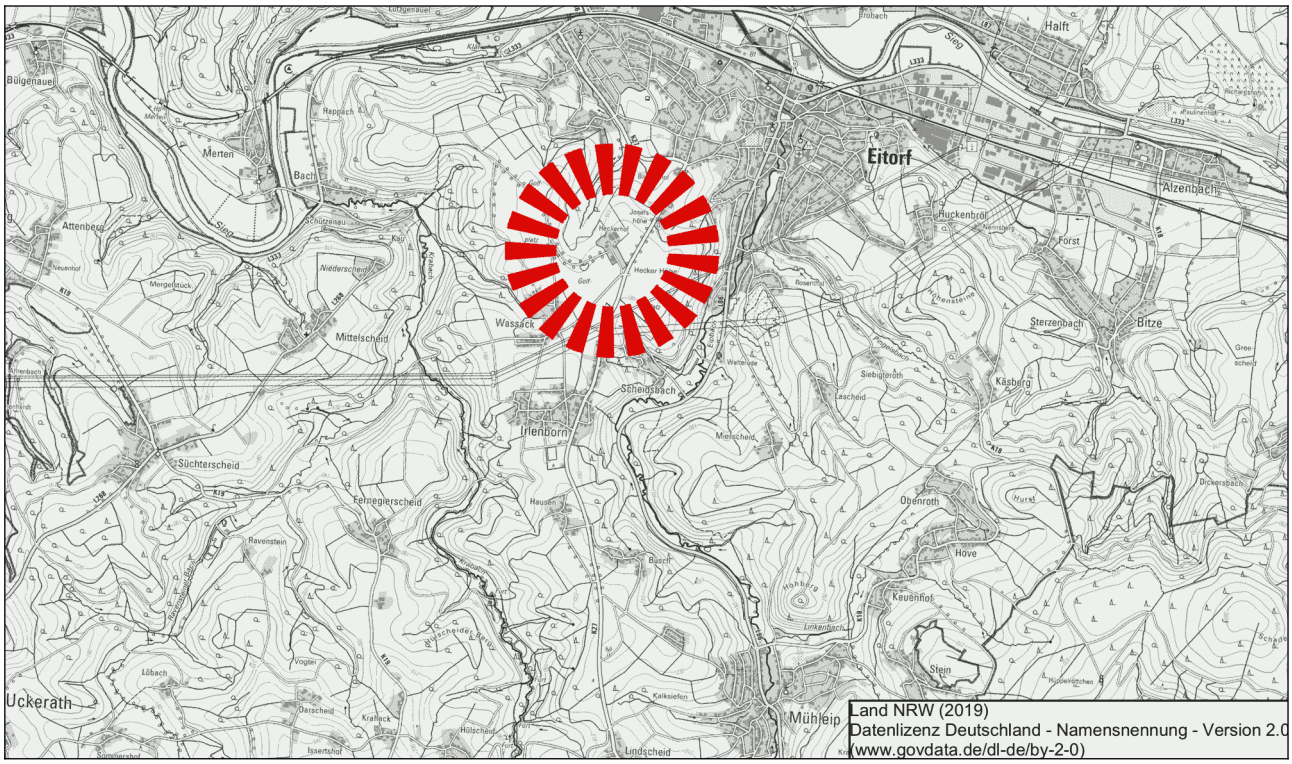
Gemeinde Eitorf



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

Begründung

Planungsstand 29.08.2019
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, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

(§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)

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. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans ... 1
1.1 Anlass des Bebauungsplans ... 1
1.2 Ziele und Zwecke 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 ... 3
3. Planerische Rahmenbedingungen ... 3
3.1 Überörtliche und übergeordnete Planungen ... 3
3.1.1 Regionalplan ... 3
3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte ... 4
3.2.1 Naturschutz ... 4
3.2.2 Denkmalschutz ... 4
3.2.3 Schutz von Alleen ... 4
3.3 Naturpark ... 4
3.4 Flächennutzungsplan ... 5
3.5 Vorlaufende Bebauungsplanungen ... 5
3.5.1 Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ (Ursprungsplan) ... 5
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) ... 6
3.6 Situation im Plangebiet ... 7
3.6.1 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes ... 7
3.6.2 Umliegende Nutzungen ... 8
3.6.3 Vorhandene Versorgungsleitungen ... 8
3.6.4 Eigentumsverhältnisse ... 8
4. Umweltbelange ... 11
5. Artenschutz ... 11
6. Bebauungsplanung ... 12
6.1 Städtebauliches Konzept ... 12
6.2 Ver- und Entsorgung ... 13
6.2.1 Trinkwasserversorgung ... 13
6.2.2 Abwasserbeseitigung ... 13
6.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung ... 13
6.3 Erläuterung der Festsetzungen ... 13
6.3.1 Art der baulichen Nutzung ... 13
6.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ... 14
6.3.3 Flächen für Stellplätze ... 15
6.3.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ... 15
6.3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 16
6.3.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 16
6.4 Hinweise ... 16
7. Bodenordnung ... 16
8. Flächenbilanz ... 17
9. Gutachten ... 18
10. Anhang ... 19

