

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

### Begründung

Planungsstand: 17.08.2020

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 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.....	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 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 (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 Reiterhofes (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 Ziel und Zweck 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 ‚wildem‘ 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-Apartements 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. (Kra-bachtalstraße). 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 m<sup>2</sup>, davon sind ca. 718 m<sup>2</sup> 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 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (27.09.-26.10.2019) sowie der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Wegen formaler Fehler im Rahmen der ersten Offenlage wurde das Verfahren nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt; die Wiederholung der öffentlichen Auslegung erfolgte in der Zeit vom 24.06.-23.07.2020.

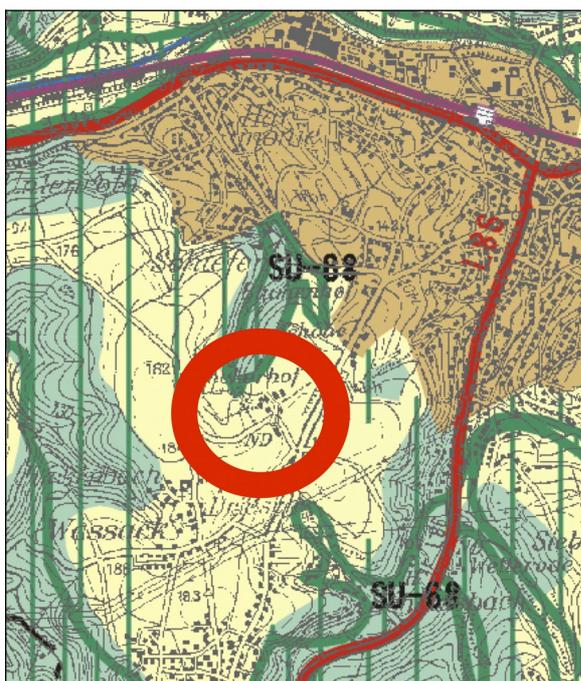


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg



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.

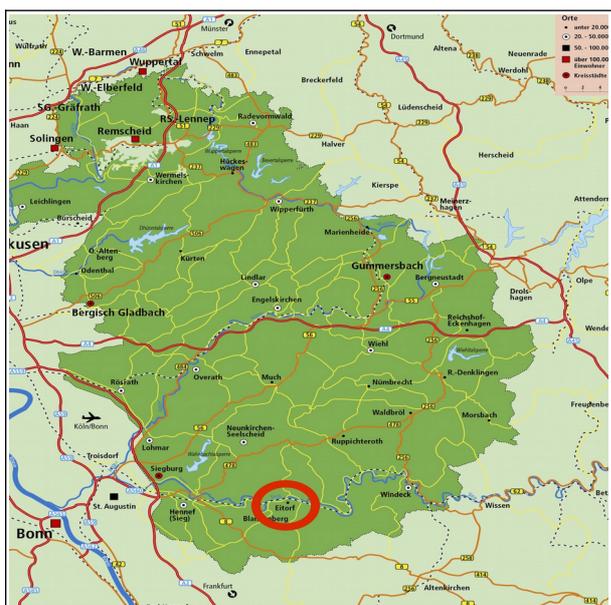


Abbildung 3: Naturpark Bergisches Land  
Quelle: Webseite Naturpark Bergisches Land,  
Geschäftsstelle Gummersbach

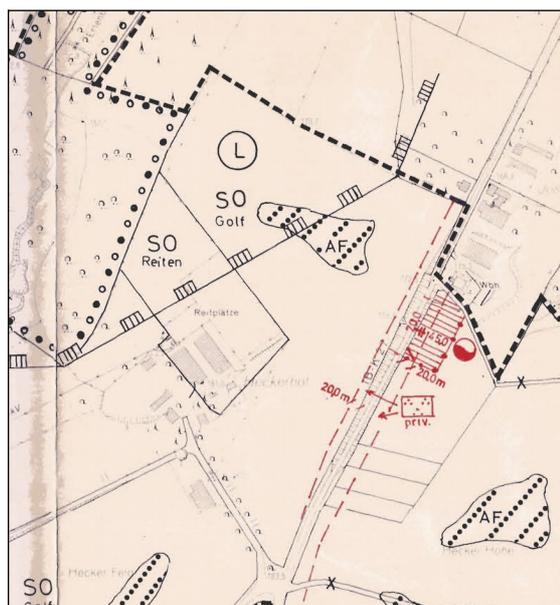


Abbildung 4: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf

## 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 Krausbachtalstraße / Kreisstraße K 27 befindet sich ein historisches Wegekreuz (s. Abbildung 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<sup>2</sup> 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 (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

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 (Abbildung 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 (Abbildung 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, Abbildung 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)*

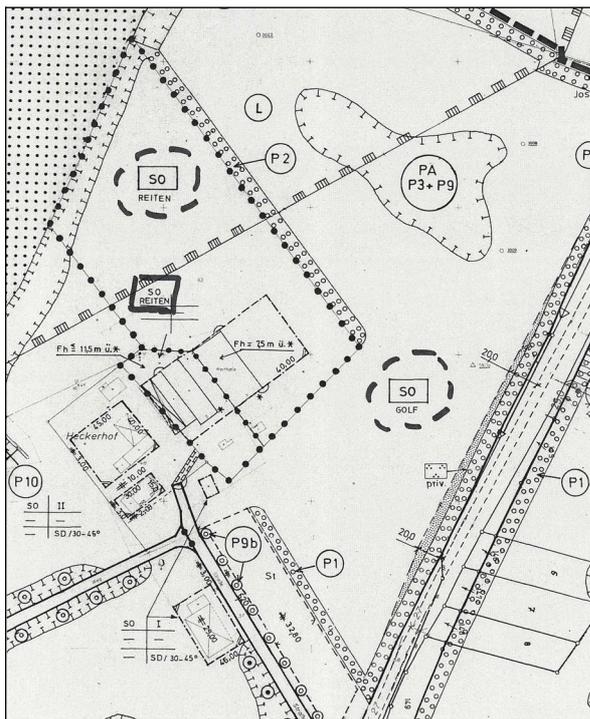


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 28 "Golfplatz Heckerhof" (Ursprungsplan)

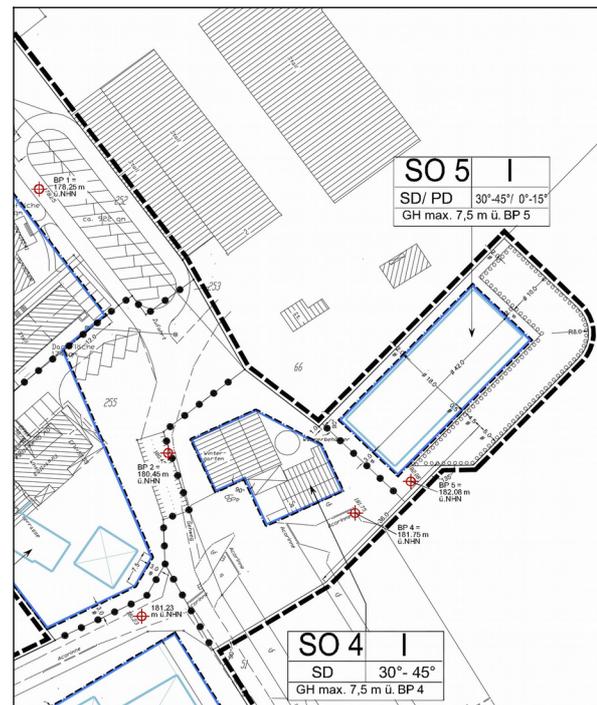


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 28 "Golfplatz Heckerhof", 3. Änderung

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

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans (Abbildung 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<sup>1</sup>. 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<sup>2</sup> begrenzt. Die Bezugspunkte (BP) wurden jeweils im Plan dargestellt und sollen eine an die topografischen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der Bebauung sichern.

<sup>1</sup> Bezugspunkt für BP 5: 182,08 m ü. NHN

<sup>2</sup> 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 (Abbildung 9) bebaut. Östlich der Bebauung befindet sich der Reitplatz. Nach Osten und Süden hin ist der Reiterhof mit Gebäuden 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 m<sup>2</sup> große Pkw-Stellplatzanlage (Abbildung 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 m<sup>2</sup> großer Teich. Der Teich wird aus Regenwasser gespeist und dient dem Golfbetrieb zum Bewässern der Rasenflächen (Abbildung 7).



Abbildung 8: Zufahrtbereich 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 (Abbildung 10), der im Osten in die Straße „Heckerhof“ einmündet. Südlich des Weges, gegenüber des großen Parkplatzes, befindet sich die Hotelanlage „Gut Heckenhof“ (Abbildung 8).

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 Haupteinschließung 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 m<sup>2</sup> 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- / Appartementshäuser 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 dreiaxsiges 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 „Josefs-höhe“.

### **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 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- / Appartementshäusern 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 Haupteinschließung 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 Bebauungsplan 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 „Saadmischung für artenreiche Glatthaferwiesen“ im Anhang der Begründung (Abbildung 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:

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

## **9. Gutachten**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt:

### **Anlage A:**

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

Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn

### **Anlage B:**

Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ 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 Heckerhof“ 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 Heckerhof in 53783 Eitorf

Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn

### **Anlage E**

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

Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn

### **Anlage F**

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

Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn

## **10. Anhang**

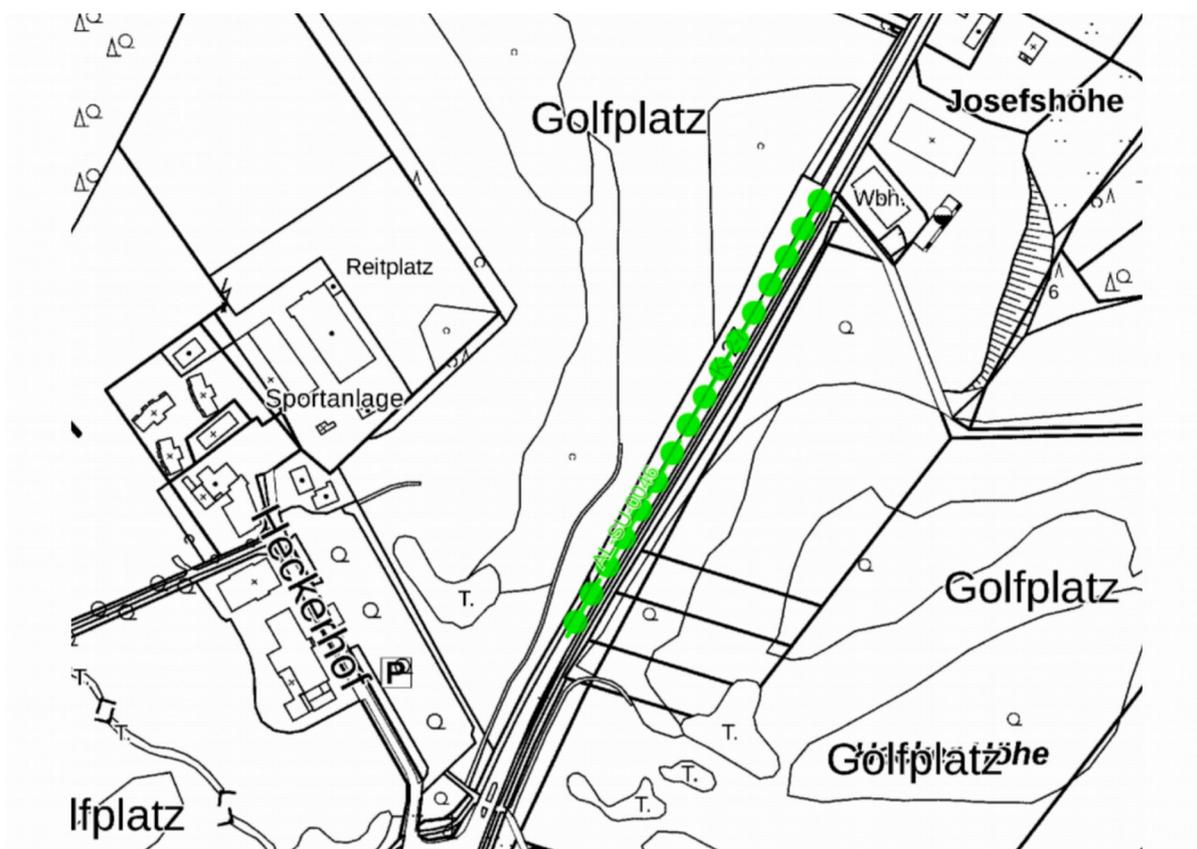


Abbildung 13: Auszug aus dem Allien-Kataster des LANUV.

