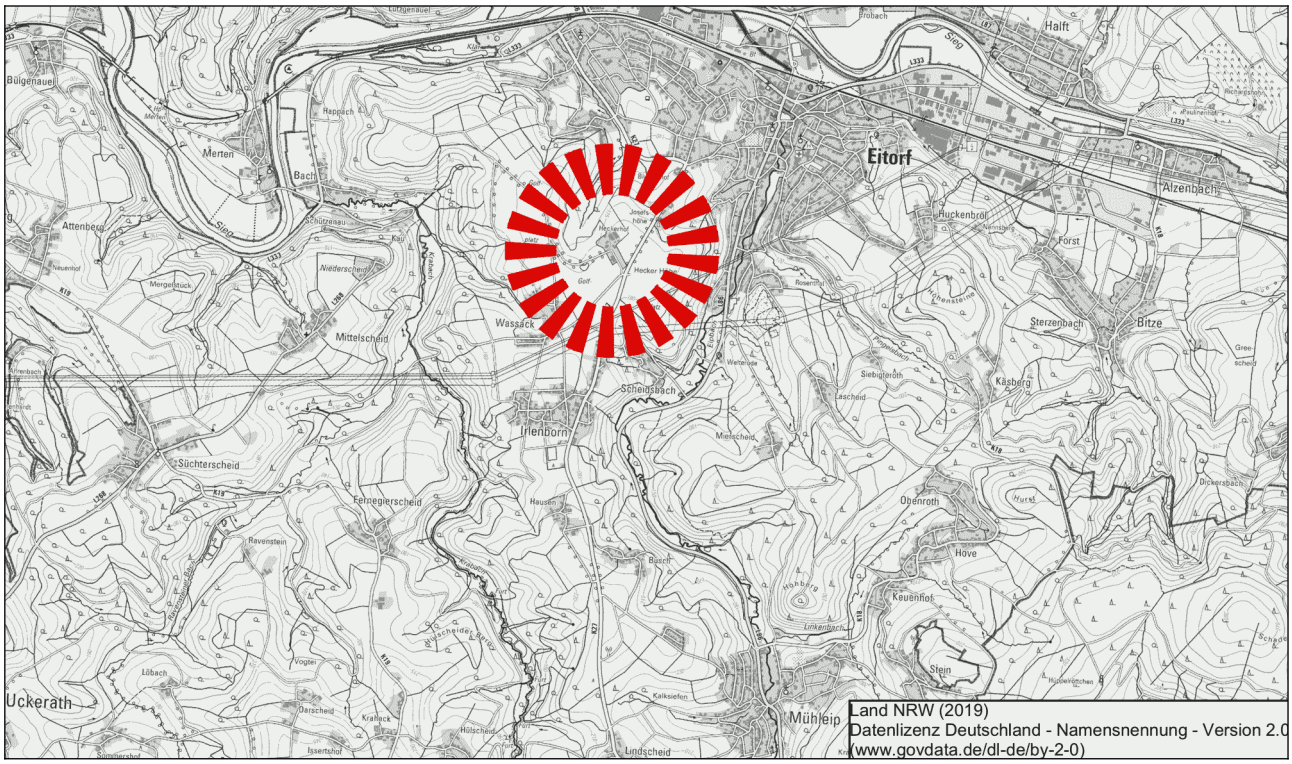
Gemeinde Eitorf



4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“

Begründung zum Vorentwurf

Planungsstand 17.05.2019

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, Ziel und Zweck des Bebauungsplans ... 1
   1.1 Anlass des Bebauungsplans ... 1
   1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans ... 1
2. Plangebiet und Planverfahren ... 2
   2.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich ... 2
   2.2 Planverfahren ... 2
      2.2.1 Beteiligungsverfahren nach §§ 3,4 BauGB ... 2
      2.2.2 Durchführung der Umweltprüfung ... 2
3. Planerische Rahmenbedingungen ... 3
   3.1 Überörtliche und übergeordnete Planungen ... 3
      3.1.1 Regionalplan ... 3
   3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte ... 3
      3.2.1 Denkmalschutz ... 3
      3.2.2 Naturschutz ... 3
   3.3 Naturpark ... 4
   3.4 Flächennutzungsplan ... 4
   3.5 Vorlaufende Bebauungsplanungen ... 4
      3.5.1 Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ (Ursprungsplan) ... 4
      3.5.2 Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ (1. Erweiterung) ... 5
      3.5.3 Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ (2. vereinfachte Änderung) ... 5
      3.5.4 Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ (3. vereinfachte Änderung) ... 5
   3.6 Situation im Plangebiet ... 6
      3.6.1 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes ... 6
      3.6.2 Umliegende Nutzungen ... 6
      3.6.3 Eigentumsverhältnisse ... 7
4. Bebauungsplanung ... 7
   4.1 Städtebauliches Konzept, Erläuterung der Festsetzungen ... 7
   4.2 Ver- und Entsorgung ... 9
5. Umweltbelange ... 9
6. Bodenordnung und Realisierung ... 9
7. Gutachten ... 9

