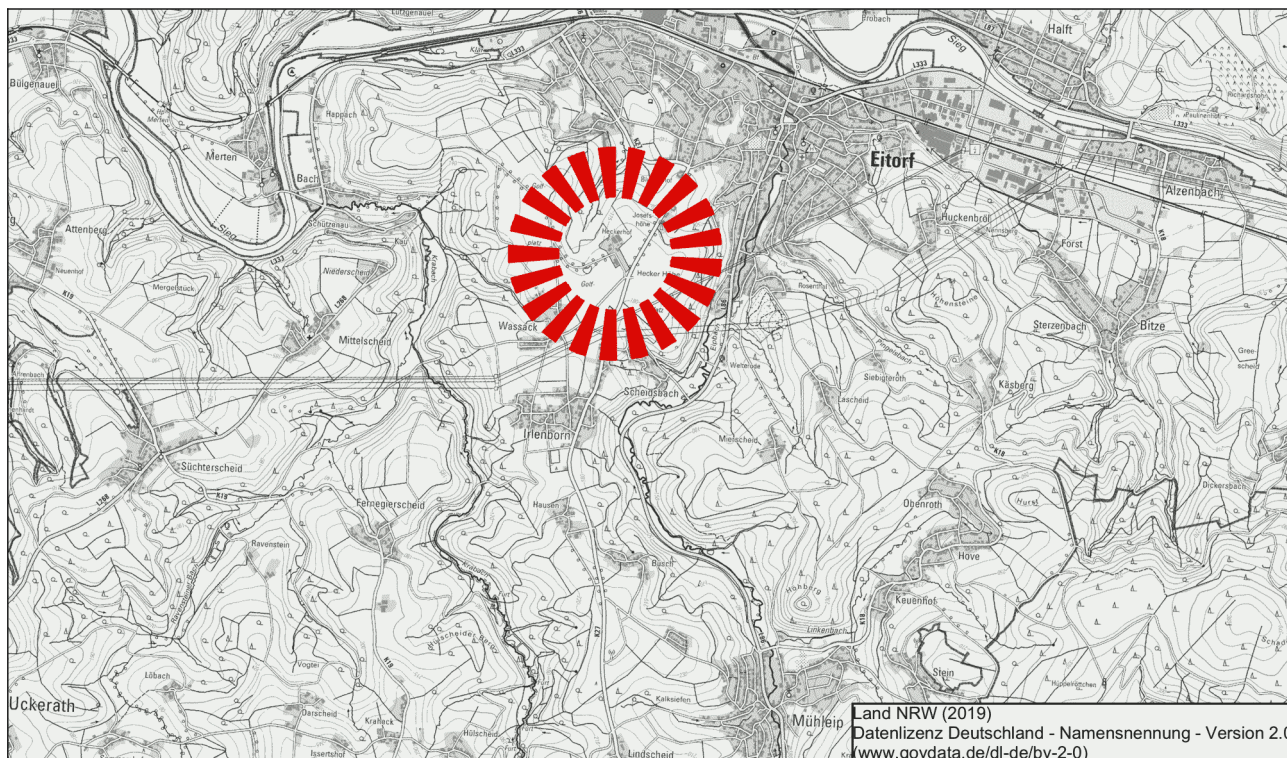




55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, 4. Änderung

Begründung

Planungsstand 15.05.2019

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

Begründung – Teil 1

Ziele und Auswirkungen der 55. Änderung des Flächennutzungsplans

Bearbeitung:



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. Vorbemerkung.....	4
2. Anlass zur Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplans, Inhalt der Planänderung.....	4
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	6
4. Sonstige Planungsvorgaben.....	6
4.1 Schutzgebiete.....	6
4.2 Naturpark.....	6
5. Bestandsaufnahme.....	6
5.1 Lage des Flächennutzungsplan-Änderungsgebietes.....	6
5.2 Derzeitige Nutzung des Flächennutzungsplan-Änderungsgebietes, umliegende Nutzungen.....	6
5.3 Altlasten.....	7
5.4 Grundbesitz.....	7
6. Umweltbelange.....	7
7. Anlagen.....	7

1. Vorbemerkung

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 (s. Abb. 1).

