



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 „Campingplatz Happach“

Begründung zum Vorentwurf

Planungsstand: 29.07.2021

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.....	1
1.1 Anlass der Bebauungsplan-Änderung.....	1
1.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung.....	1
2. Plangebiet.....	1
2.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich.....	1
3. Planverfahren.....	2
3.1.1 Beteiligungsverfahren nach §§ 3,4 BauGB.....	2
3.1.2 Durchführung der Umweltprüfung, Umweltbericht, Artenschutz.....	3
4. Planerische Rahmenbedingungen.....	3
4.1 Überörtliche und übergeordnete Planungen.....	3
4.1.1 Regionalplan.....	3
4.2 Schutzgebiete.....	5
4.2.1 Naturschutz.....	5
4.2.2 Überschwemmungsgebiet.....	5
4.3 Naturpark.....	5
4.4 Flächennutzungsplan (FNP).....	6
4.5 Vorlaufende Bebauungsplanungen.....	7
4.5.1 Bebauungsplan Nr. 13 „Campingplatz Happach“ (Ursprungsplan).....	7
4.5.2 Bebauungsplan Nr. 13 „Campingplatz Happach“, 1. Änderung und Erweiterung.....	7
4.6 Situation im Plangebiet, umliegende Nutzungen.....	8
4.6.1 Zustand und Nutzung des Plangebietes.....	8
4.6.2 Erschließung.....	9
4.6.3 Ver- und Entsorgung.....	9
4.6.4 Umliegende Nutzungen.....	9
4.6.5 Eigentumsverhältnisse.....	9
5. Bebauungsplanung.....	10
5.1 Städtebauliches Konzept, Festsetzungen.....	10
5.1.1 Städtebauliches Konzept.....	10
5.1.2 Festsetzungen.....	10
5.2 Ver- und Entsorgung.....	11
6. Umweltbelange, Artenschutz.....	11
7. Bodenordnung.....	11
8. Gutachten.....	11
9. Fotodokumentation.....	11

1. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

1.1 Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Die Betreiber des Campingplatzes Happach 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 (s. Abbildung 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. Der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien erteilte hierzu auf seiner Sitzung am 13.11.2019 seine grundsätzliche Zustimmung. Alle mit der Bebauungsplan-Änderung einhergehenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

1.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Der Campingplatz Happach erfreut sich seit seiner Gründung im Jahre 1983 großer überregionaler Beliebtheit und ist in sofern ein bedeutender Bestandteil des touristischen Übernachtungsangebots in der Gemeinde Eitorf. Der seit 2013 unter der Bezeichnung „Camping Halft GbR“ geführte Familienbetrieb gilt aufgrund seiner idyllischen Lage an der Sieg und den sich daraus eröffnenden vielfältigen Möglichkeiten für sportliche und sonstige Freizeitaktivitäten als Geheimtipp für Feriengäste aller Altersgruppen aus dem Großraum Köln/Bonn, dem benachbarten Siebengebirge und darüber hinaus. Mit der geplanten Reitanlage im Nordosten des Änderungsgebietes soll ein weiterer Betriebszweig erschlossen werden. 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 Sanitäranlagen 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. Plangebiet

2.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Der über die Siegstraße (L 333) erschlossene Campingplatz Happach liegt im Bereich des Siegbogens nördlich des Ortsteils Bach im östlichen Randbereich des Gemeindegebietes von Eitorf und wird von der diagonal von Südwest nach Nordost verlaufenden Eisenbahntrasse durchtrennt (s. Abbildung 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“, 2. Änderung, umfasst eine ca. 13.382 m² große Teilfläche im Osten des Campingplatz-Geländes zwischen der Bahntrasse im Nordwesten und der L 333 im Osten; die westliche Verlängerung der Happacher Straße bildet die südliche Begrenzung des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Merten (054049) und umfasst die Flurstücke 66 und 703 (tlw.) in Flur 6 und Flurstück 1 (Hennefer Straße, tlw.) in Flur 5.