1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

1.1 Anlass des Bebauungsplans

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. Darüber hinaus besteht zur Zeit 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 auf 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. Das Planungskonzept fand am 10.04.2019 die grundsätzliche Zustimmung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien, auf dieser Grundlage soll die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ entwickelt werden.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplans soll die weitere Entwicklung auf dem Gelände des Golf- und Hotelstandortes 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 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 Hotelerweiterung einhergehenden Neubedarf an Pkw-Stellplätzen soll mit der Festsetzung zusätzlicher Stellplatzflächen entsprochen werden. Ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen soll einem ‚wilden‘ Abstellen der Fahrzeuge auf dem Hotel- und Golfplatzgelände entgegenwirken.

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 etc.) soll den derzeitigen Hotelstandort wirtschaftlich langfristig sichern.

2. Plangebiet und Planverfahren

2.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ 4. Änderung liegt im Westen des Eitorfer Gemeindegebietes in der Gemarkung Merten, Flur 3, und umfasst die privaten Flurstücke 66 tlw., 67, 68 tlw., 253, 255 tlw. (Zufahrt) sowie die öffentlichen Verkehrsflächen Flurstück 51 (Heckerhof) und 52 tlw. (Krabachtalstraße). Im Südosten wird das Plangebiet begrenzt durch die Hauptstraße (Kreisstraße K 27).

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, 4. Änderung, beträgt ca. 43.648 m², davon sind ca. 718 m² öffentliche Straßenverkehrsflächen.

2.2 Planverfahren

2.2.1 Beteiligungsverfahren nach §§ 3,4 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage des § 2 BauGB im zweistufigen Verfahren:

Stufe 1 (frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3,4 Abs.1 BauGB):

Auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit bereits zu einem frühen Zeitpunkt über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Im Rahmen der sog. „Frühzeitigen Beteiligung“ hat die interessierte Öffentlichkeit Gelegenheit, die Planung sowie die zu diesem Zeitpunkt bereits zur Verfügung stehenden Gutachten einzusehen und sich dazu zu äußern.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Behörden und die 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.

Stufe 2 (Beteiligung gemäß §§ 3,4 Abs. 2 BauGB):

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB bei der Gemeinde Eitorf eingehenden Stellungnahmen werden gesammelt und ausgewertet. Nach Abwägung aller Stellungnahmen erfolgt ggf. eine Überarbeitung des Planentwurfs unter weitestgehender Berücksichtigung der Anregungen. Auf der Grundlage des aus diesem Planungskonzept entwickelten formellen Planentwurfs erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der TÖB gemäß §§ 3,4 Abs. 2 BauGB.

