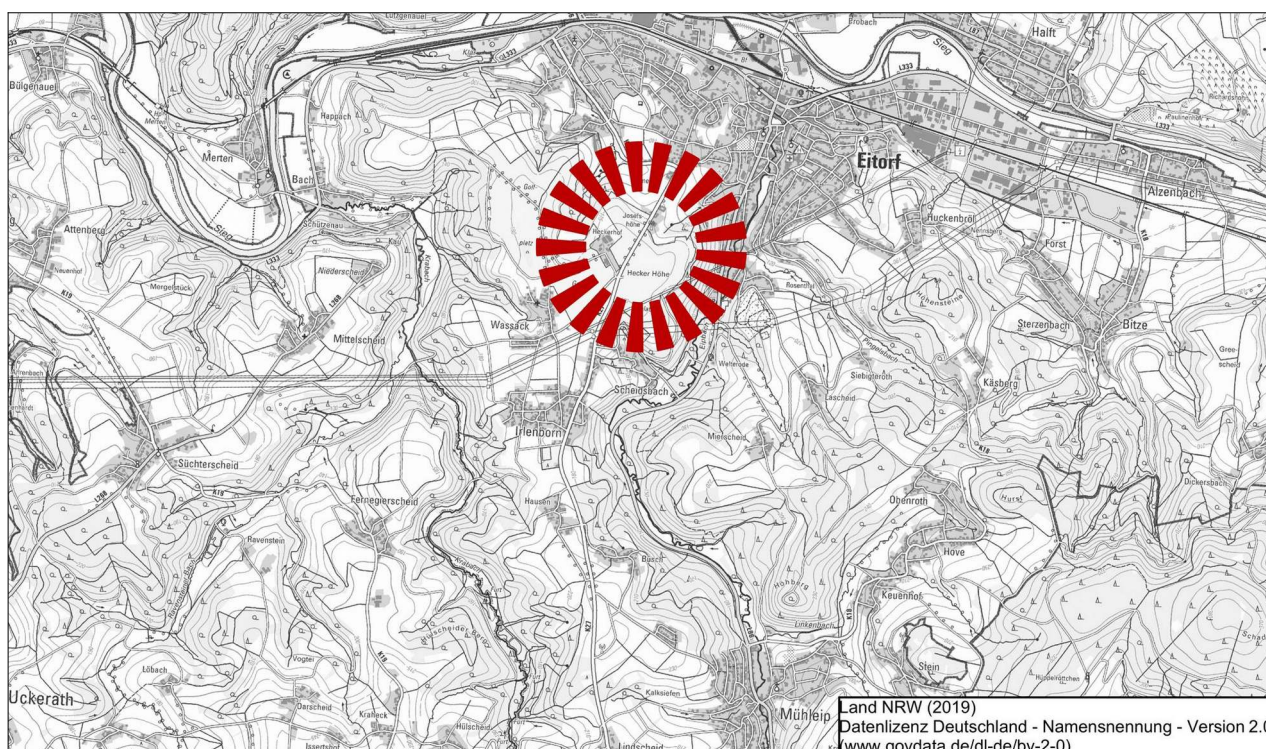




5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“

Begründung

Planungsstand: 24.09.2021

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

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung.....	3
1.1 Anlass der Bebauungsplan-Änderung.....	3
1.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung.....	4
2. Plangebiet und Planverfahren.....	4
2.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.2 Planverfahren.....	4
2.2.1 Beteiligungsverfahren nach §§ 3,4 BauGB.....	4
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	5
3.1 Überörtliche und übergeordnete Planungen.....	5
3.1.1 Regionalplan.....	5
3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	5
3.2.1 Naturschutz.....	5
3.2.2 Schutz von Alleen.....	5
3.3 Naturpark.....	5
3.4 Flächennutzungsplan (FNP).....	7
3.5 Vorlaufende Bebauungsplanungen.....	7
3.5.1 Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ (Ursprungsplan).....	7
3.5.2 Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ (1. Erweiterung).....	8
3.5.3 Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ (2. vereinfachte Änderung).....	8
3.5.4 Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ (3. vereinfachte Änderung).....	8
3.5.5 Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, 4. Änderung.....	8
3.6 Situation im Plangebiet, umliegende Nutzungen.....	9
3.6.1 Zustand und Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzungen.....	9
3.6.2 Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen.....	9
3.6.3 Hinweise auf Kampfmittel.....	9
3.6.4 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen.....	9
3.6.5 Eigentumsverhältnisse.....	9
3.6.6 Erdbebengefährdung.....	10
4. Umweltbelange.....	10
5. Artenschutz.....	10
6. Bebauungsplanung.....	11
6.1 Städtebauliches Konzept, Festsetzungen des Bebauungsplans.....	11
6.2 Ver- und Entsorgung.....	12
6.2.1 Trinkwasserversorgung.....	12
6.2.2 Abwasserbeseitigung.....	13
6.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung.....	13
6.2.4 Abfallentsorgung.....	13
6.3 Artenschutz.....	13
7. Bodenordnung.....	13
8. Gutachten.....	14
9. Anhang.....	14
9.1 Pflanzliste für die Anlage einer Baum-/Strauch-Hecke in AM 1.....	15
9.2 Tabelle Einsaatmischung für die artenreiche Glatthaferwiese in AM 1.....	16
9.3 Auszug aus der Kanal- u. Wasserleitungs-Datenbank der Gemeinde Eitorf.....	17
9.4 Karte der Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbilddauswertung.....	18

1. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

1.1 Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Auf den Flächen des ehemaligen Gutes Heckerhof im Westen des Gemeindegebietes von Eitorf betreibt die Gut Heckenhof Hotel & Golfresort an der Sieg GmbH & CoKG 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, s. Abbildung 1), 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.

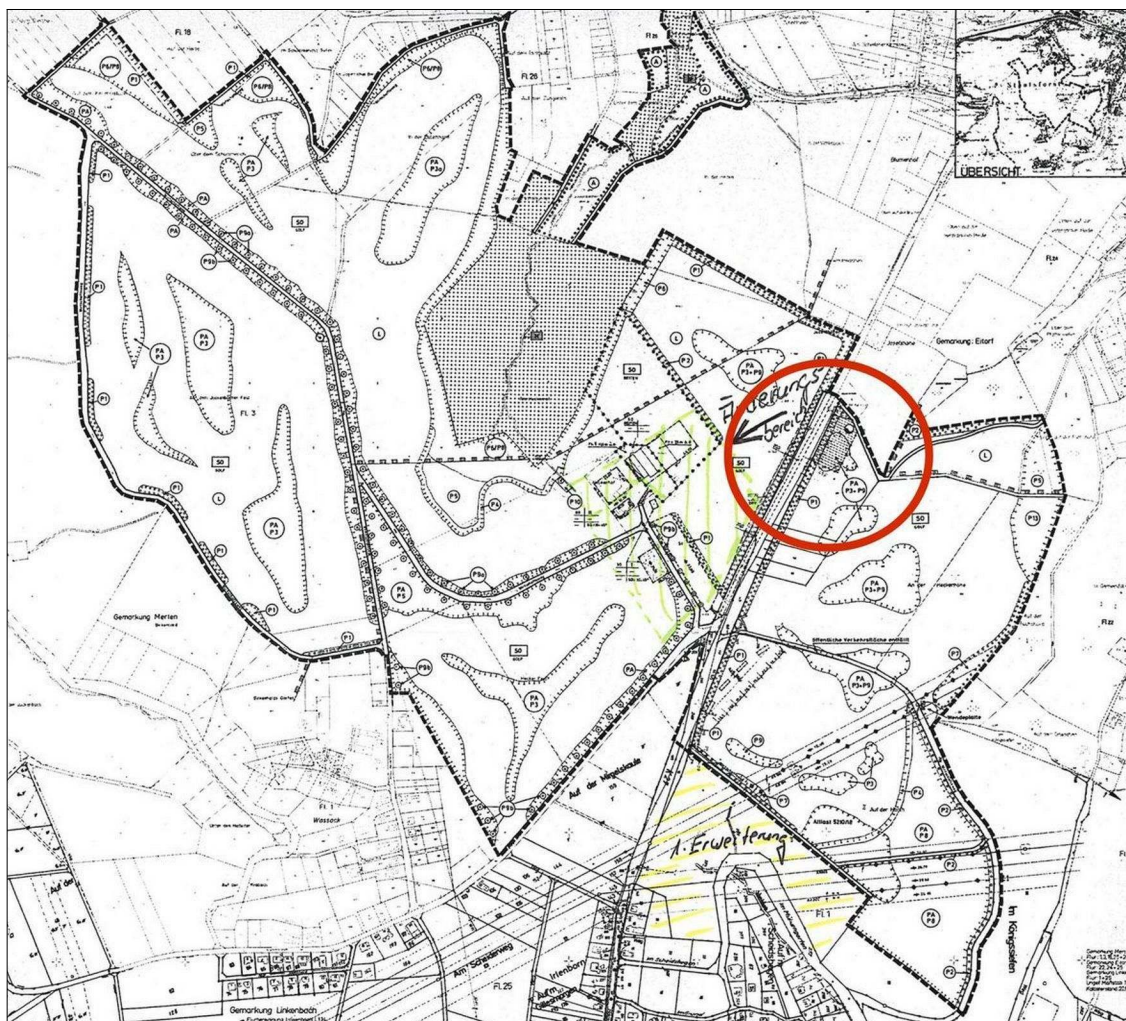


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 28 "Golfplatz Heckerhof" (Ursprungsplan) mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsgebietes (roter Kreis)

Auf seiner Sitzung am 02.09.2020 stimmte der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien vom Grundsatz her zu, durch Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten baulichen Betriebserweiterungen zu schaffen. Alle mit der Bebauungsplan-Änderung einhergehenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

1.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

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.