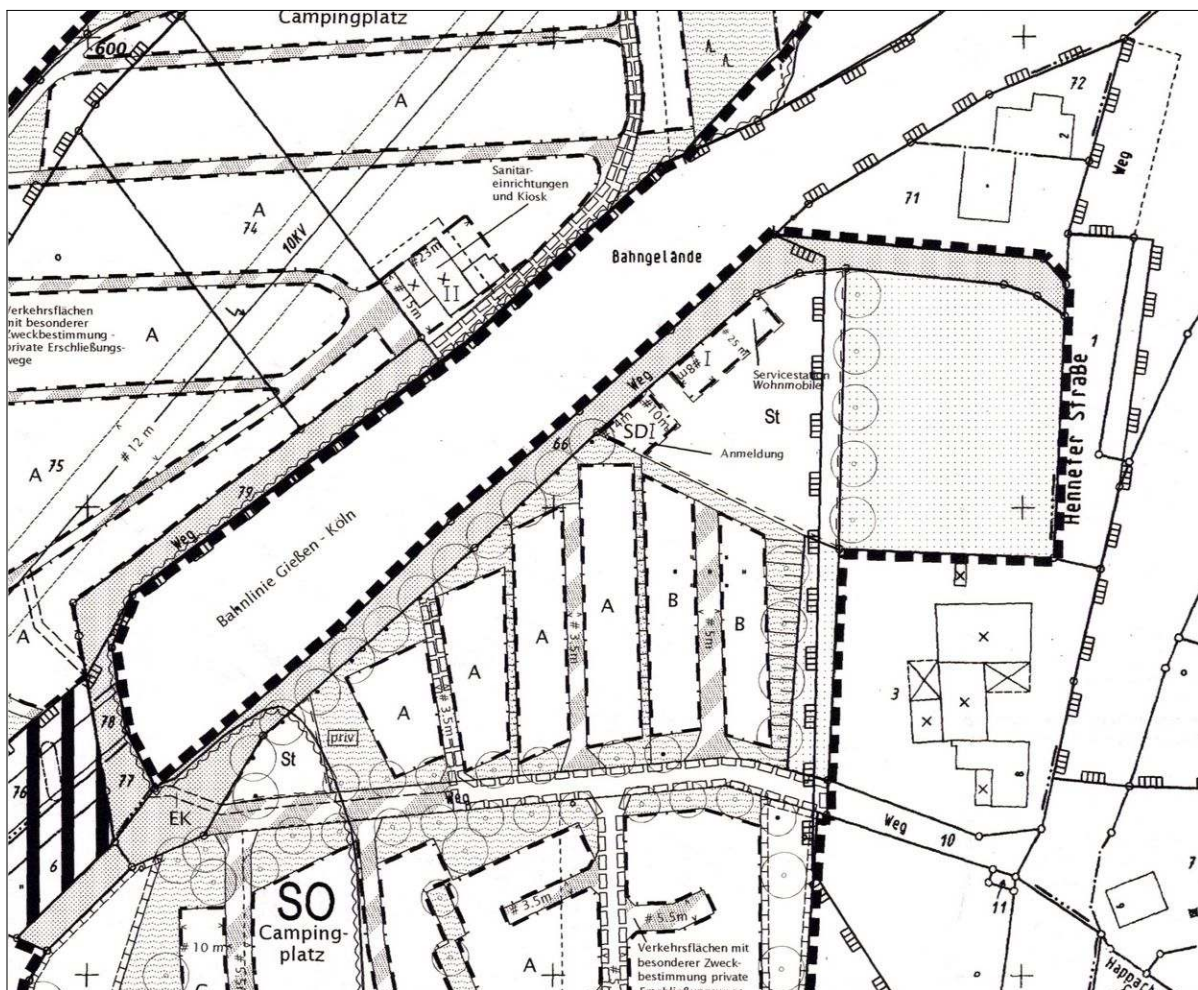


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 "Campingplatz Happach", 1. Änderung

3. Planverfahren

3.1.1 Beteiligungsverfahren nach §§ 3,4 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“, 2. Änderung, erfolgt auf der Grundlage des § 2 BauGB in einem zweistufigen Verfahren:

Stufe 1 (frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3,4 Abs.1 BauGB):

Auf der Grundlage einer Vorentwurfsplanung wird die interessierte Öffentlichkeit bereits zu einem frühen Zeitpunkt über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und hat im Rahmen der sog. „Frühzeitigen Beteiligung“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Parallel zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden 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 bei der Gemeinde Eitorf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und TÖB eingehenden Stellungnahmen werden gesammelt und ausgewertet. Nach gerechter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB erfolgt ggf. eine Überarbeitung der Planung unter weitestgehender Berücksichtigung der Abwägungsergebnisse. Auf der Grundlage des aus diesem Planungskonzept entwickelten formellen Planentwurfs erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3,4 Abs. 2 BauGB.