1. Anlass, Ziele und Zwecke 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 (s. 3.5 „Vorlaufende Bebauungsplanungen“). 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. Diesem Planungskonzept stimmte der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien auf seiner Sitzung am 10.04.2019 zu und beschloss auf dieser Grundlage die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

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 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 über-

regionaler 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 Flurstücke 51 tlw. (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):

Gemäß § 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“ hatte die interessierte Öffentlichkeit in der Zeit vom 19.07.2019 bis 05.08.2019 einschließlich Gelegenheit, die Planung sowie die zu diesem Zeitpunkt bereits zur Verfügung stehenden Gutachten einzusehen und sich dazu zu äußern.

Mit Schreiben vom 19.07.2019 wurden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung von der Planung unterrichtet und zur Äußerung bis 26.08.2019 aufgefordert.

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

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden / TÖB bei der Gemeinde Eitorf eingegangenen Stellungnahmen führten nicht zu einer Änderung der Planung. Jedoch erfolgte im Rahmen der weiteren Entwurfsplanung eine Umgestaltung im Bereich von SO 5: im Gegensatz zur Vorentwurfsplanung, die u.a. die Verlegung des vorhandenen Teiches zum Inhalt hatte, soll der Teich künftig an seinem derzeitigen Standort verbleiben. Das Baufenster in SO 5 sowie der Trassenverlauf von Planstraße A wurden entsprechend angepasst.

Auf der Grundlage des aus diesem Planungskonzept entwickelten formellen Bebauungsplanentwurfs erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der TÖB gemäß §§ 3,4 Abs. 2 BauGB.

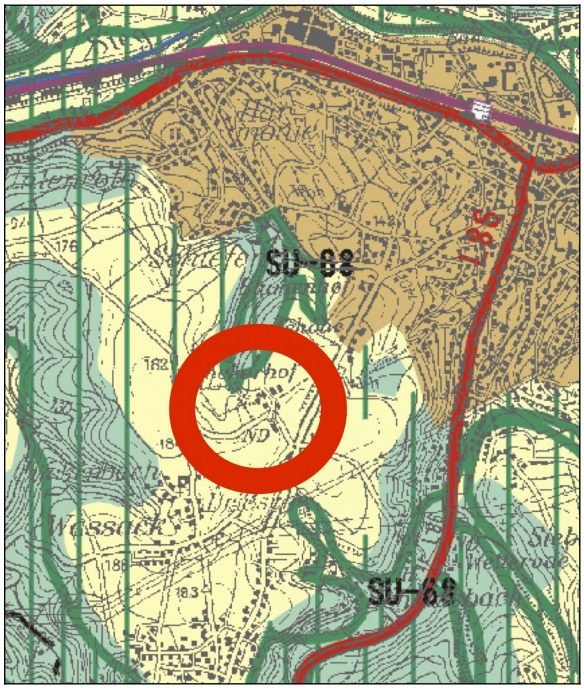


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg

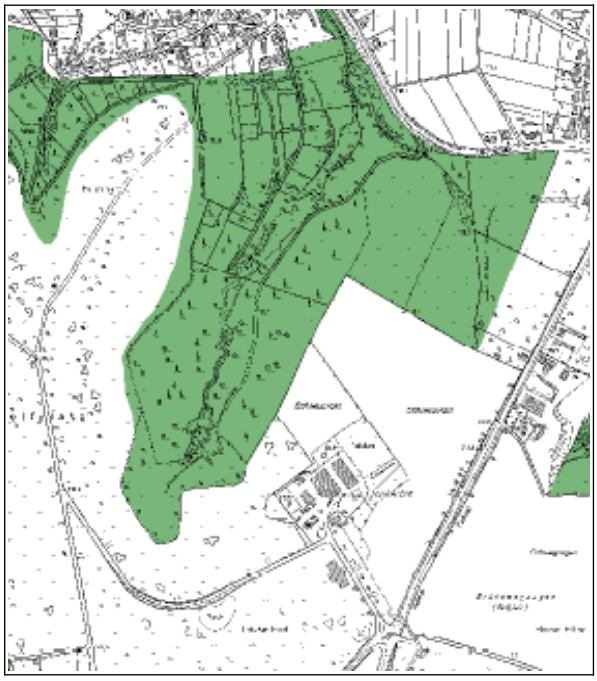


Abbildung 2: Landschaftsschutzgebiet LSG 5010-0012 (Auszug aus der offiziellen Karte der LSG-VO RSK-Ost / Bezirksregierung Köln 2008)

2.2.2 Durchführung der Umweltprüfung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die angewandten Verfahren sowie die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen werden gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) beschrieben, die Ergebnisse finden ihren Niederschlag in Form entsprechender Festsetzungen bzw. Hinweise im Bebauungsplan.

