

19. SEP. 2019

## Öffentliche Bekanntmachung

### Offenlegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Golfplatz Heckerhof"; gleichzeitig 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien (APUE) hat in seiner Sitzung am 18.09.2019 die öffentliche Auslegung der o. a. Bauleitplanentwürfe beschlossen.

#### Lage

Das nordwestlich der Hauptstraße (Kreisstraße K 27) gelegene, ca. 5,8 ha große Änderungsgebiet liegt in der Gemarkung Merten, Flur 3, und umfasst die privaten Flurstücke 66 tlw., 67, 68 tlw., 253, 255 tlw. sowie Teile der öffentlichen Verkehrsflächen Flurstück 51 (Heckerhof) und 52 tlw. (Krabachtalstraße).

#### Anlass des Bebauungsplans

Auf den Flächen des ehemaligen „Gut 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. Darüber hinaus besteht zurzeit auf dem Gelände ein Reiterhof, dessen Betrieb in naher Zukunft eingestellt werden soll, so dass die Flächen künftig für andere Nutzungen zur Verfügung stehen werden. Seitens der Betreiber der Hotel- und Golfplatzanlage sind kurz- bis mittelfristig im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans verschiedene Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen für den Hotelbetrieb geplant, auch die Flächen des Reiterhofes sind in die Planung einbezogen. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Pkw-Stellplatzflächen erweitert bzw. ergänzt werden. Der Realisierung der geplanten Maßnahmen stehen die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ (Ursprungsplan) sowie der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 entgegen. Aus diesem Grund wurde im Mai 2018 seitens der „Gut Heckenhof Hotel & Golfresort an der Sieg GmbH & Co KG“ ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt. Der Antrag hatte zunächst nur das Ziel einer Parkplatzerweiterung im Südosten des Plangebietes. Dem stimmte der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien in seiner Sitzung am 06.09.2018 vom Grundsatz her zu. Wenige Monate später folgte ein weiterer Antrag, dem ein Konzept zur geplanten Nutzungsänderung und Neubebauung der Flächen des derzeitigen Reiterhofs (SO Reiten) im Norden des Plangebietes zugrunde lag. Darüber hinaus sollten die in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 festgesetzten bebaubaren Flächen in SO 5 zugunsten einer Hotel- und Parkplatzerweiterung vergrößert werden. Diesem Planungskonzept stimmte der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien in seiner Sitzung am 10.04.2019 zu und beschloss auf dieser Grundlage die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“.

#### Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Golf- und Hotelbetrieb „Gut Heckenhof“ ist ein wichtiger Bestandteil des Eitorfer Sport- und Freizeitangebots und für den Tourismus ein Anziehungspunkt von überregionaler Bedeutung. Die geplante Neuordnung der Flächen als Grundlage für eine nachfrageorientierte und auf die Zukunft ausgerichtete Entwicklung des Hotelbetriebes (z.B. Erweiterung des Wellness-/Gesundheitsbereichs, Angebot von Hotel-Appartements) soll den derzeitigen Hotelstandort wirtschaftlich langfristig sichern.

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ soll die weitere Entwicklung im Geltungsbereich planerisch gesteuert werden:

- Auf dem bisherigen Reiterhofgelände soll künftig die Errichtung eines Hotelneubaus mit ergänzenden Sauna- und Wellness-Angeboten zulässig sein, um dem steigenden Kapazitätsbedarf im Hotelbereich Rechnung zu tragen.
- Durch Erweiterung der in der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 festgesetzten bebaubaren Flächen im südöstlichen Grundstücksbereich soll die bauliche und strukturelle

Weiterentwicklung des Hotelbetriebes ermöglicht werden. So sollen hier u.a. Ferien-/Hotelappartements zulässig sein.

- Dem mit der geplanten Hotelenerweiterung einhergehenden Neubedarf an Pkw-Stellplätzen soll mit der Festsetzung zusätzlicher Stellplatzflächen entsprochen werden. Ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen soll einem ‚wildem‘ Abstellen der Fahrzeuge auf dem Hotel- und Golfplatzgelände entgegenwirken.

