

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

lfd. Nummer: 01217 \ 11 \ V

Amt 60.1 Bauverwaltungsabteilung

Sachbearbeiter/-in: Herr Brücken

Eitorf, den 02.04.2004

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

B e s c h l u s s v o r l a g e
für den
öffentlichen Sitzungsteil

Gremium und Datum:

Ausschuss für Planung und Verkehr am 27.04.2004

Beratungsfolge:

Rat der Gemeinde Eitorf am 17.05.2004

Tagesordnungspunkt:

45. Änderung Flächennutzungsplan

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 28 Golfplatz Heckerhof

- **Entscheidung über Anregungen im Offenlegungsverfahren, abschließende Beratung bzw. Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Der APV schlägt dem Rat der Gemeinde vor zu beschließen:

1. Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes wird beschlossen. Zur Änderung gehört ein Erläuterungsbericht.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 Golfplatz Heckerhof wird als Satzung beschlossen. Zur Bebauungsplanänderung gehört eine Begründung.

Begründung:

In seiner Sitzung am 04.02.2004 hatte der APV den Offenlegungsbeschluss für die o.g. Bauleitpläne beschlossen (Beschluss-Nr. XI/24/256). Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 01. März bis einschließlich 31. März 2004 erfolgt. Anregungen in dieser Zeit sind weder von Trägern öffentlicher Belange, noch von Privaten vorgebracht worden. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Flächennutzungsplanänderung abschließend zu beraten sowie die Bebauungsplanänderung als Satzung zu beschließen. Als Anlage sind Erläuterungsbericht und Begründung beigelegt.

45. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) „Golfplatzweiterung“ der Gemeinde Eitorf

Erläuterungsbericht nach § 5 (Abs. 5) BauGB

1 Räumliche Abgrenzung

Der Wirkungsbereich der 45. FNP-Änderung wird im Westen durch die K 27, im Süden durch Einzelbebauung und Gründlandflächen, im Osten durch die bewaldeten Böschungen zur Gemeindestraße „Zum Mühlengarten“ und zu den Quellsiefen des Scheidebaches sowie im Norden durch den vorhandenen Golfplatz begrenzt.

2 Planungsanlass

Ziel der Planung ist die Erweiterung des Golfplatzes Gut Heckenhof um eine öffentliche 6-Löcher-Anlage. Durch die öffentliche Nutzung ist der Zugang für Jedermann, das heißt, ohne Clubmitgliedschaft möglich. Da die Ziele der Planung nicht mit der gegenwärtigen Darstellung des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

3 Planungsrechtliche Situation

Im derzeit gültigen FNP der Gemeinde Eitorf ist das Plangebiet größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft und in Randbereichen als Fläche für den Wald ausgewiesen. Die Festsetzungen für die ober- und unterirdischen Leitungen werden durch die Planung nicht berührt.

Von den drei ausgewiesenen Waldflächen sind zwei dem Quellbereich des Scheidebachs zuzuordnen. Die Waldfläche im Südosten ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Diese drei Bereiche werden als Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die übrigen Flächen als Sondergebiete Golf, in die Änderung übernommen.

Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren der 1. Erweiterung des B-Plans Nr. 28 „Golfplatz“ werden detaillierte Festsetzungen zum Schutz der Quellsiefen sowie zur Pflanzbindung entlang der K 27 aufgenommen.

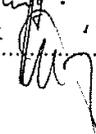
Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die Infrastruktur des vorhandenen Golfplatzes in Verbindung mit der leistungsfähigen Kreisstraße Nr. 27. Bis auf die Erdbewegungen zur Anlage der Grüns und Abschläge sind keine baulichen Anlagen erforderlich.

Im Verfahren der landesplanerischen Erörterung nach § 20 Landesplanungsgesetz wurde grundsätzliches Einvernehmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erzielt.

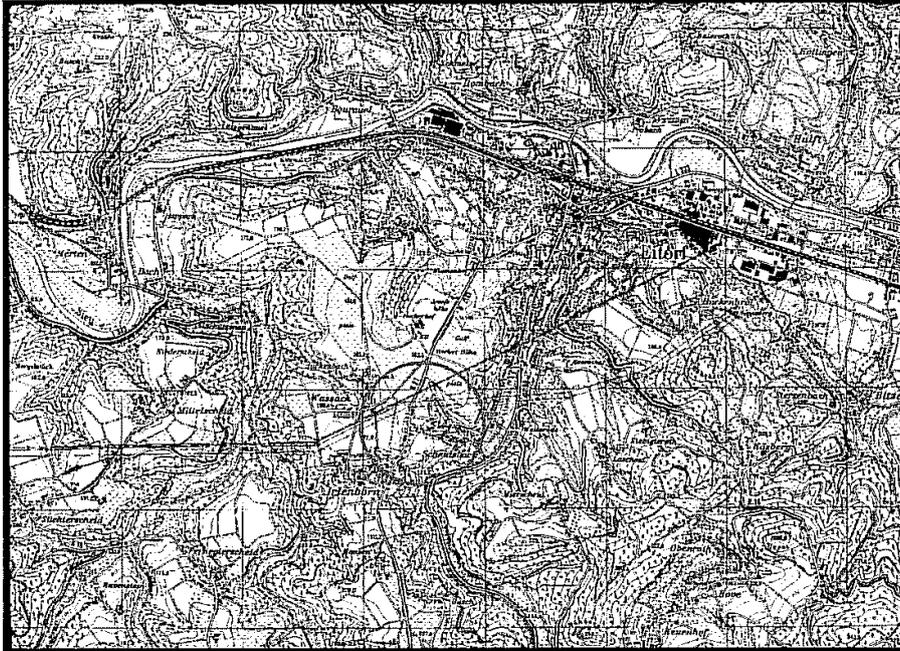
.....
Planungsgruppe Grüner Winkel
- Entwurfsverfasser -