**Tabelle B1** Einsatzmischung für die artenreiche Glatthaferwiese (KM 1)

<b>Saatmischung für eine artenreiche Glatthaferwiese</b>		
<b>Ansaatstärke: 3 g/m<sup>2</sup> (30 kg/ha)</b>		Region: 4 Westdeutsches Berg- und Hügelland
<b>Kräuter 30%</b>		%
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
		<b>30,00</b>
<b>Gräser 70%</b>		
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
		<b>70,00</b>
<b>Gesamt</b>		<b>100,00</b>

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

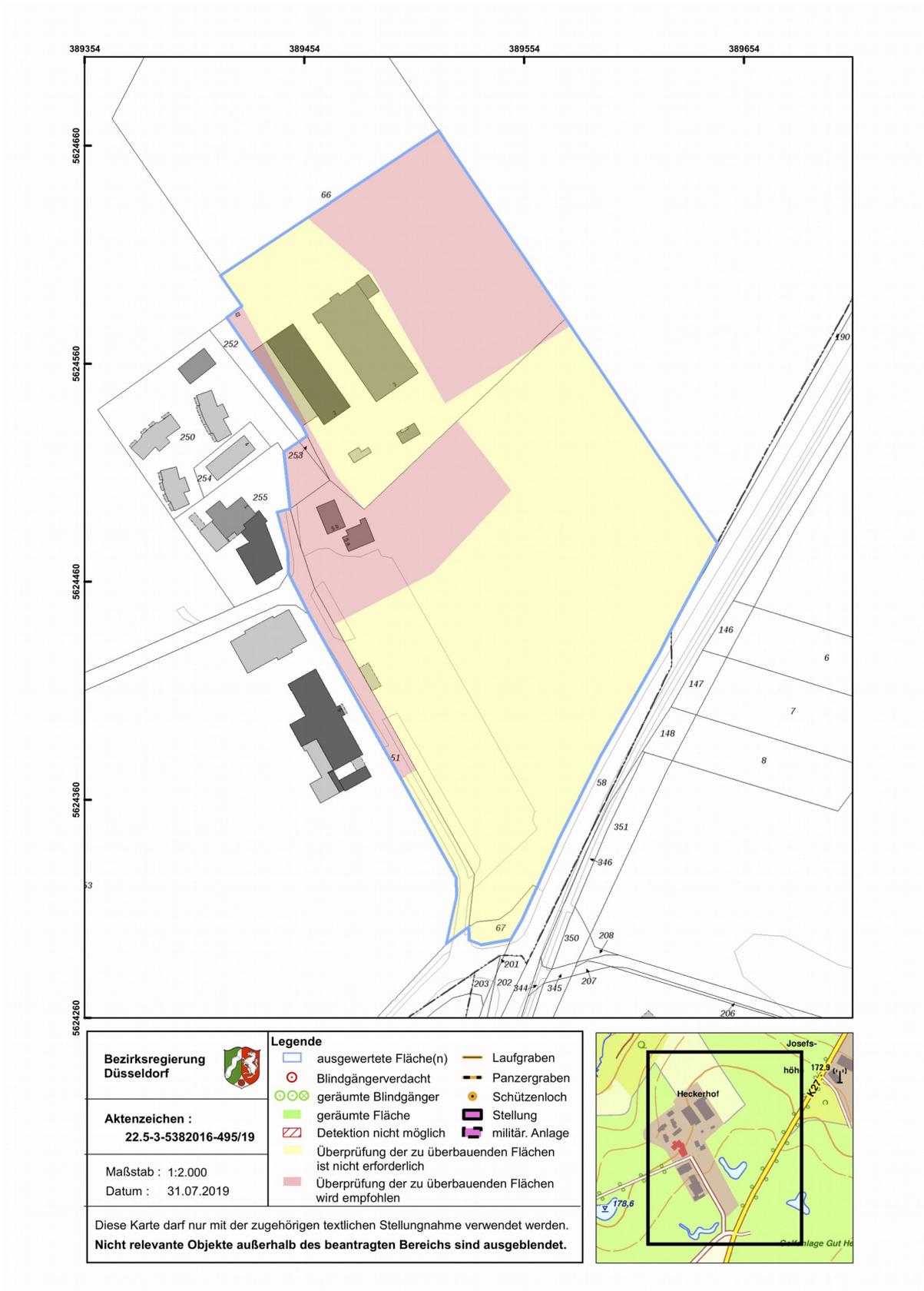


Abbildung 15: Karte des KBD / Bezirksregierung Düsseldorf.

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

Bearbeitung:

**Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung**  
**Bahnhofstraße 31 53123 Bonn**

# Umweltbericht

zur

## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof der Gemeinde Eitorf

**Auftraggeber:**

Gut Heckenhof Hotel & Golfresort an der Sieg GmbH & Co KG  
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  
info@umweltplanung-bonn.de, www.umweltplanung-bonn.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. agr. Helmut Dahmen  
Dipl.-Ing. agr. Dr. Dorothea Heyder  
M.Sc. Biologie Lars Janes

Bonn, den 6.08.2020

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	4
2.1	Nicht durch die Planung betroffene Umweltbelange .....	4
2.1.1	Erhaltungsziele / Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7b) ..	4
2.1.2	Erneuerbare Energien / Energieeffizienz (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7f) .....	4
2.1.3	Luftschadstoffe – Immissionen (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a) .....	4
2.1.4	Landschaftsplan, Natur- und Landschaftsschutzgebiete (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7g) ...	4
2.1.5	Landschafts- / Ortsbild (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a).....	5
2.1.6	Wasser/Abwasser (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7e) .....	5
2.2	Nicht erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange .....	5
2.2.1	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, hier Lärm (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7c).....	6
2.2.2	Oberflächenwasser (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a) .....	6
2.2.3	Grundwasser (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a) .....	6
2.2.4	Klima, Kaltluft / Ventilation (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a) .....	7
2.2.5	Biologische Vielfalt (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a).....	7
2.2.6	Tiere (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a) .....	8
2.2.7	Vermeidung von Emissionen (nicht Lärm / Luft, insbesondere Licht), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7e) .....	16
2.3	Erhebliche durch die Planung betroffene Umweltbelange.....	16
2.3.1	Pflanzen (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a).....	16
2.3.2	Boden (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a) .....	17
2.3.3	Fläche (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a).....	18
2.3.4	Eingriff/Ausgleich (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a) .....	19
2.4	Nicht abschließend zu bewertende Umweltbelange .....	20
2.4.1	Kulturgüter und sonstige Sachgüter (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7d) .....	20
2.5	Sonstige Umweltbelange .....	21
2.6	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7i) .....	21
2.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) .....	21
3.	Zusätzliche Angaben .....	21
2.7.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B.: technische Lücken, fehlende Kenntnisse) .....	21
4.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) .....	21
5.	Zusammenfassung .....	21
6.	Quellenverzeichnis .....	23

## 1. Einleitung

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ und 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

### Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung

In Eitorf sind kurz- bis mittelfristig im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans verschiedene Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen des Golfplatzes, der durch die Gut Heckerhof Hotel & Golfresort an der Sieg GmbH & Co KG betrieben wird, geplant. Hierbei sind auch die Flächen des im Golfgelände liegenden Reiterhofes in die Planung miteinbezogen, welcher seinen Betrieb in naher Zukunft einstellen wird. Die Größe des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 (Abb. 1) beträgt ca. 43.648 m<sup>2</sup>. Als Erweiterung ist die Errichtung eines Hotelneubaus auf dem bisherigen Reiterhofgelände geplant (SO 6, Abb. 3). Im südöstlichen Grundstücksbereich soll die bauliche und strukturelle Weiterentwicklung des Hotelbetriebes ermöglicht werden (u.a. Ferien- /Hotelappartements, SO 5) zu dem sind neue Stellplätze (VbZ1, VbZ2 und St) für die geplanten Hotelweiterungen zu errichten.



**Abb. 1:** Lage des Änderungsbereichs (rote Markierung) des Heckerhofs im Südwesten von Eitorf (Land NRW 2019).

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. 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.

## **Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes**

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind.

Die Ziele des Umweltschutzes werden in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern genannt.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Nicht durch die Planung betroffene Umweltbelange**

#### **2.1.1 Erhaltungsziele / Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7b)**

Es liegen keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Plangebiet, oder im Umkreis von 1,5 km, so dass keine direkten Auswirkungen der Planung zu erwarten sind. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die „Sieg“ (DE-5210-303) in ca. 1,6 km Entfernung.

#### **2.1.2 Erneuerbare Energien / Energieeffizienz (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7f)**

Ziele des Umweltschutzes: Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG, 21.07.2014); EnEinsparVO vom 24.07.2007.

Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf die Belange der Erneuerbaren Energien und der Energieeffizienz zu erwarten.

#### **2.1.3 Luftschadstoffe – Immissionen (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a)**

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 39. BImSchV, Zielwerte des LAI, TA-Luft

*Bestand / Prognose Nullvariante:* Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor, die auf eine erhebliche Belastung des Plangebietes durch die Überschreitung der Grenzwerte der Luftschadstoffe hinweisen.

*Prognose Plan:* Durch die Planung ist nur eine nicht signifikante Veränderung der Emissionssituation zu erwarten.

*Bewertung:* Das Schutzgut „Luft“ ist nach derzeitigem Stand durch Luftschadstoffe aus planbedingten Emissionen nicht betroffen.

#### **2.1.4 Landschaftsplan, Natur- und Landschaftsschutzgebiete (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7g)**

Im Bereich der Gemeinde „Eitorf“ gibt es aktuell keinen Landschaftsplan. Die Planfläche nahezu umgebend, in ca. 80 m (Nordwesten), 200 m (Ost), 430 m (Süd) und 500 m (West) Entfernung erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet in den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichterath und Much sowie den Städten Hennef und Siegburg (LSG-5010-0012).

In der näheren Umgebung des Plangebietes finden sich keine Naturschutzgebiete oder FFH-Gebiete. Die nächstgelegenen sind zum einen 1,3 km entfernt (NSG „Krabach / Ravensteiner Bach“ (SU-116)) und jeweils ca. 1,6 km entfernt (NSG „Siegau“ in Eitorf (SU-026), FFH-Gebiet „Sieg“ (DE-5210-303)).

Nach derzeitigem Stand ist keines dieser Schutzgebiete durch die Planung betroffen.

### **2.1.5 Landschafts- / Ortsbild (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a)**

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, DschG

#### *Bestand / Prognose Nullvariante:*

Das Plangebiet liegt südwestlich von Eitorf im Mittelsiegtal, welches durch extreme Gegensätze geprägt ist. Nämlich durch das tief eingekerbte, hier von steilen, felsigen, waldreichen Hängen eingeengte Siegtal, andererseits durch die Talaufweitungen mit landwirtschaftlichen Nutzflächen und größeren Siedlungen. Der Golfplatz liegt auf einem breiten Höhenrücken oberhalb des Siegtales. Die natürliche Ausstattung des Landschaftsraumes macht ihn für Erholungssuchende sehr attraktiv (LANUV 2013). Die Planfläche ist nahezu rundum umgeben von einer großflächigen Golfanlage und teilweise Teil von dieser. Nördlich grenzt Weideland an und ein kleines Waldgebiet mit dem Erlenbachtal. Im Süden liegen Ackerflächen und die Ortslage Wassack.

Das Plangebiet selbst ist geprägt von Teilen der Golfplatzfläche im Süden und Stellplatzflächen für die an die Planfläche angrenzende Golfplatzhotelanlage im Südwesten. Der Norden des Plangebietes kennzeichnet sich durch das historische Hofgebäude, die Reithalle mit Wohngebäude und den Gehölzstreifen, welcher diese Fläche von der Golfplatzfläche trennt. In nördlicher und östlicher Richtung schließen sich Weiden an, im Osten durch einen Gehölzstreifen begrenzt, der den Wald mit der Planfläche verbindet und diese von der Golfanlage abgrenzt.

Der Golfplatz dient in erster Linie der landschaftsnahen Erholungsnutzung für Golfspieler. Es gibt keine Wanderwege durch das Golfplatzgelände.

#### *Prognose Plan:*

Die geplante Bebauung des Plangebietes ersetzt teilweise bereits vorhandene Bebauung und wird sich voraussichtlich an der in der Umgebung vorhandenen Bebauung orientieren. Das Gelände wird allerdings deutlich dichter bebaut und der Anteil an Grünflächen wird kleiner. Die Gebäudehöhe ist durchweg auf zwei Geschosse begrenzt. Die Bauweise offen. Außer dem Hotel sind noch Ferienhäuser geplant. Da die geplante Anlage ebenfalls der landschaftsnahen Erholungsnutzung dient, ist von einer attraktiven Bauweise mit angemessener Eingrünung auszugehen. Im Übrigen werden die geplanten Gebäude wegen ihrer Lage inmitten des Golfplatzes von außerhalb kaum zu sehen sein.

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:* Keine

*Bewertung:* Das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild ist nach derzeitigem Stand nicht betroffen.

### **2.1.6 Wasser/Abwasser (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7e)**

Ziele des Umweltschutzes: LWG NRW, WHG, Wasserschutzzone-Verordnung

Das Abwasser der vorhandenen Gebäude des Golfplatzes und die Wohngebäude des Reiterhofes sind an die Kanalisation angeschlossen. Die geplanten Gebäude werden ebenfalls an die Kanalisation angeschlossen.

*Bewertung:* Das Schutzgut Wasser ist durch die Anbindung an das Abwassersystem der Gemeinde Eitorf nicht betroffen. Eine geregelte Entsorgung ist sichergestellt, ein ausreichend dimensioniertes Kanalnetz ist vorhanden und kann genutzt werden.

## **2.2 Nicht erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange**

### **2.2.1 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, hier Lärm (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7c)**

#### *Bestand / Prognose Nullvariante:*

Das Plangebiet wird aktuell teilweise als Golfplatz (südliches Plangebiet), teilweise zum Wohnen und teilweise zur Pferdehaltung mit Weideflächen (nördliches Plangebiet) genutzt. Lärmemissionen entstehen hauptsächlich durch den PKW-Quell- und -Zielverkehr.