### **Ziel und Zweck des Flächennutzungsplanes**

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf in der Fassung der 28. Änderung stellt die betroffenen Flächen als Sondergebiet „SO Golf“ und Sondergebiet „SO Reiten“ dar; er steht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB teilweise entgegen und soll darum für den betroffenen Bereich zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, 4. Änderung, im sog. „Parallelverfahren“ (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) geändert werden.

Im Flächennutzungsplan, 55. Änderung, sollen die Flächen im Änderungsgebiet künftig wie folgt dargestellt werden:

- SO Golf / Hotel

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golf / Hotel“ im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“

- SO Golf

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golf“

nördlich von SO Golf / Hotel im Bereich des ehemaligen Sondergebietes „SO Reiten“

(s. Abb. 1 / 28. Änderung des Flächennutzungsplans).

### **Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Das FNP-Änderungsgebiet wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg (GEP Region Bonn / Rhein-Sieg), als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW wurde zu Beginn des Bauleitplanverfahrens seitens der Gemeinde Eitorf mit Schreiben vom 20.05.2019 und unter Vorlage der erforderlichen Planunterlagen bei der Regionalplanungsbehörde angefragt, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen. Mit Schreiben vom 29.08.2019 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass Ziele der Landes- und Regionalplanung der beabsichtigten 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf nicht entgegenstehen.

Die Planentwürfe einschließlich Begründung, der Umweltbericht, die Artenschutzprüfung Stufen 1 und 2, ein Hydrogeologisches Gutachten zur Beseitigung von Niederschlagswasser, ein Ergänzendes Entwässerungskonzept, die Landschaftspflegerische Vorprüfung und der Landschaftspflegerische Begleitplan sowie der Biotoptypen-Bestand und die Biotoptypen-Planung liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**27.09.2019 bis einschließlich 26.10.2019**

im Rathaus Eitorf, Markt 1, Amt für Bauen und Umwelt, Zimmer 206, während folgender Zeiten öffentlich aus:

montags bis mittwochs 8.00 Uhr bis 15.30 Uhr

donnerstags 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr

freitags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Während der Offenlegung können Stellungnahmen insbesondere schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Nach Ablauf der Frist prüfen der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien und der Rat der Gemeinde Eitorf die vorgebrachten Stellungnahmen und teilen das Ergebnis mit.

Die Unterlagen sind ab dem **27.09.2019** auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eitorf unter [www.eitorf.de](http://www.eitorf.de) (Bauen und Wohnen, Bauleitplanung und Baulücken, Aktuelle Bebauungsplanverfahren) einsehbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Folgende umweltbezogene Informationen sind für die Bauleitplanverfahren verfügbar und liegen integriert in den oben angeführten Dokumenten und Unterlagen aus:

#### Allgemeine Angaben

- Anlass des Bebauungsplanes
- Ziel und Zweck der Planung
- Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

#### Angaben zu Auswirkungen auf Schutzgebiete

- Es liegen keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Plangebiet oder im Umkreis von 1,5 km, so dass keine direkten Auswirkungen der Planung zu erwarten sind. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die „Sieg“ (DE-5210-303), in ca. 1,6 km Entfernung.

#### Angaben zu Biototypen

- Es wird der Biototypen-Bestand veranschaulicht und in einer weiteren Darstellung die Biototypen-Planung dargelegt. Daraus ist u.a. erkennbar, dass ein eutropher Fischteich erhalten bleibt und eine intensiv gedüngte Fettweide, mäßig trocken bis frisch, durch den Hotelbetrieb wegfällt. Die Biototypen-Planung sieht eine Glatthaferwiese vor, die im Bestand nicht vorhanden ist.

#### Angaben zu Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, hier: Lärm

- Die Betroffenheit des Schutzguts Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, hier durch Lärm ist als nicht erheblich zu bewerten.

#### Angaben zu Oberflächenwasser

- Der bestehende Fischteich soll erhalten werden und mitsamt der Ufervegetation während der gesamten Bauphasen mittels Zaun vor schädlichen Wirkungen des Baubetriebs geschützt werden. Die Betroffenheit des Schutzguts Oberflächenwasser ist daher als nicht erheblich zu bewerten.

#### Angaben zu Grundwasser

- Die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase dient dem Schutz von Boden und Grundwasser. Die Betroffenheit des Schutzguts Grundwasser ist daher als nicht erheblich zu bewerten.