2. Plangebiet und Planverfahren

2.1 Lage des Plangebietes, räumlicher 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.

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):

Auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit bereits zu einem frühen Zeitpunkt über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet; in der Zeit vom 28.06.2021 bis 12.07.2021 bestand im Rahmen der sog. „Frühzeitigen Beteiligung“ die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

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

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB bei der Gemeinde Eitorf eingehenden Stellungnahmen wurden gesammelt und ausgewertet. Nach Abwägung der Stellungnahmen fand eine Überarbeitung des Plan-Entwurfs statt unter weitestgehender Berücksichtigung der Anregungen. In die Bearbeitung flossen auch die Ergebnisse der Umweltprüfung (s. 2.2.2) sowie von Fachbeiträgen (Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP), Konzept zur Regenwasser-Entsorgung) ein. Auf der Grundlage des aus diesem Planungskonzept entwickelten formellen Planentwurfs erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der TÖB gemäß §§ 3,4 Abs. 2 BauGB.

2.2.2 Durchführung der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) beschrieben und erläutert und finden ihren Niederschlag in Form entsprechender Festsetzungen 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 die Flächen des Golfplatzes einschließlich des Plangebiets als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar (s. Abbildung 2).

3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

3.2.1 Naturschutz

Schutzgebiete sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Jedoch grenzen nordöstlich des Plangebietes nördlich des vorhandenen Weges (Flurstück 1) die Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes LSG-5010-0012 an (s. Abbildung 3).

3.2.2 Schutz von Alleen

Ein Abschnitt der Hauptstraße / K 27 westlich des Plangebietes ist als gesetzlich geschützte Allee gemäß § 41 LNatSchG NRW unter der Bezeichnung AL-SU-0046 im Alleen-Kataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW verzeichnet (s. Abbildung 3).

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.

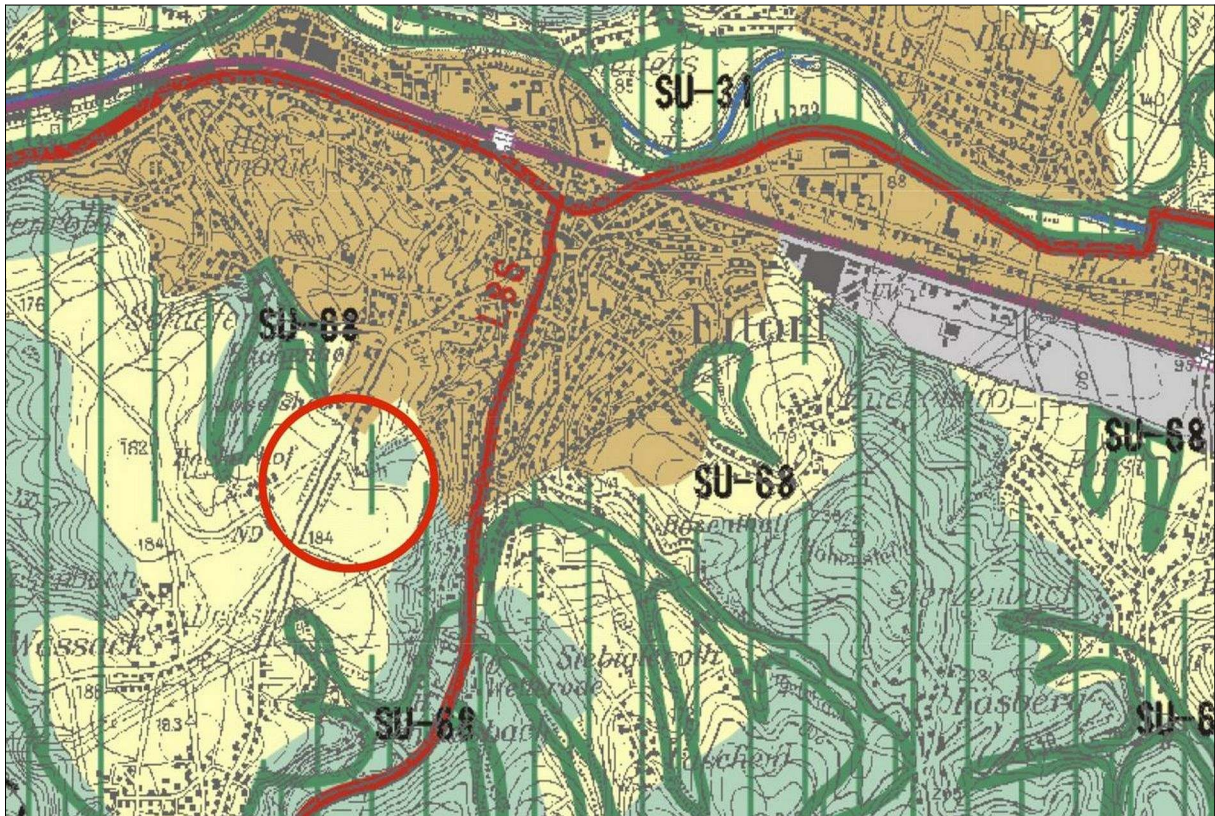


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg (GEP Region Bonn / Rhein-Sieg)