*Prognose Plan:* Da es sich bei der Planung um eine Erweiterung des Hotelgeländes mit Ferienwohnungen handelt, wird es in Folge zu einer Zunahme des Verkehrs durch Gäste und Personal kommen. Dabei bleibt es bei Quell- und Zielverkehr. Es gibt keinen Durchgangsverkehr. Vereinzelt wird auch mit Reisebussen gerechnet. Insgesamt ist mit einer geringfügigen Zunahme der Lärmemissionen zu rechnen.

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:* Keine

*Bewertung:* Die Betroffenheit des Schutzguts Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, hier durch Lärm ist als nicht erheblich zu bewerten.

### **2.2.2 Oberflächenwasser (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a)**

Ziele des Umweltschutzes: WHG, LWG NRW, BNatSchG, LNatSchG NRW

*Bestand / Prognose Nullvariante:* Im Süden des Plangebietes existiert ein Fischteich (ca. 1.950 m<sup>2</sup>), der unter anderem auch zur Bewässerung des Golfplatzes genutzt wird. Ansonsten findet sich noch nahe der südöstlichen Ecke der Reithalle ein kleiner Gartenteich mit Fischbestand. Auf dem Golfgelände außerhalb des Geltungsbereiches sind zudem weitere Gewässer in ca. 70-200 m Entfernung zur Planfläche in westlicher, südwestlicher und südöstlicher Richtung. Außerdem befindet sich in ca. 160 m Entfernung zur Planfläche im LSG-5010-0012 der „**Erlenbachsiefen bei Schiefen westlich Eitorf**“ (BK-5210-0080) mit dem Erlenbach und seinen Gewässern. In weiterer Entfernung von ca. 310 m finden sich noch der Pfaffensiefen und in ca. 450 m der Eipbach.

#### *Prognose Plan:*

Der Gartenteich mit Fischbestand an der Reithalle wird überplant. Das größere Gewässer auf der Planfläche (SO5), soll aufgrund seiner Nutzung erhalten bleiben. Während der Bauphasen besteht für dieses Gewässer aufgrund der räumlichen Nähe zum Baufenster der Planfläche SO5 und der Planstraße A die Gefahr von baubedingten Einträgen und Verunreinigungen, Zerstörung der Ufervegetation oder Trockenfallen wegen Beschädigung.

#### *Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:*

##### **VM2 Gewässerschutzmaßnahme:**

Der Fischteich auf der Planfläche SO5 soll erhalten werden. Er ist daher mitsamt der Ufervegetation während der gesamten Bauphasen (Straße und Ferienwohnungen) gegen schädliche Wirkungen des Baubetriebes rundum mit einem ortsfesten geschlossenen mindestens 1,80 Meter hohen Zaun zu schützen.

*Bewertung:* Die festgesetzte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme VM2 schützt das Gewässer vor schädliche Wirkungen des Baubetriebes. Die Betroffenheit des Schutzguts Oberflächenwasser ist daher als nicht erheblich zu bewerten.

### **2.2.3 Grundwasser (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a)**

Ziele des Umweltschutzes: WHG, LWG NRW, ggf. Wasserschutzzone-Verordnung

#### *Bestand / Prognose Nullvariante:*

Das Eingriffsgebiet gehört zum Grundwasserkörper „Rechtsrheinisches Schiefergebirge – Sieg 4“. Der Kluft-Grundwasserleiter besitzt eine Gesamtfläche von 317,4 km<sup>2</sup>.

Zu Tiefenbereich, Durchlässigkeit und Ergiebigkeit macht das Fachinformationssystem ELWAS mit dem Auswertewerkzeug ELWAS-WEB (ein elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW, ELWAS) keine Angaben (ELWAS 2019). In der Bodenkarte 1: 50.000 ist für das Plangebiet die Grundwasserstufe 0 ausgewiesen, d.h.: die oberen 2 m sind grundwasserfrei. Dort wird die Versickerungseignung der oberen 2 m als „ungeeignet“ bewertet (Geologischer Dienst NRW 2019).

Ein Hydrogeologisches Gutachten zur Beseitigung von Niederschlagswasser (GEOTECHNISCHES BÜRO DR. LEISCHNER GmbH 2019) untersuchte die Versickerungseignung des Untergrundes vor Ort und kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers in dem Erschließungsgebiet aufgrund der niedrigen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte nicht möglich ist.

#### *Prognose Plan:*

Das Plangebiet ist bereits teilweise versiegelt. Die planbedingte zusätzliche Bodenversiegelung von ca. 18.518 m<sup>2</sup> (aktuell: 9.772 m<sup>2</sup> einschließlich geschotterte Flächen 11.506 m<sup>2</sup> (26,4 %), nach Umsetzung der Planung: 30.024 m<sup>2</sup> (68,8 %)) reduziert grundsätzlich die Grundwasserneubildung im Plangebiet. Wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes ist eine Versickerung im Plangebiet über eine Versickerungsanlage nicht möglich. Das Hydrologischen Gutachten nennt als mögliche Alternativen für die Niederschlagsentwässerung: „... eine Flächenversickerung auf den nördlich und östlich des Baugrundstücks anschließenden Grünflächen. Hierfür muss eine ausreichende Wasseraufnahmefähigkeit des Mutterbodens nachgewiesen werden.“ und „Darüber hinaus besteht die Möglichkeit das Wasser gedrosselt in den Erlebach im Nordwesten des Baugrundstücks einzuleiten. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis und eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises erforderlich.“ (GEOTECHNISCHES BÜRO DR. LEISCHNER GmbH 2019)

Während der Bauphase sind Einträge von wassergefährdenden Stoffen in Boden und Grundwasser möglich. Diese müssen vermieden werden (s.u.).

#### *Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:*

##### **Schutzmaßnahme SM 1 Lagerung von und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:**

Die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase dient dem Schutz von Boden und Grundwasser, insbesondere auch der Bereiche, die anschließend unversiegelt bleiben.

*Bewertung:* Die festgesetzte Schutzmaßnahme SM1 schützt das Grundwasser vor schädlichen Wirkungen des Baubetriebes. Die Betroffenheit des Schutzguts Grundwasser ist daher als nicht erheblich zu bewerten.

#### **2.2.4 Klima, Kaltluft / Ventilation (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a)**

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, Vermeidung der Ausdehnung bioklimatisch belasteter Gebiete, klimaverträgliche Gestaltung neuer Baugebiete.

Das Schutzgut Klima ist durch die Planung auf mikroklimatischer Ebene kleinräumig und geringfügig betroffen.

#### **2.2.5 Biologische Vielfalt (BauGB § 1 Abs. 6 Nr 7a)**

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG

*Bestand / Prognose Nullvariante:* Das Plangebiet ist geprägt durch das Hofgebäude mit Reithalle und Wohngebäude, durch Nebengebäude und intensiv bewirtschaftetes Grünland (Weideflächen), durch gehölzreiche Gartenflächen und die Golfanlage mit einem Fischteich und Einzelbäumen sowie durch Gehölzstreifen. Die Gehölzstreifen erfüllen eine in der näheren Umgebung seltene Vernetzungsfunktion zu dem sehr strukturreichen „Erlenbachsiefen bei Schiefen westlich Eitorf“, einer Biotopkatasterfläche (BK-5210-0080) mit einem kleinen Bachtal mit altem Gehölzsaum und naturnahem Gewässer. Die Biologische Vielfalt im Plangebiet ist maßgeblich auch durch diesen Bereich beeinflusst, denn durch den Gehölzstreifen als Verbindungselement und auch das Weideland besteht die Möglichkeit, dass Arten aus dem Erlenbachsiefen mit seinen Waldgebieten in das Plangebiet diffundieren.

*Prognose Plan:* Die biologische Vielfalt wird durch die Planung nur geringfügig verändert. Die Kompensationsmaßnahmen KM 1 bis KM 4 sorgen für vielfältige und hochwertige Lebensraumstrukturen und kompensieren die Verluste im Bereich der Gartenareale, sowie der Gehölzstreifen.

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:* Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen KM 1 bis KM 4 kompensieren Verluste an biologischer Vielfalt und erhöhen diese.

*Bewertung:* Durch die Kompensationsmaßnahmen KM 1 bis KM 4 werden planbedingte Verluste an biologischer Vielfalt kompensiert. Die Betroffenheit des Schutzguts Biologische Vielfalt ist daher als nicht erheblich zu bewerten.

## **2.2.6 Tiere (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a)**

Ziele des Umweltschutzes: BNatSchG, LNatSchG NRW, § 1a BauGB

*Bestand / Prognose Nullvariante:* Die Planfläche mit Anteilen an Weidenflächen in der Nähe eines Waldbereiches mit heterogen strukturierten Gartenflächen, mit einem nahrungs- und deckungsreichen Gehölzstreifen der sich durch das Planungsgebiet zieht und dieses mit dem Wald (LSG) verbindet, bietet Lebensraum für unterschiedliche Tierarten.

### **Artenschutzprüfung Stufe I**

#### **Vorkommen und Betroffenheit relevanter Arten**

Geprüft wurde, ob Vorkommen planungsrelevanter Arten einschließlich aller europäischen Vogelarten und bedeutende lokale Populationen oder im Naturraum bedrohte Arten im Umfeld des Plangebietes zu erwarten sind und inwieweit diese durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können. Neben den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG wurde geprüft, ob aktuell genutzte Nist- oder Ruhestätten von häufigen und nicht bedrohten Vogelarten beeinträchtigt oder zerstört werden können. Beeinträchtigungen dieser Art können in der Regel durch Bauzeitregelungen vermieden und/oder vermindert werden.

Das **Gutachterliche Fazit der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I** ist folgendes:

Da Verstöße gegen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden können (möglicherweise Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen), muss in einer ASP II eine Bauzeitenregelung festgelegt werden sowie ein Maßnahmenkonzept für diese Artengruppe erarbeitet.

Auch ein Vorkommen der Haselmaus kann nicht ausgeschlossen werden. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden Maßnahmen im Rahmen der ASP II zum Erhalt der Haselmauspopulation am Standort festgelegt werden müssen.

Ein Vorkommen von Eisvogel, Schwarzstorch, Gänsesäger, Kormoran, Waldlaubsänger, Grauspecht

und den beiden Schmetterlingsarten (Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) kann aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen in der Planfläche ausgeschlossen werden. Da der Graureiher sehr große Nahrungshabitate nutzt, sind bei dieser Art nur die Fortpflanzungs- und Ruhestätten inklusive einer Pufferzone von ca. 200 m um die Nester geschützt. Nester oder eine Reiherkolonie sind im Plangebiet und der Umgebung nicht vorhanden. Das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Umsetzung des Vorhabens kann daher für die oben genannten Arten ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG können für die folgenden planungsrelevanten und regional gefährdeten Vogelarten auf der Planfläche bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen AVM1 (vgl. Kap. 8) und VM2 (vgl. LBP) ausgeschlossen werden: Mäusebusard, Rotmilan, Neuntöter, Bluthänfling, Girlitz, Feldlerche, Klappergrasmücke, Stockente, Teichhuhn, Türkentaube, Wacholderdrossel und Wiesenschafstelze.

Für die Arten Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Turmfalke, Waldkauz, Schleiereule, Mittelspecht, Kleinspecht, Feldsperling, Star und Gartenrotschwanz können artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Für diese Arten ist im Rahmen einer ASP II ein Maßnahmenkonzept zu erstellen.

Artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG können für planungsrelevante Amphibienarten und planungsrelevante Reptilienarten ausgeschlossen werden.

*Prognose Plan:*

### **Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II**

Die Informationen in diesem Unterkapitel sind der Artenschutzrechtlichen Prüfung, Stufe II (ASP II) zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ und 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf (Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung 2019b) entnommen und basieren überwiegend auf einer worst-case-Betrachtung für die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung, Stufe I (ASP I) als im Plangebiet potentiell vorkommend identifizierten Arten. Um das Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermäusen und gebäudebrütenden Greifvögeln zu ermitteln, wurde eine Gebäude- und Dachbodenbegehung sowie auch drei Fledermausaufnahmen durchgeführt. Darauf basierend wurden folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (AVM) und Maßnahmenblätter entwickelt, um zu verhindern, dass durch die Planung Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG ausgelöst werden.

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:*

#### AVM 1: Bauzeitenregelung – Gehölzfällungen, Rodungen, Höhlensuche

Die Gehölze im Plangebiet bieten potentielle Brutplätze für einige planungsrelevante Vogelarten sowie für häufige und nicht gefährdete Vogelarten. Um die Zerstörung von aktuell genutzten Nestern und die Tötung von immobilen Jungvögeln zu vermeiden, dürfen keinerlei Gehölzrodungen in der Fortpflanzungs- und Ruhezeit (1. März bis 30. September) durchgeführt werden. Sämtliche Rodungen und Fällarbeiten dürfen (gemäß § 39 BNatSchG Abs. 5 S. 2) nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Vor Beginn der Baumfällungen sind die stärkeren Bäume (>30 cm Brusthöhendurchmesser) durch eine fachkundige Person auf größere Höhlungen mit Eignung für Fledermauswinterquartiere zu kontrollieren.

