

14. JUNI 2021

Bebauungsplan Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 5. Änderung; gleichzeitig 59. Änderung des Flächennutzungsplanes

Hier: Aufstellungsbeschluss zum Bauungsplan Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 5. Änderung gemäß § 2 (1) BauGB und 59. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 13.04.2021 die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 5. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die 5. Änderung des Bauungsplanes Nr. 28, Golfplatz Heckerhof wird im förmlichen Verfahren durchgeführt. In der Sitzung am 13.04.2021 hat der o.g. Ausschuss den Beschluss der gleichzeitigen 59. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, 5. Änderung, liegt im Westen des Eitorfer Gemeindegebietes in der Gemarkung Linkenbach, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 1 (Weg, tlw.) 369, 370 und 371 (tlw.). Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 7.265 m², davon sind ca. 643 m² Verkehrsflächen (vorhandener Weg). Die Abgrenzung des Plangebietes und der Geltungsbereich dieses Bauungsplans sind in beigefügtem Kartenausschnitt dargestellt.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Auf den Flächen des ehemaligen Gutes Heckerhof im Westen des Gemeindegebietes von Eitorf betreibt die Gut Heckenhof Hotel & Golfresort an der Sieg GmbH & Co KG einen Golfplatz sowie eine auf mehrere Einzelgebäude verteilte Hotelanlage. Mit der am 17.12.2020 in Kraft getretenen 4. Änderung des Bauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geplante bauliche Erweiterungen des Hotelbetriebes geschaffen. In die Planung wurden u.a. Flächen einbezogen, die ursprünglich für die Errichtung einer Halle zum Abstellen und Warten der für den Golfplatz erforderlichen Fahrzeuge und sonstigen Gerätschaften vorgesehen waren. Diese soll nun nach den Vorstellungen der Betreiber des Golf- und Hotelbetriebes auf den Flurstücken 369 und 370, Flur 1, Gemarkung Linkenbach, östlich der K 27 realisiert werden.

Mit dem geplanten Neubau von zwei Werks- und Maschinenhallen sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die Betriebsabläufe im Bereich Lager / Wartung / Reparatur zu optimieren und damit langfristig zur Zukunftsfähigkeit des gesamten Hotel- und Golfbetriebes beizutragen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Betriebserweiterung zu schaffen, ist die Änderung des Bauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ in der ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 2002 erforderlich.

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt die Flächen im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans als Sondergebiet „SO Golf“ dar und setzt darüber hinaus eine „Fläche für Wasserversorgung“ fest. Damit steht er dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB entgegen; auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 BauGB wird der FNP im Parallelverfahren geändert (59. Änderung).

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, stellt die gesamten Flächen des Golfplatzes als „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ dar. Gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW ergeht eine Anfrage an die Regionalplanungsbehörde.

3. Umwelt –und Artenschutz

Zur Voreinschätzung, in wieweit Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in Folge der Planung betroffen sein werden, wurde zu Beginn des Bauleitplanverfahrens eine sog. „Potenzialprüfung“

durchgeführt. Darin wird die Realisierung der geplanten baulichen Maßnahmen, deren Zulässigkeit durch die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans begründet werden soll, aus landschaftsökologischer Sicht als unkritisch angesehen:

„Der Standort der geplanten Maschinenhallen ist aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes gut gewählt. Der Eingriff in den vorwaldartigen Bestand ist ausgleichbar. Da die kleinere Halle nah an einer bestehenden Kompensationsmaßnahme und der vorhandenen geschützten Allee geplant ist, müssen hier ausreichende Schutzmaßnahmen eingehalten werden. Der Artenschutz kann über eine Bauzeitenregelung berücksichtigt werden, der Bodenschutz ist ebenfalls gut umsetzbar. Auf Grund der Topografie (Einschnitt der Hallen ins Gelände) und der Erhaltung der Gehölzkulisse kann davon ausgegangen werden, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Realisierbarkeit der Maschinenhallen an dieser Stelle wird als gut angesehen.“ (Zitat)

Für eine differenzierte Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt (gem. § 2 Abs. 4 BauGB), die Ergebnisse werden in Teil 2 der Begründung (Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) dokumentiert und finden ihren Niederschlag in Form entsprechender Festsetzungen bzw. Hinweise im künftigen Bebauungsplan.