3.1.2 Durchführung der Umweltprüfung, Umweltbericht, Artenschutz

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Die hierbei angewandten Verfahren sowie die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen werden gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan) beschrieben, die Ergebnisse finden ihren Niederschlag in Form entsprechender Festsetzungen bzw. Hinweise im künftigen Rechtsplan.

Der Umweltbericht schließt den Artenschutz gemäß den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes mit ein.

4. Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Überörtliche und übergeordnete Planungen

4.1.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg (GEP Region Bonn / Rhein-Sieg), stellt die Flächen des Änderungsgebiets als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar (s. Abbildung 2). Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung erfolgt gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW seitens der Gemeinde Eitorf unter Vorlage der erforderlichen Planunterlagen bei der Regionalplanungsbehörde eine Anfrage, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen bzw. ob der Planung ggf. Ziele der Landesplanung entgegenstehen.

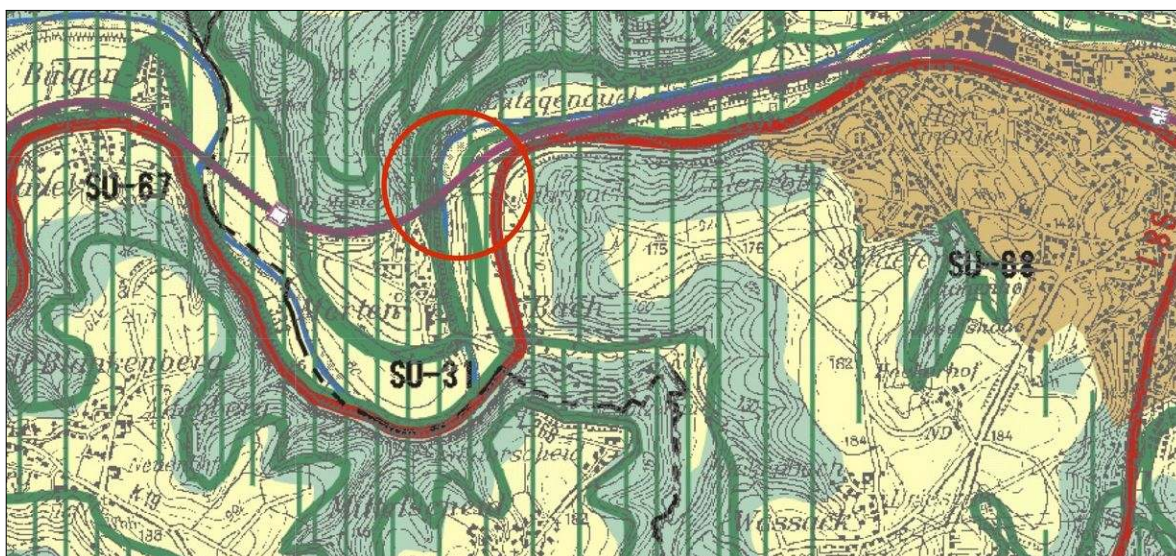


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg

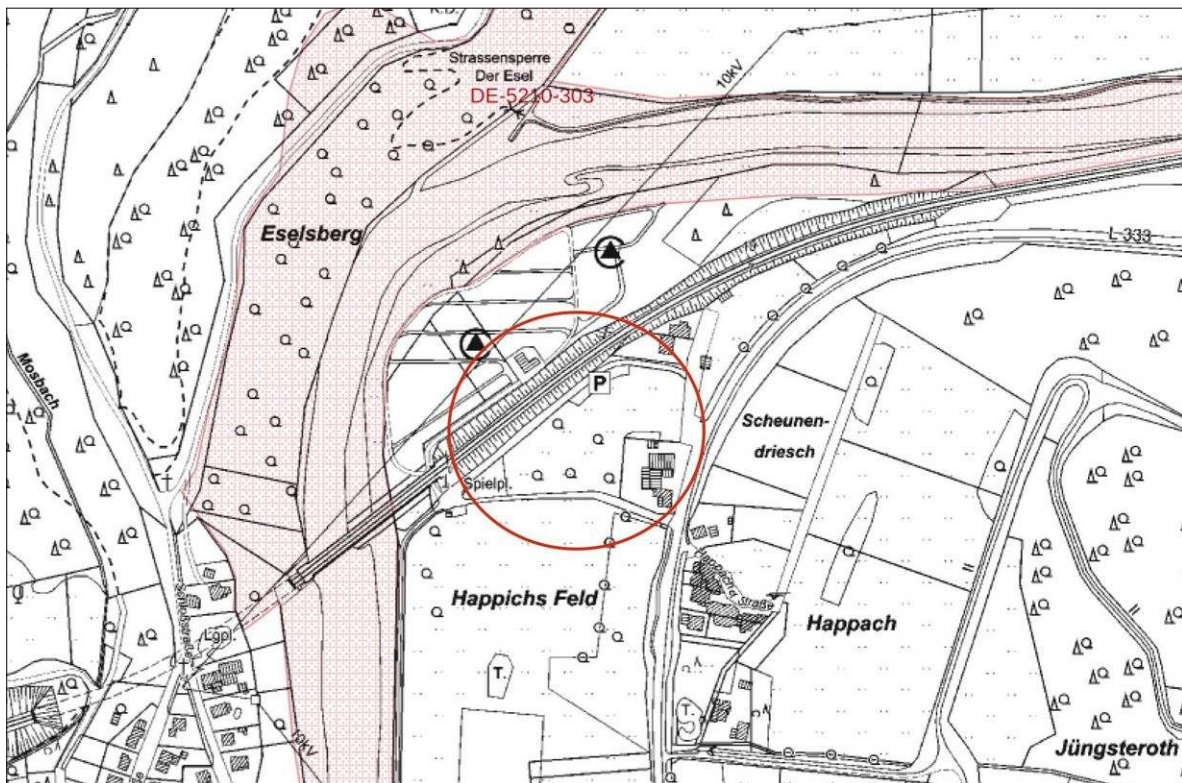


Abbildung 3: Lage des Plangebiets zum benachbarten FFH-Gebiet DE-5210-303 (Quelle: Land NRW)

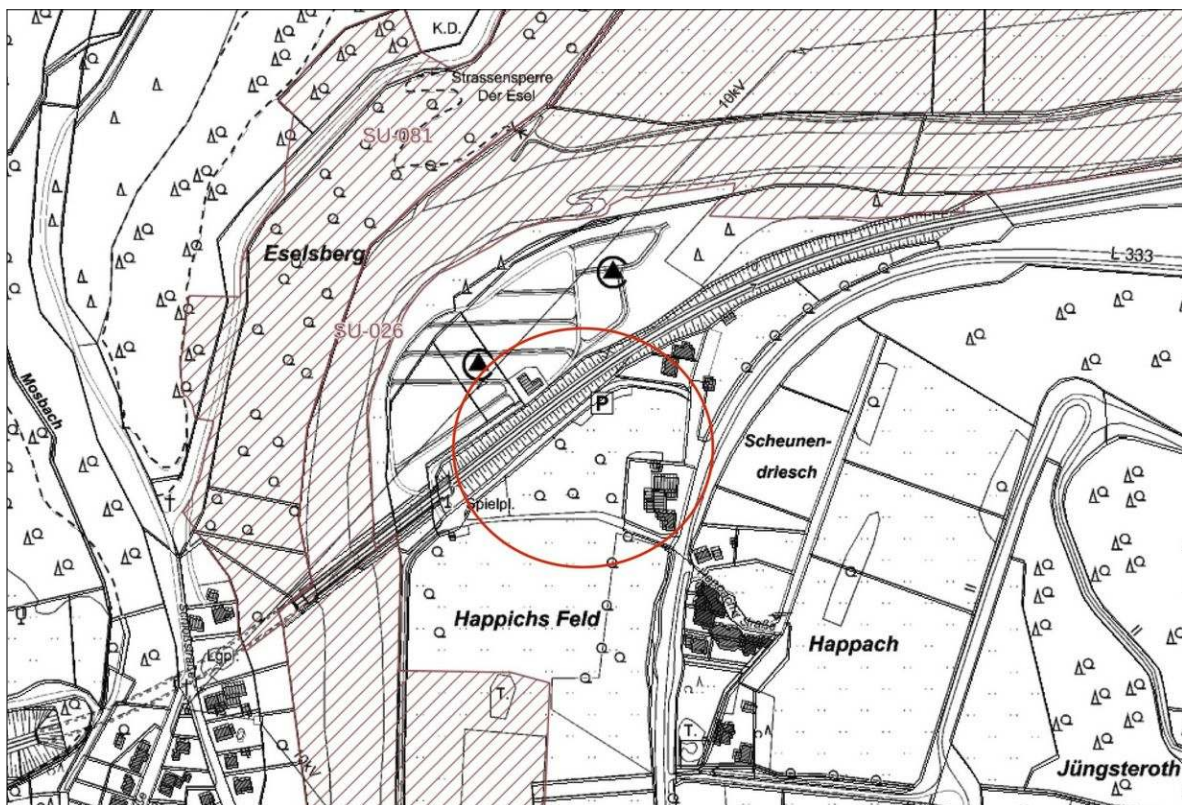


Abbildung 4: Lage des Plangebiets zum benachbarten Naturschutzgebiet SU-026 (Quelle: Land NRW)