Der Umweltbericht schließt den Artenschutz gemäß den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes mit ein.

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). Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung wurde gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW 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 der beabsichtigten 55. Änderung des Flächennutzungsplans Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht entgegenstehen.

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

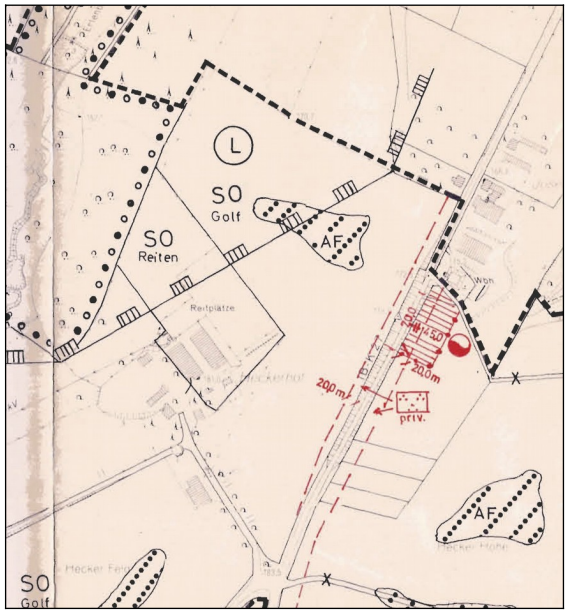


Abbildung 4: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf

3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

3.2.1 Naturschutz

Schutzgebiete sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Jedoch befinden sich in ca. 80 m Entfernung nordwestlich und ca. 200 m nordöstlich des Plangebietes die Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes LSG-5010-0012 (s. Abbildung 2).

3.2.2 Denkmalschutz

Im äußersten Süden des Plangebietes nördlich des Einmündungsbereichs Krabachtalstraße / Kreisstraße K 27 befindet sich ein historisches Wegekreuz (s. Abb. 11), 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.

3.2.3 Schutz von Alleen

Die Baumreihe entlang der Hauptstraße (K 27) im Südosten des Plangebietes ist als Teil einer gemäß § 41 LNatSchG NRW gesetzlich geschützten Allee im Alleen-Kataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW verzeichnet (s. Abbildung 13).

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 (28. Änderung) stellt die Teilflächen des nördlichen Bebauungsplan-Geltungsbereichs als Sondergebiet „SO Reiten“, die übrigen Flächen als Sondergebiet „SO Golf“ dar (s. Abbildung 4). Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (55. Änderung).

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 (s. Abb. 5). 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, s. Abb. 5).

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*)*

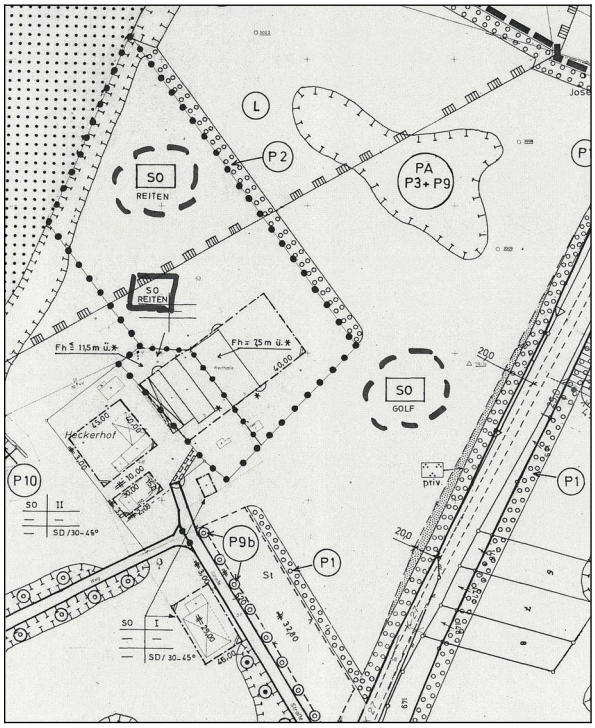


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 28 "Golfplatz Heckerhof" (Ursprungsplan)

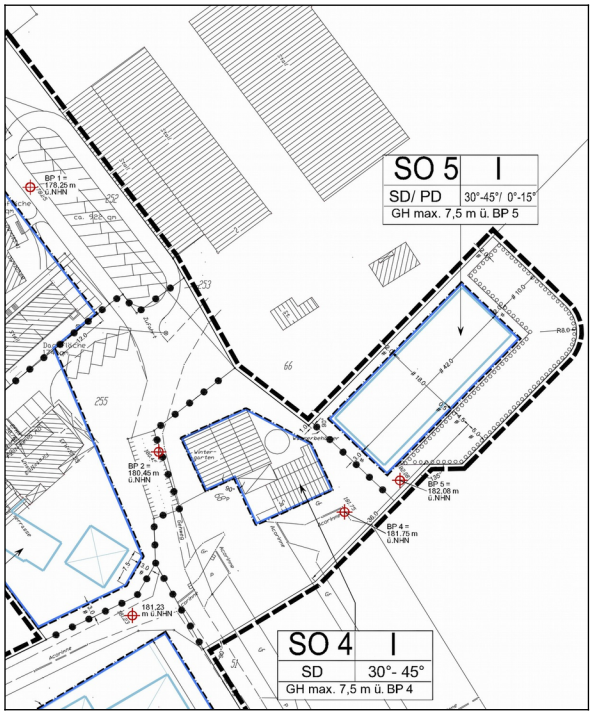


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 28 "Golfplatz Heckerhof", 3. Änderung