Für die Belange des Artenschutzes wird eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten. Die Ergebnisse finden ihren Niederschlag in Form entsprechender Festsetzungen bzw. Hinweise im künftigen Bebauungsplan.

4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die damit verbundene Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre Auswirkungen wird in Form einer 2-wöchigen Planauslage bei der Gemeinde Eitorf durchgeführt.

Während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB liegen folgende Unterlagen aus:

- Bebauungsplanentwurf Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 5. Änderung, Vorentwurf Planzeichnung
- Bebauungsplan Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 5. Änderung, Begründung und Textfestsetzungen
- Flächennutzungsplanentwurf, 59. Änderung, Planzeichnung
- Flächennutzungsplanentwurf, 59. Änderung, Begründung
- Potentialprüfung
- Altlasten- und Deklarationsuntersuchung
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1

Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 5. Änderung mit seinen textlichen Festsetzungen, der Begründung und alle oben genannten Unterlagen liegen im Rathaus der Gemeinde Eitorf, Amt für Bauen und Umwelt, 2. Obergeschoss, Zimmer 204, zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom

28.06.2021 bis 12.07.2021

und zwar

montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und zusätzlich
donnerstags von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

aus.

Anregungen zum Entwurf können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung schriftlich oder zur Niederschrift bis einschließlich 12.07.2021 vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht

fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Unterlagen sind ab sofort auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de (Rathaus; Bauen und Wohnen; Bauleitplanung, Bauen und Baulücken; Aktuelle Bebauungsplanverfahren) einsehbar.

Bekanntmachungsanordnung

Der vorstehende Beschluss wird hiermit nach § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 18 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 11.03.2008, in der z.Zt. gültigen Fassung.

Eitorf, 14.06.2021

In Vertretung

Karl Heinz Sterzenbach

Erster Beigeordneter

Gemeinde Eitorf



5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Golfplatz Heckerhof"