2.2.2 Durchführung der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) beschrieben und erläutert.

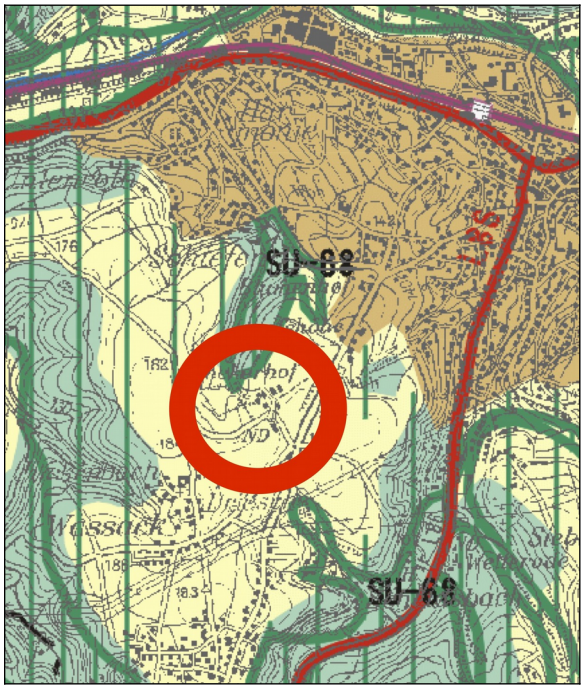


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg

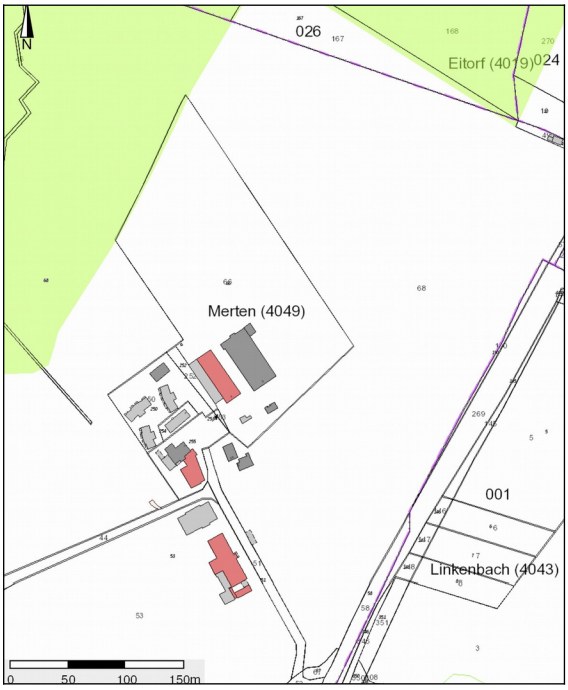


Abbildung 2: Lage des benachbarten Landschaftsschutzgebietes

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Überörtliche und übergeordnete Planungen

3.1.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg (GEP Region Bonn / Rhein-Sieg), stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar (s. Abbildung 1).

3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

3.2.1 Denkmalschutz

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein historisches Wegekreuz, dessen Sockel dem Jahr 1665 zugeordnet wird. Das Kreuz wird in der Liste der Baudenkmäler der Gemeinde Eitorf unter der Denkmalnummer 79 als „Wegekreuz Heckerhof“ geführt.

3.2.2 Naturschutz

Schutzgebiete oder -objekte sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Jedoch beginnen in ca. 80 m Entfernung nordwestlich und ca. 200 m nordöstlich des Plangebietes die Ausläufer eines Landschaftsschutzgebietes (s. Abbildung 2).

Abbildung 3: Naturpark Bergisches Land
Quelle: Webseite Naturpark Bergisches Land, Geschäftsstelle Gummersbach

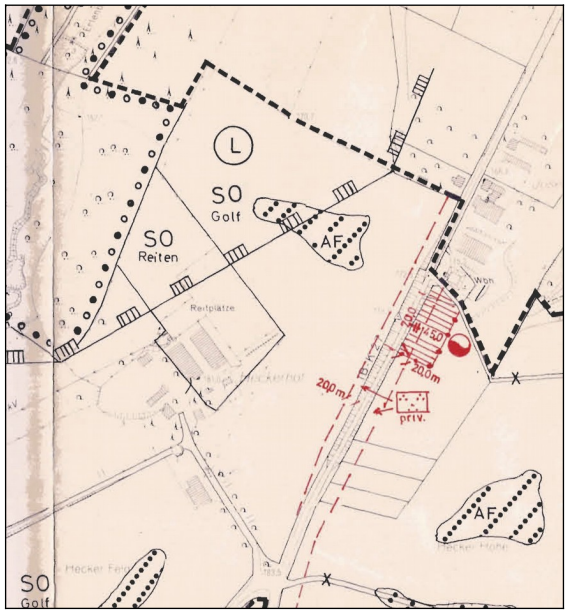


Abbildung 4: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf

3.3 Naturpark

Die Gemeinde Eitorf liegt im Bereich des Naturparks Bergisches Land, der im Jahre 1973 gegründet wurde. Mit einer Gesamtfläche von knapp 2.000 km^2 ist er der größte Naturpark Nordrhein-Westfalens. Er liegt zwischen der Köln-Siegburger Bucht im Westen, den Ausläufern des Sauerlandes im Osten, dem Westerwald im Süden und dem bergischen Städteband Wuppertal - Remscheid - Solingen im Norden (s. Abbildung 3).

3.4 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt die Teilflächen des nördlichen Bebauungsplan-Geltungsbereichs als Sondergebiet „SO Reiten“, die übrigen Flächen als Sondergebiet „SO Golf“ dar (s. Abbildung 4). Damit ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

3.5 Vorlaufende Bebauungsplanungen

Rechtskräftige Bebauungspläne

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ (Ursprungsplan, 2. und 3. vereinfachte Änderung).

3.5.1 Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ (Ursprungsplan)

Der am 22.11.2002 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ setzt u.a. für den nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiten“ (SO Reiten), für

den südlichen Teil ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golf“ (SO Golf) fest (s. Abb. 5). Außer dem 40,00 m breiten Baufenster im Süden von „SO Reiten“ sind keine bebaubaren Flächen festgesetzt. Entlang der östlichen Straßenseite „Heckerhof“ setzt der Ursprungsplan in „SO Golf“ eine 32,80 m breite Fläche für Stellplätze fest. Zwischen Parkplatz und Verkehrsfläche (Heckerhof) ist die Pflanzung einer Baumreihe (P9 b) festgesetzt. Auf der jeweiligen Ostseite der Parkplatzfläche und der Fläche „SO Reiten“ sowie entlang der Kreisstraße K 27 (Hauptstraße) setzt der Ursprungsplan Heckenpflanzungen fest (P1, P2).

3.5.2 Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ (1. Erweiterung)

Die 1. Bebauungsplan-Erweiterung aus dem Jahre 2004 beinhaltet eine Erweiterung des Bebauungsplan-Geltungsbereichs im Süden. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ ist hiervon nicht betroffen.

