

59. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ 5. Änderung

Begründung

Planungsstand: 23.09.2021

Entwurfsverfasser:



ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU

Erika Grobe - Kunz u. Lars O. Grobe GbR
Mülheimer Straße 7 - 53604 Bad Honnef
Tel.: 02224 - 940993 Fax: 02224 - 940994
info@grobe-kunz.de www.grobe-kunz.de

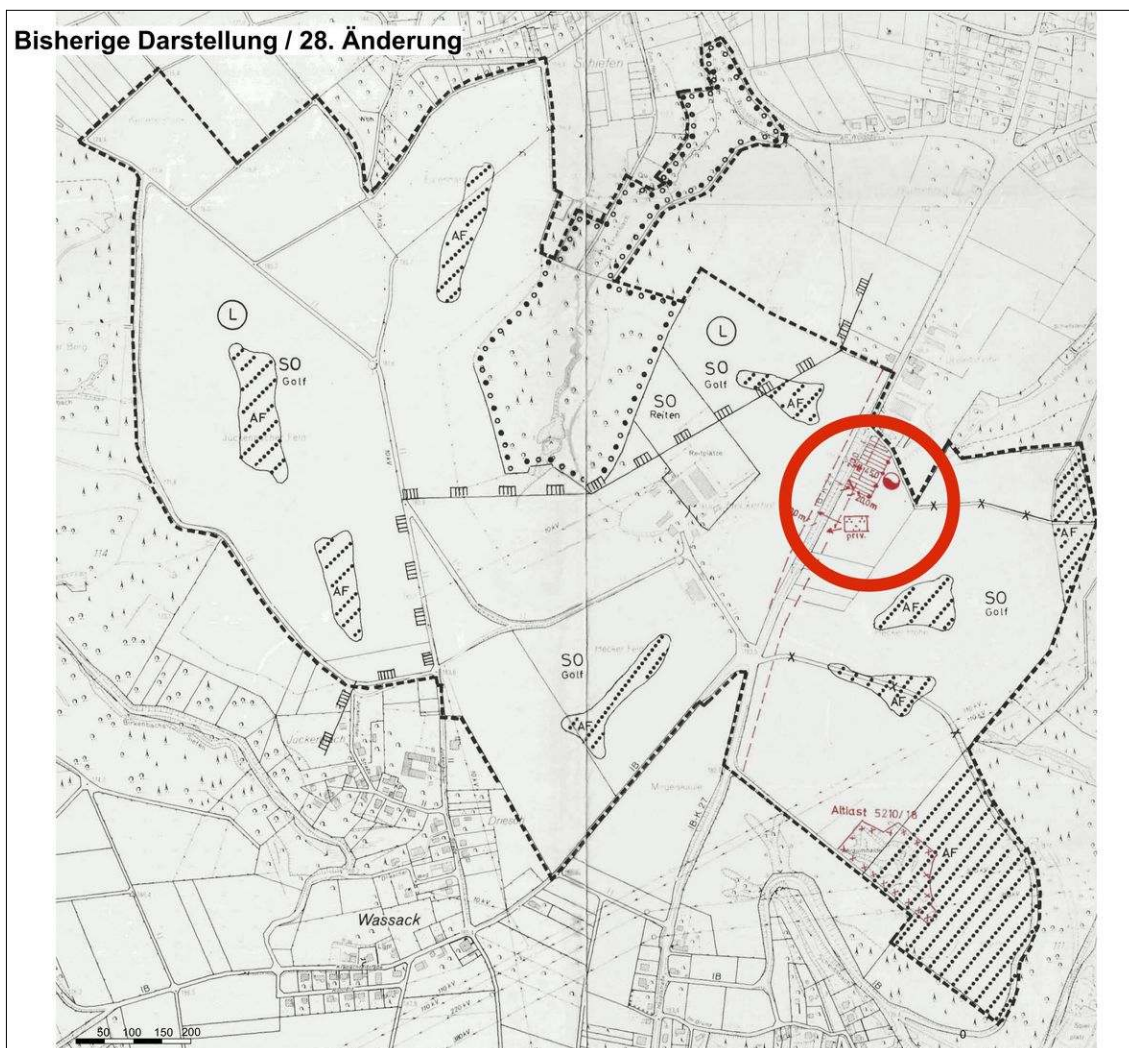
Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planänderung.....	1
2. Planerische Vorgaben.....	2
2.1 Anpassen an die Ziele der Raumordnung.....	2
2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	2
2.2.1 Naturschutz.....	2
3. Das Änderungsgebiet und seine Umgebung.....	2
3.1 Lage des Änderungsgebietes, derzeitige Nutzung.....	2
3.2 Altlasten, Ablagerungen.....	3
4. Planänderung.....	3
5. Verfahren.....	3
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Umweltbelange und Artenschutz.....	3

1. Anlass und Ziel der Planänderung

Die Gut Heckenhof Hotel & Golfresort an der Sieg GmbH & Co KG plant auf einer östlich der Kreisstraße K 27 gelegenen Teilfläche der bestehenden Golfplatzanlage bauliche Betriebserweiterungen (Werkstatt- und Maschinenhallen). Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ setzt auf den betroffenen Flächen „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser)“ fest. Die ursprünglich geplanten wasserwirtschaftlichen Anlagen wurden inzwischen an einem Standort nördlich des Plangebietes realisiert, so dass die Festsetzung des Bebauungsplans obsolet geworden ist. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu schaffen, plant die Gemeinde, den rechtskräftige Bebauungsplan zu geändert.