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

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans (s. Abb. 6) 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 7: Plangebiet im Bereich von SO 5 - links Böschung zum Parkplatz VbZ 1, rechts im Hintergrund die Uferbepflanzung des Teiches

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 sowie einem Wohngebäude (s. Abb. 9) 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 ca. 6.450 m² große Pkw-Stellplatzanlage (s. Abb. 12). Straße und Parkplatz sind durch einen mit Bäumen bepflanzten Grünstreifen voneinander getrennt. Der Mittelstreifen innerhalb des Parkplatzes ist ebenfalls begrünt. Eine mit Sträuchern und Bäumen bewachsene, flach geneigte Böschung trennt den Parkplatz im Osten von den unmittelbar angrenzenden, etwa 1,0 m höher gelegenen Rasenflächen des Golfplatzes. Jenseits der Böschung befindet sich ein winkelförmig angelegter, annähernd 2.000 m² großer Teich. Der Teich wird aus Regenwasser gespeist und dient dem Golfbetrieb zum Bewässern der Rasenflächen.

Abbildung 8: Zufahrtsbereich zur vorhandenen Hotelanlage

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 und mit Bachläufen durchzogenen Hügellandschaft umgeben.

Die Gebäude des Golf- und Hotelbetriebes sind eingebettet in die ausgedehnten Rasenflächen des Golfplatzes, die sich beiderseits der Kreisstraße K 27 erstrecken. 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 (s. Abb. 10), der im Osten in die Straße “Heckerhof“ einmündet. Südlich des Weges, gegenüber des großen Parkplatzes, befindet sich die Hotelanlage „Gut Heckenhof“.

Die nächsten Siedlungen liegen ca. 0,6 bis 0,8 Straßenkilometer (Josefshöhe im Norden bzw. Wassack im Südwesten) von Gut Heckenhof entfernt. Die Entfernung zum Ortsteil Irlenborn südöstlich von Gut Heckenhof beträgt ca. 1 km.

3.6.3 Vorhandene Versorgungsleitungen

Im Plangebiet liegen Gasversorgungsleitungen der Rhein-Sieg Netz GmbH sowie Stromleitungen der Westnetz / Innogy Netze Deutschland GmbH (die Leitungstrassen wurden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen).

3.6.4 Eigentumsverhältnisse

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

Abbildung 9: Gebäude des ehemaligen Reiterhofes

Abbildung 10: Weg nordwestlich des Hotels

Abbildung 11: Historisches Wegekreuz im Süden des Plangebietes

Abbildung 12: Parkplatz VbZ 1 aus südöstlicher Richtung

4. Umweltbelange

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine landschaftspflegerische Vorprüfung (Anlage A). Im Ergebnis wurde 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 weiterer gutachterlicher Untersuchungen (s. Kapitel 9 „Gutachten“) wurde für die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt (gem. § 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Belange des Umweltschutzes sind in Teil 2 der Begründung („Umweltbericht“ gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) im Einzelnen beschrieben und bewertet. Zum Ausgleich der geplanten Eingriffe werden im Umweltbericht Maßnahmen definiert, die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans umgesetzt werden sollen und ihren Niederschlag in Form entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan finden. Diese Maßnahmen decken nur einen Teil des ermittelten Kompensationsbedarfs, so dass weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich sind (Ersatzmaßnahmen). Details hierzu sind Teil 2 der Begründung zu entnehmen. Die Modalitäten bezüglich der Durchführung der geplanten Maßnahmen werden in einem Ausgleichsvertrag geregelt.

5. Artenschutz

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde im Mai 2019 eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I durchgeführt (s. Anlage B). Aufgrund der Untersuchungsergebnisse konnte ein Vorkommen von nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützten Fledermausarten sowie von planungsrelevanten Vogelarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Entsprechendes gilt für während der Begehung gesichtete, regional gefährdete sowie auch für ungefährdete ubiquitäre Vogelarten und für die planungsrelevante Haselmaus. Hieraus ergab sich die Notwendigkeit für eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und für das Entwickeln von Maßnahmenkonzepten in Form geeigneter Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen. Ein Teil dieser Maßnahmen kann innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs realisiert werden, der Bebauungsplan setzt entsprechende Maßnahmen fest. Zum 100%-igen Ausgleich sind weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich; diese sind in Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) beschrieben. Die Modalitäten bezüglich der Durchführung der geplanten Maßnahmen werden im Ausgleichsvertrag (s. Kapitel 4) geregelt.