3.5.3 Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ (2. vereinfachte Änderung)

Die am 05.01.2007 in Kraft getretene 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 beinhaltet nur Änderungen der textlichen Festsetzungen. Diese beziehen sich auf Art und Maß der baulichen Nutzung in SO Reiten und SO Golf:

Im Sondergebiet für den Golfplatz und im Sondergebiet für den Reitsport (§ 11 (2) BauNVO) sind nur Nutzungen zulässig, die dem Golf bzw. Reitsport dienen, wobei Einrichtungen der Gastronomie zulässig sind, soweit sie der Bewirtung von Nutzern der Golf- und Reitsportanlagen sowie deren Gästen dienen.

Im Sondergebiet für den Golfsport ist die Errichtung von Eigentumsferienappartements nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit Größen von 20 qm bis 58 qm Wohnfläche sowie entsprechenden PKW-Abstellplätzen zulässig. Die Appartements sollen zum Teil den Golfplatzbetreibern zu einer hotelartigen Vermietung dienen. Flachgeneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung sind hierbei ausnahmsweise zulässig.“ (Zitat / Originaltext*)*

3.5.4 Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ (3. vereinfachte Änderung)

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans setzt der Bebauungsplan Nr. 28, 3. Änderung, südlich des SO „Reiten“ eine 42,0 m lange und 18,0 m tiefe bebaubare Fläche fest (SO 5). Zulässig sind 1-geschossige Bauweise, Satteldach (max. Dachneigung 30-45°) oder Pultdach (max. Dachneigung 0-15°) sowie eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 7,5 m ü. BP 5[1]. Das Baufenster wird von einer 9,50 m (im Nordosten) bzw. 10,00 m (im Südosten) breiten Fläche zum Anpflanzen einer Baumhecke zu den angrenzenden Freiflächen hin abgegrenzt. Das im Ursprungsplan bereits vorhandene Baufenster westlich von SO 5 wurde erweitert (SO 4) im Sinne einer Anpassung an die bestehende Situation, die maximale Gebäudehöhe (GH) wurde auf 7,5 m ü. BP 4[2] begrenzt. Die Bezugspunkte (BP) wurden jeweils im Plan dargestellt und sollen eine an die topografischen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der Bebauung sichern.

[1] Bezugspunkt für BP 5: 182,08 m ü. NHN

[2] Bezugspunkt für BP 4: 181,75 m ü. NHN

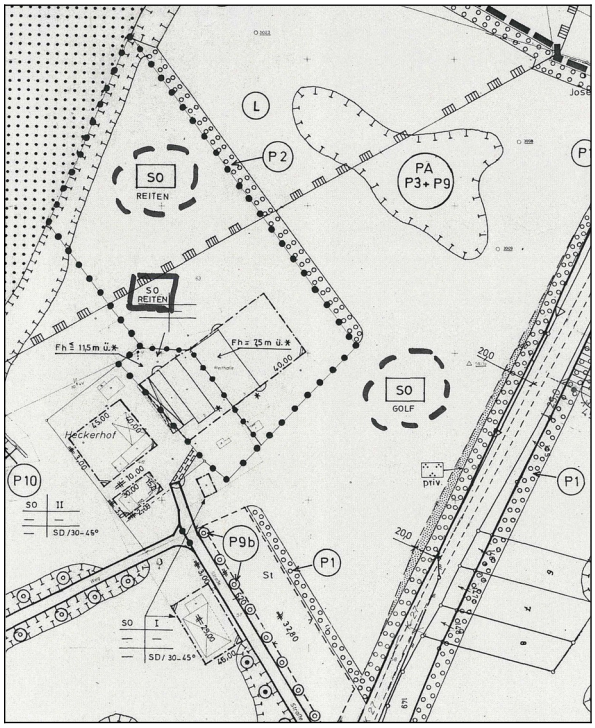


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 28 "Golfplatz Heckerhof" (Ursprungsplan)

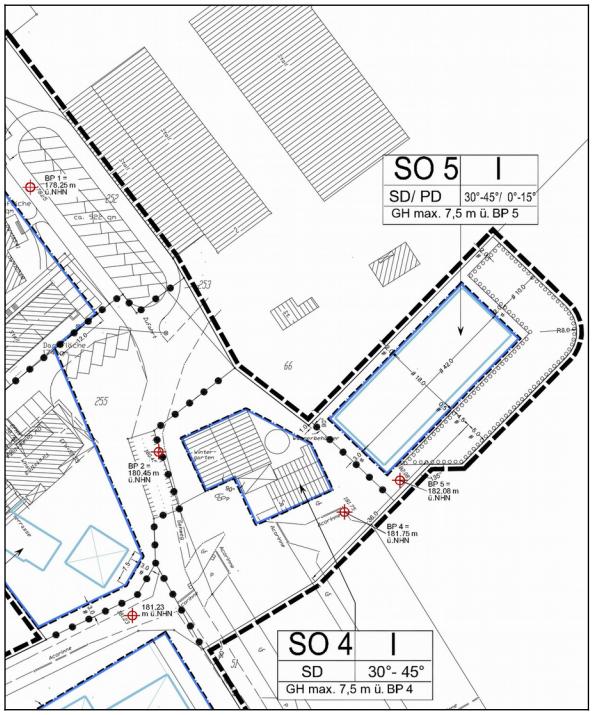


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 28 "Golfplatz Heckerhof", 3. Änderung