#### AVM 2: Gehölze zur Erhaltung

Die Gehölze, die im Bebauungsplan zur Erhaltung, festgesetzt werden, dürfen nicht gerodet bzw. gefällt oder stark beschnitten werden. Sie sind entsprechend der Vermeidungsmaßnahme VM1 Vegetationsflächenschutz-/ Gehölzschutzmaßnahmen (s. Landschaftspflegerischer Begleitplan) zu schützen.

Durch AVM 2 werden insbesondere Konflikte gegenüber einem potentiellen Vorkommen der Haselmaus minimiert. Zudem kann durch spätere geeignete Pflanzungen zwischen den zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen wo möglich die Vernetzungsfunktion (u.a. Vernetzung zwischen Wald und Offenland) dieser Gehölze optimiert werden.

Potenzielle Habitate der Haselmaus (Gartengehölze direkt angrenzend zum Gehöft, Stallung und Reithalle) wurden vor Rodung auf Kogel und sonstige Spuren untersucht. Ein Vorkommen konnte ausgeschlossen werden, sie wurden in den Wintermonaten gerodet. Weitere durch den B-Plan mögliche Fällungen werden durch die ökologische Baubegleitung vorab auf ein Vorkommen untersucht und erst bei negativem Befund freigegeben. Gehölzflächen die zum Schutz der Haselmaus erhalten werden sollen, sind über die Festsetzungen des B-Planes bzw. über die Aussagen des LBP dauerhaft geschützt.

### AVM 3: Bauzeitenregelung – Rückbau von Gebäuden und Nebengebäuden

Der Rückbau aller Gebäude darf nur außerhalb der Wochenstubenzeit und Winterquartierzeit von Fledermäusen beginnen, damit Fledermäuse, die eventuell gefunden werden, ohne Schaden zu nehmen fliehen können. Folglich ist der Abriss unter ökologischer Baubegleitung in der Zeit September und Oktober bzw. März bis Ende Mai zu beginnen. In der Frühjahrsphase darf mit den Abbrucharbeiten erst begonnen werden, wenn die nächtliche Tiefsttemperatur drei Tage über 10 °C gelegen hat, damit potentiell vorhandene Fledermäuse ihre Winterruhe beendet haben. Falls die Bauarbeiten nicht bis zum 30. März begonnen haben, müssen alle Zugänge zum Hofgebäude (insbesondere Stall und Erdgeschoss) dicht verschlossen werden, um ein Einziehen der Rauchschnalbe zu verhindern. Zudem muss von einer fachkundigen Person das Vorhandensein weiterer Individuen in **allen** Gebäuden ausgeschlossen werden. Der Rückbau **aller** Gebäude bedarf einer ökologischen Baubegleitung, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Durch AVM 3 werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für potentielle Vorkommen der Artgruppen/Arten Fledermäuse, Rauchschnalbe, Mehlschnalbe, Feldsperling, und die häufigen und nicht gefährdeten Arten Haussperling, Hausrotschnalbe und Bachstelze vermieden.

Erläuterungen zu AVM 3: Die weit verbreitete Zwergfledermaus fliegt nach Angaben von Eichstädter (1992 aus Niethammer & Krapp 2004) bei Temperaturen < 5°C nicht aus, Vierhaus (1984 aus Niethammer & Krapp 2004) gibt für die Art 7°C an, für die meisten Arten wird der Aktivitätsbeginn ab einer Temperatur von 10°C angenommen. Soll also eine Störung, Verletzung oder Tötung von Fledermäusen durch Abbruchmaßnahmen während der Winterruhe sicher vermieden werden, so ist im Frühjahr frühestens im März der Zeitpunkt abzuwarten, an dem drei Nächte hintereinander eine Tiefsttemperatur von 10 °C nicht unterschritten wurde (mögliche Quelle z. B.: wetter.com). Dies kann auch erst im April passieren oder in seltenen Fällen im Mai.

### AVM 4: Ökologische Baubegleitung

Beim Rückbau sämtlicher abzubrechender Gebäude und Gebäudeteile, sowie der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person erforderlich.

Eine ökologische Baubegleitung in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange ist außer für alle Rückbaumaßnahmen noch für folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- Maßnahmen Nr. 1 bis 4: Anbringung von künstlichen Nisthilfen;
- Für alle künstlichen Nisthilfen und Kästen ist in den ersten 3 Jahren eine jährliche Erfolgskontrolle durchzuführen, die Ergebnisse sind zu dokumentieren und an die UNB zu übermitteln, ggf. notwendige Maßnahmen sind mit dieser abzustimmen.

Die Rückbau- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren, der Umfang ergibt sich dabei aus den notwendigen Erfordernissen der praktischen Rückbaudurchführung. Aufgaben hierbei sind:

- Vorortüberprüfung der Einhaltung der in den Genehmigungsunterlagen genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen und Abstimmung mit der örtlichen Bauleitung,
- Teilnahme an relevanten Baubesprechungen,
- Dokumentation der in Bezug auf die natur- und artenschutzrechtlichen Genehmigungsaufgaben relevanten Arbeiten der Rückbaumaßnahmen,
- Erstellung eines Abschlussberichtes (Text, Karte und Fotodokumentation) und Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde
- Risikomanagement

#### AVM 5: Schaffung / Erhalt von Dunkelbereichen

Da Fledermäuse bevorzugt in lichtarmen Bereichen jagen und zudem Lichtsmog ein großes Problem für andere Tierarten darstellt, unter anderem für Insekten als Beute der Fledermäuse und vieler Vögel, sind diese durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement (Ausrichtung der Leuchtkörper, Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte, Betriebszeiten, etc.) zu erhalten. Insbesondere der Waldrandbereich stellt potenziellen Fledermaus-Lebensraum dar. Es ist zu gewährleisten, dass die Lichtemission so gering wie möglich gehalten wird und Bereiche nur gezielt beleuchtet werden.

Für die Lichtfarbe und den Frequenzbereich eignen sich LED-Leuchten mit neutral-weißem zu warm-weißem Licht (unter 3.300 K), welche die besonders anlockende Strahlung im UV-Bereich (unter 380 nm Wellenlänge) gar nicht erst entstehen lassen (NABU-INFO 2009). Zudem besitzen diese gegenüber herkömmlichen Quecksilberdampflampen eine über 80 % geringere Anlockwirkung auf Insekten (EISENBEIS & EICK 2011).

Eine Kontrolle der Betriebszeiten der Leuchtkörper kann durch geeignete Bewegungssensoren so gesteuert werden, dass Licht nur entsteht, wenn dieses auch benötigt wird. Dadurch, dass sich der Lichtstrahl aus LED-Leuchten sehr stark bündeln lässt, wird es möglich nur das anzuleuchten, was auch hell werden soll. Daher verursachen richtig eingestellte Leuchten fast gar kein unerwünschtes Streulicht in den Nachthimmel und auf Bäume (NABU-INFO 2009).

Insbesondere am Waldrand und in der geplanten Parkanlage, wie auch in der Nähe der Ersatz-quartiere für die Fledermäuse sollen durch dieses Beleuchtungsmanagement dauerhaft ökologisch wertvolle Dunkelbereiche erhalten bleiben.

#### **VM1 Vegetationsflächenschutz-/ Gehölzschutzmaßnahmen:**

Der Gehölzstreifen der die Planfläche von Nord nach Süd im Nordosten begrenzt und die Allee im Süden sollen vollständig, der Gehölzstreifen zwischen SO 5 und VbZ1 teilweise erhalten bleiben. Diese Flächen sowie die festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind während der gesamten Bauphase gegen schädliche Wirkungen des Baubetriebes zu schützen. Die Flächen sind bauseitig mit einem ortsfesten Zaun zu schützen. Alle Schnitt- und Schutzmaßnahmen an Bäumen und Wurzeln sind nur nach Absprache mit der ökologischen Baubegleitung vorzunehmen. Für die Durchführung sind ausschließlich anerkannte Baumpflegefirmer vorzusehen. Außerdem sind die Regelungen zum Schutz von Gehölzen, Boden und Grundwasser im Anhang 3 zu beachten.

#### **VM2 Gewässerschutzmaßnahmen:**

Der Fischteich auf der Planfläche SO5 soll erhalten werden. Er ist daher mitsamt der Ufervegetation während der gesamten Bauphasen (Straße und Ferienwohnungen) gegen schädliche Wirkungen des Baubetriebes rundum mit einem ortsfesten geschlossenen mindestens 1,80 Meter hohen Zaun zu schützen.

Bei einer Begehung am 17.07.2019 konnten weder geeignete Einflugöffnungen im Dach, noch Gewölle gefunden werden. Die an der Außenfassade gesichteten Öffnungen führen in aktuell genutzte Wohnungen im Dachgeschoss. Eine Eignung als Brutplatz für die genannten gebäudebrütenden Greifvögel (Turmfalke, Waldkauz, Schleiereule) ist somit auszuschließen. Es gibt daher keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Bezug auf Brutplätze von gebäudebrütenden Greifvögeln in einem der Abbruch-Gebäude.

Für Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Mittelspecht, Kleinspecht, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Star sowie gebäudebewohnende Fledermausarten werden zum Ausgleich von potentiellen Brutplatzverlusten und Fledermausquartieren durch die Artenschutzmaßnahmen Nr. 1-4 künstliche Nisthilfen bzw. Ersatzquartiere geschaffen.

Die folgenden Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor Beginn der Abbruchmaßnahmen umzusetzen.

#### Artenschutzmaßnahmen Nr. 1-4

Maßnahmenblatt Planfläche und Maßnahmenfläche 1 (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)			
<b>Maßnahmen-Nr.</b>	1	<b>Artengruppe/Art</b>	Rauchschwalbe
<b>Bezeichnung</b>	Kunstnester <i>Hirundo rustica</i>		
<b>Konflikt</b>	Verlust von Stallungen mit Viehhaltung und Brutplätzen		
<b>Ziel</b>	Schaffung von Brutmöglichkeiten für Rauchschwalbe		
<b>Ist-Zustand der Maßnahmenfläche (Bestand)</b>	Stallungen auf Maßnahmenfläche 1 und alter Standort des Reitstalls im Hofgebäude		
<b>Beschreibung der Maßnahme mit Vorgaben (LANUV 2016, SCHWEGLER 2019)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Typ: Kunstnest Rauchschwalbe (z.B.: Typ von Schwegler Rauchschwalbennest Nr. 10/10B)</li> <li>● Aus &gt; 10 Paaren ergeben sich 15 Kunstnester</li> <li>● Anbringung in Begleitung einer fachkundigen Person</li> <li>● Anbringung z.B. deckennah in ca. 10-15 cm Abstand oder unter neu anzubringenden waagerechten Brettern z.B. an den senkrechten Stallwänden sowie Anbringung von Brettern als Nistsimse</li> <li>● Kunstnester müssen mind. alle 2 Jahre außerhalb der Brutzeit gereinigt werden</li> <li>● Katzen-, marder- und rattensichere Stellen mit möglichst wenig Zugluft</li> <li>● Möglichst mehrere Meter Platz zwischen Nestern, Sichtkontakt vermeiden (da keine Koloniebrüter wie Mehlschwalbe)</li> </ul>		
<b>Zeitpunkt der Umsetzung</b>	Anbringung der Nisthilfen in Ställen oder in Gebäuden vor der Brutperiode (Maßnahme in 1-2 Jahren wirksam)		
<b>Standort</b>	Maßnahmenfläche 1: Kuhlaufstall		

<b>Maßnahmenblatt</b> <b>Planfläche und Maßnahmenfläche 1</b> <b>(Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)</b>			
<b>Maßnahmen-Nr.</b>	2	<b>Artengruppe/Art</b>	Mehlschwalbe
<b>Bezeichnung</b>	Kunstnester <i>Delichon urbicum</i>		
<b>Konflikt</b>	Verlust von potentiellen Brutplätzen		
<b>Ziel</b>	Schaffung von Brutmöglichkeiten für Mehlschwalbe		
<b>Ist-Zustand (Bestand)</b>	Maßnahmenfläche 1 und neue Gebäude auf der Planfläche		
<b>Beschreibung der Maßnahme mit Vorgaben</b> (LANUV 2016, SCHWEGLER 2019)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Typ: Kunstnest Mehlschwalbe (z.B.: Typen von Schwegler Mehlschwalbennest Nr. 9A/B oder Nr. 11)</li> <li>● Aus mind. 4 Paaren ergeben sich 8 Kunstnester</li> <li>● Anbringung in Begleitung einer fachkundigen Person</li> <li>● Anbringung wenn möglich in Nähe einer Kolonie</li> <li>● Kunstnester müssen mind. alle 2 Jahre außerhalb der Brutzeit gereinigt werden</li> <li>● Anbringung in &gt; (3) 4 m Höhe</li> <li>● Falls Verschmutzung durch Kot problematisch, Anbringen von Kotbrettern unter den Nisthilfen im Abstand von mindestens 60 cm</li> </ul>		
<b>Zeitpunkt der Umsetzung</b>	Anbringen der Nisthilfen an Gebäuden vor Brutperiode (Maßnahme in 1-2 Jahren wirksam)		
<b>Standort</b>	Gebäude westlich der Planfläche, neue Gebäude auf der Planfläche und Maßnahmenfläche 1		

