

Eitorf, den 22.03.2021

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 13.04.2021
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 5. Änderung; gleichzeitig 59. Änderung des Flächennutzungsplanes
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz beschließt:

1. Für den im beiliegenden Planentwurf (Anlage 2) dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 5. Änderung aufgestellt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, 5. Änderung, liegt in der Gemarkung Linkenbach, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 1 (Weg, tlw.) 369, 370 und 371 (tlw.).
2. Dem vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurf wird zugestimmt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 5. Änderung wird im Regelverfahren (zweistufig) durchgeführt.
4. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf wird geändert, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen. Maßgebend für die Änderung des Flächennutzungsplans ist der Planentwurf vom 19.03.2021 (Anlage 3). Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans im sog. „Parallelverfahren“ (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB an der Planung zu beteiligen.

6. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 2-wöchigen Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.
7. Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.

Begründung:

1. Anlass zur Aufstellung 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. Mit der am 17.12.2020 in Kraft getretenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geplante bauliche Erweiterungen des Hotelbetriebes geschaffen. In die Planung wurden u.a. Flächen einbezogen, die ursprünglich für die Errichtung einer Halle zum Abstellen und Warten der für den Golfplatz erforderlichen Fahrzeuge und sonstigen Gerätschaften vorgesehen waren. Diese soll nun nach den Vorstellungen der Betreiber des Golf- und Hotelbetriebes auf den Flurstücken 369 und 370, Flur 1, Gemarkung Linkenbach, östlich der K 27 realisiert werden. Die Fläche liegt im Nordosten des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ (Ursprungsplan), der für diesen Bereich ein Sondergebiet SO Golf sowie Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser) festsetzt. Die seinerzeit geplanten Anlagen für die Wasserwirtschaft wurden inzwischen an anderer Stelle realisiert, so dass die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans obsolet ist (**Anlage 1**).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, 5. Änderung, liegt im Westen des Eitorfer Gemeindegebietes in der Gemarkung Linkenbach, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 1 (Weg, tlw.) 369, 370 und 371 (tlw.). Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 7.265 m², davon sind ca. 643 m² Verkehrsflächen (vorhandener Weg). Der Geltungsbereich ist in **Anlage 2** dargestellt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die für den laufenden Golf- und Hotelbetrieb erforderlichen Gerätschaften und Fahrzeuge sowie Flächen für Reparatur und Wartung sind bisher auf angemieteten Flächen untergebracht; sowohl das vorhandene Platzangebot als auch die vereinbarte Nutzungsdauer sind begrenzt. Mit dem geplanten Neubau von zwei Werks- und Maschinenhallen sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die Betriebsabläufe im Bereich Lager / Wartung / Reparatur zu optimieren und damit langfristig zur Zukunftsfähigkeit des gesamten Hotel- und Golfbetriebes beizutragen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Betriebserweiterung zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ in der ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 2002 erforderlich.

4. Vorbereitende Bauleitplanung – FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt die Flächen im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans als Sondergebiet „SO Golf“ dar und setzt darüber hinaus eine „Fläche für Wasserversorgung“ fest (**Anlage 3**). Damit steht er dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB entgegen; auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 BauGB wird der FNP im Parallelverfahren geändert (59. Änderung).

5. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, stellt die gesamten Flächen des Golfplatzes als „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ dar (**Anlage 4**). Gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW ergeht eine Anfrage an die Regionalplanungsbehörde.

6. Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 2 BauGB erfolgt im zweistufigen Verfahren:

- **Stufe 1** (frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 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 frühzeitigen Beteiligung hat die interessierte Öffentlichkeit Gelegenheit, die Planung sowie die zu diesem Zeitpunkt bereits zur Verfügung stehenden Gutachten einzusehen und sich dazu zu äußern.
Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
- **Stufe 2** (Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB):
Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB bei der Gemeinde eingehenden Stellungnahmen werden gesammelt und ausgewertet. Nach Abwägung aller Stellungnahmen erfolgt ggf. eine Überarbeitung des Planentwurfs unter weitestgehender Berücksichtigung der Anregungen. Auf der Grundlage des aus diesem Planungskonzept entwickelten formellen Planentwurfs erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der TÖB gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

7. Durchführung der Umweltprüfung

Zur Voreinschätzung, in wieweit Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in Folge der Planung betroffen sein werden, wurde zu Beginn des Bauleitplanverfahrens eine sog. „Potenzialprüfung“ durchgeführt. Darin wird die Realisierung der geplanten baulichen Maßnahmen, deren Zulässigkeit durch die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans begründet werden soll, aus landschaftsökologischer Sicht als unkritisch angesehen:

„Der Standort der geplanten Maschinenhallen ist aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes gut gewählt. Der Eingriff in den vorwaldartigen Bestand ist ausgleichbar. Da die kleinere Halle nah an einer bestehenden Kompensationsmaßnahme und der vorhandenen geschützten Allee geplant ist, müssen hier ausreichende Schutzmaßnahmen eingehalten werden. Der Artenschutz kann über eine Bauzeitenregelung berücksichtigt werden, der Bodenschutz ist ebenfalls gut umsetzbar. Auf Grund der Topografie (Einschnitt der Hallen ins Gelände) und der Erhaltung der Gehölzkulisse kann davon ausgegangen werden, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Realisierbarkeit der Maschinenhallen an dieser Stelle wird als gut angesehen.“ (Zitat)

Für eine differenzierte Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt (gem. § 2 Abs. 4 BauGB), die Ergebnisse werden in Teil 2 der Begründung (Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) dokumentiert und finden ihren Niederschlag in Form entsprechender Festsetzungen bzw. Hinweise im künftigen Bebauungsplan.

Für die Belange des Artenschutzes wird eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten. Die Ergebnisse finden ihren Niederschlag in Form entsprechender Festsetzungen bzw. Hinweise im künftigen Bebauungsplan.

8. Städtebauliches Konzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Osten über den vorhandenen Weg (Wasserstraße), der im Nordwesten in die Kreisstraße K 27 einmündet. Ein unmittelbarer Anschluss an die K 27 ist nicht zulässig, entsprechend setzt der Bebauungsplan entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest.

Die bebaubaren Flächen sind parallel zu den Verkehrsflächen angeordnet. Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan einen 15 m breiten Geländestreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest, um das Hallengrundstück zu den angrenzenden freien Flächen der Golfplatzanlage hin abzugrenzen. Weitere Einzelheiten zu den künftigen Anpflanzungen werden im weiteren Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des noch zu erstellenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages definiert.

Die künftige Bebauung ist in offener Bauweise zu erstellen, die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 50 m. Als bauliche Nutzung setzt der Änderungsbebauungsplan für seinen Geltungsbereich ein Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Golf“ fest (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO). Zulässig sind nur Nutzungen, die in unmittelbarem Zusammenhang stehen mit dem Hotel- und Golfbetrieb, wie Lagerung, Abstellen, Wartung, Reparatur und Betanken von dem Hotel- u. Golfbetrieb zugehörigen Fahrzeugen und sonstigen Gerätschaften; darüber hinaus sind dem Betrieb zugehörige Personal-, Büro- und Sanitärräume zulässig.

Anlage(n)

- | | |
|-----------|---|
| Anlage 1: | Lage des Plangebietes |
| Anlage 2: | Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 28, 5. Änderung |
| Anlage 3: | Flächennutzungsplan |
| Anlage 4: | Auszug aus dem Regionalplan |