



**Begründung zur 18. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
"Sondergebiet Gästehäuser Eischeid-Süd"**



Februar 2020

## Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
2.0	Städtebauliches Erfordernis	2
3.0	Standortwahl	3
4.0	Räumlicher Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
4.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
4.2	Plangrundlage	5
5.0	Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen	5
5.1	Landesentwicklungsplan	5
5.2	Regionalplan	5
5.3	Flächennutzungsplan	5
5.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
5.5	Schutzgebietsausweisungen	6
6.0	Beschreibung des Plangebietes	6
7.0	Inhalte der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
8.0	Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
9.0	Kampfmittel und Altlasten	8
10.0	Erneuerbare Energien	8
11.0	Besonderer Artenschutz / Umweltschadengesetz, Belange von Natur und Landschaft sowie Umweltverträglichkeit	8
12.0	Städtebauliche Daten	9
13.0	Grunderwerb/Kosten	9



# Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet Gästehäuser Eischeid-Süd"

## 1.0 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

In der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid mit 20.000 Einwohnern umfasst das Beherbergungsgewerbe zurzeit 1 Hotel und einen Betrieb mit Fremdenzimmern. Demgegenüber steht eine erheblich größere Nachfrage an Übernachtungsmöglichkeiten, insbesondere aus dem Raum Hennef - Bonn - Sieg und den Randbereichen von Köln.

Die Gemeinde sieht aufgrund ihres Potenzials das dringende Gebot, ihre Fremdenverkehrsfunktionen deutlich zu erweitern. Ein zum Ausbau dieser Funktion prädestinierter Bereich liegt im Süden des Ortsteiles Eischeid. Hier wird in fünfter Generation ein Landgasthaus geführt, das mit dem unmittelbar angrenzenden Adventure Golf eine erholungswirksame Freizeitanlage von überörtlicher Nachfrage geschaffen hat. Dieser Standort soll nun um Gästehäuser erweitert werden, die den Standort um Hotellerie, Ferienappartements und untergeordnet Dauerwohnen, maßgeblich für den Betreiber und das Servicepersonal, erweitern sollen.

Die städtebauliche Sicherung wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85N "Gästehäuser Eischeid-Süd" vollzogen. Das Plangebiet ist 3.301 m<sup>2</sup> groß. Es greift geringfügig (468 m<sup>2</sup>), insbesondere im Westen, über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in den Außenbereich ein, der zum Teil auch unter Landschaftsschutz steht. Im relevanten Siedlungsbereich Eischeid liegt für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der Flächennutzungsplan stellt ein Dorfgebiet sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB zu entsprechen wird parallel zum BP Nr. 85N die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet Gästehäuser Eischeid-Süd" vollzogen. Sie stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet Fremdenbeherbergung mit Ferienwohnungen/-appartements, untergeordnet Dauerwohnen gemäß §1, Abs. 2 Nr. 11 BauNVO dar.

Dem hier ausgearbeiteten Entwurf gingen Vorgespräche mit Vertretern der Bezirksregierung Köln und des Rhein-Sieg-Kreises voraus, die die Entwicklung der Fremdenbeherbergung in diesem Bereich mittragen werden.

Die landesplanerische Voranfrage "Anpassung der Bauleitplanung (§ 34 LPlG)" wurde positiv beschieden, sofern die landschaftsvisuelle Einbindung mit Umsetzung der Planung durch Neuanlage einer Hecke im Westen und Erhaltung des Altbaumbestandes gewährleistet wird und der notwendige Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft durch Zuordnung entsprechender Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert wird.

Die städtebauliche Sicherung des Vorhabens erfolgt über den Bebauungsplan Nr. 85N "Gästehäuser Eischeid-Süd" im Regelverfahren. Parallel hierzu wird die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet Gästehäuser Eischeid-Süd" vollzogen, womit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 21.12.2018 bis 31.12.2018 und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung vom 02.10. bis 15.11.2019 und der zweiten Trägerbeteiligung liegen vor. Die abgewogenen Anregungen sind in diesem Entwurf eingearbeitet.

## 2.0 Städtebauliches Erfordernis

Der Änderungsbereich kommt auf ca. 2.032 m<sup>2</sup> auf Flächen für die Landwirtschaft (= Außenbereich) und mit ca. 1.269 m<sup>2</sup> auf dem Dorfgebiet des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes zu liegen. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetriebe.

