ANLAGE _____

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

zu TO.-Pkt. _____

interne Nummer **XIV/1325/V**

Eitorf, den 25.04.2020

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

_____ i.V. _____
Bürgermeister Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien	27.05.2020
Rat der Gemeinde Eitorf	15.06.2020

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 4. Änderung; gleichzeitig 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf
Hier: Beschluss über die Wiederholung der Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 4. Änderung und der 55. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3(2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

1.
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf folgende Beschlüsse zu fassen:

1.1. Der Beschluss (XIV/1245 V) des Rates der Gemeinde Eitorf aus der Sitzung vom 09.12.2019 zu TOP 3.7 „Bebauungsplan Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 4. Änderung, **Satzungsbeschluss** wird aufgehoben.
1.2. Der Beschluss (XIV/1246 V) des Rates der Gemeinde Eitorf aus der Sitzung vom 09.12.2019 zu TOP 3.8 „55. Änderung des Flächennutzungsplanes, **Feststellungsbeschluss** wird aufgehoben.

2.
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt:

2.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. **28, Golfplatz Heckerhof, 4. Änderung** und die **55. Änderung des Flächennutzungsplanes** sowie deren Entwürfe der Begründungen in vorliegender Fassung inkl. Text und Umweltbericht werden vom Ausschuss gebilligt.
2.2 Der Bebauungsplanentwurf und die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Entwürfe der Begründungen werden in der vorgestellten Fassung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

2.3 Die Verwaltung wird beauftragt die Offenlage der Bauleitpläne gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB auf Grundlage der unter Ziffer 2.1 gebilligten Planentwürfe durchzuführen.

3.
Der Rat der Gemeinde Eitorf beschließt wie oben bei 1.1. und 1.2 empfohlen.

Begründung:

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. Die Verwaltung wurde beauftragt die Offenlage der Bauleitpläne gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 2 BauGB auf Grundlage der vorgestellten Planentwürfe durchzuführen. Die Behörden und sonstigen TÖB wurden mit Schreiben vom 23.09.2019 an der Planung beteiligt und erhielten den Hinweis, dass die Bauleitpläne vom 27.09.2019 bis einschließlich 26.10.2019 öffentlich ausliegen. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie der Feststellungsbeschluss zum FNP wurden vom Rat der Gemeinde Eitorf am 09.12.2019 gefasst. Am 20.01.2020 wurde der Antrag auf Genehmigung des Flächennutzungsplanes auf dem Dienstweg der Bezirksregierung Köln vorgelegt. Mit Schreiben vom 06.04.2020 teilt die Bezirksregierung mit, dass die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wegen materieller und formeller Mängel nicht genehmigungsfähig sei, so dass die Offenlage zu wiederholen ist. Die materiellen Mängel wurden in der Zwischenzeit in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung durch die beiden Planungsbüros, Architektur und Städtebau Grobe-Kunz, Bad Honnef und Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn, überarbeitet.

Der Beschluss der Offenlage gehört nicht zu den Entscheidungen, die eine Angelegenheit der laufenden Verwaltung ist, somit befasst sich laut Zuständigkeitsordnung der APUE mit der Angelegenheit.

Ziel und Zweck der Planungen:

I. Bebauungsplanes Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 4. Änderung

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. Ferienwohnungen 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.

II. Flächennutzungsplan
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 / HFSt
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golf/ Hotel, Ferienwohnungen und Stellplätze“ im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckenhof“

Anlage(n)

- **Anlage 1**
  Verkleinerter Bebauungsplan inkl. Text und Legende_BPlan-Erweiterung-Heckenhof
- **Anlage 2**
  Verkleinerter Flächennutzungsplan inkl. Text und Legende_FNP-Erweiterung-Heckenhof

Anlagen 1.1 bis 2.2 werden aufgrund der Größe über das Ratsinformationssystem bereitgestellt. Es handelt sich um folgende Anlagen

- **Anlage 1.1**
  Planzeichnung+Text_B-Plan-Erweiterung-Heckenhof
- **Anlage 1.2**
  Begründung und Umweltbericht_B-Plan-Erweiterung-Heckenhof
- **Anlage 1.3**
  Landschaftspflegerische Vorprüfung_B-Plan-Erweiterung-Heckenhof
- **Anlage 1.4**
  Landschaftspflegerischer Begleitplan_B-Plan-Erweiterung-Heckenhof
- **Anlage 1.5**
  Artenschutzrechtliche Prüfung I_B-Plan-Erweiterung-Heckenhof
- **Anlage 1.6**
  Artenschutzrechtliche Prüfung II_B-Plan-Erweiterung-Heckenhof
- **Anlage 1.7**
  Hydrogeologisches Gutachten Niederschlagswasserbeseitigung_B-Plan-Erweiterung-Heckenhof
- **Anlage 1.8**
  Entwässerungskonzept_B-Plan-Erweiterung-Heckenhof
- **Anlage 2.1**
  Begründung und Umweltbericht _FNP-Erweiterung-Heckenhof
- **Anlage 2.2**
  FNP-Darstellung_FNP-Erweiterung-Heckenhof