ausnahme eines geringfügig erhöhten Cadmiumgehaltes in einer Probe nicht festgestellt werden. Dass ein geringfügig erhöhter Cadmiumgehalt festgestellt wurde, führt nicht zu dem Ergebnis, dass die geplante Nutzung nicht umgesetzt werden kann. Bei der ermittelten Erhöhung des Schadstoffgehalts handelt es um die geringfügige Überschreitung eines Grenzwertes aus dem Abfallrecht. Dieser Wert trifft keine Aussage über bodenschutzrechtliche Belange. Erst recht ist der Wert ohne Belang, wenn im Bereich der ehemaligen Abgrabung keine Erdbewegungen erfolgen. Der Verzicht auf Erdbewegungen ist vorliegend, aufgrund der geplanten Nutzung als Golfplatz und der weitreichenden Flächenpotentiale des Plangebietes, grundsätzlich möglich. Somit begründet die geplante Nutzung keine Gesundheitsgefährdung und die Vollziehbarkeit der Planung wird nicht in Frage gestellt.

Die abschließende Bewältigung der vorgetragenen Belange betrifft die nachgelagerte Ebene des Baugenehmigungsverfahrens, da erst hier die Lage der geplanten Nutzung, beispielsweise die Lage der einzelnen Spielbahnen und deren Höhe konkret geregelt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die zuständige Fachbehörde (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung) erneut beteiligt. Im Bedarfsfall werden weitere Details im Hinblick auf die Bauausführung mit Erteilung einer Baugenehmigung geregelt.

Zusätzlich wird die vom Altlasten-Verdacht betroffene Fläche durch eine „Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet (vgl. Kapitel 6), Aussagen bzgl. der vorgetragenen Belange werden in den Umweltbericht aufgenommen und es wird ein Hinweis in die Flächennutzungsplanänderung (vgl. Kapitel 8) aufgenommen.

10 KOSTEN

Der Stadt Geilenkirchen entstehen durch die Planung keine Kosten. Die Vorhabenträgerin hat sich auf der Grundlage eines städtebaulichen Planungsvertrages zur generellen Übernahme der Kosten und Nebenkosten dieses Bauleitplanverfahrens bereit erklärt.

11 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich ca. 28,3 ha

BESTAND

Flächen für die Landwirtschaft ca. 28,3 ha

PLANUNG

Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ ca. 28,3 ha

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Stadt Geilenkirchen am
die 73. Flächennutzungsplanänderung „Golfplatz Loherhof – Erweiterung“ beschlossen hat.

12 ANHANG

- Karte „LPB-Bestand“
- Karte „LPB-Planung“
- Tabelle Eingriffsbilanzierung