Planungsziel der 18. Änderung ist die städtebauliche Vorbereitung zur Ansiedlung eines Beherbergungsgewerbes mit Ferienwohnungen/-appartements und untergeordnet Dauerwohnen. Die gegenwärtig dargestellten Nutzungstypen "Flächen für die Landwirtschaft" und "Dorfgebiet" bilden den im Änderungsbereich erforderlichen Nutzungstyp mit dem Schwerpunkt Fremdenbeherbergung, Ferienwohnungen/-appartements nicht ab. Zur Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung an diesem prädestinierten Standort ein Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung, Ferienwohnungen/-appartements und untergeordnet Dauerwohnen zu realisieren ist somit die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid erforderlich.

### **3.0 Standortwahl**

Der Standort ist aufgrund der vorhandenen Struktur für die Entwicklung und den Ausbau des Fremdenverkehrs prädestiniert. Seitens der Bezirksregierung und des Rhein-Sieg-Kreises wird der Standort mit getragen.

Zusätzlich wurde dem eigentlichen Bauleitplanverfahren ein Scoping vorgelagert, in dem die wesentlichen Behörden, Immissionsschutz, Naturschutz, Siedlungswasserwirtschaft, auf etwaige Bedenken und Schwierigkeiten zur Umsetzung der Planung hingewiesen wurden. Erhebliche Bedenken waren den Rückläufen nicht zu entnehmen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände stehen der 18. Änderung auf Basis der im BP 85N festgesetzten Regelungen nicht entgegen.

Potenzielle Bedenken zur schadlosen Regenwasserbeseitigung konnten durch ein beauftragtes Hydrogeologisches Büro ausgeräumt werden, welches durch Bohr- und Schürfuntersuchungen nachwies, dass im Gebiet eine schadlose Versickerung von Regenwasser möglich ist. Dem Standard stehen ferner keine Anregungen aus den zwei Beteiligungsverfahren entgegen.

Somit kann die die Standortgunst der avisierten städtebaulichen Planung vollumfänglich genutzt werden.

## **4.0 Räumlicher Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet weist eine Größe von 3.301 m<sup>2</sup> auf. Es liegt in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, Gemarkung Eischeid, Flur 20, und umfasst die Flurstücke 63, 252, 418 sowie in der Gemarkung Eischeid, Flur 21, das Flurstück 33 tlw. Die Grundstücksübertragungen fanden im August 2019 ihren Abschluss.

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Besitz des Vorhabenträgers.

Die Lage in Eischeid wird auf der nachfolgenden Abbildung wiedergegeben.



## **4.2 Plangrundlage**

Die Plangrundlage bildet der rechtswirksame Flächennutzungsplan.

## **5.0 Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen**

### **5.1 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan legt Neunkirchen-Seelscheid als Grundzentrum fest. Der Hauptsiedlungskörper von Neunkirchen wird als Siedlungsraum dargestellt. Eischeid selbst liegt im Freiraum, der vom Siedlungskörper von Neunkirchen durch die Talung des Dreisbaches getrennt wird. Diese ist als Gebiet für den Schutz der Natur festgelegt.

### **5.2 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, stellt Eischeid im allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar. Dieser wird von Süden aus bis zum südlichen Ortsrand von Eischeid mit Freiraumfunktionen spezifiziert, die dem Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dienen.

### **5.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt westlich der Sternstraße ein Dorfgebiet dar. Der südwestliche und westliche Teil des Plangebietes liegt auf Flächen für die Landwirtschaft sowie zum Teil im Landschaftsschutzgebiet. Nördlich des Plangebietes ist zusätzlich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

Südöstlich bzw. östlich grenzen unmittelbar an die Sternstraße die Wohnbauflächen von Eischeid an.

### **5.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Ein Bebauungsplan existiert für den Planbereich nicht.

## 5.5 Schutzgebietsausweisungen

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG-5010-0012) in den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Much sowie die Städte Hennef und Siegburg im Rhein-Sieg-Kreis (vom 31.08.2008) weist eine Größe von 25.505,3726 ha auf. Das Landschaftsschutzgebiet wird nachrichtlich in die 18. Änderung übernommen. Es wird auf ca. 0,05 ha in Anspruch genommen. Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid hat das Verfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz eingeleitet. Die konkrete Entlassung aus dem Landschaftsschutz kann nach Ratsbeschluss zum Bebauungsplan durchgeführt werden.

Weitere Schutzgebietsausweisungen liegen für den Bereich des Plangebietes und seiner näheren Umgebung nicht vor.

## 6.0 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet bildet den südwestlichen Abschluss der Ortschaft Eischeid. Es wird im Norden vom Landgasthaus mit angrenzendem Adventure Golfplatz, im Osten von der Sternstraße begrenzt. Im Süden und Westen reichen Wiesen an das Plangebiet heran.



Wohnhaus des Eigentümers

Das Plangebiet ist 3.301 m<sup>2</sup> groß, hat eine maximale Längenausdehnung von ca. 85 m, eine maximale Breitenausdehnung von ca. 52 m. Es ist weitgehend eben und liegt auf ca. 217 m NHN.