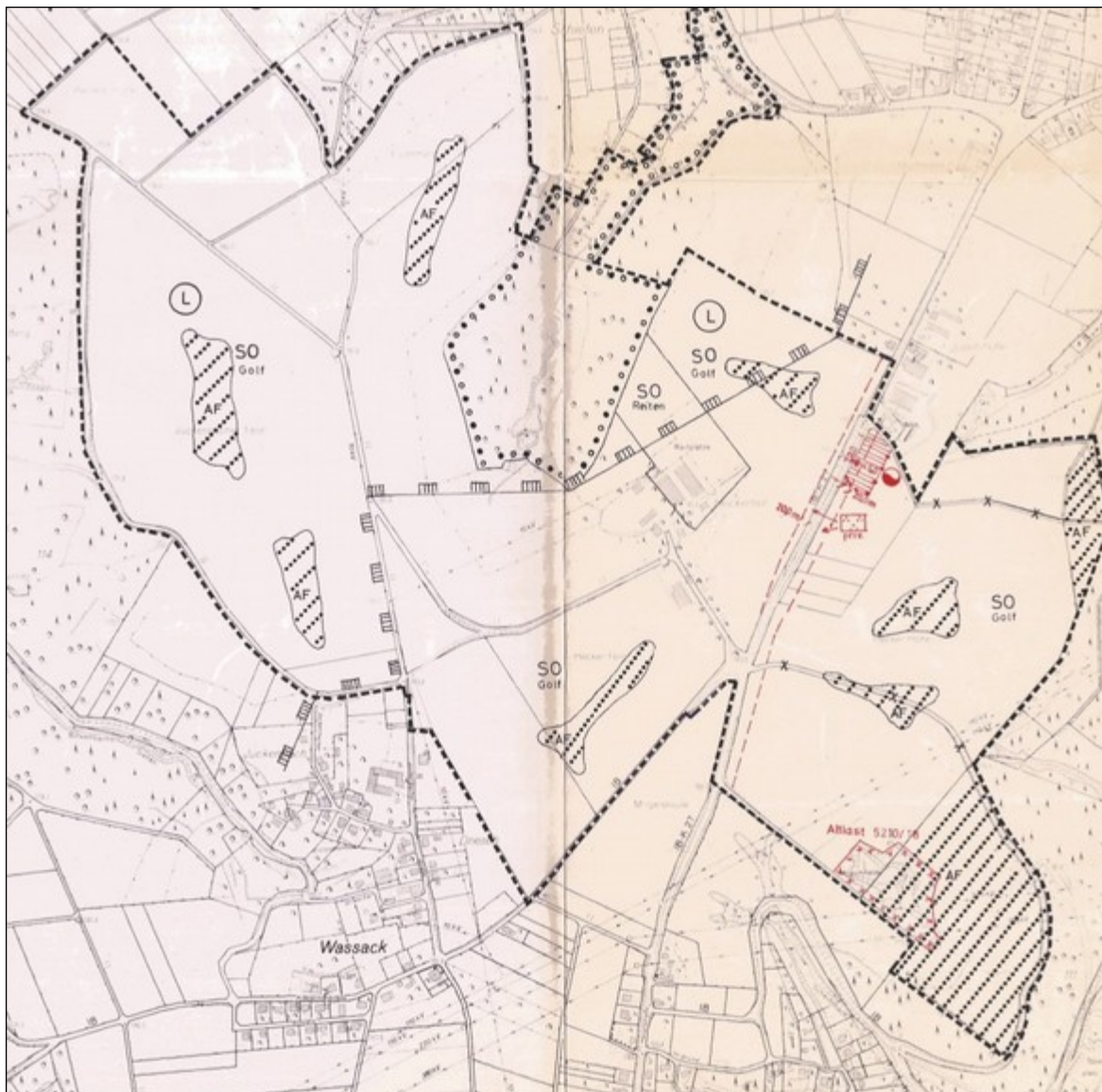


Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf, 28. Änderung

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

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 Teilbe-

reichen 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 (s. Abb. 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:

- **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).

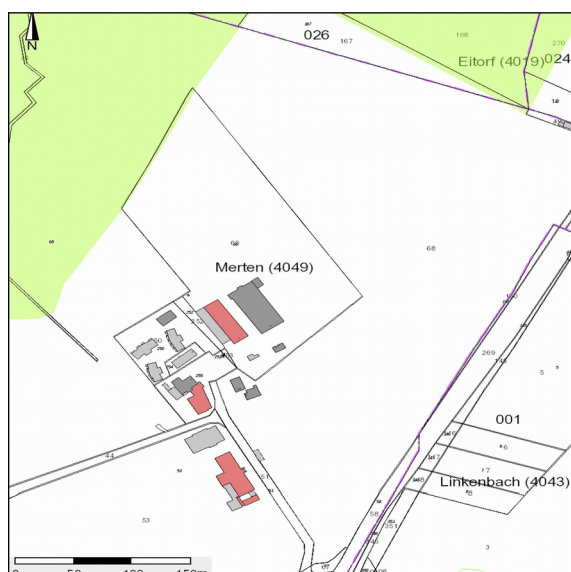


Abbildung 2: Lage des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes (grüne Flächen)



Abbildung 3: Lage des Änderungsgebietes innerhalb des Naturparks Bergisches Land

3. 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.

4. Sonstige Planungsvorgaben

4.1 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. Abbildung 2).

4.2 Naturpark

Die Gemeinde Eitorf liegt im Bereich des Naturparks Bergisches Land, der im Jahre 1973 gegründet wurde. Mit einer Gesamtfläche von knapp 2.000 km² 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 4).

5. Bestandsaufnahme

5.1 Lage des Flächennutzungsplan-Änderungsgebietes

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

5.2 Derzeitige Nutzung des Flächennutzungsplan-Änderungsgebietes, 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. Südwestlich der Straße Heckerhof liegt die aus mehreren Einzelgebäuden bestehende Golf- und Hotelanlage „Gut Heckenhof“. Alle bestehenden Gebäude des Golf- und Hotelbetriebes sind eingebettet in die weitläufigen Rasenflächen der Golfplatzanlage.