Vorentwurf Maßstab M 1:1000

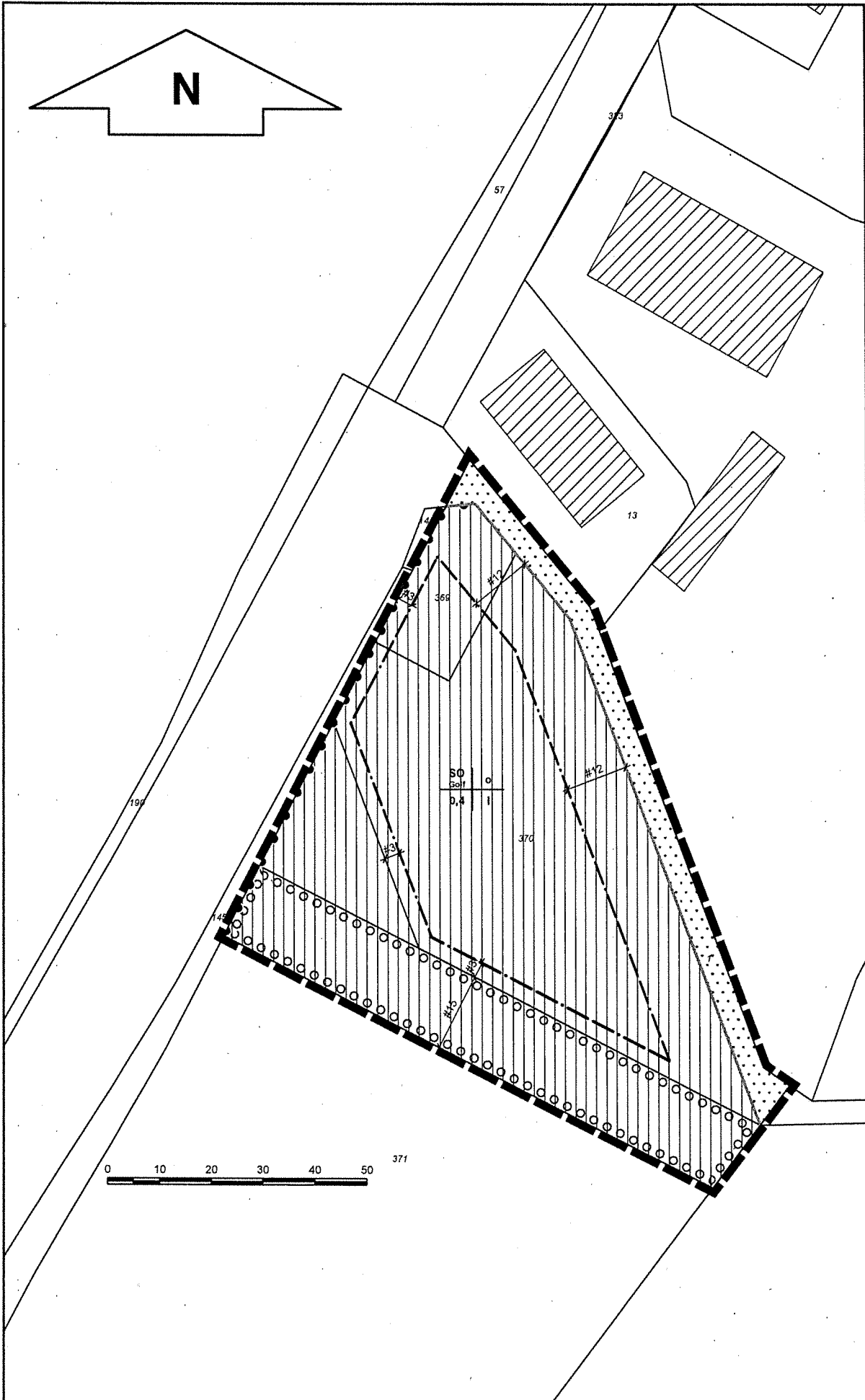
Planungsstand 22.03.2021

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



371

Erläuterung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Sondergebiet, Zweckbestimmung Golf
§ 1 Abs. 2 Nr. 11 und § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen: Lagerung, Abstellen, Wartung, Reparatur und Betanken von dem Hotel- u. Golfbetrieb zugehörigen Fahrzeugen und sonstigen Gerätschaften; dem Betrieb zugehörige Personal-, Büro- und Sanitärräume.

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 1. Abs. 3 Nr. 1 und § 19 BauNVO

I

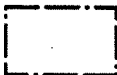
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 und § 20 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o

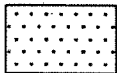
Offene Bauweise
§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO



Baugrenze
§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



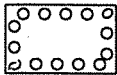
Straßenbegrenzungslinie



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung v. Natur u. Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB



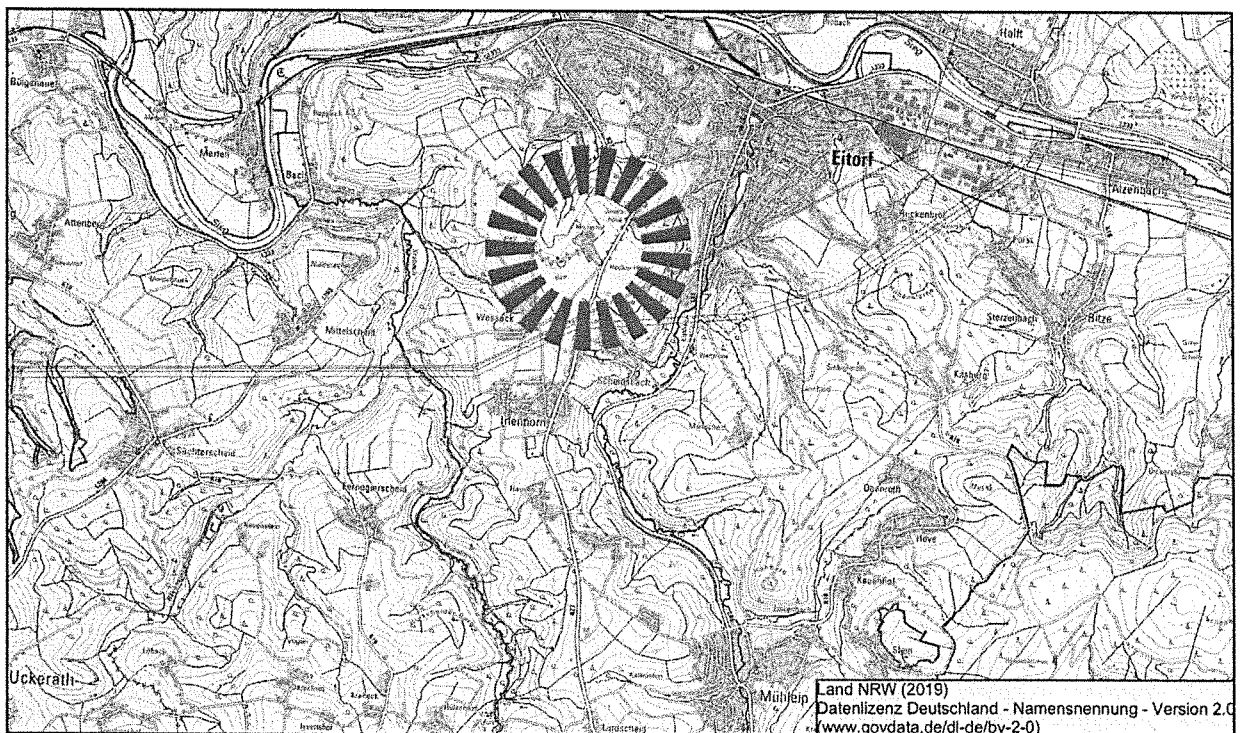
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Gemeinde Eitorf