#### Angaben zur biologischen Vielfalt

- Durch Kompensationsmaßnahmen werden planbedingte Verluste an biologischer Vielfalt kompensiert. Die Betroffenheit des Schutzguts Biologische Vielfalt ist daher als nicht erheblich zu bewerten.

#### Angaben zu Tieren / Artenschutzthematik

- Das gutachterliche Fazit einer Artenschutzprüfung Stufe I sieht die Notwendigkeit der Erarbeitung eines Maßnahmenkonzepts sowie die Festlegung einer Bauzeitenregelung vor, da artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Zu den Artenschutzmaßnahmen zählen neben der Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse auch Kunstnester für Rauch- und Mehlschwalben sowie Nisthöhlen für Vögel als Ersatz für und zur Schaffung von Brutmöglichkeiten.

#### Angaben zur Vermeidung von Emissionen (nicht Lärm/Luft, insbesondere Licht), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- Durch Schaffung/Erhalt von Dunkelbereichen ist die Betroffenheit des Schutzgutes Vermeidung von Emissionen als nicht erheblich zu bewerten.

#### Angaben zu Boden, Fläche, Eingriff/Ausgleich

- Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist, außer in den bereits versiegelten Flächen, als erheblich zu bewerten. U.a. erfordert die Planung umfangreiche Aushub- und Nivellierungsmaßnahmen und eine erhebliche Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen.
- Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist als erheblich zu bewerten. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit der Fläche wird insofern gefolgt, als die Planung eine bereits teilweise bebaute und versiegelte Fläche in Anspruch nimmt und vorhandene Gebäude ersetzt.
- Der Eingriff wird durch im Umweltbericht genannte Kompensationsmaßnahmen, darunter die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese mit Strukturierung des Grünlandes durch Baumgruppen und Hecken, bislang nur teilweise kompensiert. Ein vollständiger Ausgleich ist auf dem Golfplatzgelände möglich, ein entsprechendes Kompensationskonzept wird kurzfristig vorgelegt.

#### Angaben zu Kulturgütern und sonstigen Sachgütern

- Das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist nach jetzigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

#### Angaben zu Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

- Derartige Wechselwirkungen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

#### Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

- Zu der vorgesehenen baulichen Nachnutzung des Plangebietes bestehen keine grundsätzlichen Planungsalternativen.

### **Stellungnahmen**

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen vor:

#### - Rhein-Sieg-Kreis – Bauvorhaben, Landschaftsplan, Artenschutz

Der Umweltbericht und die Artenschutzprüfung werden aktuell bereits mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz abgestimmt. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlich gebotene Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen sind durch geeignete Festsetzungen oder im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verbindlich und nachhaltig zu sichern.

- Rhein-Sieg-Kreis – Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Das Amt für Umwelt- und Naturschutz weist darauf hin, dass im weiteren Verfahrensablauf ein Konzept zur Entwässerung des Bebauungsplangebietes vorzulegen ist.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

**Bekanntmachungsanordnung:**

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 18 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 11.03.2008 in der z.Zt. gültigen Fassung. Anlagen dieser Bekanntmachung sind Verkleinerungen des Bebauungsplanentwurfes und des Flächennutzungsplanentwurfes.