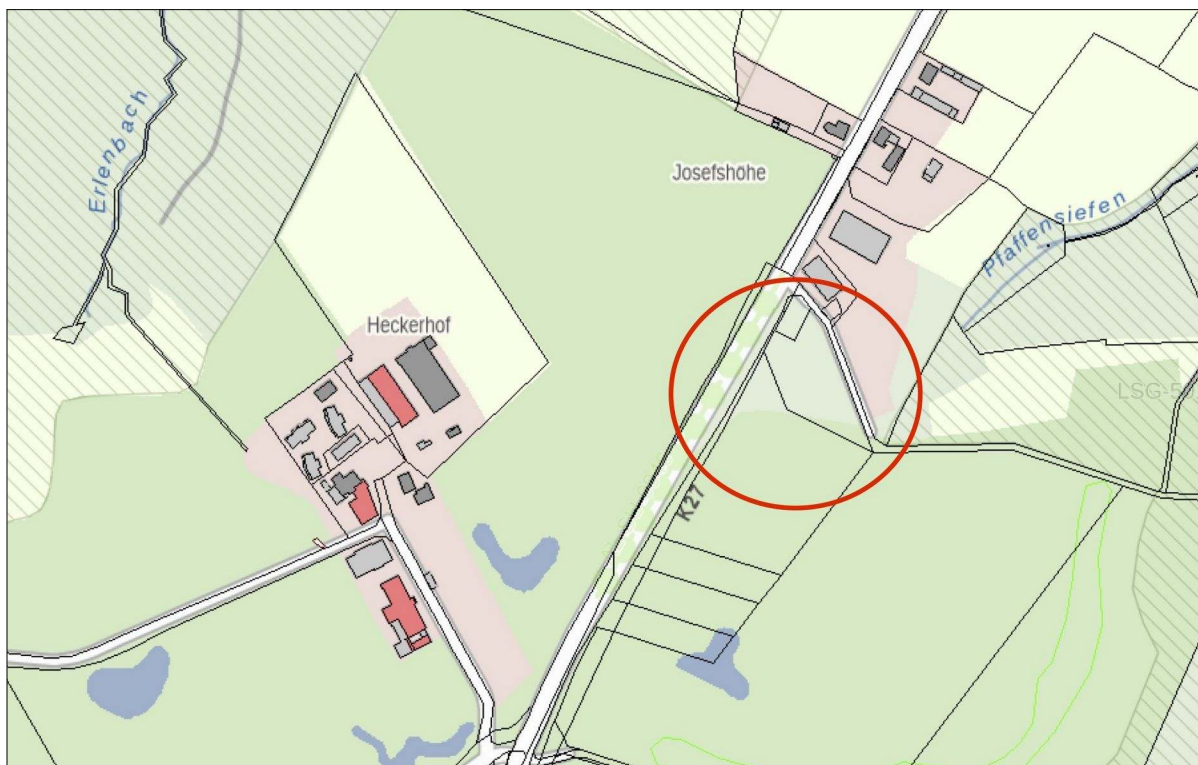


Abbildung 3: Lage des Plangebietes zum benachbarten Landschaftsschutzgebiet LSG 5010-0012 (schraffierte Fläche), geschützte Allee AL-SU-0046 im Bereich der K 27 gem. Alleen-Kataster des LANUV, Quelle: tim-online nrw