Einzelheiten zur artenschutzrechtlichen Prüfung sind Anlage B (Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I) und Anlage C (Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II) zu entnehmen.

6. Bebauungsplanung

6.1 Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept sieht auf den Flächen des ehemaligen Reiterhofes sowie auf den südlich angrenzenden Grundstücksflächen Erweiterungen des vorhandenen Golf- und Hotelbetriebes vor. Die Haupterschließung erfolgt von Süden her über die Hauptstraße (Kreisstraße K 27).

Auf dem Grundstück des ehemaligen Reiterhofes im Norden des Bebauungsplan-Geltungsbereichs (SO 6) ist ein neuer, maximal zweigeschossiger Hotelkomplex geplant. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegt hierfür eine Vorentwurfsplanung vor. Die Erschließung einschließlich Andienung erfolgt über die vorhandene Straße „Heckerhof“ und den nördlichen, platzartig aufgeweiteten Abschnitt der neu geplanten Straße östlich des vorhandenen Parkplatzes (Planstraße A). Alternativ ist eine direkte Zufahrt über Planstraße A möglich. Hotelzufahrt sowie die für das Hotel erforderlichen Stellplätze sind auf der südöstlichen, ca. 2.400 m² großen Grundstücksfläche vorgesehen, für die der Bebauungsplan eine Fläche für Stellplätze (St) festsetzt. Nach Osten soll das Hotelgrundstück durch einen 10,00 m breiten Pflanzstreifen zum Golfplatz hin abgeschirmt werden.

Auf den südöstlich angrenzenden Flächen (SO 5) soll der Bebauungsplan die Voraussetzungen schaffen für die Errichtung einer Gruppe von Einzelhäusern, die überwiegend als Ferien- / Appartementhäuser genutzt werden sollen, ergänzt durch sonstige, mit dem Golfbetrieb in Zusammenhang stehende Nutzungen wie Shops / Boutiquen, Gastronomiebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wellness-Einrichtungen u.a.. Der vorhandene Teich soll erhalten bleiben und wird zur Attraktivität der künftigen Wohnanlage beitragen. Die Erschließung von SO 5 erfolgt über eine neue, in Nord-Süd-Richtung verlaufende, 4,00 m bis 5,50 m breite private Straße (Planstraße A) entlang der mit Sträuchern und Bäumen bewachsenen Böschung des vorhandenen Parkplatzes (VbZ 1). Die Straße soll künftig als Einbahnstraße geführt werden. Sie endet im Norden in einer platzartigen Aufweitung, von der aus u.a. die Andienung des künftigen Hotelbetriebes in SO 6 erfolgen soll (s.o.). Die Vorentwurfsplanung zum Zeitpunkt der „Frühzeitigen Beteiligung“ gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB sah eine geradlinig verlaufende, 5,50 m breite Straße vor. Die geplante Trasse lag teilweise im Bereich der Fläche des vorhandenen Teiches in SO 5. Der Teich sollte verlegt und die Fläche künftig überbaut werden. Im Rahmen der weiteren Entwurfsplanung wurde hiervon wieder abgesehen, da die Verlegung mit einem erheblichen naturschutzrechtlichen Eingriff verbunden gewesen wäre. Die Straße soll nun in ihrem mittleren Abschnitt um den Teich herumgeführt werden und verschwenkt zu diesem Zweck in westlicher Richtung bis an die Fläche des Parkplatzes VbZ 1. Die Straßenbreite, sonst 5,50 m, ist in diesem Abschnitt auf 4,00 m reduziert; damit reicht sie aus zum Befahren durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug. Die vorhandene Böschung muss auf einer Länge von ca. 45,00 m durch eine Stützmauer ersetzt werden. Südöstlich des vorhandenen Parkplatzes VbZ 1 ist die Verkehrsfläche aufgeweitet, um die Einrichtung eines Bushalteplatzes zu ermöglichen.

Als Ausgleich für die Reduzierung der bebaubaren Flächen in SO 5 durch den Erhalt der Wasserfläche (s.o.) wurde die östliche Baugrenze gegenüber der Vorentwurfsplanung um 5,00 m nach Nordosten hin verschoben. Das Baufenster in SO 6

wurde entsprechend durch Verschieben der nordöstlichen Baugrenze angepasst, so dass beide Baufenster nach Osten hin wieder auf einer Linie abschließen.

Das vorhandene Parkplatzangebot für Besucher, Golfspieler, Tagesgäste etc. soll erweitert werden. In Ergänzung des bereits vorhandenen Parkplatzes VbZ 1 ist im Südosten des Plangebietes eine weitere Parkplatzfläche (VbZ 2) geplant. Sie wird unmittelbar über die Planstraße A erschlossen.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist an das vorhandene Versorgungsnetz der Gemeindewerke Eitorf angeschlossen.

