

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

Begründung

Planungsstand: 06.12.2022

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

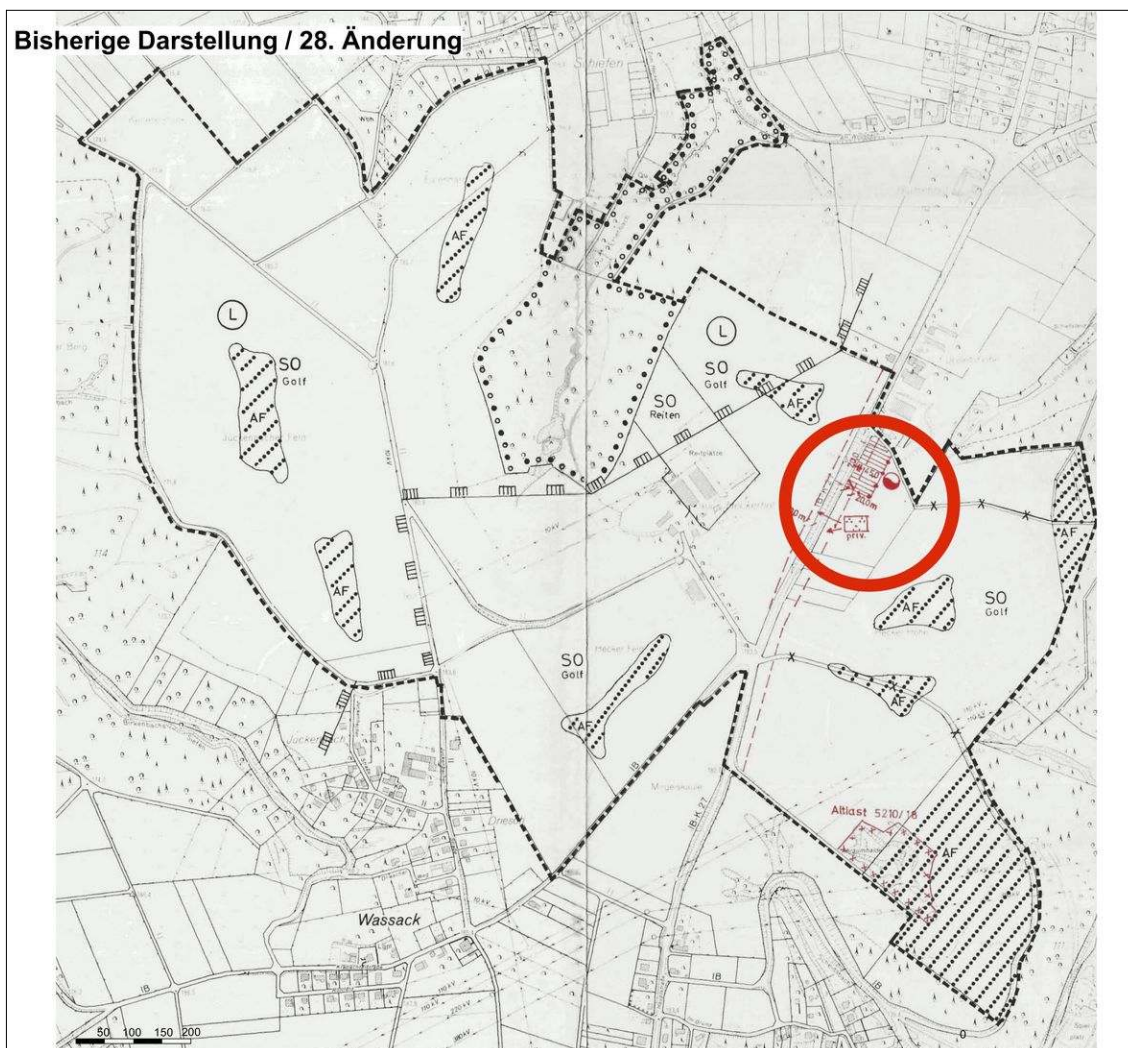
1. Anlass und Ziel der Planänderung.....	1
2. Planerische Vorgaben.....	2
2.1 Anpassen an die Ziele der Raumordnung.....	2
2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	2
2.2.1 Naturschutz.....	2
3. Das Änderungsgebiet und seine Umgebung.....	3
3.1 Lage des Änderungsgebietes, derzeitige Nutzung.....	3
3.2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

Vorbemerkung

Gemäß den im Rahmen der Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 07. September 2022 unter dem Aktenzeichen 35.2.11-83-25/22 erteilten Auflagen wurde die Begründung zur 59. Änderung des Flächennutzungsplans nach dem formellen Feststellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Eitorf vom 04.04.2022 ergänzt. Die am 06.12.2022 nachträglich eingefügten Textpassagen in den Kapiteln 5 und 6 dieser Begründung sind durch Kursivschrift kenntlich gemacht.

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. Abbildung 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; der formelle Beschluss zur 59. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit sowie von Behörden und Trägern öffentlicher Belange erfolgte am 13.04.2021 durch den Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz. 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.

Auf der Grundlage des Beschlusses vom 16.11.2021 durch den Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz fand die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2021 bis 27.01.2022 statt; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden

können, wurden mit Schreiben vom 21.12.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Feststellungsbeschluss zur 59. Änderung des Flächennutzungsplans und die Billigung der dazu gehörigen Begründung erfolgten am 04.04.2022 durch den Rat der Gemeinde Eitorf.

Mit Schreiben vom 07.09.2022 unter dem Aktenzeichen 35.2.11-83-25/22 erteilte die Bezirksregierung Köln die Genehmigung der 59. Änderung des Flächennutzungsplans unter Auflagen. Gemäß der in der Verfügung beschriebenen Maßgabe fasste der Rat der Gemeinde Eitorf in seiner Sitzung am 05.12.2022 einen Beitrittsbeschluss zum Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Eitorf, von dieser unterzeichnet am 27.04.2022, und dem Vorhabenträger Gut Heckerhof & Golfresort GmbH & Co KG (Eitorf), von diesem unterzeichnet am 02.05.2022, zur Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen für die Inanspruchnahme von Wald. In derselben Sitzung beschloss der Gemeinderat die seitens der Bezirksregierung Köln geforderten Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung und des Umweltberichtes und beauftragte die Verwaltung mit der ortsüblichen Bekanntmachung der 59. Änderung des Flächennutzungsplans in der geänderten Fassung zusammen mit der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Köln vom 07.09.2022 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB.

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 Erhalt eines Teiles der von der Planung betroffenen Waldflächen im Westen des Plangebietes wird durch entsprechende Festsetzung in Teil A des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, 5. Änderung, planungsrechtlich gesichert. Der Verlust der restlichen Waldflächen wird durch die unter 2.3.1 des Umweltberichtes i.V.m Kapitel 5.2 des Landschaftspflegerischen Begleitplans vom 20.09.2021 beschriebene Kompensationsmaßnahme KM 2 „Waldumwandlung von Fichtenforst in Laubmischwald“ außerhalb des Bebauungsplan- Geltungsbereiches 1:1 kompensiert (Details werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt). Mit den beschriebenen Maßnahmen wird der Forderung des Regionalforstamtes Rhein-Sieg-Erft entsprochen.

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.
