Eitorf, den 24.05.2019

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Daniel Falk

Bürgermeister

i.V. _____
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und
Erneuerbare Energien

12.06.2019

Tagesordnungspunkt:

55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf (Golfplatz)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt:

1. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf wird geändert, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen. Maßgebend für die Änderung des Flächennutzungsplans ist der Planentwurf von Mai 2019.
2. Der vorgestellte Änderungsentwurf (55. Änderung) wird gebilligt.
3. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, 4. Änderung im sog. „Parallelverfahren“ (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
4. Der Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.

Begründung:

Lage: Gemarkung Merten, Flur 3, Flurstücke 66, 67, 68 tlw., 253, 255 tlw. sowie Teile der öffentlichen Verkehrsflächen Flurstück 51 (Heckerhof) und 52 tlw. (Krabachtalstraße).

Anlass zur Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplans, Inhalt der Planänderung

Die Gemeinde Eitorf verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan. Der seit dem 24.08.2001 wirksame Plan in der Fassung der 28. Änderung stellt die Flächen des Änderungsgebietes als Sondergebiet „SO Golf“ und Sondergebiet „SO Reiten“ dar (siehe Darstellung in Anlage 1 / BISHERIGE DARSTELLUNG 28. Änderung).

Auf seiner Sitzung am 10.04.2019 beschloss der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien der Gemeinde Eitorf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für eine Neuausrichtung der städtebaulichen Planung in Teilbereichen der Golfplatzflächen sowie im Bereich des bisherigen Reiterhofes. Dem Beschluss lag die Planung der Gut Heckenhof Hotel & Golfresort an der Sieg GmbH & Co KG zugrunde, die auf den Flächen der ehemaligen Reitanlage sowie auf Teilflächen des Golfplatzes die moderate Erweiterung des bestehenden Hotel- und Golfbetriebes beabsichtigt mit dem Ziel, den Standort langfristig wirtschaftlich abzusichern. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Maßnahmen sollen mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ geschaffen werden.

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 (siehe Darstellung in Anlage 1); 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 (siehe Darstellung in Anlage 1 / GEPLANTE DARSTELLUNG 55. Änderung):

- 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“ (siehe Darstellung in Anlage 1 / BISHERIGE DARSTELLUNG 28. Änderung).

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. Die Gemeinde Eitorf hat gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW unter Vorlage der erforderlichen Planunterlagen bei der Regionalplanungsbehörde angefragt, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen und bzw. ob das geplante Vorhaben den Zielen entgegensteht.

Sonstige Planungsvorgaben

Schutzgebiete

Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Im Nordwesten grenzt die Fläche des Änderungsplans unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet LSG 5010-0012 an. Nach Nordosten hin beträgt die Entfernung zum LSG ca. 200 m (s. Anlage 2).

Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor.

Grundbesitz

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

Anlage(n)

- 1) Entwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplans mit Geltungsbereich
- 2) Abbildung: Lage des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes (schraffierte Fläche)