6.2.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße „Am Wollsbach“ angeschlossen. Eine weitere Anschlussmöglichkeit, insbesondere für den südlichen Teil des Plangebietes (SO 5), besteht in der Straße „Josefshöhe“.

6.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll, unter Berücksichtigung der großen zur Verfügung stehenden Flächen sowie der günstigen Topographie des Geländes mit natürlichem Gefälle zu den Golfplätzen hin, über eine Flächenversickerung abgeleitet werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Rahmenbedingungen hierfür untersucht und ein Konzept zur Entsorgung des Regenwassers erstellt.

Näheres hierzu ist der Anlage E „Ergänzendes Entwässerungskonzept zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, Gut Heckenhof in 53783 Eitorf“ zu entnehmen.

6.3 Erläuterung der Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans überlagert Teilflächen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ im Bereich von SO 4 und SO 5. Für den betroffenen Bereich werden die Festsetzungen der 3. Bebauungsplan-Änderung durch die Festsetzungen der 4. Änderung ersetzt.

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Golf / Hotel“ fest.

(1) In SO 4, SO 5 und SO 6 sind allgemein zulässig:

- Hotelbetriebe, sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Hotelappartements
- Anlagen für Verwaltung, Schulungs-, Tagungs-, Seminarbetrieb in Zusammenhang mit dem Golf- und Hotelbetrieb
- Anlagen für Gastronomie, Shop/Boutique in Zusammenhang mit dem Golf- und Hotelbetrieb

- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke / Wellness in Zusammenhang mit dem Golf- und Hotelbetrieb
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber, Betriebsleiter, sonstiges Personal des Golf- und Hotelbetriebes
- Anlagen für Lagerung, Werkstatt /Reparaturen in Zusammenhang mit dem Golf- und Hotelbetrieb

(2) In SO 4, SO 5 und SO 6 sind ausnahmsweise zulässig:

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

(3) In SO 4 und SO 5 sind über die in den Absätzen 1 und 2 aufgeführten Nutzungen hinaus zulässig:

- Ferienwohnungen,
- Eigentums-Ferienappartements gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

Das Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Golf / Hotel“ gliedert sich aufgrund des jeweils unterschiedlichen Maßes der geplanten Nutzung in drei Bereiche. Mit den Bezeichnungen SO 4, SO 5 und SO 6 nimmt der Änderungsbebauungsplan Bezug auf die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28, der außerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung weiterhin Rechtskraft hat.

- Sondergebiet / Zweckbestimmung Golf / Hotel - SO 4:

Während die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 in SO 4 eine bebaubare Fläche festgesetzt hatte, die sich weitgehend am Bestand orientierte, setzt der Änderungsbebauungsplan ein vom Bestand unabhängiges Baufenster fest, um mehr Spielraum für künftige bauliche Entwicklungen auf dem Grundstück zu ermöglichen. Im Süden grenzt die bebaubare 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 angrenzenden Verkehrsflächen hin einzuhalten.

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus eine zweigeschossige Bauweise und eine Grundflächenzahl GRZ = 0,6 fest, jeweils als Höchstmaß.

- Sondergebiet / Zweckbestimmung Golf / Hotel - 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 unter 6.3.1 aufgeführt, zulässig. Die Anordnung der einzelnen Gebäude auf dem Grundstück sowie deren innere Erschließung soll einer künftigen Vorhabenplanung vorbehalten bleiben.

Der Bebauungsplan setzt für SO 5 ein Einzelbaufenster und eine maximal zweigeschossige Bebauung fest sowie eine Grundflächenzahl GRZ = 0,4 (als Höchstmaß). Im Sinne der städtebaulich gewünschten aufgelockerten Ferienhaus-Bebauung

setzt der Bebauungsplan darüber hinaus eine abweichende Bauweise fest, die zulässige Gebäudelänge ist auf jeweils maximal 30,0 m beschränkt.

- Sondergebiet / Zweckbestimmung Golf / Hotel - SO 6:

Auf den Flächen des ehemaligen Reiterhofes ist, in Ergänzung des bestehenden Hotelbetriebes westlich der Straße „Heckerhof“, ein weiteres Hotelgebäude geplant. Hierfür liegt zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine Vorentwurfsplanung vor.

Der Bebauungsplan setzt eine zweigeschossige Bauweise und eine Grundflächenzahl GRZ = 0,8 fest, jeweils als Höchstmaß.

6.3.3 Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In SO 6 setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Stellplätze (St) fest. Auf den Flächen sind, außer Pkw-Stellplätzen, die Hotelzufahrt sowie Fahrrad-Abstellplätze und Bepflanzungen zulässig.

In SO 5 sind Pkw-Stellplätze sowohl im Bereich der bebaubaren Grundstücksflächen als auch außerhalb des Baufensters zulässig.

