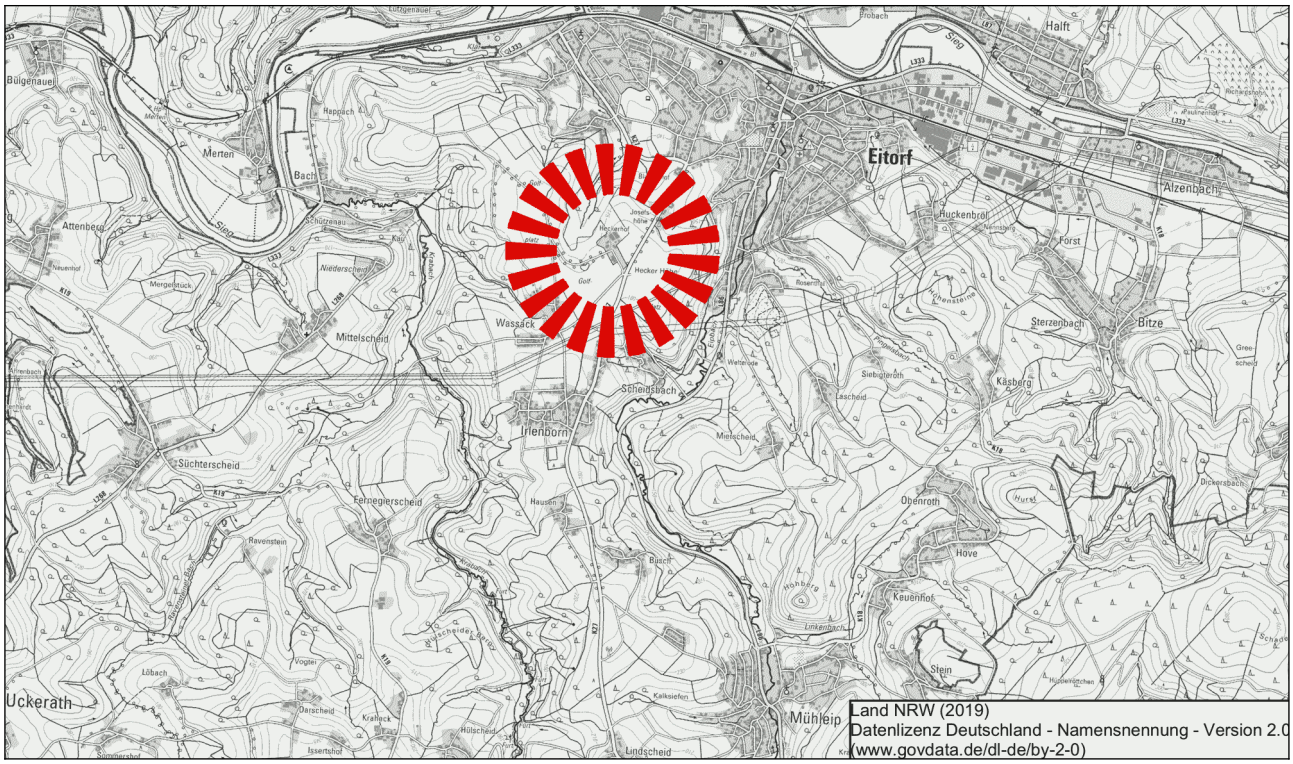
Gemeinde Eitorf



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

Begründung
Stand 18.08.2020

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 und Auswirkungen der 55. Änderung des Flächennutzungsplans

Bearbeitung:

ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU
Erika Grobe - Kunz u. Lars O. Grobe GbR
Mülheimer Straße 7 - 53604 Bad Honnef
Tel.: 02224 - 940993 Fax: 02224 - 940994
info@grobe-kunz.de www.grobe-kunz.de

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung 1
2. Anlass und Ziele der Planänderung 2
2.1 Anlass zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans 2
2.2 Ziele der Planänderung 2
3. Planerische Vorgaben 3
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung 3
3.2 Schutzgebiete 4
3.3 Naturpark 4
4. Das Änderungsgebiet und seine Umgebung 4
4.1 Lage des Änderungsgebietes 4
4.2 Derzeitige Nutzung des Änderungsgebietes, umliegende Nutzungen 5
4.3 Erschließung des Änderungsgebiets 5
4.4 Altlasten 6
4.5 Grundbesitz 6
5. Planänderung 6
5.1 Grundzüge der Planung 6
5.2 Darstellungen des Änderungsplans 6
6. Verfahren 7
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Umweltbelange und Artenschutz 7
7.1 Nutzungen 7
7.2 Verkehr 9
7.3 Umweltbelange 9
7.4 Artenschutz 10
8. Weitere Grundlagen 10