Eitorf,

.....
Gemeinde Eitorf
- Der Bürgermeister -
zu Vertretung:
Eitorf, 5.2.2004



Gemeinde Eitorf
Bebauungsplan Nr. 28, „Golfplatz“
1. Erweiterung
- Begründung -



Auftraggeber: Gut Heckenhof
Golf- und Country Club
an der Sieg GmbH & Co. KG
Heckenhof 5
53783 Eitorf

Bearbeitung: Hans-Joachim Marx, Dipl.-Bauing. BDB NW



Planungsgruppe
Grüner Winkel GbR
Landschafts- und Freiraumplanung
Alte Schule Grunewald 51588 Nümbrecht
02293-3386 o. 4694 Fax 02293 - 2928
E-mail: Gruenerwin@T-Online.de

Inhaltsübersicht Begründung

	Seite
1	Vorbemerkungen..... 1
1.1	Verfahren 1
1.2	Lage des Plangebiets und Bestand 1
2	Planungsanlass..... 1
3	Begründung der Planinhalte 1
3.1	Art der baulichen Nutzung 1
3.2	Maß der baulichen Nutzung/Bauweise 1
3.3	Erschließung 2
3.4	Landschaftsplanung 2
4	Nachrichtliche Übernahme 3
4.1	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag 3
4.2	Schutzmaßnahmen für den fließenden Verkehr 3
4.3	Kampfmittel 3
4.4	Abwasserkanäle 3
5	Pflanzenauswahllisten 4

1 Vorbemerkungen

1.1 Verfahren

Auf Antrag der Betreiberin des Golfplatzes Heckenhof wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 28 südlich der vorhandenen Driving-Range erweitert. Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vom 16. Juni 2003 wird für diesen Bereich die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 beschlossen.

1.2 Lage des Plangebiets und Bestand

Der ca. 5,1 ha große Erweiterungsbereich liegt nördlich der Ortslage Scheidsbach. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den vorhandenen Golfplatz
- im Westen durch die K 27
- im Süden durch Einzelbebauung und Grünlandflächen
- im Osten durch die Böschungen zur Gemeindestraße „Zum Mühlengarten“ und zu den Quellsiefen des Scheidsbaches

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf sind landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Parallelverfahren wird der rechtsgültige Flächennutzungsplan geändert (45. Änderung).

2 Planungsanlass

Ziel der Planung ist die Erweiterung des Golfplatzes Gut Heckenhof um eine öffentliche Kurzplatz-Anlage mit 6 Spielbahnen. Durch die öffentliche Nutzung ist der Zugang für Jedermann, das heißt, ohne Clubmitgliedschaft möglich.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Erweiterungsbereich wird wie für den bestehenden Golfplatz die Festsetzung als ‚Sondergebiet Golf‘ festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Da für die Erweiterungsflächen keine baulichen Maßnahmen vorgesehen sind, entfallen die entsprechenden Festsetzungen.

3.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Infrastruktur des vorhandenen Golfplatzes in Verbindung mit der leistungsfähigen Kreisstraße Nr. 27. Dadurch, dass sich die Golfspieler des geplanten Kurzplatzes im Clubgebäude anmelden müssen, sind sie gezwungen, ihre Fahrzeuge auf dem bestehenden Parkplatz im zentralen Bereich des Golfplatzes abzustellen. Nach der Anmeldung werden die Teilnehmer über das vorhandene Wegenetz in Richtung Driving-Range und von dort zu dem Kurzplatz geleitet.

3.4 Landschaftsplanung

Das Konzept sieht eine Verbreiterung des Gehölzbestandes an der Böschung zur K 27 vor. Dabei wird das Grünland mit bodenständigen Gehölzen bepflanzt (Pflanzenauswahlliste 1). Die Pflanzung dient neben der landschaftsgerechten Einbindung dem Sichtschutz für den fließenden Verkehr auf der K 27, übernimmt aber auch allgemeine Artenschutzfunktionen. Im Trassenbereich der bestehenden Gasleitung am Böschungsfuß der K 27 werden aus der Pflanzenauswahlliste 1 nur Sträucher, keine Heister gepflanzt.