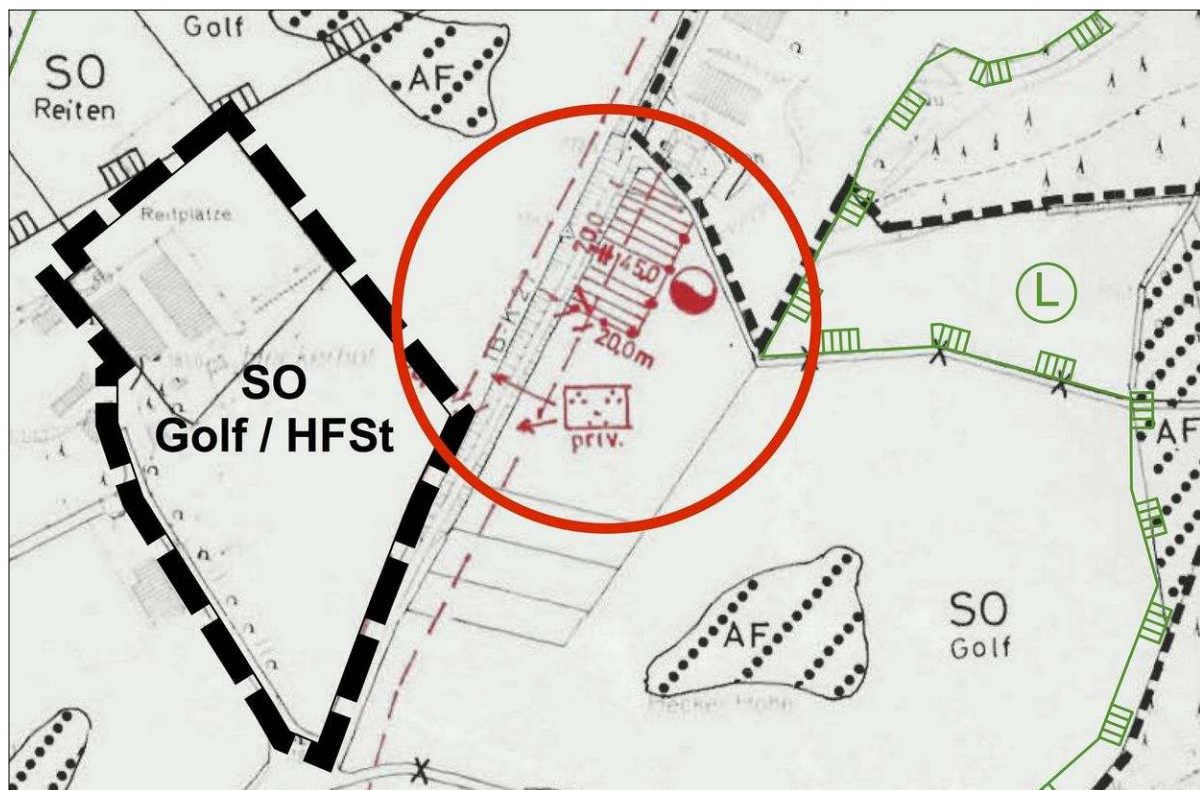


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf in der Fassung der 28. Änderung

3.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf in der Fassung der 28. Änderung stellt die Flächen im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans als Sondergebiet „SO Golf“ dar und darüber hinaus eine 70,0 x 45,0 m große Fläche als „Fläche für Wasserversorgung“ (s. Abbildung 4). Parallel zur K 27 stellt er eine durchgängige, 20,0 m breite private Grünfläche dar. Die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans stehen den Darstellungen des wirksamen FNP und somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB entgegen. Auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (59. Änderung).

3.5 Vorlaufende Bebauungsplanungen

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“. Der Ursprungs-Bebauungsplan wurde mehrfach geändert bzw. ergänzt:

3.5.1 Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ (Ursprungsplan)

Der am 22.11.2002 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ (s. Abbildung 1) setzt für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans u.a. Folgendes fest:

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golf“ (SO Golf),
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der K 27 sowie
- Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

Bebaubare Flächen sind im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans nicht festgesetzt.

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 östlich der Kreisstraße K 27. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, 5. Änderung, 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 ausschließlich 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)

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

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans betrifft ausschließlich Flächen westlich der K 27, der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, 5. Änderung, ist hiervon nicht betroffen.

3.5.5 Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, 4. Änderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans betrifft ausschließlich Flächen westlich der K 27, der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, 5. Änderung, ist hiervon nicht betroffen.

3.6 Situation im Plangebiet, umliegende Nutzungen

3.6.1 Zustand und Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzungen

Der überwiegende Teil des derzeit unbebauten Plangebietes besteht aus einer lichten Waldfläche. Das Gelände weist diverse Unebenheiten aufgrund von Ablagerungen aus der Vergangenheit auf. Laut einer zu Beginn des Bauleitplanverfahrens durchgeführten Bodenuntersuchung handelt es sich hierbei um Auffüllungen, die zum größten Teil aus Bodenaushub aus Schluff mit unterschiedlichen Anteilen an Sand und Kies bestehen. Insgesamt wurden acht Bohrungen ausgeführt. Die chemische Analyse einer Mischprobe aus dem nördlichen Teil des Plangebiets ergab einen geringfügig erhöhten Arsengehalt; darüber hinaus war der Nickelgehalt leicht erhöht. Im Eluat wurden keine Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte registriert. Weitere chemische Untersuchungen wurden aufgrund der fehlenden organoleptischen Hinweise nicht durchgeführt. Einzelheiten zu den Bodenuntersuchungen sind Anlage B (Ergebnisbericht zur orientierenden Altlasten- und Deklarationsuntersuchung zum Projekt „Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 zur Errichtung zweier Hallen in 53783 Eitorf“) zu entnehmen.

Im Westen wird das Plangebiet von der Kreisstraße K 27 tangiert, die in diesem Abschnitt als gesetzlich geschützte Allee (s.3.2.2) beidseitig von Baumreihen gesäumt wird. Nach Osten und Süden hin schließen die weiträumigen, hügeligen Grünflächen der Golfplatzanlage an. In einem Hallengebäude nördlich des Plangebietes betreiben die Gemeindewerke Eitorf eine Anlage zur Trinkwasserversorgung (Wasserhochbehälter Josefshöhe).