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Eitorf verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan. Der für das Plangebiet dieser Änderung des Flächennutzungsplans (im Folgenden Änderungsgebiet) seit dem 24.08.2001 wirksame Plan in der Fassung der 28. Änderung stellt die Flächen des Änderungsgebietes als Sondergebiet „SO Golf“ und Sondergebiet „SO Reiten“ dar (Abbildung 1). Der Flächennutzungsplan wird parallel zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ geändert. Das Änderungsgebiet wird einheitlich als Sondergebiet „Golf / Hotel, Ferienwohnungen und Stellplätze“ dargestellt. Nachdem zunächst eine Änderung in einem über den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans hinausgehende Fläche verfolgt wurde, sind in der vorliegenden Fassung das Änderungsgebiet des Flächenutzungsplans und der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans deckungsgleich. Aufgrund dieser Änderung, sowie im Genehmigungsverfahren erkannter Mängel werden die Öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB) wiederholt.

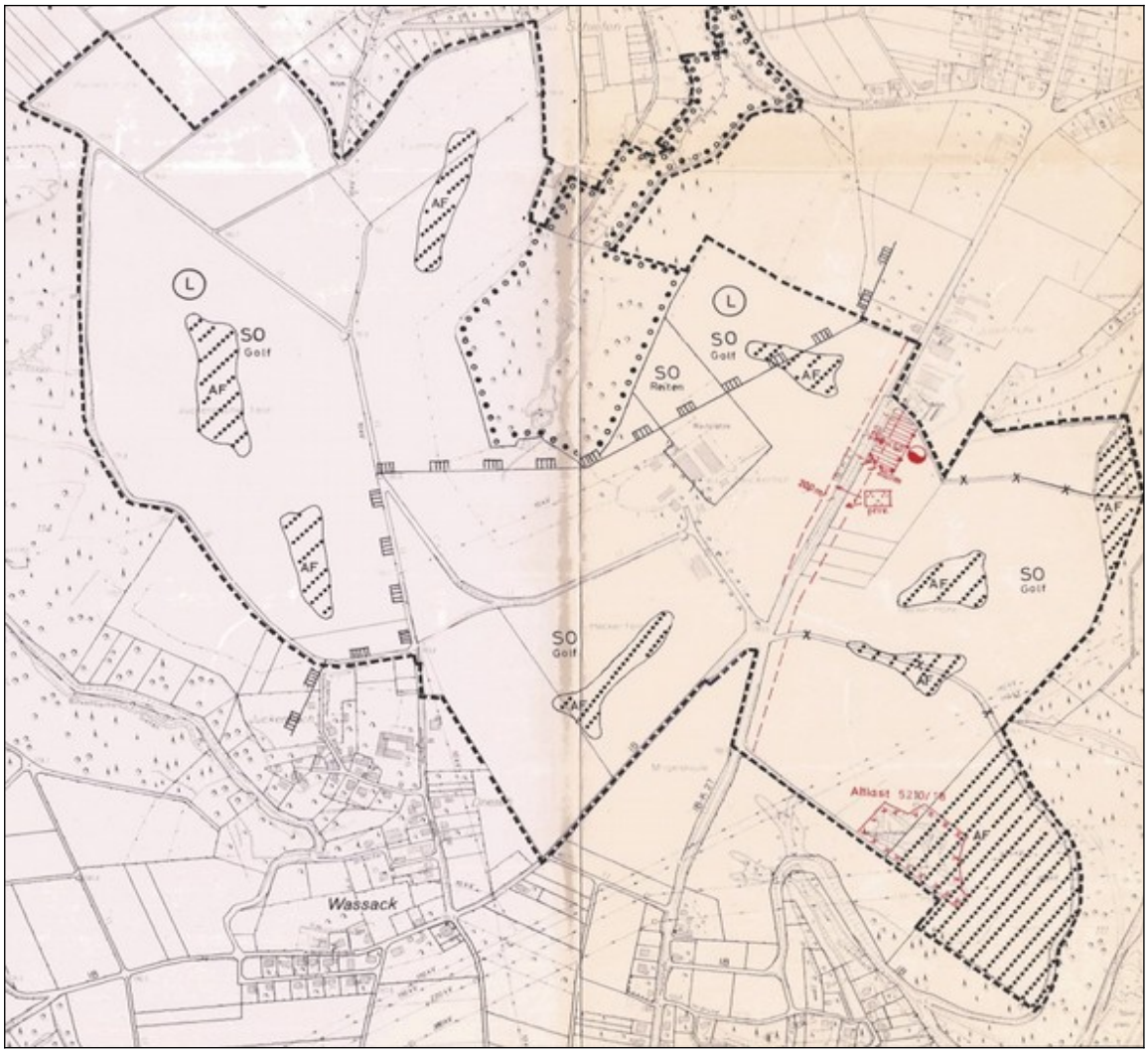


Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf, 28. Änderung

2. Anlass und Ziele der Planänderung

2.1 Anlass zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans

Auf seiner Sitzung am 10.04.2019 beschloss der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien der Gemeinde Eitorf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für eine Neuausrichtung der städtebaulichen Planung in Teilbereichen der nordöstlich der Ortslage Wassack gelegenen Golfplatzflächen sowie im Bereich des bisherigen Reiterhofes.

Dem Beschluss lag die Planung der Gut Heckenhof Hotel & Golfresort an der Sieg GmbH & Co KG zugrunde, die auf den Flächen der ehemaligen Reitanlage sowie auf Teilflächen des Golfplatzes die moderate Erweiterung des bestehenden Hotel- und Golfbetriebes beabsichtigt mit dem Ziel, den Standort langfristig wirtschaftlich abzusichern. Ergänzende, mit dem Hotel- und Golfbetrieb in Zusammenhang stehende Nutzungen sollen zur Attraktivitätssteigerung der Gesamtanlage beitragen und den Betrieb zukunftsfähig machen. Dazu gehören Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenso wie Anlagen für Gastronomie, Shops und Boutiquen. Auch Hotelappartements und Anlagen für den Tagungs- und Seminarbetrieb, für Verwaltung sowie für Lagerung und Werkstätten, soweit sie in Zusammenhang mit dem Golf- und Hotelbetrieb stehen, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber, Betriebsleiter und sonstiges Personal des Golf- und Hotelbetriebes sollen zulässig sein. In Ergänzung der geplanten Hotelanlage sind im Süden des Plangebietes Ferienwohnungen und Eigentums-Ferienappartements gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geplant.