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

Vorentwurf

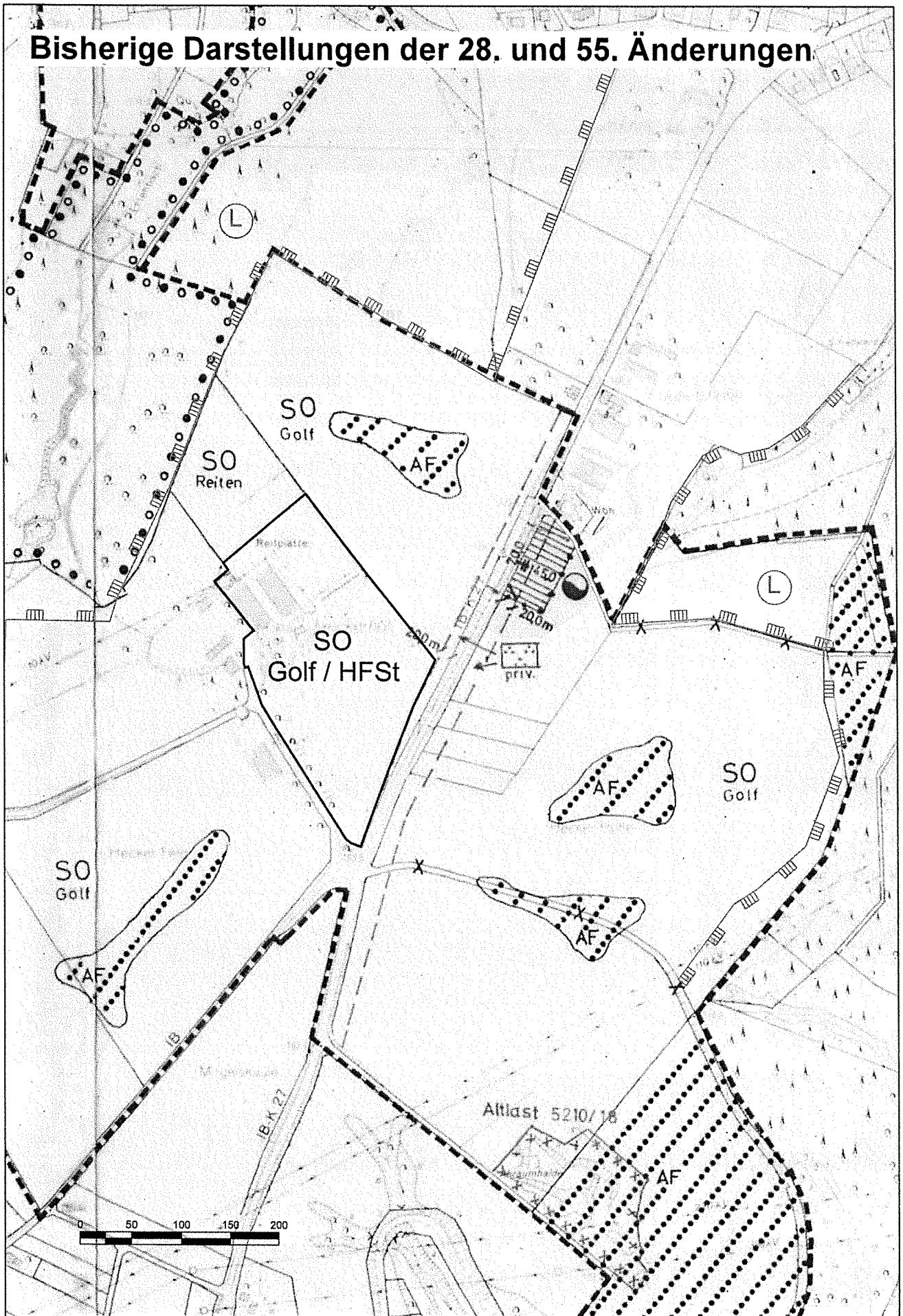
Planungsstand 22.03.2021

Entwurfsverfasser:

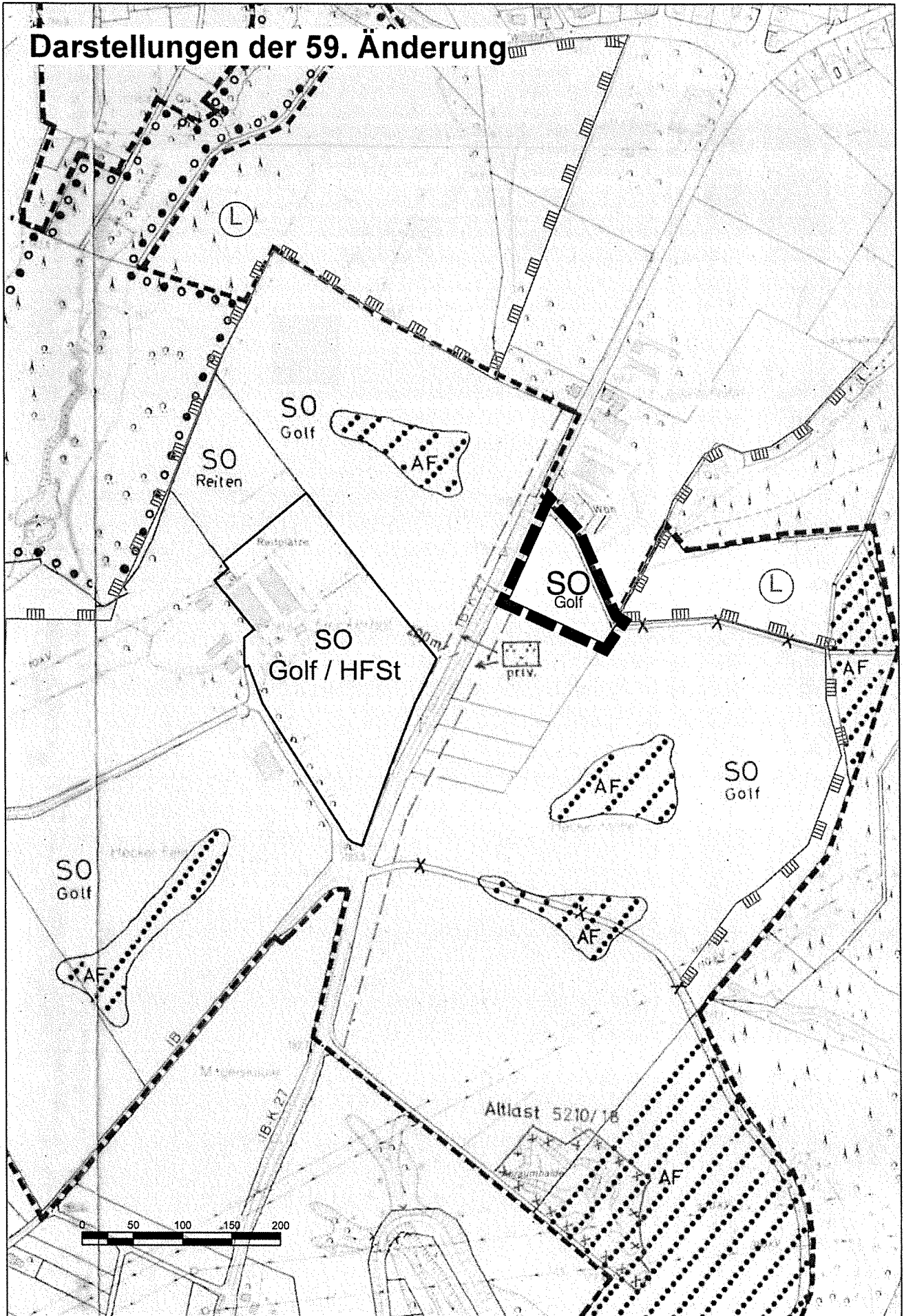


ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU
Erika Grobe - Kunz u. Lars O. Grobe GbR
Mülheimer Straße 7 - 53604 Bad Honnef
Tel.: 02224 - 940993 Fax: 02224 - 940994
info@grobe-kunz.de www.grobe-kunz.de

Bisherige Darstellungen der 28. und 55. Änderungen



Darstellungen der 59. Änderung



Legende

59. ÄNDERUNG



Räumlicher Geltungsbereich der
55. Flächennutzungsplanänderung



Sondergebiet, Zweckbestimmung: Golf

Außerhalb des Änderungsbereiches bleiben die Darstellungen der 28. bzw. der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

BISHERIGE DARSTELLUNGEN (nachrichtlich)



Räumlicher Geltungsbereich der
28. Flächennutzungsplanänderung



Sondergebiet, Zweckbestimmung: Golf



Sondergebiet, Zweckbestimmung: Reiten



Sondergebiet, Zweckbestimmung: Golf / Hotel, Ferien-
wohnungen und Stellplätze (Änderungsgebiet d. 55. Änderung)



Grünflächen



Ausgleichsfläche



Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern



Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Flächen für die Landwirtschaft



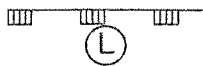
Flächen für Wald



Änderung - Streichung



Fläche für Wasserversorgung



Grenze des Landschaftsschutzgebiets (nachrichtlich)