

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0238/V

Eitorf, den 30.07.2021

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 24.08.2021
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13, Campingplatz Happach, 2. Änderung, gleichzeitig 60.
Änderung des Flächennutzungsplans
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

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

1. Für den im beiliegenden Planentwurf (**Anlage 2**) dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 13, Campingplatz Happach, 2. Änderung aufgestellt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13, Campingplatz Happach, 2. Änderung wird im Regelverfahren durchgeführt.
3. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf wird für diesen Bereich geändert, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen. Maßgebend für die Änderung des Flächennutzungsplans ist der Planentwurf von Juli 2021 (**Anlage 4**). Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans im sog. „Parallelverfahren“ (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
4. 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.
5. 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.

6. Der Aufstellungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.

Begründung:

1. Bebauungsplan

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

Mit Schreiben vom 03.09.2019 beantragen die Betreiber des Campingplatzes Happach die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13: Die Betreiber des Campingplatzes beabsichtigen, das derzeitige Spiel-, Sport- und Freizeitangebot des von ihnen seit 2013 als Familienbetrieb geführten Unternehmens durch eine Reittherapie-Anlage für Kinder sowie durch neue Sanitär- und Bürogebäude zu erweitern. Der seit dem 09.05.2003 rechtskräftige Bebauungsplan Nr.13 „Campingplatz Happach“ in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung (**Anlage 1**) setzt für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans ein Sondergebiet „SO Campingplatz“ sowie im Nordosten „Flächen für die Landwirtschaft“ fest. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Betriebsveränderungen/-ergänzungen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“, 2. Änderung, umfasst eine ca.13.382m² große Teilfläche im Osten des Campingplatz-Geländes zwischen der Bahntrasse im Nordwesten und der L333 im Osten; die westliche Verlängerung der Happacher Straße bildet die südliche Begrenzung des Plangebietes. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Merten, Flur 6, und umfasst die Flurstücke 66 und 703 (tlw.), sowie in der Flur 5 das Flurstück Nr. 1 (tlw.)- Hennefer Straße.

Der Geltungsbereich ist in **Anlage 2** dargestellt.

1.3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der geplanten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13, Campingplatz Happach soll der wachsende Betrieb gesichert und einer zeitgemäßen, qualitativen Beherbergung von Campinggästen zugeführt werden. Die geplante Reitanlage im Nordosten des Änderungsgebietes soll einen weiteren Betriebszweig erschließen. Unter dem Gedanken der Inklusion bzw. Integration soll die geplante Anlage sowohl Kindern aus dem gesamten Rhein-Sieg-Kreis für therapeutische Zwecke zur Verfügung stehen als auch im Rahmen von Ferien- und Freizeitprogrammen von „Campingplatz-Kindern“ und Kindern aus Eitorf und Umgebung genutzt werden. Moderne und zeitgemäß ausgestattete, barrierefreie Sanitäreinrichtungen sollen die Komfort- und Qualitätsstandards der gesamten Freizeitanlage optimieren. Die Ergänzung des bisherigen Freizeitkonzeptes wird neue Impulse für den Camping-Tourismus setzen, die eine Magnetwirkung für den gesamten Campingplatz-Betrieb erwarten lassen. Die Bebauungsplan-Änderung soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die bauliche und strukturelle Weiterentwicklung des Campingplatz-Betriebes schaffen und damit langfristig zu dessen Zukunftsfähigkeit und wirtschaftlichen Sicherung beitragen.

2. Vorbereitende Bauleitplanung – FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf in der Fassung der 29. Änderung (**Anlage 3**) stellt den überwiegenden Teil der Flächen des Änderungsgebiets nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als „Sonderbauflächen“ (S) dar. Darüber hinaus enthält der Plan in diesem Bereich

das Planzeichen für die Nutzung „Campingplatz“. Eine Teilfläche im Osten des Änderungsgebietes stellt der FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die im Änderungsgebiet geplanten Nutzungen stehen den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans teilweise entgegen.

Im Sinne des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB wird der Flächennutzungsplan zeitgleich mit der Aufstellung der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.13 „Campingplatz Happach“ im sog. „Parallelverfahren“ geändert (§ 8 Abs.3 Satz 1 BauGB) (**Anlage 4**).

3. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ dar (**Anlage 5**).

4. 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 (Offenlage).

5. Durchführung der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird im Laufe des weiteren Verfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) beschrieben und erläutert und werden im künftigen Änderungsbebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt.

Für die Belange des Artenschutzes wird eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten.

Jedoch befinden sich im Bereich der Sieg und der westlich angrenzenden Flächen in geringer Entfernung zum Plangebiet das „Naturschutzgebiet Siegaue in den Gemeinden Windeck, Eitorf und der Stadt Hennef“ SU-026 (**Anlage 6**) und das FFH-Gebiet DE-5210-303 (**Anlage 7**). Östlich der Landesstraße L333 und westlich der Sieg beginnt das Landschaftsschutzgebiet LSG-5010-0012. Eine Teilfläche im Südwesten des Plangebietes liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sieg. (**Anlage 8**). Der Änderungs-Bebauungsplan stellt die Grenzen des Überschwemmungsgebietes nachrichtlich dar.

Anlage(n)

- Anlage 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 13, 1. Änderung (rechtskräftig)
- Anlage 2: Planentwurf B-Plan Nr. 13.1, 2. Änderung
- Anlage 3: Wirksamer Flächennutzungsplan, 29. Änderung (z.Zt. gültig)
- Anlage 4: Planentwurf 60. FNP-Änderung
- Anlage 5: Auszug aus dem Regionalplan
- Anlage 6: Naturschutzgebiet Siegaue
- Anlage 7: FFH-Gebiet
- Anlage 8: Darstellung LSG und Ü-Gebiet
- Anlage 9: Begründung (ausschließlich im RIS)