Für die Realisierung der geplanten Maßnahmen sollen mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf in der Fassung der 28. Änderung stellt die betroffenen Flächen als Sondergebiet „SO Golf“ und Sondergebiet „SO Reiten“ dar (s. Abb. 1); er steht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB teilweise entgegen und soll darum für den betroffenen Bereich zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, 4. Änderung, im sog. „Parallelverfahren“ (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) geändert werden.

2.2 Ziele der Planänderung

Das Änderungsgebiet liegt im Zentrum der in den letzten Jahren erfolgreichen und gut integrierten Entwicklung des Golftourismus im Süden von Eitorf. Mit dem Golfbetrieb hat sich die historisch industriell geprägte Gemeinde auch überregional einen Namen gemacht und ein neues wirtschaftliches Potenzial erschlossen. Der über die Kreisstraße K 27 / Bundesstraße B 8 verkehrlich gut erschlossene Standort bietet einerseits die für den Betrieb erforderlichen großzügigen Flächen. Gleichzeitig integriert er sich in die durch Übergänge von Wald, landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Siedlungsbereichen geprägte heterogene Landschaft. Die Gemeinde verfolgt mit der Änderung des Flächennutzungsplan das Ziel, eine langfristige Fortentwicklung des bestehenden Angebots in den Bereichen Golfsport und damit verbundenem Tourismus zu ermöglichen.

Die Entwicklung des Golfsports in Eitorf basiert, anders als vergleichbare großstadtnahe Anlagen, vor allem auf der überregionalen Beliebtheit. Mit einem Einzugsbereich bis in das Ruhrgebiet und das benachbarte europäische Ausland hinein profi-

tiert der Standort von der guten Erreichbarkeit, der reizvollen landschaftlichen Einbettung und nicht zuletzt dem integrierten Fremdenverkehrsangebot. Letzteres hat sich entsprechend seiner Besucher diversifiziert: die bestehenden Hotelanlagen bieten sich vor allem für Gruppen und Individualreisende an. Die Ferienwohnungen werden bevorzugt von Gästen, die regelmäßig dem Golfsport nachgehen und dabei eine individuelle Unterbringung unter gleichzeitiger Nutzung des Hotelangebots bevorzugen, in Anspruch genommen.