3.6 Situation im Plangebiet

3.6.1 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs ist mit Stall- und Nebengebäuden des Reiterhofs bebaut. Östlich der Bebauung befindet sich der Reitplatz. Nach Osten und Süden hin ist der Reiterhof mit Gebüschen und Bäumen von den angrenzenden Golfplatzflächen abgegrenzt.

Südwestlich des Reiterhofs liegt ein aus zwei winkelförmig zueinander angeordneten Gebäudeteilen bestehendes, dem Golfbetrieb dienendes Gebäudeensemble.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich, parallel zur Straße „Heckerhof“, eine Pkw-Stellplatzanlage. Straße und Parkplatz sind durch einen mit Bäumen bepflanzten Grünstreifen voneinander getrennt. Der Mittelstreifen innerhalb des Parkplatzes ist ebenfalls begrünt. Eine mit Sträuchern bewachsene Böschung trennt den Parkplatz im Osten von den unmittelbar angrenzenden Rasenflächen des Golfplatzes. Unterhalb der Böschung befindet sich eine winkelförmig angelegte Wasserfläche.

3.6.2 Umliegende Nutzungen

Die Hotel- und Golfplatzanlage Gut Heckenhof liegt auf einer Anhöhe im Westen des Gemeindegebietes von Eitorf. Sie ist von einer zu großen Teilen bewaldeten Hügellandschaft umgeben. Die Gebäude des Golf- und Hotelbetriebes sind eingebettet in die ausgedehnten Rasenflächen des Golfplatzes.

Südwestlich des Reiterhofes befindet sich ein aus mehreren Einzelhäusern bestehendes, dem Hotelbetrieb zugehöriges Gebäudeensemble. Zur Hausgruppe gehört

eine eigene Pkw-Stellplatzanlage. Südlich der Hausgruppe verläuft - in Ost-West-Richtung - ein von Bäumen gesäumter Weg, der im Osten in die Straße “Heckerhof“ einmündet. Südlich des Weges befindet sich die Hotelanlage „Gut Heckenhof“.

3.6.3 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich die Grundstücke des Plangebietes in privatem Eigentum.

4. Bebauungsplanung

4.1 Städtebauliches Konzept, Erläuterung der Festsetzungen

Das Planungskonzept sieht auf den Flächen des ehemaligen Reiterhofes sowie auf den südlich angrenzenden Grundstücksflächen Erweiterungen des vorhandenen Golf- und Hotelbetriebes vor. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO und § 11 BauNVO setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Golf / Hotel“ fest.

Allgemein zulässig sind:

1. Hotelbetriebe, sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Hotelappartements, Ferienwohnungen
3. Eigentums-Ferienappartements gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
4. Anlagen für Verwaltung, Schulungs-, Tagungs-, Seminarbetrieb in Zusammenhang mit dem Golf-und Hotelbetrieb
5. Anlagen für Gastronomie, Shop/Boutique in Zusammenhang mit dem Golf-und Hotelbetrieb
6. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke / Wellness in Zusammenhang mit dem Golf-und Hotelbetrieb
7. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber, Betriebsleiter, sonstiges Personal des Golf-und Hotelbetriebes
8. Anlagen für Lagerung, Werkstatt /Reparaturen in Zusammenhang mit dem Golf-und Hotelbetrieb

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Sonstige nicht störende, dem Hotel- und Golfbetrieb zugehörige Anlagen.

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Heckerhof“ (Flurstück 51). Die Straße liegt auf ihrer Ostseite bis ca. Straßenmitte im Geltungsbereich des Bebauungsplans; sie verläuft vom Einmündungsbereich / Krabachtalstraße im Südwesten des Plangebietes in nördlicher Richtung als öffentliche Straßenverkehrsfläche (V 1) bis zum Anschluss an das Privatgrundstück / Flurstück 255, von dort geht sie in eine private Erschließungsfläche über (nördlicher Abschnitt von Planstraße A / Private Straßenverkehrsfläche V 2). Die neu zu bauende Planstraße A ist zur Erschließung der südöstlichen Plangebietsfläche (SO 5) sowie der geplanten Parkplatzerweiterung (VbZ 1 und VbZ 2) erforderlich.