3.6.2 Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen

Zur Zeit ist das Plangebiet entwässerungstechnisch nicht erschlossen. Östlich der Kreisstraße K 27 verläuft ein Kanal, der ausschließlich der Straßenentwässerung dient. Der Kanal befindet sich im Eigentum des Rhein-Sieg-Kreises, im weiteren Verlauf - auf Höhe der nach Norden anschließenden Bebauung - geht er in den Mischwasserkanal der Gemeinde Eitorf über (s. Karte / Anhang 9.3).

Eine Wasserleitung ist parallel zum Straßenentwässerungskanal vorhanden und kann der Versorgung der geplanten Bebauung dienen.

3.6.3 Hinweise auf Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist in ihrer Stellungnahme vom 21.06.2021 darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939- - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise liefern auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel (s. Karte / Anhang 9.4) und empfiehlt eine diesbezügliche Überprüfung. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

3.6.4 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Laut Angaben des Rhein-Sieg-Kreises / Referat Wirtschaftsförderung und strategische Kreisentwicklung – Fachbereich 01.3 sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bzw. sonstige schädliche Bodenveränderungen erfasst.

3.6.5 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der gemeindeeigenen Verkehrsflächen (Flurstück 1) befinden sich die Grundstücke des Plangebietes in privatem Eigentum.

3.6.6 Erdbebengefährdung

Laut Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW vom 19.07.2021 ist das Planungsgebiet der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse 0 / R zuzuordnen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

4. Umweltbelange

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 (Anlage A). 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 wurde im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt (gem. § 2 Abs. 4 BauGB); die Ergebnisse sind in Teil 2 der Begründung (Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) dokumentiert und finden ihren Niederschlag in Form entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan (s. 6.1).

5. Artenschutz

Für die Belange des Artenschutzes wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Artenschutzprüfung Stufe I durchgeführt. Es wurde u.a. geprüft, ob planungsrelevante Arten einschließlich aller europäischer Vogelarten und bedeutende lokale Populationen oder im Naturraum bedrohte Arten im Umfeld des Plangebietes aufgrund der Planung beeinträchtigt werden können. Neben den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurde geprüft, ob eine Beeinträchtigung oder Zerstörung aktuell genutzter Nist- oder Ruhestätten von häufigen und nicht gefährdeten Vogelarten zu erwarten ist. Im Ergebnis formuliert das Gutachten Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen, unter deren Beachtung artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 BNatSchG für die planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden können. Bei den Maßnahmen handelt es sich konkret um die zeitliche Regelung für künftige Gehölzrodungen innerhalb des Plangebiets, die zum Schutz von aktuell genutzten Nestern und zur Vermeidung der Tötung immobiler Jungvögel nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeit (1. März bis 30. September) durchgeführt werden dürfen. Die planungsrechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan. Weitere Informationen zur Artenschutzprüfung sind Anlage C („Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I“) zu entnehmen.

6. Bebauungsplanung

6.1 Städtebauliches Konzept, Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Nordosten her über den vorhandenen Weg (Flurstück 1), der im Nordwesten in die Kreisstraße K 27 einmündet. Der Bebauungsplan setzt eine Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Ein unmittelbarer Anschluss des Plangebietes an die K 27 ist nicht zulässig, entsprechend setzt der Bebauungsplan entlang der westlichen Plangeietsgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest.

Im Plangebiet sollen Flächen unter anderem für bauliche Anlagen zum Abstellen, zur Wartung, Reparatur und zum Betanken von Fahrzeuge und sonstigen Gerätschaften bereitgestellt werden, die für den nahegelegenen Hotel- und Golfbetrieb erforderlich sind. Das Plangebiet bietet sich aufgrund der räumlichen Nähe als geeigneter Standort an, da die Entflechtung vom Besucherverkehr des Betriebes und die periphere Lage ein geringeres Störpotenzial bewirken. Über diese primäre Nutzung hinaus sollen in dem agrarisch geprägten Umfeld auch bauliche Anlagen für bestehende landwirtschaftliche Betriebe ermöglicht werden. Als bauliche Nutzung setzt der Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Golf/Hotel“ fest (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO). Der Katalog allgemein zulässiger Nutzungen beschränkt sich auf im Zusammenhang mit dem Golf- und Hotelbetrieb stehende sowie land- und forstwirtschaftliche Anlagen:

- (1) Bauliche Anlagen für Lagerung, Abstellen, Wartung, Reparatur und Betanken von dem Hotel- und Golfbetrieb zugehörigen Fahrzeugen und sonstigen Gerätschaften einschließlich zugehöriger Personal- und Büroräume,
- (2) bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe,
- (3) Lager- und Abstellplätze für den Golf- und Hotelbetrieb,
- (4) bauliche Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser (Rigolen, Regenrückhalte- bzw. Speicherbecken).