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplans und der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um die durch Aufgabe des im Änderungsgebiets gelegenen Reiterhofs freigewordenen Flächen in die Fortentwicklung des erfolgreichen sporttouristischen Schwerpunkts im Süden der Gemeinde zu integrieren.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das Änderungsgebiet wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg (GEP Region Bonn / Rhein-Sieg), als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW wurde 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 das Änderungsgebiet bestehen.

Der Bezirksregierung Köln, Dez. 32 wurde in der Anfrage mitgeteilt, dass die Planung eine teilweise Neuordnung der betroffenen Flächen vorsieht. Auf einem Teil des Grundstücks des ehemaligen Reiterhofes sowie auf Teilflächen des Golfplatzes

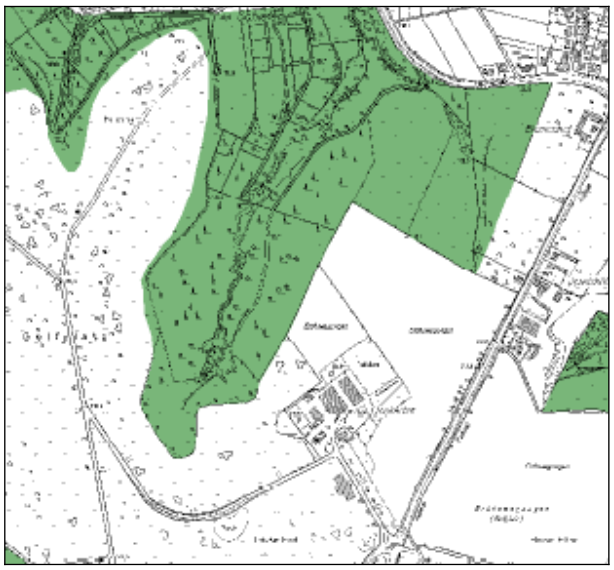


Abbildung 2: Landschaftsschutzgebiet LSG 5010-0012 (Auszug aus der offiziellen Karte der LSG-VO RSK-Ost der Bezirksregierung Köln - 2008)

Abbildung 3: Lage des Änderungsgebietes innerhalb des Naturparks Bergisches Land.

ist eine moderate Erweiterung des bestehenden Hotel- und Golfbetriebes geplant mit dem Ziel, den für das touristische Angebot der Gemeinde Eitorf wichtigen Betriebsstandort langfristig wirtschaftlich abzusichern. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Maßnahmen sollen mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ geschaffen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf in der Fassung der 28. Änderung stellt die von der Planung betroffenen Flächen als Sondergebiete „SO Reiten“ und „SO Golf“ dar und soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha. Im Flächennutzungsplan, 55. Änderung, sollen die Flächen im Änderungsgebiet künftig wie folgt dargestellt werden:

- **SO Golf / HFSt**
  (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO)

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

Mit Schreiben vom 29.08.2019 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass Ziele der Landes- und Regionalplanung der beabsichtigten 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf nicht entgegenstehen. Diese Anfrage wurde auf Grundlage eines erweiterten Nutzungskatalogs wiederholt. Eine Antwort auf diese erneute Anfrage liegt noch nicht vor.

3.2 Schutzgebiete

Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Im Nordwesten des Änderungsgebietes verläuft in ca. 100 m Entfernung die Grenze des Landschaftsschutzgebiets LSG 5010-0012. Nach Nordosten hin beträgt die Entfernung zum LSG ca. 200 m (s. Abbildung 2).

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 km² ist er der größte Naturpark Nordrhein-Westfalens. Er liegt zwischen der Köln-Siegburger Bucht im Westen, den Ausläufern des Sauerlandes im Osten, dem Westerwald im Süden und dem bergischen Städteband Wuppertal - Remscheid - Solingen im Norden (s. Abbildung 4).

4. Das Änderungsgebiet und seine Umgebung

4.1 Lage des Änderungsgebietes

Das nordwestlich der Hauptstraße (Kreisstraße K 27) gelegene, ca. 4,4 ha große Änderungsgebiet liegt in der Gemarkung Merten, Flur 3. Es ist, mit Ausnahme einer nordwestlich angrenzenden Fläche des ehemaligen Reithofes, eingebettet in die sich nach Süden bis an den Rand der Ortsteile Wassack und Scheidsbach, im Osten bis an den Rand des Tals des Eipbachs, im Norden an den Rand der Ortslage

Blumenhof, und im Westen bis an den Dellborner Berg erstreckenden Flächen des Golfplatzes.