Die bisherigen Waldflächen im Bereich der Kerbtäler werden mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern belegt. Als Ausgleichsmaßnahme wird zu den angrenzenden Laubwäldern ein Saum- und Schutzstreifen ausgebildet. Innerhalb dieser Ausgleichsflächen wird eine abschnittsweise Bepflanzung mit bodenständigen Gehölzen vorgenommen. Diese Pflanzungen dienen dem Schutz der Wälder und Kerbtalsiefen. Auf den nicht bepflanzten Flächen werden artenreiche Gras- und Krautfluren entwickelt, die in Kombination mit den Gehölzen als bunte und artenreiche Säume vielfältige Artenschutzfunktionen übernehmen.

Es sind bodenständige Gehölze zu verwenden, die am besten an den spezifischen Standort angepasst sind (Pflanzenauswahlliste 2). Solche Pflanzen sind Bestandteil umfassender Nahrungsketten für die heimische Fauna. Die zukünftigen Krautbereiche sind nicht einzusäen, sondern über natürliche Sukzession auszubilden.

Die nachstehende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass ein vollständiger Ausgleich für Eingriffe in das Biotoppotential im B-Plangebiet erreicht wird. Es verbleibt ein positiver Wert von 14.800 Punkten.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Ökologischer Flächenwert Ausgangszustand (A)	499.200
Ökologischer Flächenwert Festsetzungen B-Plan (B)	514.000
Bilanz B - A	14.800

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag des Büros Grüner Winkel liegt der Begründung als Anlage bei.

4.2 Schutzmaßnahmen für den fließenden Verkehr

Der Abschlagswinkel der Bahn 1 zum Rand der Kreisstraße kann nicht den vom Straßenbauamt des Rhein-Sieg-Kreises geforderten Wert von ca. 45° überschreiten. Um den fließenden Verkehr vor Fehlschlägen zu schützen, wird hier ein Schutzzaun am Rande des Abschlages 1 parallel zum Böschungsfuß vorgesehen. Aus Maßstabsgründen ist im Kartenteil des Bebauungsplan kein Eintrag erfolgt.

4.3 Kampfmittel

Nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder kann in dem Planbereich das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei der Ausführung der Erdarbeiten sind die Auflagen der Kampfmittelbeseitigung der Bezirksregierung Köln vom 10.12.2003 zu beachten.

4.4 Abwasserkanäle

Im Plangebiet liegt ca. in der Mitte ein Betonregenwasserkanal DN 400 der Gemeindewerke Eitorf mit Einleitung in den Siefen der Parzelle 284. Im südwestlichen Randbereich wird das Plangebiet durch einen Schmutzwasserkanal DN 250 tangiert. Die Auflagen der Gemeindewerke sind bei der Ausführung der Planung zu beachten.

5 Pflanzenauswahllisten

Pflanzenauswahlliste 1: (Gehölzpflanzungen entlang der K 27)

Pflanzgröße: Heister (Bäume): 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm,
Sträucher: 2 x verpflanzt, 3 – 4 Triebe, 60 – 100 cm
Mindestpflanzabstand: 1,50 x 1,50 m

Heister

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus communis	- Wild-Apfel
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Pyrus communis	- Wild-Birne
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Sträucher

Berberis vulgaris	- Wilde Berberitze
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	- Europ. Pfaffenhütchen
Frangula alnus	- Faulbaum
Ligustrum vulgare	- Gem. Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa arvensis	- Acker-Rose
Rosa canina	- Hunds-Rose
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Pflanzenauswahlliste 2: (Schutzpflanzung)

Pflanzgröße: Heister (Bäume): 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm,
Sträucher: 2 x verpflanzt, 3 – 4 Triebe, 60 – 100 cm
Mindestpflanzabstand: 1,50 x 1,50 m

Heister

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus communis	- Wild-Apfel
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Pyrus communis	- Wild-Birne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	- Europ. Pfaffenhütchen
Frangula alnus	- Faulbaum
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	- Acker-Rose
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rosa rubinosa	- Wein-Rose
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

.....
Planungsgruppe Grüner Winkel
- Entwurfsverfasser -

Eitorf,

.....
Gemeinde Eitorf
- Der Bürgermeister -

Eitorf, 5.2.2008

Satzung
über die Aufstellung des Beb.-Planes Nr. 28 Golfplatz Heckerhof
1. Änderung

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW 1994, S. 666/SGV NW 2023) in der z.Z. gültigen Fassung und des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133, geändert durch EVertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122) und § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der Fassung vom 09.5.2000 (GV NW S. 439) hat der Rat der Gemeinde Eitorf in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 28 Golfplatz Heckerhof, 1. Änderung, wird als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht nur aus der Planzeichnung. Zum Bebauungsplan gehört eine Begründung.

§ 2

Die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus der Planzeichnung.

§ 3

Der Bebauungsplan Nr. 28 Golfplatz Heckerhof, 1. Änderung, wird mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