4.2 Schutzgebiete

4.2.1 Naturschutz

Schutzgebiete sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. 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 (s. Abbildung 4) und das FFH-Gebiet DE-5210-303 (s. Abbildung 3). Östlich der Landesstraße L 333 und westlich der Sieg beginnt das Landschaftsschutzgebiet LSG-5010-0012 (s. Abbildung 5).

4.2.2 Überschwemmungsgebiet

Eine Teilfläche im Südwesten des Plangebietes liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sieg (s. Abbildung 5). Der Änderungs-Bebauungsplan stellt die Grenzen des Überschwemmungsgebietes nachrichtlich dar.

4.3 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.

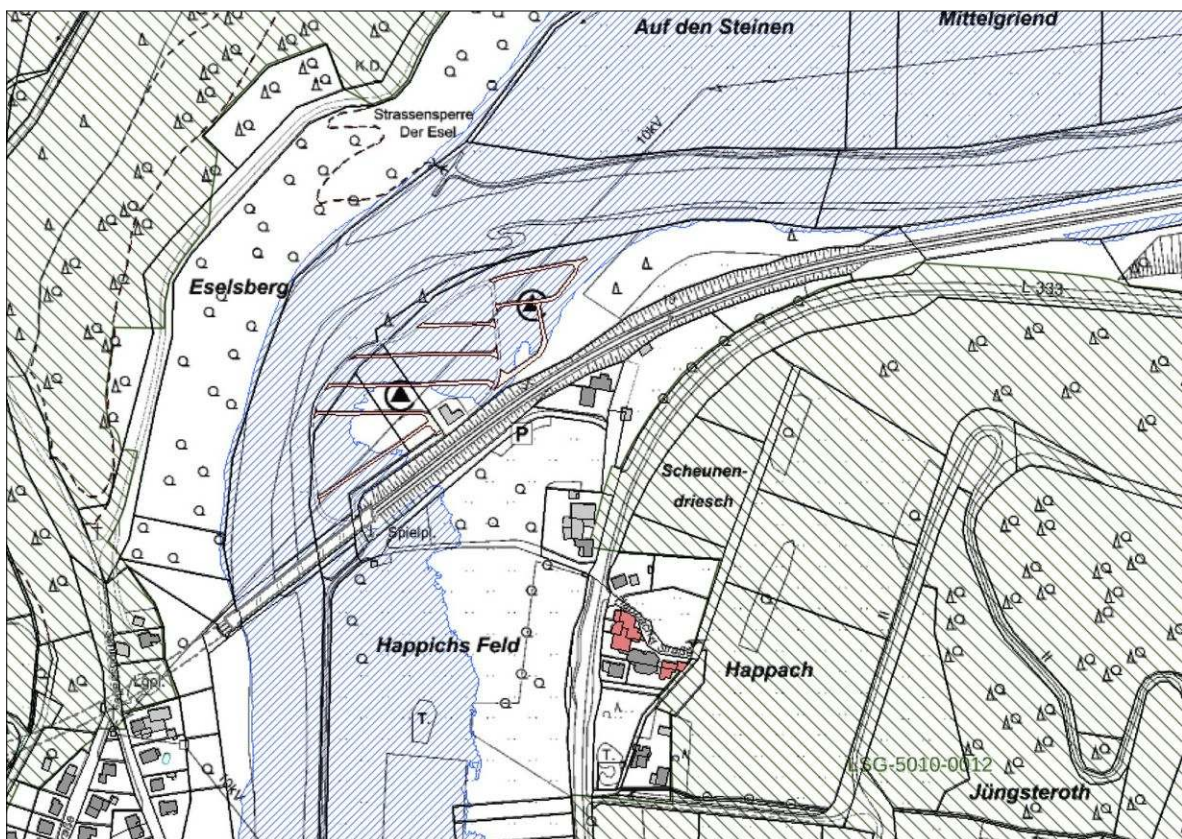


Abbildung 5: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Sieg (blaue Schraffur) und Landschaftsschutzgebiet LSG-5010-0012 (grüne Schraffur) Quelle: Land NRW

4.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf in der Fassung der 29. Änderung (s. Abbildung 6) 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).