Der geplanten Nutzungsfestsetzung steht die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf in der Fassung der 28. Änderung entgegen. Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsgebiet im Bereich der Sonderfläche „SO Golf“ eine „Fläche für Wasserversorgung“ und eine „Private Grünfläche“ dar (s. Ab-



bildung 1). Im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Absatz 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, 5. Änderung, geändert werden.

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung und der im Parallelverfahren durchgeführten 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ schafft die Gemeinde Eitorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung der derzeit vorhandenen Gebäude- und Infrastruktur des Hotel- und Golfbetriebes und trägt somit dazu bei, den für den Eitorfer Tourismus bedeutenden Standort langfristig zu sichern.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Anpassen an die Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg (GEP Region Bonn / Rhein-Sieg), stellt die gesamten Flächen des Golfplatzes als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW erging im Juni 2021 seitens der Gemeinde Eitorf eine Anfrage an die Regionalplanungsbehörde, welche Ziele für das Änderungsgebiet bestehen. Mit Schreiben vom 03.08.2021 teilte die Bezirksregierung Köln der Gemeinde Eitorf mit, dass der beabsichtigten 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf „Sondergebiet Golf“ raumordnungsrechtliche Ziele nicht entgegenstehen. Im selben Schreiben wird auf die Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme von Flächen für Wald im Sinne des Waldgesetzes hingewiesen.

2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

2.2.1 Naturschutz

Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

3. Das Änderungsgebiet und seine Umgebung

3.1 Lage des Änderungsgebietes, derzeitige Nutzung

Das östlich der Hauptstraße (K 27) gelegene, ca. 7.265 m² große Änderungsgebiet befindet sich im Westen des Eitorfer Gemeindegebietes in der Gemarkung Linkenbach, Flur 1. Es liegt am nordöstlichen Randbereich des Golfplatzes und umfasst den Geltungsbereich der im Parallelverfahren aufgestellten 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“. Die über den vorhandenen Weg im Nordosten des Änderungsgebietes erschlossene Fläche ist unbebaut und besteht zum überwiegenden Teil aus einem lichten Wäldchen.

3.2 Altlasten, Ablagerungen

Die Böden des Plangebietes weisen Ablagerungen aus mehr als 20 Jahre zurückliegenden Bautätigkeiten auf. Laut einer zu Beginn des Bauleitplanverfahrens durchgeführten Bodenuntersuchung handelt es sich hierbei um Auffüllungen, die zum größten Teil aus Bodenaushub aus Schluff mit unterschiedlichen Anteilen an Sand und Kies bestehen. Hinweise auf einen Schadstoffeintrag wurden nicht gefunden.

4. Planänderung

Die im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 28. Änderung dargestellte wasserrechtliche Nutzung im Geltungsbereich des Änderungsplans entfällt, ebenso die Darstellung einer privaten Grünfläche. Die Darstellung eines Sondergebietes „SO Golf“ besteht fort. Außerhalb des Änderungsgebiets bleiben die Darstellungen der 28. und 55. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

5. Verfahren

Am 02.09.2020 stimmte der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ grundsätzlich zu. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer 2-wöchigen Auslage der Planunterlagen bei der Gemeinde Eitorf in der Zeit vom 28.06.2021 bis 12.07.2021 statt. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Umweltbelange und Artenschutz

Auf Grundlage des Änderungsplans sind künftig im unmittelbarem Zusammenhang mit dem Golfbetrieb stehende Nutzungen zulässig.

Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, 5. Änderung, schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Erweiterung des Golfbetriebes. Die durch die Planung verursachten Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf die Umweltqualität (Boden, Wasser, Luft, Vegetation und Tierwelt) wurden im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 künftig zulässige, zusätzliche Versiegelungen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden durch im Bebauungsplanverfahren festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Der Verlust von Forstflächen wird an anderer Stelle in Form eines 1:1-Ausgleichs durch Umwandlung von bestehendem Fichtenforst in Laubmischwald kompensiert (s. Umweltbericht). Da der räumliche Geltungsbereich des im Parallelverfahren geänderten Bebauungsplans mit dem Änderungsgebiet deckungsgleich ist, werden durch den Flächennutzungsplan keine weiteren Eingriffe begründet, die einen über die im Änderungsbebauungsplan festgesetzten Maßnahmen hinausgehenden Ausgleich erfordern. Im Rahmen der Realisierung der Planung sind somit keine nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB zu erwarten.

Für die Belange des Artenschutzes wurde im Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 und zur im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplanänderung eine Artenschutzprüfung Stufe I durchgeführt, die das gesamte, mit dem Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans deckungsgleiche Änderungsgebiet des Flächennutzungsplans umfasst. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse setzt der Bebauungsplan Nr. 28, 5. Änderung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fest, die das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verhindern.