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans überlagert Teilflächen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ im Bereich von SO 4 und SO 5.

SO 4:

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 setzt in SO 4 eine bebaubare Fläche fest, die sich weitgehend am Bestand orientiert. Der Änderungsbebauungsplan setzt ein vom Bestand unabhängiges Baufenster fest, um mehr Spielraum für künftige bauliche Weiterentwicklungen auf dem Grundstück zu ermöglichen. Im Süden grenzt die überbaubare Fläche an die Fläche VbZ 1 (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Stellplatzflächen) an, an den übrigen drei Seiten ist bei einer künftigen Neubebauung ein Abstand zu den Verkehrsflächen hin einzuhalten. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus eine maximal zweigeschossige Bauweise und eine maximale Grundflächenzahl GRZ = 0,6 fest.

SO 5:

Im Südosten des Plangebiets ist eine aufgelockerte Bebauung geplant, die im Gegensatz steht zu den kompakten Hotelgebäuden (Bestandsgebäude sowie Planung in SO 6). In Ergänzung zum bestehenden Hotel- und Golfbetrieb soll hier eine Wohnanlage mit individuellen Wohn- / Appartementhäusern entwickelt werden. Neben der überwiegenden Wohnnutzung in Form von Ferienappartements sind auch ergänzende, in Zusammenhang mit dem Hotel- und Golfbetrieb stehende Nutzungen, wie zu Beginn von 4.1 aufgeführt, zulässig.

Für die äußere Erschließung der geplanten Hausgruppe sieht die Planung den Bau einer neuen, parallel zur Straße „Heckerhof“ verlaufenden Straße (Planstraße A / Private Straßenverkehrsfläche V 2) vor. Die Anordnung der einzelnen Gebäude auf dem Grundstück sowie deren innere Erschließung soll einer künftigen Vorhabenplanung überlassen werden. Entsprechend setzt der Bebauungsplan für diesen Bereich ein Einzelbaufenster und offene Bebauung fest, darüber hinaus eine maximal 2-geschossige Bauweise und eine Grundflächenzahl GRZ = 0,4.

SO 6:

Auf den Flächen des ehemaligen Reiterhofes (SO 6) soll – in Ergänzung des bestehenden Hotelbetriebes - ein neuer, zweigeschossiger Hotelkomplex errichtet werden. Hierfür liegt zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine Vorentwurfsplanung vor. Die Erschließung des geplanten Neubaus, insbesondere die Andienung, erfolgt über die Straße „Heckerhof“ und den nördlichen Abschnitt von Planstraße A. Alternativ ist eine direkte Zufahrt über Planstraße A möglich. Die für den künftigen Hotelbetrieb erforderlichen Pkw-Stellplätze sind südlich des geplanten Neubaus vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für Stellplätze fest (St). Nach Osten hin soll eine Heckenpflanzung das Hotelgrundstück zu den angrenzenden Flächen des Golfplatzes hin abschirmen, der Bebauungsplan setzt eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

V 2:

Für die äußere Erschließung von SO 5 ist eine neu zu errichtende, parallel zum Heckerhof verlaufende Straße (Planstraße A) geplant. Der Bebauungsplan setzt eine private Straßerkehrsfläche V 2 fest. Die u-förmige Straße mündet südlich des Parkplatzes in die Straße „Heckerhof“ ein. Im Norden weitet sie sich platzartig auf und

schließt im Westen ebenfalls an die Straße „Heckerhof“ an. Auf diese Weise ergibt sich insgesamt ein ringförmiger Straßenverlauf.

VbZ 1:

Im Südwesten des Plangebietes ist die Erweiterung der vorhandenen Pkw-Stellplatzanlage um eine zusätzliche Parkreihe auf der Ostseite des Parkplatzes vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt für die gesamte Stellplatzfläche eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VbZ 1 (Zweckbestimmung: Stellplatzflächen) fest. Die Erschließung der neuen Stellplatzreihe erfolgt unmittelbar über Planstraße A (Private Straßenverkehrsfläche V 2).

VbZ 2:

Südlich von SO 5 setzt der Bebauungsplan eine weitere Pkw-Stellplatzfläche fest (VbZ 2, Zweckbestimmung: Stellplatzflächen). Sie wird über Planstraße A erschlossen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das vorhandene städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

5. Umweltbelange

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine landschaftsplanerische Vorprüfung (s. Anlage A). Im Ergebnis wird die Realisierung der geplanten baulichen Maßnahmen, deren Zulässigkeit durch die Aufstellung des Änderungsbebauungsplan begründet werden soll, aus landschaftsökologischer Sicht als relativ unkritisch angesehen.

Auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) dargelegt werden.