Es kann in drei Nutzungseinheiten gegliedert werden. Dies sind:

- das vorhandene eingeschossige Wohnhaus mit Nebenanlage und den vorgelagerten Stellplatzflächen und Garagen,
- der von einer Weißdornhecke umgebene Garten und Altbaumbestand sowie
- das daran unmittelbar angrenzende Grünland.

## **7.0 Inhalte der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft sowie Dorfgebiet dar. Die maßgeblichen Nutzungen, die im Plangebiet vorgesehen sind, bilden das Beherbergungsgewerbe sowie Ferienwohnungen/-appartements. Vorgesehen ist die Errichtung von 2 Gästehäusern mit 8 Apartment-Wohnungen. Zusätzlich soll das vorhandene Wohnhaus in das Beherbergungsgewerbe (mit eigener Schank- und Speisewirtschaft) mit einbezogen werden. Zur Standortsicherung wird hier zusätzlich, wenn auch untergeordnet, Dauerwohnen zugelassen. Dies stellt eine ergänzende Absicherung des Standortes dar, da hierdurch Möglichkeiten bestehen das dem Beherbergungsgewerbe zugehörige Personal an den Standort zu binden, aber auch die wirtschaftliche Möglichkeit eröffnet, einzelne Apartments oder Bereiche des umgebauten Wohnhauses dauerhaft zu vermieten.

Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO stellt die 18. Änderung somit ein Sondergebiet Fremdenbeherbergung und Ferienwohnungen/-appartements und untergeordnet Dauerwohnen dar.

## **8.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Sternstraße. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, Telekommunikation erfolgt ebenfalls über die Sternstraße. Hier wird das Plangebiet auch an die Abfallentsorgung angebunden. Die Schmutzwasserbeseitigung wird über den vorhandenen Kanalbestand Richtung "Im Liemerisch" gewährleistet. Die schadlose Regenwasserbeseitigung erfolgt durch eine Rigolenanlage im Plangebiet. Der 18. Änderung stehen somit keine Belange der ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung entgegen.

## 9.0 Kampfmittel und Altlasten

Auf Basis des gegenwärtigen Datenbestandes liegen keine Hinweise zu Kampfmitteln und Altlasten für das Plangebiet vor.

## 10.0 Erneuerbare Energien

Die Planung lässt den Einsatz von erneuerbaren Energien vollumfänglich zu.

## 11.0 Besonderer Artenschutz / Umweltschadensgesetz, Belange von Natur und Landschaft sowie Umweltverträglichkeit

Im Zuge der Planaufstellung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Im Jahr 2019 wurde ein Brutpaar der Mehlschwalbe am vorhandenen Wohnhaus festgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden Regelungen festgesetzt, die Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes ausschließen (siehe hierzu Erläuterungen im Umweltbericht zur 18. Änderung des FNP). Essenziellen Habitatstrukturen weiterer planungsrelevanter Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes sind nicht gegeben. Gleiches gilt für das Umweltschadensgesetz.

Eine spezielle Zuordnung von Ausgleichsflächen ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Die 18. Änderung kommt real überwiegend auf vorhandener Bausubstanz und Gartenflächen zu liegen und greift nur geringfügig auf den Außenbereich (ca. 468 m<sup>2</sup>).

Insgesamt gehen mit der Planung nur geringe Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild einher. Die orts- und landschaftsbildprägenden Eichen bleiben erhalten. Die Weißdornhecke im Osten und Süden bleibt ebenfalls erhalten. Im Westen wird der betroffene Abschnitt der Weißdornhecke durch Anlegen einer neuen Hecke aus Arten der Gehölzliste der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid ersetzt. Die gute Einbindung in die Landschaft bleibt mit Umsetzung der Vorhaben erhalten. Eine der Planung exakt zugeordnete Kompensation wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vollzogen (BP 85N). Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter, den Menschen und seine Gesundheit sind als nicht erheblich oder als gering einzustufen.

Kumulierende Wirkungen mit anderen Planungen im Gebiet sind nicht gegeben. Erhebliche Risiken, besonders im Sinne von Umweltkatastrophen oder schweren Unfällen sind auszuschließen.

Die Planung kann umweltverträglich umgesetzt werden.

## 12.0 Städtebauliche Daten

Sondergebiet Fremdenbeherbergung, Ferienwohnen,  
untergeordnet Dauerwohnen

3.301 m<sup>2</sup>

## 13.0 Grunderwerb/Kosten

Die Kosten, die mit der Durchführung der Bauleitplanung verbunden sind, trägt der Antragsteller.

**Aufgestellt:**

**Wiehl, im Februar 2020**