Das Änderungsgebiet umfasst den Geltungsbereich der parallelen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 der Gemeinde Eitorf.

4.2 Derzeitige Nutzung des Änderungsgebietes, umliegende Nutzungen

Die Hotel- und Golfplatzanlage „Gut Heckenhof“ liegt auf einer Anhöhe im Westen des Gemeindegebietes von Eitorf. Sie ist von einer zu großen Teilen bewaldeten und von Bächen durchzogenen Hügellandschaft umgeben. Der Standort ist nach Osten und Westen zwischen Waldstücken des Eipbachtals und des Dellborner Bergs eingebettet, er stellt den Übergang dar zwischen den teilweise landwirtschaftlich genutzten, offenen Flächen im Süden und den sich im Norden erstreckenden, von Wohnbebauung geprägten Ortslagen von Eitorf.

Die an das Änderungsgebiet unmittelbar angrenzenden, bestehenden Gebäude des westlich der Straße Heckerhof gelegenen Golf- und Hotelbetriebes sind in die weitläufigen Rasenflächen der Golfplatzanlage integriert und bündeln die zentralen Funktionen des Golf- und Hotelbetriebes.

Die Flächen des Änderungsgebietes sind teilweise mit dem Golf- und Hotelbetrieb und dem Reiterhof zugehörigen Gebäuden bebaut. Parallel zur Straße „Heckerhof“ verläuft eine großflächige Pkw-Stellplatzanlage, östlich davon befindet sich ein ca. 2.400 m² großer Teich. Die übrigen Flächen sind unbebaut und werden für den Golfsport genutzt.

4.3 Erschließung des Änderungsgebiets

Das Änderungsgebiet ist über die öffentliche Straße „Im Heckerhof“ in einer gemeinsamen Einmündung mit der südwestlich nach Wassack verlaufenden Krabachtalstraße an die Kreisstraße K 27 angebunden. Die Kreisstraße verfügt im Bereich der Einmündung über Linksabbiegerspuren, so dass das Änderungsgebiet auch aus südlicher Richtung sicher angefahren werden kann. Der durch den Golf- und Hotelbetrieb verursachte Verkehr verteilt sich über den gesamten Tagesverlauf an allen Wochentagen, so dass Spitzen weitestgehend vermieden werden. Die Kreisstraße verbindet das Zentrum von Eitorf im Norden (Entfernung zum Änderungsgebiet ca. 1,5 km) über die Ortsteile Irlenborn, Hausen und Lindscheid mit den Landesstraßen L 255 und L 86 im Süden (Entfernung zum Änderungsgebiet ca. 6 km).

Im Osten des Änderungsgebiets beginnt ein Zugangsweg zum Natursteig Sieg, der zunächst in südwestlicher Richtung verläuft und vor Erreichen des Ortsteils Wassack nach Nordwesten hin abknickt. Die K 27 ist Teil des Radverkehrsnetzes NRW.

Über Festsetzungen des Bebauungsplans sind ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr (Pkw, Bus) sichergestellt. Der Änderungsbebauungsplan setzt, zusätzlich zu den vorhandenen Stellplätzen, Stellplatzflächen fest, die den durch die zunehmende bauliche Nutzung zu erwartenden Bedarf decken.

Außerhalb des Änderungsgebiets besteht am Ortseingang von Wassack eine separate Stellplatzanlage für Spaziergänger und Wanderer. Damit sind An- und Abfahrtsverkehre der unterschiedlichen Nutzergruppen entflochten.

4.4 Altlasten

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

4.5 Grundbesitz

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

5. Planänderung

5.1 Grundzüge der Planung

Eine einheitliche Darstellung des Änderungsgebiets als Sondergebiet „Golf / Hotel, Ferienwohnungen und Stellplätze“ (SO Golf / HFSt) soll einerseits den zulässigen Nutzungskatalog der bisher in den südöstlichen Teilflächen des Änderungsgebiets dargestellten Zweckbestimmung „Golf“ um die zur Fortentwicklung des sporttouristischen Standorts wichtigen Hotelnutzungen einschließlich Ferienwohnungen erweitern. Um den motorisierten Verkehr innerhalb des Änderungsgebiets zu minimieren und die Baugebiete von ruhendem Verkehr weitgehend zu entlasten, ist eine Erweiterung der vorhandenen, zentralen Stellplatzanlage geplant.