6. Bodenordnung und Realisierung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Gutachten

Folgendes Gutachten wird Bestandteil der Begründung:

Anlage A:

Landschaftspflegerische Vorprüfung zur Planung Heckerhof
zum Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ - Erweiterung
Gemeinde Eitorf

Bonn, im März 2019

Anlage A

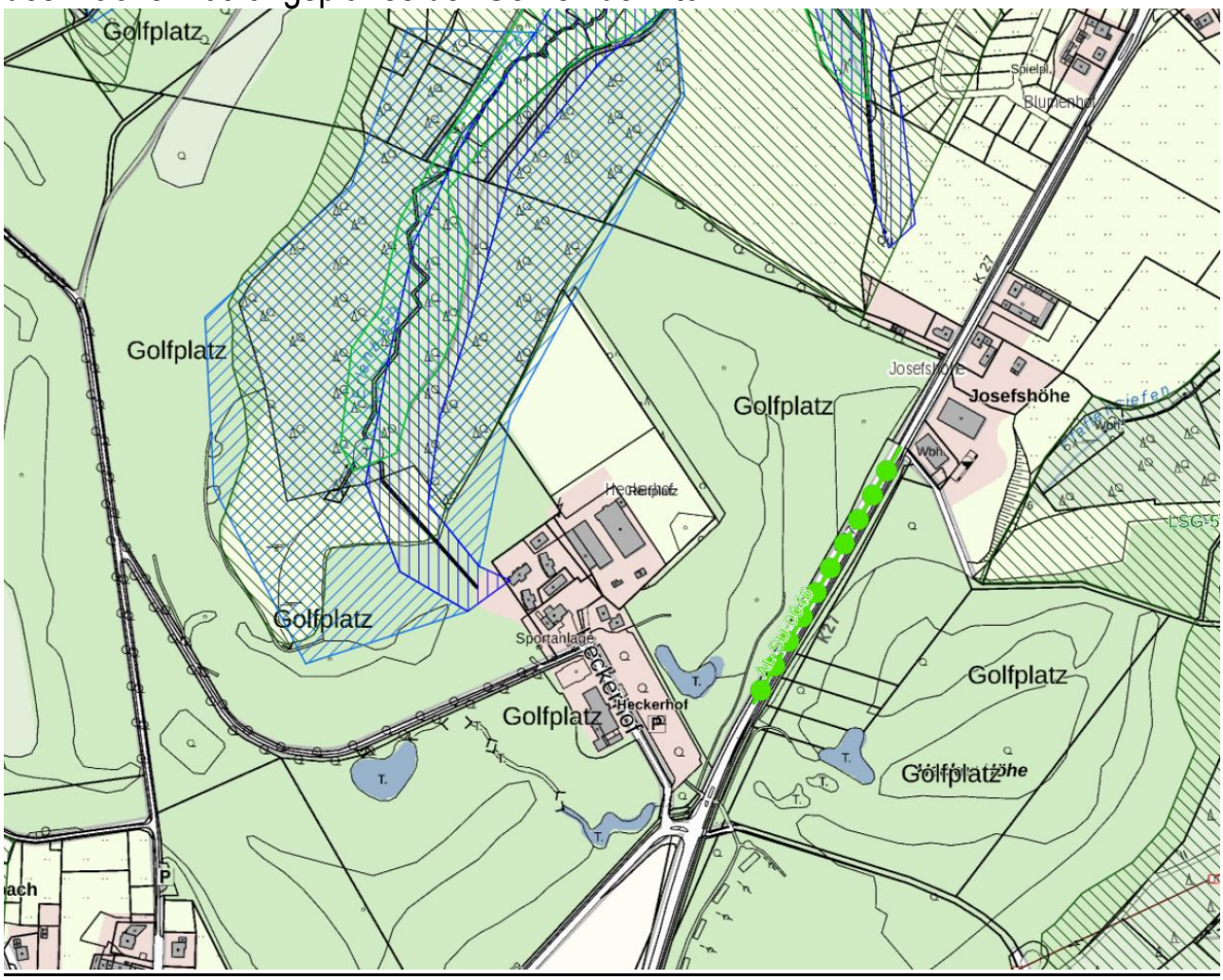
Landschaftspflegerische Vorprüfung zur Planung Heckerhof zum Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ - Erweiterung – Gemeinde Eitorf

Bonn, 1. März 2019

Landschaftspflegerische Vorprüfung zur Planung Heckerhof

zum

Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ – Erweiterung und zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf



<u>Auftraggeber:</u>

Gut Heckenhof Hotel & Golfresort an der Sieg GmbH & Co KG
Adresse: Heckerhof 5, 53783 Eitorf

erstellt durch:

Dipl.-Ing. agr. Helmut Dahmen, Dipl.-Ing. agr. Dr. Dorothea Heyder
Dipl.-Biol. Maria Luise Regh, Dipl.-Geogr. Christian Rosenzweig
Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung
Bahnhofstraße 31 53123 Bonn Fon 0228-978 977 0

Frankfurter Straße 48 53572 Unkel Fon 02224/988 54 68
info@umweltplanung-bonn.de, www.umweltplanung-bonn.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. agr. Helmut Dahmen