<b>Maßnahmenblatt</b> <b>Planfläche und Maßnahmenfläche 2</b> <b>(Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)</b>			
<b>Maßnahmen-Nr.</b>	3	<b>Artengruppe/Art</b>	Vögel (Höhlenbrüter)
<b>Bezeichnung</b>	Nisthöhlen		
<b>Konflikt</b>	Verlust potentieller Brutplätze für Höhlen – und Halbhöhlenbrüter		
<b>Ziel</b>	Ersatz und Schaffung von Brutmöglichkeiten für Mittelspecht, Kleinspecht, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Star		
<b>Ist-Zustand (Bestand)</b>	Gebäude und potentiell vorhandene Baumhöhlen in den zu rodenden Gehölzen		
<b>Beschreibung der Maßnahme mit Vorgaben (LANUV 2016, SCHWEGLER 2019)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● mind. 2 Paare jeder o.g. Art und für diese je Paar 3 artspezifische Nisthilfen, wodurch sich 30 Nistkästen ergeben</li> <li>● Lichter Standort mit Gewährleistung freien Anflugs</li> <li>● Anbringung &gt; 2,5 m Höhe (Keine Erreichbarkeit durch Prädatoren, Kleinspechthöhlen auf &gt; 3m und Mittelspechthöhlen zwischen 5 und 10 m)</li> <li>● Nistkästen sind einmal jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu prüfen und zu reinigen (Entfernen von alten Nestern)</li> <li>● Kombination aus je 6 artspezifischen Nisthilfen für Mittelspecht, Kleinspecht, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Star (Bsp.: Typen von Schwegler: 2GR (oval) (für Gartenrotschwanz und Feldsperling), 3S (für Star und Kleinspecht), 3SV (für Star und Mittelspecht)</li> </ul>		
<b>Zeitpunkt der Umsetzung</b>	Anbringung von 20 Nisthilfen an geeigneten Bäumen im Umfeld der Planung sofort, Anbringung an/in Fassaden der geplanten Neubauten nach deren Fertigstellung		
<b>Standort</b>	Umfeld der Planung: geeignete Bäume auf dem Golfgelände und verbleibende Bäume im Plangebiet sowie Fassaden der geplanten Neubauten nach deren Fertigstellung		

<b>Maßnahmenblatt Planfläche (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)</b>			
<b>Maßnahmen-Nr.</b>	4	<b>Artengruppe/Art</b>	Fledermäuse
<b>Bezeichnung</b>	Fledermausquartiere		
<b>Konflikt</b>	Verlust von potentiellen Sommer- und Winterquartieren in den rückzubauenden Gebäuden		
<b>Ziel</b>	Bereitstellung Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse		
<b>Ist-Zustand (Bestand)</b>	Potentiell historisches Hofgebäude, Wohngebäude nördlich der Reithalle und alle Nebengebäude		
<b>Beschreibung der Maßnahme mit Vorgaben</b> (LANUV 2016, SCHWEGLER 2019)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Typ: Unterschiedliche Typen von Kästen (Spaltenkästen Fledermaushöhlen und Großraumhöhlen (Bsp.: Typen von Schwegler: Spaltenquartiere: 1FF, 1WI, 1FTH, 1FE, 1F/WQ; Fledermaushöhlen: 2F, 3FN, 1FD; Großraumhöhlen: 1FS, 1FW, 3FF)</li> <li>● 4 Gebäude entsprechen mind. 4 möglichen Fledermausquartieren, x 5 Ersatzquartiere entspricht mind. 20 Fledermausersatzquartieren</li> <li>● 10 Großraumhöhlen (bessere Annahme durch Fledermäuse nach Erfahrungswerten verschiedener Fledermausforscher (European Bat Houses Symposium – Vincent Wildlife Trust), 5 Fledermaushöhlen und 5 Spaltenkästen</li> <li>● Anbringung in Begleitung einer fachkundigen Person (Ecksituationen bevorzugen, dürfen nicht angestrahlt werden)</li> <li>● Anbringung auf mind. 3 m Höhe</li> <li>● Anbringung nach Süden oder Osten exponiert</li> <li>● Gruppen von 5-10 Kästen, der kleinste Abstand zwischen den Kästen sollte nicht unter 5 m liegen</li> <li>● Ausrichtung so, dass eine Anbindung zu bestehenden Leitstrukturen (Offenlandschaft oder Gehölzstreifen) gegeben ist</li> <li>● Aufstiegsmöglichkeiten für Prädatoren meiden (z.B. genug Abstand zu Regenrinnen und gebäudenahen Gehölzen)</li> <li>● Auf freien An- und Abflug achten</li> <li>● Überprüfung der Funktionsfähigkeit: alle fünf Jahre, keine Reinigung erforderlich</li> </ul>		
<b>Zeitpunkt der Umsetzung</b>	Anbringung von 15 Fledermaushöhlen sofort an geeigneten Bäumen auf dem Golfgelände und an den Gebäuden westlich des Plangebiets, Anbringung von 5 Fledermaushöhlen an/in Fassaden der geplanten Neubauten nach deren Fertigstellung		
<b>Standort</b>	Umfeld der Planung: geeignete Bäume auf dem Golfgelände und an den Gebäuden westlich des Plangebiets sowie an/in Fassaden der geplanten Neubauten nach deren Fertigstellung		

*Bewertung:* Durch die Umsetzung der festgesetzten artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (AVM) und Maßnahmen zum Ausgleich von potentiellen Brutplatzverlusten und Verlusten von Fledermausquartieren ist das Schutzgut Tiere als nicht erheblich betroffen zu bewerten.

### **2.2.7 Vermeidung von Emissionen (nicht Lärm / Luft, insbesondere Licht), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7e)**

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL), TA – Siedlungsabfall, KrW/- AbfG, LWG NRW, WHG

Die gesetzlichen Anforderungen an eine umweltgerechte Entsorgung werden eingehalten.

Durch die im Plangebiet geplanten Nutzungen sind erhöhte Lichtemissionen zu erwarten.

*Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:* Um die durch die Nutzungsänderung entstehenden Lichtemissionen zu minimieren wird die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AVM 5 (vgl. Kap. 2.2.5) festgesetzt.

*Bewertung:* Durch die Umsetzung der artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AVM 5 Schaffung / Erhalt von Dunkelbereichen ist die Betroffenheit des Schutzgutes Vermeidung von Emissionen als nicht erheblich zu bewerten.

## **2.3 Erhebliche durch die Planung betroffene Umweltbelange**

### **2.3.1 Pflanzen (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a)**

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VS-RL, LNatSchG NRW

*Bestand / Prognose Nullvariante:*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Norden (SO6) landwirtschaftliche Gebäude wie ein Hofgebäude (HN51) und eine Reithalle mit angrenzendem Wohngebäude (HN51), umgeben von versiegelter Fläche (HY1), teilversiegelter Fläche (HY2), Gärten mit größerem Gehölzbestand (HJ6) mit Fischteich (FF3) sowie Rasen und Zierpflanzenrabatten (HM51). Angrenzend an die Gärten in nordwestlicher Richtung findet sich ein Paddock für die Pferde (Sportanlage mit geringer Versiegelung, HU2). Östlich grenzen Fettweiden, intensiv gedüngt (EB31) an. Im Südosten von SO 6 stockt ein Gehölzstreifen bestehend aus Mischbeständen mit geringem bis mittlerem Baumholz (AY12). Im Süden stehen zwei Nebengebäude (Holzhütte und Hühnerstall) umgeben von Gärten mit größerem Gehölzbestand (HJ6) und einer Baumgruppe mit standortfremden Gehölzen (BF42) (Fichte, mittleres Baumholz). Die Fichten waren zum Zeitpunkt der Begehung überwiegend abgestorben.

Den Westen der Planfläche prägt eine große versiegelte Stellplatzfläche, unterschiedliche Zierpflanzenrabatten und einzelne Ziersträucher (HM52) sowie zwei Gebäude (HN6) mit umgebenden Gärten. Die Stellplatzfläche (VbZ1) wird im Osten begrenzt von einer schönen Strauchhecke mit überwiegend standorttypischen Gehölzen (BB1) und dem Golfgelände (Grünanlage ohne alten Baumbestand, HM1). Innerhalb des Golfgeländes liegt ein Fischteich (Fisch- und Stauteiche, verbaut, eutroph, FF3), und kleinflächig versiegelte (HY1) und teilversiegelte Flächen (HY2). Das Golfgelände wird durch den westlichen Teil einer Allee (Baumreihe mit mittlerem Baumholz, BF32) zur Hauptstraße hin abgegrenzt.

*Prognose Plan:*

Die Gebäude (Hofgebäude, Reithalle und angrenzendes Wohngebäude), sowie die Nebengebäude (Holzhütte und Hühnerstall) im Norden des Plangebietes mit ihren Gärten und dem Gartenteich, sowie

der diese umgebende Gehölzstreifen werden bei Umsetzung der Planung durch einen Hotelkomplex mit Stellplätzen ersetzt. Zudem wird eine neue Zuwegung (Planstraße A) zu diesem Gebäudekomplex geschaffen und mit den vorhandenen Wegen verbunden. Hierdurch wird auch ein Teil des Gehölzstreifens zwischen SO 5 und VbZ1 in Anspruch genommen, der Rest soll erhalten bleiben. Zudem kann es wegen der Verkehrsflächen zu einer minimalen Beanspruchung der Allee im Süden kommen (ca. 27 m<sup>2</sup>, aber ohne Fällung eines Alleebaumes). Auf der jetzigen Golfplatzfläche (SO 5) soll der Bau von Ferienwohnungen ermöglicht werden. Hierdurch geht ein Teil der Grünanlage ohne alten Baumbestand verloren. Durch die Nachverdichtung nimmt der Versiegelungsgrad zu (s.u.). Innerhalb des Plangebietes ist abgesehen von den relativ kleinen Gärten und Grünflächen der Neubauten nur eine Maßnahmenfläche (ca. 1.100 m<sup>2</sup>, s.u.) vorgesehen: im Osten von SO 6. Diese soll als Kompensationsfläche ökologisch möglichst hochwertig genutzt werden. Die ökologische Abwertung der Fläche durch die Planung wird im Kapitel Eingriffsbilanzierung (Kap. 5) quantifiziert.

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:*

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird im Plangebiet als Maßnahme KM1 eine artenreiche Glatthaferwiese mit sechs Obst-Hochstämmen angelegt. Da der Eingriff durch die Planung nicht vollständig im Plangebiet kompensiert werden kann, werden in anderen Bereichen des Golfplatzgeländes externe Kompensationsmaßnahmen (KM 2, KM 3, KM 4) durchgeführt. Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird im Plangebiet als Maßnahme „KM 1“ eine artenreiche Glatthaferwiese mit sechs Obst-Hochstämmen angelegt. Weiterhin wird die nördlich zum Plangebiet befindliche Weidefläche zu einer artenreichen Glatthaferwiese mit Strukturierung des Grünlandes durch Baumgruppen und Hecken entwickelt (Kompensationsmaßnahme KM 2) und dauerhaft erhalten. Ebenfalls wird eine Fläche ca. 200 m östlich des Plangebietes am Waldrand des Pfaffensiefen zu einer artenreichen Glatthaferwiese extensiviert und die vorhandene entwicklungsfähige Grünlandbrache im Krautstadium erhalten und gepflegt (Kompensationsmaßnahme KM 3). Bei der Kompensationsmaßnahme KM 4 wird eine ca. in 780 m nordwestlicher Richtung gelegene artenarme Fettwiese zu einer artenreichen Glatthaferwiese entwickelt.

*Bewertung:* Bei den durch die Planung in Anspruch genommenen Lebensräumen handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Weideland, schon versiegelte Flächen mit Gartenarealen und Golfplatzgrünland, also Biotoptypen von geringerem ökologischem Wert. Es wird aber auch ein Hainbuchenwäldchen in Anspruch genommen, welches durch seine Verbindung mit einem Gehölzstreifen mit naturnahen Baumheckengruppen und Koniferen und einem Gartenareal mit jungen Obstbäumen zusätzlich an ökologischer Bedeutung gewinnt. Diese Eingriffe werden durch die genannten Kompensationsmaßnahmen jedoch langfristig weitgehend ausgeglichen. Die Betroffenheit des Schutzguts Pflanzen ist als erheblich zu bewerten.

### **2.3.2 Boden (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a)**

Ziele des Umweltschutzes: §1a BauGB, BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG NRW

*Bestand / Prognose Nullvariante:*

Für das gesamte Plangebiet weist die digitale Bodenkarte (Geologischer Dienst NRW) die Bodeneinheit L5310\_L341 aus. Es handelt sich um Parabraunerden, fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion und natürlicher Bodenfruchtbarkeit.

Der westliche Teil des Plangebiets ist, bis auf Begleitbegrünung, durch Straßen und Stellplätze vollkommen versiegelt. Zudem finden sich im Nordwesten das Hofgebäude und die Reithalle mit Wohngebäude und Nebengebäuden. Auch hier ist die Versiegelung nahezu vollständig. Die hofnahen Flächen (Böschungen, Reitplatz und Gartenbereich) sind im Rahmen der Hof- und Hausbaumaßnahmen des Gehöftes hinsichtlich ihrer Bodenstruktur erheblich beeinträchtigt worden (anthropogen stark veränderte Böden). Die restlichen Flächen sind unversiegelt.