Dieses Sondergebiet mit erweiterter Zweckbestimmung wird andererseits auch räumlich auf die nördlichen Teilflächen des Änderungsgebiets ausgedehnt. Diese sind in der 28. Änderung des FNP noch mit der Zweckbestimmung „Reiten“ dargestellt. Die dem zugrundeliegende Entwicklung eines Standorts für den Reitsport kann aber in diesem Umfang nach Aufgabe des Reiterhofes absehbar nicht mehr weiterverfolgt werden.

Die durchgängige Darstellung als Sondergebiet „Golf / Hotel, Ferienwohnungen und Stellplätze“ (SO Golf / HFSt) wird auf Ebene des parallel geänderten Bebauungsplans, der die planungsrechtliche Grundlage für die Fortentwicklung der in Eitorf spezifischen Verknüpfung von Golfsport mit Übernachtungsangeboten für überregionale Besucher erlaubt, konkretisiert und räumlich gegliedert.

5.2 Darstellungen des Änderungsplans

Im Flächennutzungsplan, 55. Änderung, sollen die Flächen im Änderungsgebiet künftig wie folgt dargestellt werden:

- **SO Golf / HFSt**
  (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO)

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

Außerhalb des Änderungsgebiets bleiben die Darstellungen der 28. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

6. Verfahren

Am 12. Juni 2019 beschloss der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ zu ändern.

Am 20. Mai 2019 wurde eine Anfrage gem. § 34 LPlG gestellt, die mit Schreiben der Bezirksregierung vom 29. August 2019 beantwortet wurde.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19. Juli 2019 bis 5. August 2019. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19. Juli 2019 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Ebenso wurden die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 27. September bis 26. Oktober 2019 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23. September 2019 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Auf Empfehlung des Ausschusses vom 13. November 2019 fasste der Rat nach Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 9. Dezember 2019 den Beschluss zur Feststellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplans.

Aufgrund von im Zuge des Genehmigungsverfahrens bei der Bezirksregierung Köln festgestellten formalen und materiellen Fehlern bei der 55. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Feststellungsbeschluss vom 9. Dezember 2019 aufgehoben. Aufgrund der Erweiterung der Zweckbestimmung von ursprünglich „Golf / Hotel“ auf „Golf / Hotel, Ferienwohnungen und Stellplätze“ im Zuge des Verfahrens wurde die Anfrage gem. § 34 LPlG wiederholt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird wiederholt.

Parallel hierzu werden der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ aufgehoben und die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Umweltbelange und Artenschutz

7.1 Nutzungen

Abbildung 4 zeigt das rund 4,4 ha große Änderungsgebiet, das sind ca. 4% der 107,4 ha großen Golfplatzfläche.

Die vor der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 festgesetzten, ca. 2,9 ha umfassenden Sondergebietsflächen mit Zweckbestimmung „Reiten“, auf denen innerhalb des Änderungsgebiets überbaubare Flächen festgesetzt waren, werden auf einer Fläche von ca. 1,4 ha von in der 4. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Sondergebieten mit Zweckbestimmung „Golf / Hotel“ überlagert. Diese ergänzen und überlagern teilweise auch in den Fassungen vor der 4. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte, ca. 1,6 ha umfassende Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Golf“. Diese ließen bereits dem Golfbetrieb dienende touristische Nutzungen, wie z.B. die „hotelartige Vermietung“ von Ferienappartements so-