Die Flächen des Änderungsgebietes sind teilweise mit dem Golf- / Hotelbetrieb und dem Reiterhof zugehörigen Gebäuden bebaut. Parallel zur Straße „Heckerhof“ ver-

läuft eine großflächige Pkw-Stellplatzanlage, die übrigen Flächen sind unbebaut und werden für den Golfsport genutzt.

5.3 Altlasten

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

5.4 Grundbesitz

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

6. Umweltbelange

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine landschaftsplanerische Vorprüfung (s. Anlage A). Im Ergebnis wird die Realisierung der geplanten Veränderungen im Gebiet der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung 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.

7. Anlagen

Zu der Begründung gehören die folgenden Anlagen:

Anlage A:

Landschaftspflegerische Vorprüfung zur Planung Heckerhof
zum Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ - Erweiterung –
und zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf

Anlage A

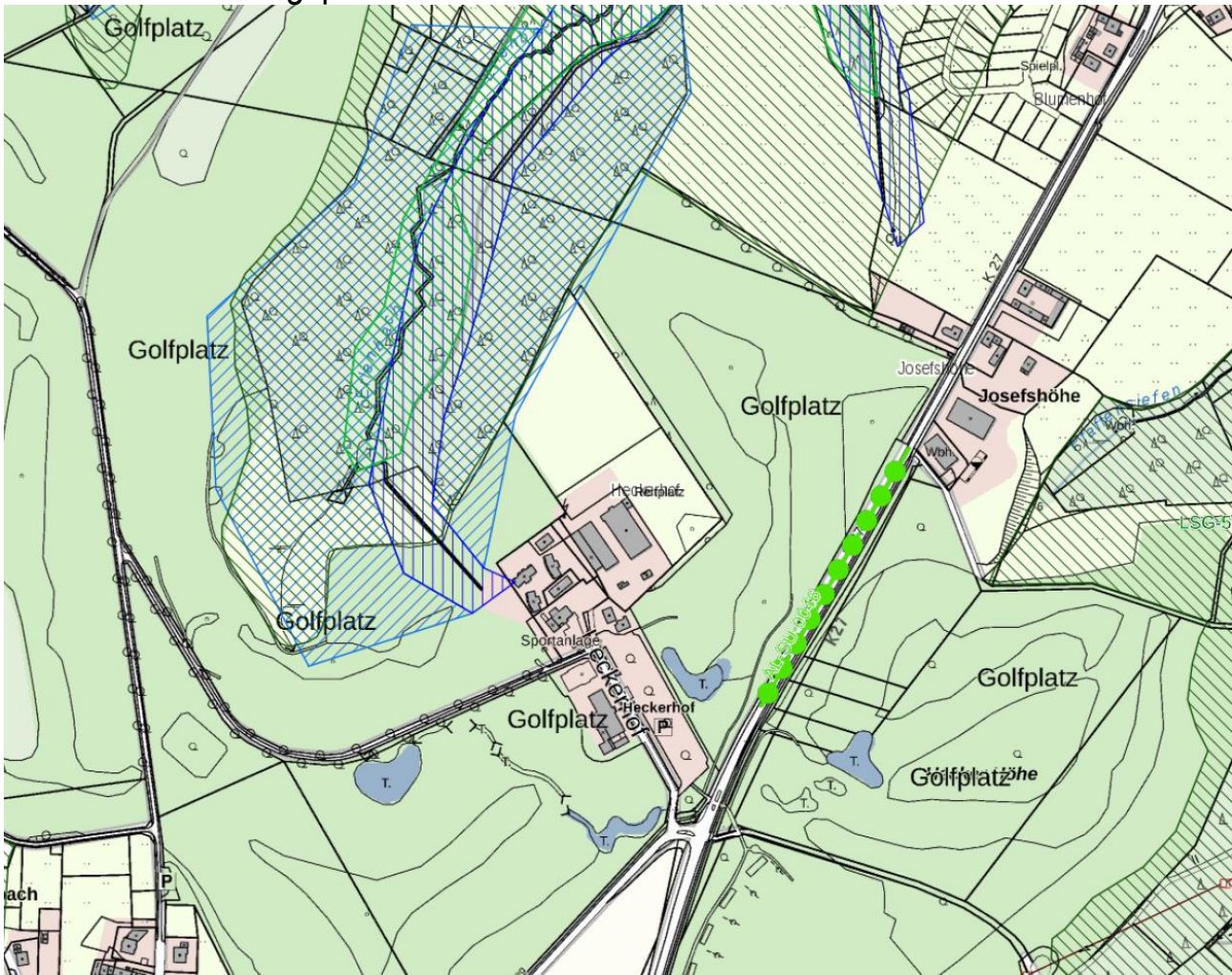
**Landschaftspflegerische Vorprüfung zur Planung Heckerhof
zum Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ - Erweiterung –
und zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf**

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



Auftraggeber:

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 Scheunen 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.