*Prognose Plan:*

Bei Umsetzung der Planung werden weitere ungestörte Böden verloren gehen und durch versiegelte Flächen ersetzt.

Die Planung erfordert umfangreiche Aushub- und Nivellierungsmaßnahmen und eine erhebliche Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen: Die planbedingte zusätzliche Bodenversiegelung (Netto-Neuversiegelung) beträgt **18.518 m<sup>2</sup>**. Aktuell sind 9.772 m<sup>2</sup> versiegelt (einschließlich geschotterte/teilversiegelte Flächen 11.506 m<sup>2</sup> oder 26,4 % der Fläche). Der Bebauungsplan-Entwurf ermöglicht eine Versiegelung von 30.024 m<sup>2</sup> oder 68,8 % der Fläche.

*Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:*

**Schutzmaßnahme SM 1 Lagerung von und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:**

Die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase dient dem Schutz von Boden und Grundwasser, insbesondere auch der Bereiche, die anschließend unversiegelt bleiben.

**Schutzmaßnahme SM 2 Einhaltung von Vorschriften und DIN-Normen:**

Es wird davon ausgegangen, dass alle gesetzlichen Vorschriften im BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG und BauGB und die einschlägigen Regeln der Technik zum Schutz des Bodens (z. B. DIN 18300 "Erdarbeiten", DIN 18320 "Landschaftsbauarbeiten", DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Bodenarbeiten.“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“) eingehalten werden.

**Schutzmaßnahme SM 3 Schutz und Lagerung des Oberbodens:**

Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen ist. Dieser Boden ist vornehmlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung fachgerecht zu lagern und später wieder einzubauen.

**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme VM 3 Tabuflächen:**

Die Zwischenlagerung von Erdaushub und das Lagern/Abstellen von Baumaterialien und Geräten außerhalb des Plangebiets oder im Plangebiet auf den festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ oder den Flächen, auf denen die Vegetation erhalten werden soll, sind nicht zulässig. Das mit den Erdarbeiten beauftragte Unternehmen ist hierauf hinzuweisen.

Die Kompensationsmaßnahmen KM1 bis KM6 (vgl. Kap. 5 im LBP) bestehen zu 100 % in der Extensivierung intensiver Bodennutzungen: Umwandlung von Intensivgrünland (Pferdeweide und Rough) in artenreiche Glatthaferwiesen und in geringem Umfang Gehölze. In der Summe werden 32.538 m<sup>2</sup> extensiviert. Die Nutzungsextensivierung wird als Kompensationsmaßnahme zum Schutzgut Boden genannt (Bodenschutz in der Bauleitplanung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. LABO-Projekt B 1.06, 2009).

Die anrechenbare Bodenkompensationsfläche ist somit das 1,76 fache größer als die Netto-Neuversiegelung.

*Bewertung:* Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist, außer in den bereits versiegelten Flächen, als erheblich zu bewerten. Eine Bodenversiegelung ist nicht ausgleichbar, die Wirkungen auf das Schutzgut Boden werden durch die Extensivierung intensiver Bodennutzung an anderer Stelle abgemildert.

**2.3.3 Fläche (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a)**

Ziele es Umweltschutzes: § 1a BauGB

Das Schutzgut Fläche wurde der Liste der Schutzgüter in der letzten Novellierung des BauGB, in Kraft getreten am 13. Mai 2017, hinzugefügt. Dies soll die große Bedeutung naturnaher Flächen für z.B.: Schutzgüter wie Klima, Boden, Wasser, Flora, Fauna, Biodiversität und Mensch betonen und den hohen Flächenverbrauch für Siedlungsgebiete und Straßenbau hinterfragen und begrenzen.

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, 4. Änderung“, liegen nur noch teilweise naturnahe Flächen vor. Ca. ein Viertel der Fläche ist bereits versiegelt. Mit der Umsetzung der Planung wird ein weiterer Flächenverlust für die oben genannten Schutzgüter realisiert.

Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit der Fläche wird insofern gefolgt, als die Planung eine bereits teilweise bebaute und versiegelte Fläche in Anspruch nimmt und vorhandene Gebäude ersetzt.

*Bewertung:* Die Betroffenheit des Schutzgutes Fläche ist insbesondere in SO5 und SO6 als erheblich zu bewerten.

### **2.3.4 Eingriff/Ausgleich (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a)**

Ziele des Umweltschutzes: BNatSchG, LNatSchG NRW, § 1a BauGB

*Bestand / Prognose Nullvariante:*

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach der Methode LUDWIG (FROELICH & SPORBECK 1991), die sich ausschließlich auf die Biotopfunktion bezieht. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopfunktion ebenfalls positiv auf die Potentiale Boden und Wasser auswirken. Der Methode LUDWIG (FROELICH & SPORBECK 1991) liegt ein additives Punktbewertungsverfahren zugrunde, bei dem die ökologischen Teilkriterien über eine Bewertungsmatrix verknüpft werden. Der Biotopwert errechnet sich aus der Addition der Teilbewertungen. Er kann theoretisch den Minimalwert von 0 und den Maximalwert von 35 annehmen.

Die Biotoptypen im Bestand sind in Karte 1 im Anhang des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) dargestellt. Die Biotoptypen nach Umsetzung der Planung sind nach dem Bebauungsplan bewertet.

Vor dem Eingriff wird der Ist-Zustand bewertet (Tab. C1 im Anhang des LBP). Für die Bewertung nach dem Eingriff wird der voraussichtliche Zustand der Fläche 30 Jahre nach dem Eingriff zugrunde gelegt (Tab. C2 im Anhang des LBP).

*Prognose Plan:*

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird im Plangebiet als Maßnahme KM1 eine artenreiche Glatthaferwiese mit sechs Obst-Hochstämmen angelegt. Die **Eingriffsbilanzierung weist nach Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebiets für diese Planung ein Defizit von - 161.968 Biotopwertpunkte nach LUDWIG auf**, das nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Da der Eingriff durch die Planung nicht vollständig im Plangebiet kompensiert werden kann, werden in anderen Bereichen des Golfplatzgeländes externe Kompensationsmaßnahmen (KM 2, KM 3, KM 4, KM5 und KM6) durchgeführt. So wird die nördlich an das Plangebiet angrenzende Weidefläche zu einer artenreichen Glatthaferwiese mit Strukturierung des Grünlandes durch Baumgruppen und Hecken entwickelt (Kompensationsmaßnahme KM 2) und dauerhaft erhalten. KM3, KM4, KM5 und KM6 werden zu einer artenreichen Glatthaferwiese extensiviert. Ausgangszustand ist bei allen Maßnahmen eine artenarme Fettwiese, die zu einer artenreichen Glatthaferwiese entwickelt wird.

Die Kompensationsmaßnahmen können alle im Bereich des Golfplatzgeländes realisiert werden. Zur

Sicherstellung, dass keine Altkompensationsflächen erneut belegt werden, wurde ein Kompensationsflächenkonzept erstellt, die „Übersichtskarte Kompensationsflächen“ stellt alle belegten Flächen und Einzelmaßnahmen (Baumpflanzungen) sowie die Flächen der 4. Änderung des B-Plan 28 dar. Somit wird gewährleistet, dass die neuen Flächen sich gut in das Gesamtbild einfügen und keine Überschneidungen entstehen. Die Übersichtskarte der Kompensationsflächen (bestand und Planung) ist als Anlage und Abbildung dem LBP zu entnehmen.

**In der Summe der dem Bebauungsplan zuzurechnenden Kompensationsmaßnahmen wird eine Aufwertung um 170.549 Biotopwertpunkte erreicht.**

**Die Eingriffsbilanzierung weist nach Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen KM 1 bis KM 6 für diese Planung einen positiven Bilanzwert von 7.443 Biotopwertpunkte nach LUDWIG auf.**

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:*

**VM1 Vegetationsflächenschutz-/ Gehölzschutzmaßnahmen:**

Der Gehölzstreifen der die Planfläche von Nord nach Süd im Nordosten begrenzt und die Allee im Süden sollen vollständig, der Gehölzstreifen zwischen SO 5 und VbZ1 teilweise erhalten bleiben. Diese Flächen sowie die festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind während der gesamten Bauphase gegen schädliche Wirkungen des Baubetriebes zu schützen. Die Flächen sind bauseitig mit einem ortsfesten Zaun zu schützen. Alle Schnitt- und Schutzmaßnahmen an Bäumen und Wurzeln sind nur nach Absprache mit der ökologischen Baubegleitung vorzunehmen. Für die Durchführung sind ausschließlich anerkannte Baumpflegefirmen vorzusehen. Außerdem sind die Regelungen zum Schutz von Gehölzen, Boden und Grundwasser im Anhang 3 des LBP zu beachten.

*Bewertung:* Der Eingriff wird durch die genannten Kompensationsmaßnahmen bislang nur teilweise kompensiert. Ein vollständiger Ausgleich ist auf dem Golfplatzgelände möglich, ein entsprechendes Kompensationskonzept wird kurzfristig vorgelegt.

## **2.4 Nicht abschließend zu bewertende Umweltbelange**

### **2.4.1 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7d)**

*Bestand / Prognose Nullvariante:*

Im südlichsten Punkt des Plangebiets steht ein Baudenkmal: Wegekreuz mit einem Unterteil von 1665. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

*Prognose Plan:*

Das denkmalgeschützte Wegekreuz ist von der Planung nicht betroffen. Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Realisierung des Vorhabens nicht berührt. Im Zuge der Bautätigkeiten sind die Regelungen des Denkmalschutzes zu beachten.

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:* Keine

*Bewertung:* Das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist nach jetzigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

## **2.5 Sonstige Umweltbelange**

Weitere Umweltbelange, die durch die Planung erheblich betroffen werden, wurden im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt.

## **2.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7i)**

Unter dem Begriff der Wechselwirkungen werden ökosystemare Wirkungsbeziehungen im Wirkungsgefüge der Umwelt verstanden, sofern sie aufgrund von zu erwartenden Umweltauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sein können. Derartige Wechselwirkungen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

## **2.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)**

Zu der vorgesehenen baulichen Nachnutzung des Plangebiets bestehen keine grundsätzlichen Planungsalternativen.

# **3. Zusätzliche Angaben**

## **2.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B.: technische Lücken, fehlende Kenntnisse)**

Die wichtigsten Maßnahmen und Verfahren zur Untersuchung bzw. zur Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens stellt dieser Umweltbericht, der landschaftspflegerische Begleitplan und die artenschutzrechtlichen Prüfungen Stufe I und II dar. Zudem liegt ein Hydrogeologisches Gutachten zur Beseitigung von Niederschlagswasser vor.

# **4. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Das Monitoring, der in den Artenschutzgutachten und im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgelegten Maßnahmen, insbesondere der Umsetzung und der dauerhaften Pflege wird in einem „Ausgleichsvertrag“ mit der Gemeinde Eitorf verbindlich geregelt.

Aufgrund der Vielschichtigkeit der Artenschutzmaßnahmen wird eine Umweltbaubegleitung als erforderlich angesehen, die auch die Umsetzung der allgemeinen Natur- und Landschaftsschutzauflagen überwacht. Die Berichterstattung erfolgt an die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises.

Der Bericht zur Umsetzung der vorab durchgeführten Arbeiten (Kontrolle vor Fällung, Umsetzung der CEF-Maßnahmen) wird als Anlage hinzugefügt.

# **5. Zusammenfassung**

Das ca. 4,4 ha große Plangebiet liegt südwestlich der Gemeinde Eitorf im Gebiet des Golfplatzes Gut Heckenhof. Kurz- bis mittelfristig sind im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans verschiedene Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen des Golfplatzes, der durch die Gut Heckenhof Hotel & Golfresort an der Sieg GmbH & Co KG betrieben wird, geplant. Hierbei sind auch die Flächen des Reiterhofes in die Planung miteinbezogen, welcher seinen Betrieb in naher Zukunft einstellen wird. Die Größe des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 beträgt ca. 43.648 m<sup>2</sup>. Als Erweiterung ist die Errichtung eines Hotelneubaus auf dem bisherigen Reiterhofgelände geplant (SO 6, Abb. 3). Im südöstlichen Grundstücksbereich soll die bauliche und strukturelle Weiterentwicklung des Hotelbetriebes ermöglicht werden (u.a. Ferien- /Hotelappartements, SO 5) zudem sind neue Stellplätze (VbZ1, VbZ2

und St) für die geplanten Hotelweiterungen zu errichten.

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. 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.

**Als nicht durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden die Folgenden bewertet:**

- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
- Erneuerbare Energien / Energieeffizienz
- Luftschadstoffe - Immissionen
- Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen
- Landschaftsplan, Naturschutz und Landschaftsschutzgebiete
- Landschaft / Ortsbild

**Als nicht erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden die Folgenden bewertet:**

- Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, hier Lärm
- Oberflächenwasser
- Grundwasser
- Klima, Kaltluft / Ventilation
- Biologische Vielfalt
- Tiere
- Vermeidung von Emissionen (nicht Lärm / Luft, insbesondere Licht), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

**Als erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden die Folgenden bewertet:**

- Pflanzen
- Boden
- Fläche
- Eingriff / Ausgleich

**Nicht abschließend zu bewerten waren die Umweltbelange:**

- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Abwasser

Die vorangegangenen Ausführungen basieren auf den gegenwärtig vorliegenden Informationen zu den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Im weiteren Verfahren, wenn die Ergebnisse noch ausstehender Fachgutachten und Stellungnahmen der relevanten Fachbehörden vorliegen, erfolgt eine Konkretisierung der Umweltprüfung.