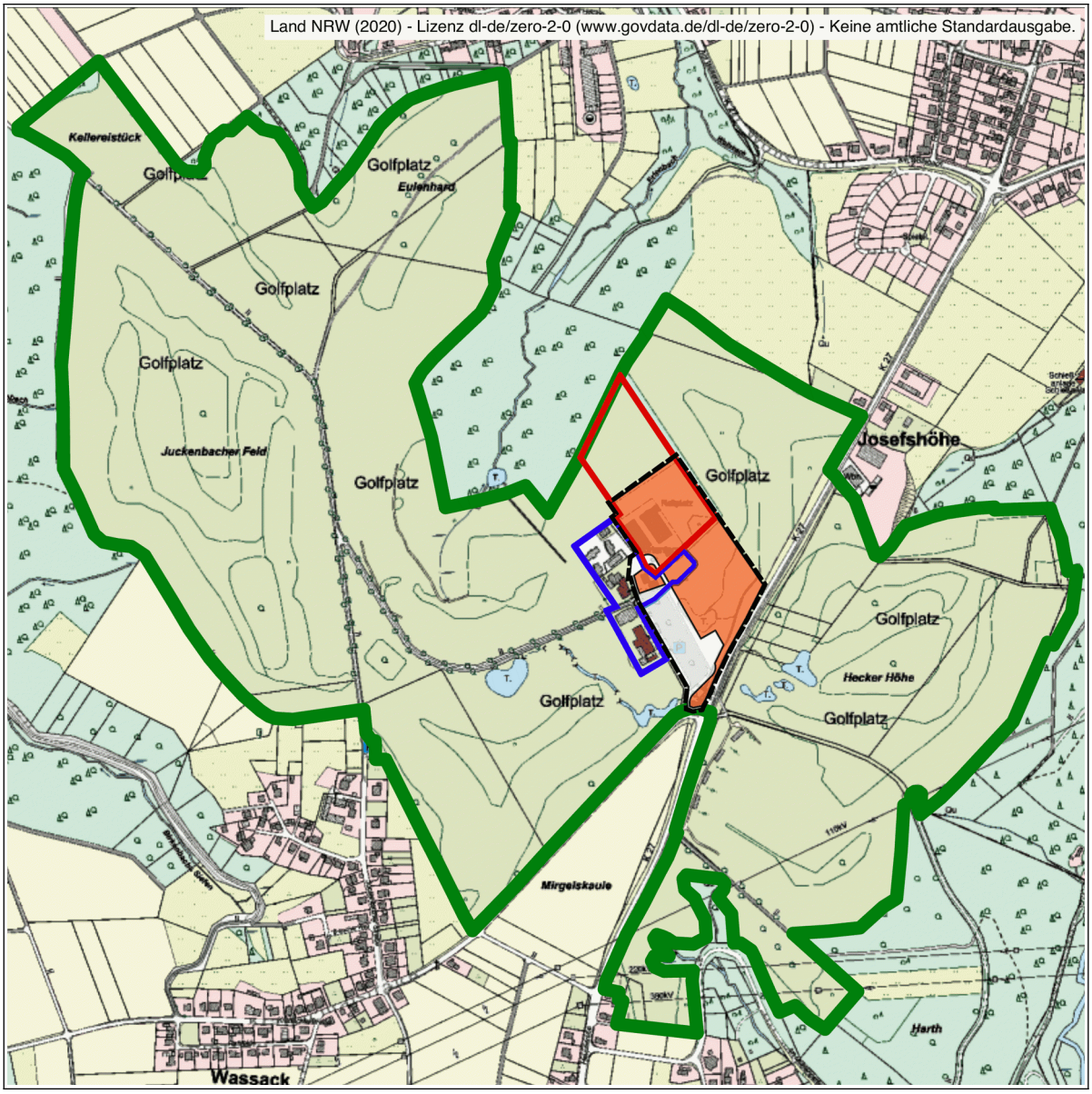


Abbildung 4: Änderungsgebiet (Balkenlinie) innerhalb der Flächen des Golfplatzes (grün umrandet). Die in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 festgesetzten Sondergebietsflächen (orange) überlagern teilweise die Flächen der bisherigen Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Reiten“ (rot) und „Golf“ (blau), in denen überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind.

wie Gastronomie zu. Darüber hinaus erstreckt sich das in der 4. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Golf / Hotel“ auf einer Fläche von ca. 1,6 ha auf Teile des bisherigen Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Golf“, auf dem bisher keine überbaubaren Flächen vorgesehen waren.

Der Änderungsbebauungsplan setzt Sondergebiete (3,4 ha bzw. 77% des Änderungsgebiets), Straßenverkehrsflächen (0,3 ha bzw. 7%) und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die moderate Erweiterung bestehender Stellplatzflächen (0,7 ha bzw. 16%) fest.