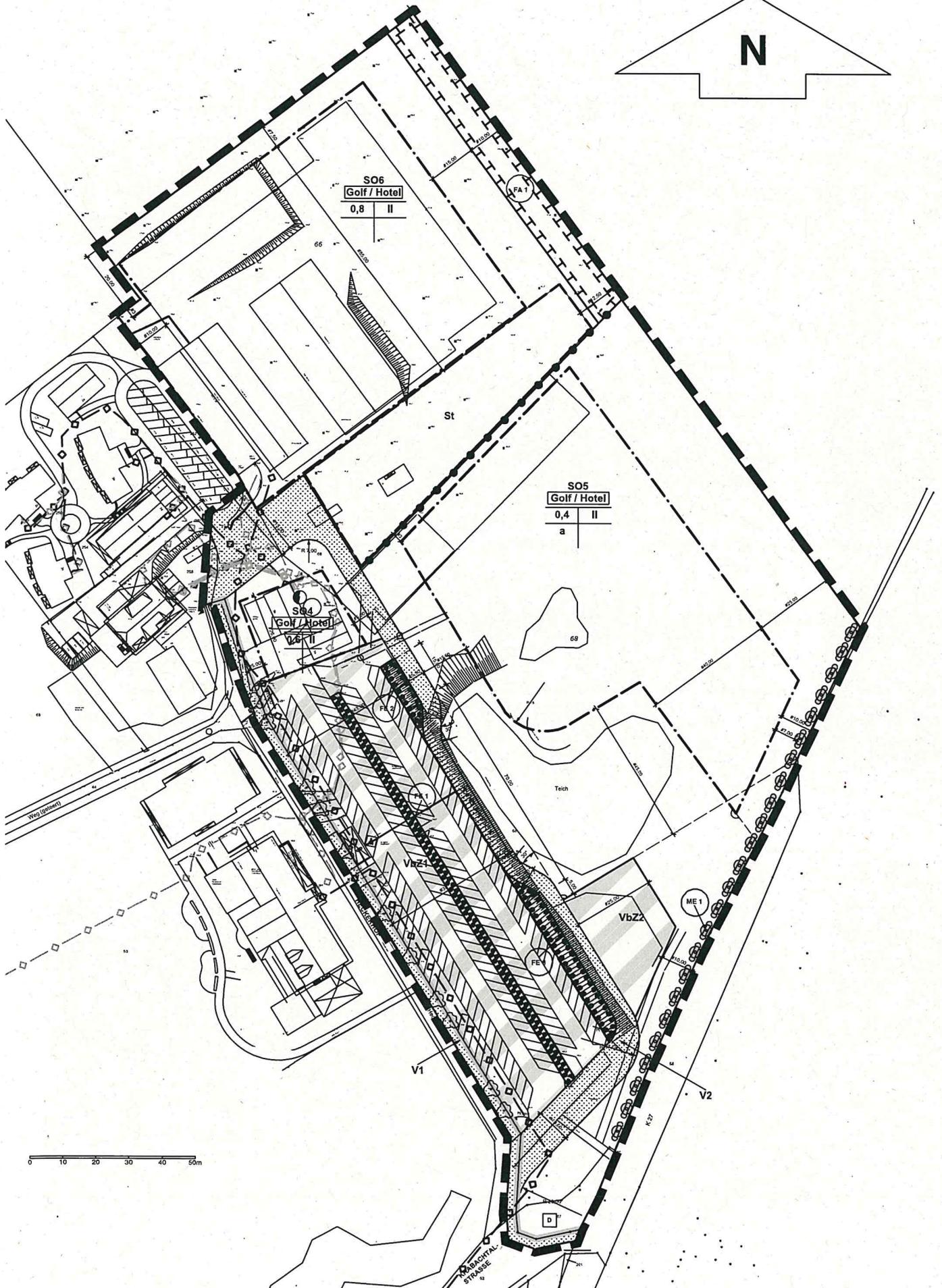
Eitorf, 19.09.2019



Dr. Rüdiger Storch  
Bürgermeister

- GELTUNGSBEREICH -

# Teil A: Planzeichnung



# Legende

## Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Sondergebiet SO 4, SO 5, SO 6  
§ 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO

## Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

z.B. 0,4

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

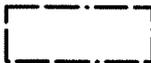
z.B. II

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

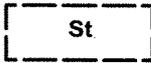
## Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a

Abweichende Bauweise  
§ 22 Abs. 4 BauNVO



Baugrenze  
§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO



Flächen für Stellplätze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

## Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



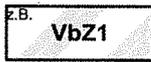
Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Private Straßenverkehrsflächen

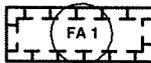


Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Stellplatzflächen

## Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB



Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

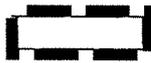


Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB



Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

## Sonstige Planzeichen



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

## Nachrichtliche Übernahme, Hinweise



Vorhandene Gasversorgungsleitungen  
der Rhein-Sieg Netz GmbH



Vorhandene Stromleitungen  
der Westnetz – innogy Netze Deutschland GmbH



Vorhandene Transformatorenstation  
der Westnetz – innogy Netze Deutschland GmbH



Baudenkmal Nr. 79 „Wegekreuz Heckerhof“ der Denkmalliste  
der Gemeinde Eitorf  
§ 9 Abs. 6 BauGB