## 6. Quellenverzeichnis

- ANDRETTZKE, H., SCHIKORE T. & SCHRÖDER K. (2005): Artsteckbriefe. In: SÜDBECK, P., ANDRETTZKE H., FISCHER S., GEDEON K., SCHIKORE T., SCHRÖDER K. & SUDFELDT C. (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. S. 135-695, Radolfzell.
- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2019): Geodatendienste. Online unter:  
[http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/geobasis/webdienste/geodatendienste/index.html](http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/webdienste/geodatendienste/index.html).
- ECHOLOT (2016): Jahreszyklus und Quartiernutzung der heimischen Fledermausarten.
- ELWAS (2019): ELWAS-WEB. Online unter (Abrufdatum 15.07.2019):  
<https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf>
- ERIKA GROBE – KUNZ U. LARS O. GROBE GBR (2019a): 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckenhof“ Begründung zum Vorentwurf, Stand: 17.05.2019.
- ERIKA GROBE – KUNZ U. LARS O. GROBE GBR (2019b): 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckenhof“ Bebauungsplan Vorentwurf, Stand: 31.07.2019.
- FROELICH & SPORBECK (1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen und Verfahren zur Überprüfung des Mindestumfangs von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion.
- GEODIENST NRW (2019). Digitale Bodenkarte IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50.000 – WMS. Online unter:  
<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>
- GEOTECHNISCHES BÜRO DR. LEISCHNER GmbH (2018): Hydrogeologisches Gutachten zur Beseitigung von Niederschlagswasser zum Bebauungsplan Nr. 70/29 „Ehemaliges Hotel Im Hagen/Oelbergringweg“ der Stadt Königswinter Oelbergringweg, 53693 Königswinter-Ittenbach. Unveröffentlicht.
- GESELLSCHAFT FÜR UMWELTPLANUNG UND WISSENSCHAFTLICHE BERATUNG (2019a):  
 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 (2019b):  
 Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe II. 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckenhof“ und 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf
- GLANDT, D. (2015): Die Amphibien und Reptilien Europas. Alle Arten im Porträt, Wiebelsheim.
- GOLF HOTEL GUT HECKENHOF (2019): Lageplan des Hotel Neubaus im 1. Planungsabschnitt, Stand: 25.06.2019.
- GRÜNERBERG C., SUDMANN, S. R., HERHAUS F., HERKENRATH P., JÖBGES M. M., KÖNIG H., NOTTMAYER K., SCHIDELKO K., SCHMITZ M., SCHUBERT W., STIELS D., WEISS J. (2016): Rote Liste Brutvogelarten Nordrhein-Westfalens, 6. Fassung, Stand: Juni 2016 ; Chadrius 52, Heft 1-2, S: 57-61.
- BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (LABO) (2009): LABO-Projekt B 1.06:  
 Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB
- LAND NRW (2019): TIM-Online 2. Online unter:  
<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> (Abrufdatum: 17.04. 2019)
- LANUV (Landesamt für Natur, UMWELT und Verbraucherschutz NRW) (2008): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen, Pilze und Tiere in Nordrhein-Westfalen. Online unter:  
[https://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/rote\\_liste/](https://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/rote_liste/).
- LANUV (Landesamt für Natur, UMWELT und Verbraucherschutz NRW) (2013): Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen. Online unter:  
<http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk>.
- LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) (2016): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Messtischblattabfrage. Messtischblätter in Nordrhein-Westfalen.
- LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) (2016a): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Planungsrelevante Arten, Artengruppen. Online unter: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe>
- LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) (2017): Downloads. Protokolle einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll. Online unter:  
<http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/downloads>
- LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) (2018): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Planungsrelevante Arten, Kreise. Online unter:  
<https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/arten-kreise-nrw.pdf>
- LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) (2019): Klimaatlas Nordrhein-Westfalen. Online unter (Abrufdatum 15.07.2019):

<https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>

MKULNV NRW (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen) (2016): Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz).

MKULNV NRW (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen) (2017): Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen – Bestandserfassung und Monitoring –.

#### Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

BArtSchVO (Bundesartenschutzverordnung) i.d.F.d.B.v. 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896) (1), zuletzt geändert am 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).

BauGB (Bundesbaugesetzbuch) i.d.F.d.B.v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.d.F.d.B.v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

EU ArtSchVO (Artenschutzverordnung): Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09.12.1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels.

FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

LNatSchG NRW (Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen) i.d.F.d.B.v. 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert am 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972).

USchadG (Umweltschadensgesetz) i.d.F.d.B.v. 10.05.2007 (BGBl. I S. 666) zuletzt geändert am 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972).

VS-RL (Vogelschutz-Richtlinie): Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.

# Zwischenbericht ökologische Baubegleitung

## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckenhof“ 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  
info@umweltplanung-bonn.de, www.umweltplanung-bonn.de

### **Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. agr. Helmut Dahmen  
M.Sc. Biologie Lars Janes

Bonn, den 23.03.2020  
Ergänzt am 06.08.2020

## 1 Aufgabenstellung

Im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckenhof“ und 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf für die Gut Heckenhof Hotel & Golfresort an der Sieg GmbH & Co KG sind nach dem städtebaulichen Vertrag folgende Regelungen einzuhalten:

### AVM 1: Bauzeitenregelung – Gehölzfällungen, Rodungen, Höhlensuche

Die Gehölze im Plangebiet bieten potentielle Brutplätze für einige planungsrelevante Vogelarten sowie für häufige und nicht gefährdete Vogelarten. Um die Zerstörung von aktuell genutzten Nestern und die Tötung von immobilen Jungvögeln zu vermeiden, dürfen keinerlei Gehölzrodungen in der Fortpflanzungs- und Ruhezeit (1. März bis 30. September) durchgeführt werden. Sämtliche Rodungen und Fällarbeiten dürfen (gemäß § 39 BNatSchG Abs. 5. S. 2) nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Vor Beginn der Baumfällungen sind die stärkeren Bäume (>30 cm Brusthöhendurchmesser) durch eine fachkundige Person auf größere Höhlungen mit Eignung für Fledermauswinterquartiere zu kontrollieren.

### AVM 3: Bauzeitenregelung – Rückbau von Gebäuden und Nebengebäuden

Der Rückbau aller Gebäude darf nur außerhalb der Wochenstubenzeit und Winterquartierzeit von Fledermäusen beginnen, damit Fledermäuse, die eventuell gefunden werden, ohne Schaden zu nehmen fliehen können. Folglich ist der Abriss unter ökologischer Baubegleitung in der Zeit September und Oktober bzw. März bis Ende Mai zu beginnen. In der Frühjahrsphase darf mit den Abbrucharbeiten erst begonnen werden, wenn die nächtliche Tiefsttemperatur drei Tage über 10 °C gelegen hat, damit potentiell vorhandene Fledermäuse ihre Winterruhe beendet haben. Falls die Bauarbeiten nicht bis zum 30. März begonnen haben, müssen alle Zugänge zum Hofgebäude (insbesondere Stall und Erdgeschoss) dicht verschlossen werden, um ein Einziehen der Rauchschnalbe zu verhindern. Zudem muss von einer fachkundigen Person das Vorhandensein weiterer Individuen in **allen** Gebäuden ausgeschlossen werden. Der Rückbau **aller** Gebäude bedarf einer ökologischen Baubegleitung, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden (vgl. AVM 4, s. Kap. 3.1 der Artenschutzprüfung II „Fledermausmaßnahmen“).

Da davon auszugehen ist, dass die Rückbaumaßnahmen der Reithalle sowie dem Hofgebäude nicht in dem angegebenen Fenster durchgeführt werden können, sind Abdichtungsmaßnahmen bis zum 30. März für beide Gebäude notwendig, um das Einziehen insbesondere von Rauchschnalbe als auch von Fledermäusen zu verhindern.

Neben den zu fällenden Gehölzen gelten auch entsprechende Artenschutzvermeidungsmaßnahmen (AVM) für den Gehölzerhalt:

### AVM 2: Gehölze zur Erhaltung

Die Gehölze, die im Bebauungsplan zur Erhaltung, festgesetzt werden, dürfen nicht gerodet bzw. gefällt oder stark beschnitten werden. Sie sind entsprechend der Vermeidungsmaßnahme VM1 Vegetationsflächenschutz-/ Gehölzschutzmaßnahmen (s. Landschaftspflegerischer Begleitplan, Kapitel 5.4 Vermeidungsmaßnahmen) zu schützen.

Zudem sind entsprechend des städtebaulichen Vertrags folgende Artenschutz-Maßnahmen durchzuführen:

Artenschutz – Maßnahmenblatt Planfläche und Maßnahmenfläche 1			
<b>Maßnahmen-Nr.</b>	1	<b>Artengruppe/Art</b>	Rauchschwalbe
<b>Bezeichnung</b>	Kunstnester <i>Hirundo rustica</i>		
<b>Konflikt</b>	Verlust von Stallungen mit Viehhaltung und Brutplätzen		
<b>Ziel</b>	Schaffung von Brutmöglichkeiten für Rauchschwalbe		
<b>Ist-Zustand (Bestand)</b>	Stallungen auf Maßnahmenfläche 1 und alter Standort des Reitstalls im Hofgebäude		
<b>Beschreibung der Maßnahmen mit Vorgaben</b> (LANUV 2016, SCHWEGLER 2019)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Typ: Kunstnest Rauchschwalbe (z.B.: Typ von Schwegler Rauchschwalbennest Nr. 10/10B)</li> <li>• Aus &gt; 10 Paaren ergeben sich <b>15 Kunstnester</b></li> <li>• Anbringung in Begleitung einer fachkundigen Person</li> <li>• Anbringung z.B. deckennah in ca. 10-15 cm Abstand oder unter neu anzubringenden waagerechten Brettern z.B. an den senkrechten Stallwänden sowie Anbringung von Brettern als Nistsimse</li> <li>• Kunstnester müssen mind. alle 2 Jahre außerhalb der Brutzeit gereinigt werden</li> <li>• Katzen-, marder- und rattensichere Stellen mit möglichst wenig Zugluft</li> <li>• Möglichst mehrere Meter Platz zwischen Nestern, Sichtkontakt vermeiden (da keine Koloniebrüter wie Mehlschwalbe)</li> </ul>		
<b>Zeitpunkt der Umsetzung</b>	Anbringung der Nisthilfen in Ställen oder in Gebäuden vor der Brutperiode (Maßnahme in 1-2 Jahren wirksam)		
<b>Standort</b>	Maßnahmenfläche 1: Kuhlaufstall		

Artenschutz – Maßnahmenblatt Planfläche und Maßnahmenfläche 1			
<b>Maßnahmen-Nr.</b>	2	<b>Artengruppe/Art</b>	Mehlschwalbe
<b>Bezeichnung</b>	Kunstnester <i>Delichon urbicum</i>		
<b>Konflikt</b>	Verlust von potentiellen Brutplätzen		
<b>Ziel</b>	Schaffung von Brutmöglichkeiten für Mehlschwalbe		
<b>Ist-Zustand (Bestand)</b>	Maßnahmenfläche 1 und neue Gebäude auf der Planfläche		
<b>Beschreibung der Maßnahmen mit Vorgaben</b> (LANUV 2016, SCHWEGLER 2019)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Typ: Kunstnest Mehlschwalbe (z.B.: Typ von Schwegler Mehlschwalbennest Nr. 9A/B oder Nr. 11)</li> <li>• Aus mind. 4 Paaren ergeben sich <b>8 Kunstnester</b></li> <li>• Anbringung in Begleitung einer fachkundigen Person</li> <li>• Anbringung wenn möglich in Nähe einer Kolonie</li> <li>• Kunstnester müssen mind. alle 2 Jahre außerhalb der Brutzeit gereinigt werden</li> <li>• Anbringung in &gt; (3) 4 m Höhe</li> <li>• Falls Verschmutzung durch Kot problematisch, Anbringen von Kotbrettern unter den Nisthilfen im Abstand von mindestens 60 cm</li> </ul>		
<b>Zeitpunkt der Umsetzung</b>	Anbringen der Nisthilfen an Gebäuden vor Brutperiode (Maßnahme in 1-2 Jahren wirksam)		
<b>Standort</b>	Gebäude westlich der Planfläche, neue Gebäude auf der Planfläche und Maßnahmenfläche 1		