Im Ergebnis werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 und die parallel erfolgende Änderung des Flächennutzungsplans die bisher dem Beherbergungsgewerbe in Form von Gastronomie und Ferienappartements im Zusammen-

hang mit dem Golfplatzbetrieb zur Verfügung stehenden Flächen von ca. 1,6 ha auf insgesamt 4,5 ha erweitert und somit mehr als verdoppelt. Bezogen auf den Golfplatz insgesamt wird der Anteil dieser Flächen somit von 1,5% auf 4,2% erweitert. Diese Erweiterung geschieht nicht nur durch Zugriff auf die bisher mit einem Reiterhof bebauten Flächen im Norden, sondern auch durch die moderate Inanspruchnahme von Golfplatzflächen, in denen bisher keine überbaubaren Flächen festgesetzt waren.

Die parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung erfolgende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ setzt im Norden des Änderungsgebiets auf einer Fläche von ca. 1.4 ha ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golf / Hotel“ fest. Hier kann eine Zahl von Gästen und Beschäftigten erwartet werden, die geringfügig die Zahlen des bestehenden Golfhotels westlich des Änderungsgebiets übertrifft (nach Angaben des Betreibers ca. 75 Beschäftigte und Dienstleister bei ca. 80 Zimmern). Hinzu kommt die Festsetzung von Sondergebieten (1.9 ha) mit gleicher Zweckbestimmung, in denen auch (teilweise selbstgenutzte) Ferienwohnungen und Eigentums-Ferienappartements zulässig sind. Da der Änderungsbebauungsplan in diesen Sondergebieten ein niedrigeres Höchstmaß der baulichen Nutzung festsetzt, wird für diese Flächen von einer deutlich geringeren Zahl von Besuchern und Beschäftigten ausgegangen. Insgesamt ist jedoch damit zu rechnen, dass die Planung zu einer intensiveren Nutzung im Änderungsgebiet führen wird. Für die touristischen Nutzungen ist mindestens mit einer Verdopplung der Zahlen von Besuchern und Beschäftigten zu rechnen, die nicht durch die aufgegebenen oder reduzierten Nutzungen des reinen Golfbetriebs und Reitens kompensiert wird.

7.2 Verkehr

Da dem erwarteten Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen für zusätzliche Besucher über die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzflächen Rechnung getragen wird, ist keine Inanspruchnahme von Flächen in der Umgebung durch den dem Änderungsgebiet zuzuordnenden ruhenden Verkehr zu erwarten. Der bestehende Ausbau der Kreisstraße und die Einmündung mit vorhandener Linksabbiegespur sind in der Lage, den zusätzlich zu erwartenden An- und Abfahrtsverkehr aufzunehmen. Eine Beeinträchtigung von Rad- und Fußgängerverkehr aufgrund der Planung ist nicht zu erwarten.

7.3 Umweltbelange

Die Planung hat Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Um den Eingriff zu minimieren, greift sie, soweit möglich, auf bereits bebaute bzw. erschlossene Flächen zurück.

Auswirkungen der Planung auf die Umweltqualität (Boden, Wasser, Luft, Vegetation und Tierwelt) wurden im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht. Verfahren und Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen sind in Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) beschrieben.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 zulässige, zusätzliche Versiegelung und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds werden durch im Bebauungsplanverfahren festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Da der räumliche Geltungsbereich des parallel geänderten Bebauungsplans mit dem Änderungsgebiet deckungsgleich ist, werden durch den Flächennutzungsplan keine weiteren Eingriffe begründet, die einen Ausgleich über die im Änderungsbebauungs-

plan festgesetzten Maßnahmen hinausgehen. Im Rahmen der Realisierung der Planung sind somit keine nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB zu erwarten.

7.4 Artenschutz

Für die Belange des Artenschutzes wurde im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 und der parallel erfolgten Flächennutzungsplanänderung eine Artenschutzprüfung durchgeführt (ASP I + II – s. Anlagen B und C zur Begründung des Änderungsbebauungsplans). Diese umfasst das gesamte, mit dem Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans deckungsgleiche Änderungsgebiet des Flächennutzungsplans.

Durch Festsetzung von im Gutachten formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 28, 4. Änderung, soll ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden bzw. verhindert werden.

8. Weitere Grundlagen

Im Rahmen der für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Gut Heckerhof“ sowie die 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf durchgeführten Umweltprüfung wurden die nachfolgenden Gutachten erstellt:

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

   Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn

B) Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I / 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckenhof“ und 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf

   Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn

C) Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe II / 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckenhof“ und 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf

   Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn

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

   Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn

E) Ergänzendes Entwässerungskonzept zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, Gut Heckenhof in 53783 Eitorf
   Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn

Die genannten Gutachten sind als Anlagen der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Gut Heckerhof“ beigefügt.