Bonn, den 1. März 2019

Inhaltsverzeichnis:

1 Einleitung ... 3
1.1 Anlass ... 3
1.2 Methodik ... 3
2 Planungsgrundlagen und Einzelbewertung ... 3
2.1 Biotopkataster und BNatSchG §30er Biotope / LNatSchG §42er Biotope ... 3
2.2 Artenpotenzial ... 3
3 Landschaftsbild, Eingriffsbewertung ... 4
4 Fazit ... 5

1 Einleitung

1.1 Anlass

Erweiterung des Golfplatzes Heckerhof in Eitorf um den ehemaligen Heckerhof (derzeitige Nutzung Pferdehof). Hierzu ist geplant die Reithalle, das neuere Wohngebäude und Nebengebäude abzureißen. Der historische Hof soll umgenutzt werden. Die umliegenden Flächen (Weiden) werden in den Golfplatz integriert.

1.2 Methodik

- Begehung des Änderungsbereichs am 7. Februar 2019.
- Erstbegutachtung des Lebensraumpotenzials der Flächen und Gebäude.
- Prüfung der Planungsgrundlagen (LANIS).
- Abfrage des Artenpotenzials, geschützte Arten in NRW

(LANUV: http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/start)

2 Planungsgrundlagen und Einzelbewertung

Ausgewertet wurden alle frei verfügbaren Unterlagen und Daten.

2.1 Biotopkataster und BNatSchG §30er Biotope / LNatSchG §42er Biotope

Im betrachteten Erweiterungsbereich sind keine Biotope kartiert. Die Ortsbegehung unterstützt den Eindruck, dass keine besonders streng geschützten Objekte im Erweiterungsbereich liegen.

2.2 Artenpotenzial

Das Artenpotenzial (relevant für die erforderlichen Artenschutzprüfung) lässt sich an Hand der vorgefundenen Lebensräume und der planungsrelevanten Arten des MTB Eitorf gut abschätzen.

Insbesondere die Kulturfolger, wie die Rauch- und Mehlschwalbe (gebunden an Tierhaltung), die Schleiereule (als Bewohnerin von Scheuen und Unterständen) aber auch alle Fledermausarten des Haus- und Hofumfeldes sind in die Betrachtung miteinzubeziehen.

Das Konfliktpotenzial dieser Arten mit der zukünftigen Nutzung wird als lösbar angesehen. Eine genaue Bestandserfassung im Frühjahr 2019 kann das Vorkommen dieser Arten im Eingriffsbereich abschließend klären und für den Fall des Vorkommens entsprechende Maßnahmen rechtzeitig initiieren.

Planungsrelevante Arten

Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 5210		
Eitorf		
Art		Status
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	
Säugetiere		
Myotis myotis	Großes Mausohr	Nachweis ab 2000 vorhanden
Vögel		
Alauda arvensis	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Alcedo atthis	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Ardea cinerea	Graureiher	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Bubo bubo	Uhu	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Ciconia nigra	Schwarzstorch	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Dendrocopos medius	Mittelspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Lanius collurio	Neuntöter	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Mergus merganser	Gänsesäger	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden
Milvus milvus	Rotmilan	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Phalacrocorax carbo	Kormoran	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Picus canus	Grauspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Serinus serinus	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
Reptilien		
Coronella austriaca	Schlingnatter	Nachweis ab 2000 vorhanden
Lacerta agilis	Zauneidechse	Nachweis ab 2000 vorhanden
Schmetterlinge		
Phengaris nausithous	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Nachweis ab 2000 vorhanden
Phengaris teleius	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Nachweis ab 2000 vorhanden

3 Landschaftsbild, Eingriffsbewertung

Die geplanten Änderungen werden das Landschaftsbild betreffen. Die jetzt schon vorherrschende Nutzung wird sich weiter verfestigen, so dass der klassische ländlich-bäuerliche Charakter endgültig verloren gehen wird. Dennoch bietet die Golfplatz- und Erholungshotelnutzung zahlreiche attraktive Möglichkeiten den neuen Gebäudekomplex harmonisch in die Landschaft einzubinden. Die Anlage von Gehölzgruppen, die Anlage von Flächen mit parkartigem Charakter und auch Obstwiesen können sowohl die ökologischen als auch die landschaftsästhetischen Belange ausreichend berücksichtigen.

4 Fazit

Die Realisierbarkeit der Erweiterung des Golfplatzgeländes um den alten Heckerhof wird aus landschaftsökologischer Sicht als relativ unkritisch angesehen. Der Artenschutz und auch die landschaftliche Einbindung werden die zentralen Punkte sein, die es nachfolgend zu lösen gilt. Flächen für den ökologischen Ausgleich stehen ausreichend zur Verfügung, so dass das Vorhaben als realisierbar angesehen wird.