<b>Artenschutz – Maßnahmenblatt Planfläche und Maßnahmenfläche 2</b>			
<b>Maßnahmen-Nr.</b>	3	<b>Artengruppe/Art</b>	Vögel (Höhlenbrüter)
<b>Bezeichnung</b>	Nisthöhlen		
<b>Konflikt</b>	Verlust potentieller Brutplätze für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter		
<b>Ziel</b>	Ersatz und Schaffung von Brutmöglichkeiten für Mittelspecht, Kleinspecht, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Star		
<b>Ist-Zustand (Bestand)</b>	Gebäude und potentiell vorhandene Baumhöhlen in den zu rodenden Gehölzen		
<b>Beschreibung der Maßnahmen mit Vorgaben</b> (LANUV 2016, SCHWEGLER 2019)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Mind. 2 Paare jeder o.g. Art und für diese je Paar 3 artspezifische Nisthilfen, wodurch sich <b>30 Nistkästen</b> ergeben</li> <li>● Lichter Standort mit Gewährleistung freien Anflugs</li> <li>● Anbringung &gt; 2,5 m Höhe (Keine Erreichbarkeit durch Prädatoren, Kleinspechthöhlen auf &gt; 3 m und Mittelspechthöhlen zwischen 5 und 10 m)</li> <li>● Nistkästen sind einmal jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu prüfen und zu reinigen (Entfernen von alten Nestern)</li> <li>● Kombination aus je 6 artspezifischen Nisthilfen für Mittelspecht, Kleinspecht, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Star (Bsp.: Typen von Schwegler: 2 GR (oval) (Für Gartenrotschwanz und Feldsperling), 3S (für Star und Kleinspecht), 3 SV (für Star und Mittelspecht))</li> </ul>		
<b>Zeitpunkt der Umsetzung</b>	Anbringung von 20 Nisthilfen an geeigneten Bäumen im Umfeld der Planung sofort, Anbringung an/in Fassaden der geplanten Neubauten nach deren Fertigstellung		
<b>Standort</b>	Umfeld der Planung: geeignete Bäume auf dem Golfgelände und verbleibende Bäume im Plangebiet sowie Fassaden der geplanten Neubauten nach deren Fertigstellung		

Artenschutz – Maßnahmenblatt Planfläche			
<b>Maßnahmen-Nr.</b>	4	<b>Artengruppe/Art</b>	Fledermäuse
<b>Bezeichnung</b>	Fledermausquartiere		
<b>Konflikt</b>	Verlust von potentiellen Sommer- und Winterquartieren in den rückzubauenden Gebäuden		
<b>Ziel</b>	Bereitstellung Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse		
<b>Ist-Zustand (Bestand)</b>	Potentiell historisches Hofgebäude, Wohngebäude nördlich der Reithalle und alle Nebengebäude		
<b>Beschreibung der Maßnahmen mit Vorgaben</b> (LANUV 2016, SCHWEGLER 2019)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Typ: Unterschiedliche Typen von Kästen (Spalkästen Fledermaushöhlen und Großraumhöhlen (Bsp.: Typen von Schwegler: Spaltenquartiere: 1FF, 1WI, 1 FTH, 1FE, 1F/WQ; Fledermaushöhlen: 2F, 3FN, 1FD; Großraumhöhlen: 1FS, 1FW, 3FF)</li> <li>● 4 Gebäude entsprechen mind. 4 möglichen Fledermausquartieren, x 5 Ersatzquartiere entspricht mind. <b>20 Fledermausersatzquartieren</b></li> <li>● 10 Großraumhöhlen (bessere Annahme durch Fledermäuse nach Erfahrungswerten verschiedener Fledermausforscher (European Bat Houses Symposium – Vincent Wildlife Trust), 5 Fledermaushöhlen und 5 Spaltenkästen</li> <li>● Anbringung in Begleitung einer fachkundigen Person (Ecksituation bevorzugen, dürfen nicht angestrahlt werden)</li> <li>● Anbringung auf mind. 3 m Höhe</li> <li>● Anbringung nach Süden oder Osten exponiert</li> <li>● Gruppen von 5-10 Kästen, der kleinste Abstand zwischen den Kästen sollte nicht unter 5 m liegen</li> <li>● Ausrichtung so, dass eine Anbindung zu bestehenden Leitstrukturen (Offenlandschaft oder Gehölzstreifen) gegeben ist</li> <li>● Aufstiegsmöglichkeiten für Prädatoren meiden (z.B. genug Abstand zu Regenrinnen und gebäudenahen Gehölzen)</li> <li>● Auf freien An- und Abflug achten</li> <li>● Überprüfung der Funktionsfähigkeit: alle fünf Jahre, keine Reinigung erforderlich</li> </ul>		
<b>Zeitpunkt der Umsetzung</b>	Anbringung von 15 Fledermaushöhlen sofort an geeigneten Bäumen auf dem Golfgelände und an den Gebäuden westlich des Plangebiets, Anbringung von 5 Fledermaushöhlen an/in Fassaden der geplanten Neubauten nach deren Fertigstellung		
<b>Standort</b>	Umfeld der Planung: geeignete Bäume auf dem Golfgelände und an den Gebäuden westlich des Plangebiets sowie an/in Fassaden der geplanten Neubauten nach deren Fertigstellung		

## 2 Abnahme der Rodungsarbeiten

Wie in AVM 1 und § 39 BNatSchG Abs. 5. S. 2 beschrieben, sind sämtliche Rodungs- und Fällarbeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Die Beachtung des Zeitraums wurde am 27.02.2020 durch Herrn Dahmen und Herrn Janes kontrolliert (Abb. 1). Vor der Fällung wurden die Gehölze auf Kogel und Winterquartiere von Haselmäusen kontrolliert. Ergebnis: kein Nachweis oder



**Abbildung 1:** Gefällte Gehölze im nördlichen Plangebiet am 27.02.2020.



**Abbildung 2:** Abtransportierte Gehölze im nördlichen Plangebiet (links) und südlichen Plangebiet (rechts) am 10.03.2020.

Hinweis auf Haselmausvorkommen. Die für das Tier besonders wertvollen Gehölze und Heckenstrukturen in den Randbereichen des B-Planes konnten erhalten werden. Alle Fällarbeiten wurden durchgeführt und alle gefällten Gehölze wurden innerhalb von zwei Wochen abtransportiert (Abb. 2).

Die für die Planstraße A erforderlichen Rodungsarbeiten (Abb.2 rechts) wurden bereits durchgeführt. Die im B-Plan festgesetzten Flächen in nordwestlicher und südöstlicher Verlängerung wurden mittels eines starken Pflegerückschnittes (Regenerationsschnittes) auf den Stock gesetzt. Zwischenzeitlich sind diese Gehölze wieder ausgetrieben, so dass auch hier die festgesetzten Gehölzschutzmaßnahmen greifen.

### 3 Abnahme der Abdichtungsmaßnahmen

Für das Einhalten der im städtebaulichen Vertrag genannten Bauzeitenregelung und der mit dessen einhergehenden Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten nach § 44 BNatSchG wurde eine Abdichtungsplanung durchgeführt. Deren Ausführung wurde nach Fertigstellung am 20.03.2020 begutachtet.

#### 3.1 Abdichtung Reithalle

Für die Abdichtung der Reithalle wurden die Löcher entlang der Dachkante an der Wand in östlicher Richtung durch eine Folie abgedichtet und die Öffnungen entlang der Verstrebungen an der westlichen Wand mit Mineralwolle gefüllt (Abb. 3). Ebenfalls wurden die Löcher entlang der östlichen Wand abgedichtet (Abb. 4). Zudem sind alle Türen geschlossen zu halten und wenn dürfen diese nur kurzzeitig offenstehen. Hierfür war ein Türloch am Haupttor der Reithalle zu schließen (Abb. 5).



**Abbildung 3:** Links: Folienabdeckung der Öffnungen entlang des Dachverlaufes der Reithalle (östliche Wand). Rechts: Materialwolle als Abdichtung der Öffnungen an den Verstrebungen entlang des Dachverlaufes der Reithalle (westliche Wand).



**Abbildung 4:** Geschlossene Öffnungen innerhalb der östlichen Wand der Reithalle.



**Abbildung 5:** Geschlossenes Loch am Haupttor der Reithalle.

### 3.2 Abdichtung Hofgebäude

Wie in der Bauzeitenregelung (AVM 3) beschrieben, sind alle Zugänge im Hofgebäude insbesondere am Stall und Erdgeschoss durch geeignete Abdichtungsmaßnahmen zu schließen, um eine Wiederansiedlung der Rauchschnalbe zu verhindern. Da aufgrund der ungewissen Rückbauzeit auch kein Einziehen von Fledermäusen ausschließen kann, sind auch hier ausreichende Maßnahmen durchzuführen.

Für die Abdichtung des Hofgebäudes wurden daher alle Öffnungen an der Ostwand mit Bauschaum ausgeschäumt. Und die zerbrochenen Fenster ausreichend mit Klebeband abgeklebt oder sonst geschlossen (Abb. 7). Die Öffnungen zu den ehemaligen Wohnungen und die der Kamine wurden mit Metallgittern geschlossen (Abb. 6). Auch die Löcher in den Wand-Decke-Kanten im Nord- und Südbereich des Gebäudes wurden ausgeschäumt (Abb. 8). Der Zugang oberhalb des Tors und das zerbrochene Fenster im Nordbereich wurden ebenfalls geschlossen (Abb. 9).



**Abbildung 6:** Links: Mit Metallgitter abgedichtetes Loch zu den ehemaligen Wohnungen. Rechts: Mit Metallgitter abgedichtete Öffnungen der Kamine.



**Abbildung 7:** Links: Mit Bauschaum ausgeschäumte Löcher der Ostwand des Hofgebäudes und abgeklebte Öffnung im Fenster. Rechts: Mit Holzverkleidung geschlossenes Fenster im Südbereich.



**Abbildung 8:** Mit Bauschaum ausgeschäumte Löcher in Wand-Decken-Kanten im Nordbereich (links) und Südbereich (rechts).

## Abnahme der Abdichtungsmaßnahmen



**Abbildung 9:** Geschlossene Öffnung im Nordbereich mit Holzverkleidung. Links über dem Tor und rechts das Fenster.



**Abbildung 10:** Mit Materialwolle abgedichtete Öffnungen entlang des Daches im Westbereich des Hofgebäudes. Links: Innen, Rechts: Außen.

#### 4 Abnahme Fledermaus- und Nistkästen

Die sofort anzubringenden Kästen (15 Rauchschwalbennisthilfen, 8 Mehlschwalbennisthilfen, 20 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter und 15 Fledermausersatzquartiere) wurden Anfang Januar bestellt. Aufgrund von Lieferschwierigkeiten von Schwegler wird der Großteil der schnellstmöglich anzubringenden Nisthilfen für Vögel und Ersatzquartiere für Fledermäuse erst Mitte 2020 ankommen und angebracht. Die bislang von anderen Händlern bestellten Fledermausersatzquartiere (6 Großraumhöhlen, 4 Spaltenquartiere (2 Winter- und 2 Sommerquartiere)) wurden bis auf eine Großraumhöhle im März aufgehängt und ebenfalls am 20.03.2020 begutachtet (Abb. 11-13). Die restliche Großraumhöhle ist an eine Eiche im Nordwesten anzubringen, wo es derzeit noch zu feucht ist.



**Abbildung 11:** Links: Spaltenquartier und Großhöhle an Haus 2 des Hotelbereiches. Rechts: Großraumhöhle und Spaltenwinterquartier an Haus 3 des Hotelbereiches.



**Abbildung 12:** Links: Spaltenwinterquartier und Großraumhöhle am Seminarhaus. Rechts: Großraumhöhle an Haus 1 des Hotelbereiches.



**Abbildung 13:** Links: Spaltenquartier an Birke entlang des Weges zwischen Gebäude des Golfplatzes und dem westlichen Teich. Rechts: Großraumhöhle direkt am westlichen Teich.

## 5 Fazit

Die Rodungsarbeiten wurden wie nach AVM 1 des LBP rechtzeitig vor dem 28. Februar abgeschlossen und die gefällten Gehölze kurzzeitig danach abtransportiert.

Durch die durchgeführten Abdichtungsmaßnahmen bis zum 30. März 2020 sind alle vorhandenen Einflugmöglichkeiten für die Rauchschwalbe als auch für Fledermäuse geschlossen, wodurch ein Einquartieren bis zum Rückbau der beiden Gebäude ausgeschlossen wird. Dadurch werden mit ausreichender Sicherheit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen. Kurz vor dem Rückbau sind durch die ökologische Baubegleitung die Gebäude nochmal auf Besatz zu überprüfen, bevor dieser beginnen darf.

Aufgrund von Lieferschwierigkeiten konnten nicht alle sofort anzubringende Nistkästen für Vögel und Ersatzquartiere für Fledermäuse angebracht werden. Die Montage konnte erst am 20.07.2020 komplett abgeschlossen werden. Neun der zehn bislang vorhandenen Fledermausersatzquartiere wurden bis zum 20.03.2020 mit passender Position und Ausrichtung angebracht. Die letzte Großraumhöhle wird an die Eiche im Nordwesten der Hotelhäuser angebracht, sobald dies möglich wird (erfolgte ebenfalls in der 34.KW 2020).

Die vorgezogenen Ersatzmaßnahmen (CEF) für die vorkommenden Vogelarten und Fledermäuse sind durchgeführt und funktionsfähig.

Die Erhaltung, der für die Haselmaus wichtigen Hecken (Verbundstrukturen), ist dauerhaft sichergestellt. Die im Winter gerodeten Bereiche wiesen keine Haselmausunterschlüpfte (Kogel) oder -spuren auf.

### **Beobachtung:**

Die Rauchschwalben nahmen in 2020 die angebotenen Ersatznester im Kuhstall des Betriebes Dohrmann nur zögerlich an. Sie brüten derzeit an den vorhandenen Hotelgebäuden und Nebengebäuden des Golfplatzes.