6.3.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche V 1

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Heckerhof“ (der Bebauungsplan-Geltungsbereich beinhaltet die vorhandene Verkehrsfläche bis etwa zur Straßenmitte).

Der Bebauungsplan setzt die Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche V 1 fest.

Private Straßenverkehrsfläche V 2

Für die Erschließung von SO 5 ist eine neue Straße (Planstraße A) geplant. Die u-förmige Straße mündet südlich des Parkplatzes VbZ 1 in die Straße „Heckerhof“ ein. Im Norden weitet sie sich platzartig auf und schließt im Westen ebenfalls an die Straße „Heckerhof“ an, so dass sich insgesamt eine ringförmige Straßenführung ergibt.

Der Bebauungsplan setzt die Fläche als private Straßenverkehrsfläche V 2 fest.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Stellplatzflächen)

- VbZ 1

Der Bebauungsplan setzt für die vorhandene Stellplatzfläche zwischen der Straße „Heckerhof“ und Planstraße A eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VbZ 1 (Zweckbestimmung: Stellplatzflächen) fest. Der mittlere Abschnitt der Böschung im Osten der Verkehrsfläche entfällt aufgrund der geplanten Straßenführung von Planstraße A und wird künftig durch eine Stützmauer ersetzt.

- VbZ 2

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

6.3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die durch den Bebauungsplan begründete Zulässigkeit weiterer baulicher Maßnahmen im Plangebiet stellt im natur- und artenschutzrechtlichen Sinn einen Eingriff dar, der durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss. Auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Kapitel 5 und Anlage C) und des landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP, s. Anlage F) setzt der Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Maßnahmen zur Kompensation gemäß der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz fest.

Entlang der nordöstlichen Grenze von SO 6 setzt der Bebauung über die gesamte Länge eine 10,00 m breite Fläche für landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen fest (FA 1). Hier soll eine artenreiche Glatthaferwiese angelegt werden gemäß den Regelungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP, Anlage F). Der Bebauungsplan setzt in Teil B (Text) u.a. fest, dass bei der Einsaat ausschließlich Wildformen gesicherter gebietsheimischer Herkünfte zu verwenden sind, und verweist auf eine dem LBP entnommene Liste „Saatmischung für artenreiche Glatthaferwiesen“ im Anhang der Begründung (Abb. 14).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stellen nur einen Teil der aufgrund der Planung erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen dar. Die restlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs (s. Kapitel 4 und 5).

6.3.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Zum Schutz und Erhalt vorhandener Gehölze im Plangebiet setzt der Bebauungsplan Flächen fest, auf denen die vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen ist (FE 1, FE 2, FE 3). Betroffen sind die mittlere Baumreihe (FE 1) im Bereich des Parkplatzes (VbZ 1) sowie die vorhandenen Gehölze im Böschungsbereich zwischen VbZ 1 und Planstraße A (FE 2, FE 3).

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan den dauerhaften Erhalt des vorhandenen Gehölzstreifens entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes fest (ME 1).

6.4 Hinweise

Teil B des Bebauungsplans (Text) enthält Hinweise, die überwiegend auf Anregungen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange zurückgehen. Die Hinweise haben keinen Normcharakter, sind jedoch bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben zu beachten.

7. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Die Flächenaufteilung aufgrund der Planung stellt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt dar:

PLANGEBIET / GESAMTFLÄCHE davon:		**43.647,54 m²**
Sondergebiet SO Golf / Hotel davon:		33.686,51 m²
SO 4	1.276,30 m²	
SO 5	18.006,02 m²	
SO 6	14.404,19 m²	
Straßenverkehrsflächen davon:		2.971,82 m²
Planstraße A / private Verkehrsfläche	2.253,88 m²	
Teilfläche „Heckerhof“ / öffentliche Verkehrsfläche	717,94 m²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stellplatzflächen) davon:		6.989,21 m²
VbZ 1	6.153,31 m²	
VbZ 2	835,90 m²	

9. Gutachten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt:

Anlage A:

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

Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn

Anlage B:

Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckenhof“ und 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf

Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn

Anlage C

Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe II

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckenhof“ und 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf

Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn

Anlage D

Hydrogeologisches Gutachten zur Beseitigung von Niederschlagswasser für das Bauvorhaben „Erweiterungsbau Hotelkomplex“ Gut Heckenhof in 53783 Eitorf

Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn

Anlage E

Ergänzendes Entwässerungskonzept zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, Gut Heckenhof in 53783 Eitorf

Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn

Anlage F

Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckenhof“ und 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf

Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn

10. Anhang

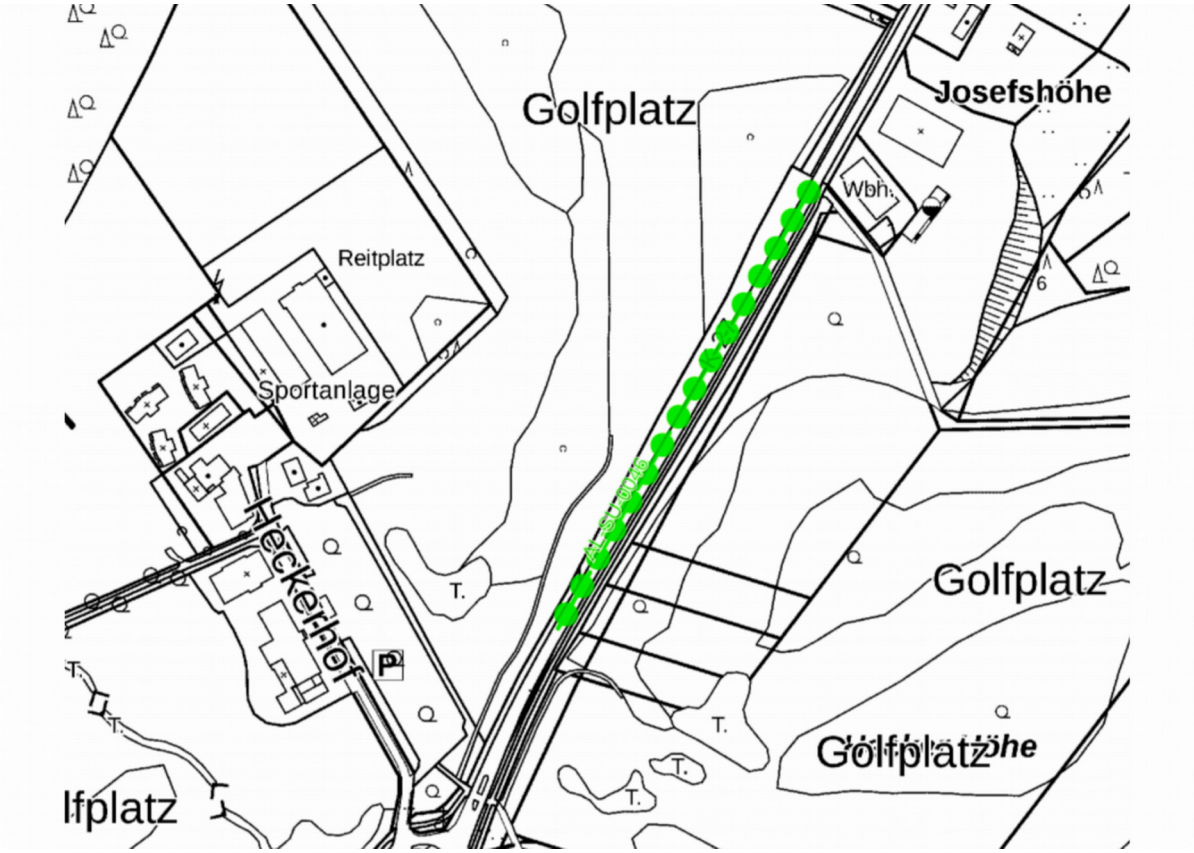


Abbildung 13: Auszug aus dem Alleen-Kataster des LANUV

Tabelle B1 Einsaatmischung für die artenreiche Glatthaferwiese (KM 1)

Saatmischung für eine artenreiche Glatthaferwiese		
Ansaatstärke: 3 g/m² (30 kg/ha)		Region: 4 Westdeutsches Berg- und Hügelland
Kräuter 30%		%
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	1,10
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel	1,10
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume	0,20
Carum carvi	Wiesen-Kümmel	2,80
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	1,60
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	0,90
Daucus carota	Wilde Möhre	2,20
Galium album	Weißes Labkraut	1,90
Galium verum	Echtes Labkraut	0,80
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	1,10
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	1,10
Leontodon autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,90
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margerite	2,70
Lotus corniculatus	Hornschotenklee	1,60
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke	0,60
Malva moschata	Moschus-Malve	0,70
Pimpinella major	Große Bibernelle	0,60
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,70
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	0,60
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	0,70
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	1,70
Silaum silaus	Wiesensilge	0,40
Tragopogon pratensis	Wiesen-Bocksbart	1,30
Trifolium pratense	Rotklee	0,70
		30,00
Gräser 70%		
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	2,00
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	3,00
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	3,00
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	2,00
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	10,00
Dactylis glomerata	Gewöhnliches Knäuelgras	2,00
Festuca pratensis	Wiesenschwingel	10,00
Festuca rubra	Horst-Rotschwingel	15,00
Helictotrichon pubescens	Flaumiger Wiesenhafer	2,00
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras	4,00
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras	14,00
Trisetum flavescens	Goldhafer	3,00
		70,00
Gesamt		**100,00**

Abbildung 14: Pflanzliste für FA 1 / Auszug aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 28, Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn

Abbildung 15: Karte des KBD / Bezirksregierung Düsseldorf

Begründung – Teil 2
Umweltbericht
(§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Bearbeitung:

Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung
Bahnhofstraße 31 53123 Bonn