Mit der Einschränkung der zulässigen baulichen Nutzungen soll u.a. eine unkontrollierbare Ausweitung des künftigen Verkehrsaufkommens vermieden und die bauliche Entwicklung auf die Sicherung der bestehenden Nutzungen in unmittelbarer Umgebung begrenzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO) definiert. Die Baufenster sind nach Osten hin im Abstand von 12,0 m parallel zur Straße (Flurstück 1) angeordnet. Hierdurch entsteht ausreichend Platz zum Rangieren und Abstellen von Fahrzeugen u.ä.

Die künftige, maximal eingeschossige Bebauung wird nach drei Seiten hin eingefasst von der westlich des Plangebietes vorhandenen Allee, von bereits bestehenden, dauerhaft zu erhaltenden Gehölzflächen im Südwesten des Plangebietes sowie von einer neu geplanten, 15 m breiten Baum- -Strauch-Hecke entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die künftigen Gebäude von außen her, insbesondere von der westlich des Plangebietes verlaufenden Kreisstraße K 27 und vom straßenbegleitenden Radweg aus, optisch kaum oder nur wenig in Erscheinung treten werden und eine Beein-

trächtigung des Landschaftsbildes aufgrund der geplanten Bebauung somit weitestgehend ausgeschlossen werden kann.

Mit der Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ als Höchstmaß wird einer übermäßigen Bodenversiegelung entgegengewirkt und negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf das Kleinklima weitgehend vermieden.

Infolge der Planung muss ein großer Teil des vorhandenen, überwiegend aus Erlen und Sal-Weiden bestehenden Vorwaldes im Südwesten des Plangebietes entfernt werden; zum dauerhaften Erhalt und Schutz der noch verbleibenden Stangengehölze setzt der Bebauungsplan im Bereich von AM 2 „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fest. Östlich der Gehölzflächen sieht die Planung im Bereich von AM 1 auf einem 15 m breiten Streifen entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs die Neuanpflanzung einer siebenreihigen Baum-Strauch-Hecke vor, die im Süden von einer 3,0 m breiten, artenreichen Glatthaferwiese gesäumt werden soll. Auf diese Weise entsteht, im Kontext mit dem zu erhaltenden Wäldchen in AM 2, ein zusammenhängender Gehölzstreifen, der das Baugrundstück zur Kreisstraße und zu den im Südwesten angrenzenden freien Flächen der Golfplatzanlage hin räumlich und akustisch abschirmt. Die Maßnahmen tragen zur Erhöhung des Artenreichtums in der Umgebung bei und bieten ein Nahrungs- und Bruthabitat hoher Qualität. Der Bebauungsplan setzt in AM 1 „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB fest. Die zu verwendenden Pflanzen- und Gehölzarten sind den im Anhang dieser Begründung aufgeführten Listen 9.1 (Pflanzliste für die Anlage einer Baum-Strauch-Hecke in AM 1) und 9.2 (Tabelle Einsaatmischung für die artenreiche Glatthaferwiese in AM 1) zu entnehmen.

Die geplanten Neuanpflanzungen in AM 1 sind Bestandteile des Konzeptes zur naturschutzrechtlichen Kompensation (s. Anlage D „Landschaftspflegerischer Begleitplan“, Kapitel 5.1, Kompensationsmaßnahme KM 1 im Plangebiet). Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans kann nur ein Teil des Eingriffs ausgeglichen werden. Im Rahmen von Ersatzmaßnahmen soll an einem Standort außerhalb des Plangebietes eine Waldumwandlung von Fichtenforst zu Laubmischwald erfolgen, wodurch der geplante Eingriff langfristig weitestgehend kompensiert werden kann (s. Anlage D „Landschaftspflegerischer Begleitplan“, Kapitel 5.2, Externe Kompensationsmaßnahme KM 2). Die Modalitäten hierzu werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, 5. Änderung, treten nach dessen Inkrafttreten die Festsetzungen des seit dem 22.11.2002 rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ sowie der 2. vereinfachten Änderung vom 05.01.2007 außer Kraft.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird durch Anschluss an die vorhandene, parallel zur Trasse der Kreisstraße K 27 verlaufende Trinkwasserleitung an das vorhandene Versorgungsnetz der Gemeinde Eitorf angeschlossen (s. Anhang 9.3 „Auszug aus der Kanal- u. Wasserleitungs-Datenbank der Gemeinde Eitorf“).

6.2.2 Abwasserbeseitigung

Zur Schmutzwasser-Entsorgung muss ein neuer Kanal gebaut werden, der an den vorhandenen, z.Z. in Höhe der Bestandsbebauung nördlich des Plangebietes endenden Mischwasserkanal der Gemeinde Eitorf angeschlossen wird (s. 3.6.2).

6.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet soll auf dem Grundstück verbleiben und dort versickert werden, wodurch eine generelle Verbesserung der Grundwasserneubildung begünstigt wird. Ein entsprechendes Konzept des Geotechnischen Büros Dr. Leischner GmbH (s. Anlage D) sieht zunächst die Einleitung des Regenwassers in ein oberirdisches Speicherbecken vor, von dem aus das Wasser über einen Überlauf einer darunter liegenden Rigole zugeführt werden soll. Ein Teil des im Wasserbecken gespeicherten Regenwassers kann zu Bewässerungszwecken verwendet werden. Die oberirdische Sickeranlage wird sich aufgrund von Verdunstung positiv auf das Mikroklima auswirken. Darüber hinaus wird durch die Versickerung des Regenwassers das Kanalsystem der Gemeinde Eitorf entlastet und damit die Gefahr von Rückstau aus dem Kanal bei Starkregen reduziert.

Mit der Planung wird den Regelungen des § 44 Landeswassergesetz NRW entsprochen, wonach Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen sind. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG NRW¹.

Weitere Einzelheiten zum Regenwasser-Entsorgungskonzept sind Anlage D zu entnehmen.

6.2.4 Abfallentsorgung

Auf einer ca. 180 m² großen Fläche im Süden des Plangebietes setzt der Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Abfallentsorgungsträger fest. Die Dimensionierung entspricht dem Flächenbedarf eines Wendehammers gemäß der Darstellung 2c des Merkblattes „Wendeanlagen für Entsorgungsfahrzeuge“ der RSAG.

6.3 Artenschutz

Auf der Grundlage der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführten Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I (ASP I) setzt der Bebauungsplan eine Bauzeitenregelung fest, die den Ausschluss artenschutzrechtlicher Konflikte gemäß § 44 Abs. 1, 2, 3 BNatSchG für die planungsrelevanten Arten ausreichend absichert (ausführliche Informationen sind Anlage C (ASP I) und dem Umweltbericht zu entnehmen).

7. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

¹Die Gemeinde kann durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Die Festsetzungen nach Satz 1 können auch in den Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall sind die [§§ 1 bis 13](#) und [214 bis 216 des Baugesetzbuches](#) anzuwenden. (Zitat LWG NRW)

8. Gutachten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt:

Anlage A

Potentialprüfung „Maschinenhalle an der Josefshöhe“ Gut Heckenhof

Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung

Bonn, 16.06.2020

Anlage B

Ergebnisbericht zur orientierenden Altlasten- und Deklarationsuntersuchung zum Projekt „Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 zur Errichtung zweier Hallen in 53783 Eitorf

Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH

Bonn, 12.03.2021

Anlage C

Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I, zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ und 59. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28

Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung

Bonn, 05.05.2021

Anlage D

Hydrogeologisches Gutachten zur Beseitigung von Niederschlagswasser für das Projekt „Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 zur Errichtung zweier Hallen“ in 53783 Eitorf

Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH

Bonn, 02.07.2021

Anlage E

Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“

Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung

Bonn, 21.09.2021

9. Anhang

Der Begründung sind die nachfolgend aufgeführten Dokumente als Anhang beige-fügt:

1. Pflanzliste für die Anlage einer Baum-Strauch-Hecke in AM 1
2. Tabelle Einsaatmischung für die artenreiche Glatthaferwiese in AM 1
3. Auszug aus der Kanal- und Wasserleitungs-Datenbank der Gemeinde Eitorf
4. Karte der Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbild-auswertung

9.1 Pflanzliste für die Anlage einer Baum-/Strauch-Hecke in AM 1

Bei der Anpflanzung der Baum-Strauch-Hecke in AM 1 sind folgende Gehölze zu verwenden:

Baumarten

(in Gruppen von drei bis fünf Pflanzen der jeweils gleichen Art):

Traubeneiche (*Quercus petraea*),
interlinde (*Tilia cordata*),
Spitzahorn (*Acer platanoides*);
Wildkirsche (*Prunus avium*),
Elsbeere (*Sorbus torminalis*).

Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3xv.; Stammumfang 12-14, o.B.

Straucharten

(in Gruppen von drei bis fünf Pflanzen der jeweils gleichen Art):

Schlehe (*Prunus spinosa*),
Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Hundsrose (*Rosa canina*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Holzapfel (*Malus sylvestris*),
Stechpalme (*Ilex aquifolium*),
Feldahorn (*Acer campestre*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Pflanzqualität: Heister, 2xv., 150-180, o.B.

Krautsaum

s. 9.2 Einsaatmischung für die artenreiche Glatthaferwiese

Quelle: Maßnahmen zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung Bonn, 13.07.2021

9.2 Tabelle Einsaatmischung für die artenreiche Glatthaferwiese in AM 1

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

Quelle: Maßnahmen zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung Bonn, 13.07.2021

9.3 Auszug aus der Kanal- u. Wasserleitungs-Datenbank der Gemeinde Eitorf



Quelle: Gemeindewerke Eitorf

9.4 Karte der Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung