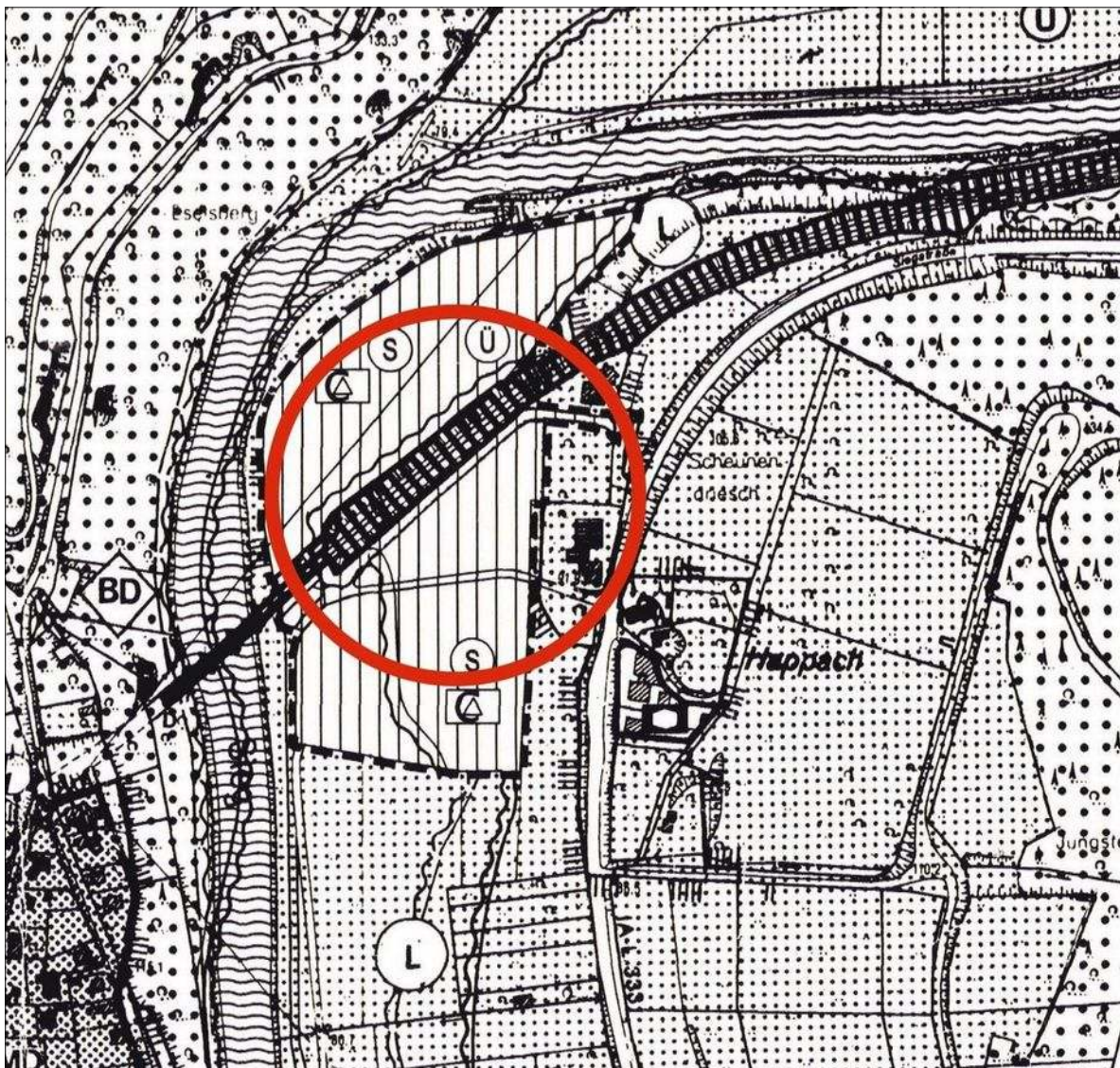


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf in der Fassung der 29. Änderung (schraffierte Flächen = Sonderbauflächen, gepunktete Flächen = Fläche für die Landwirtschaft)

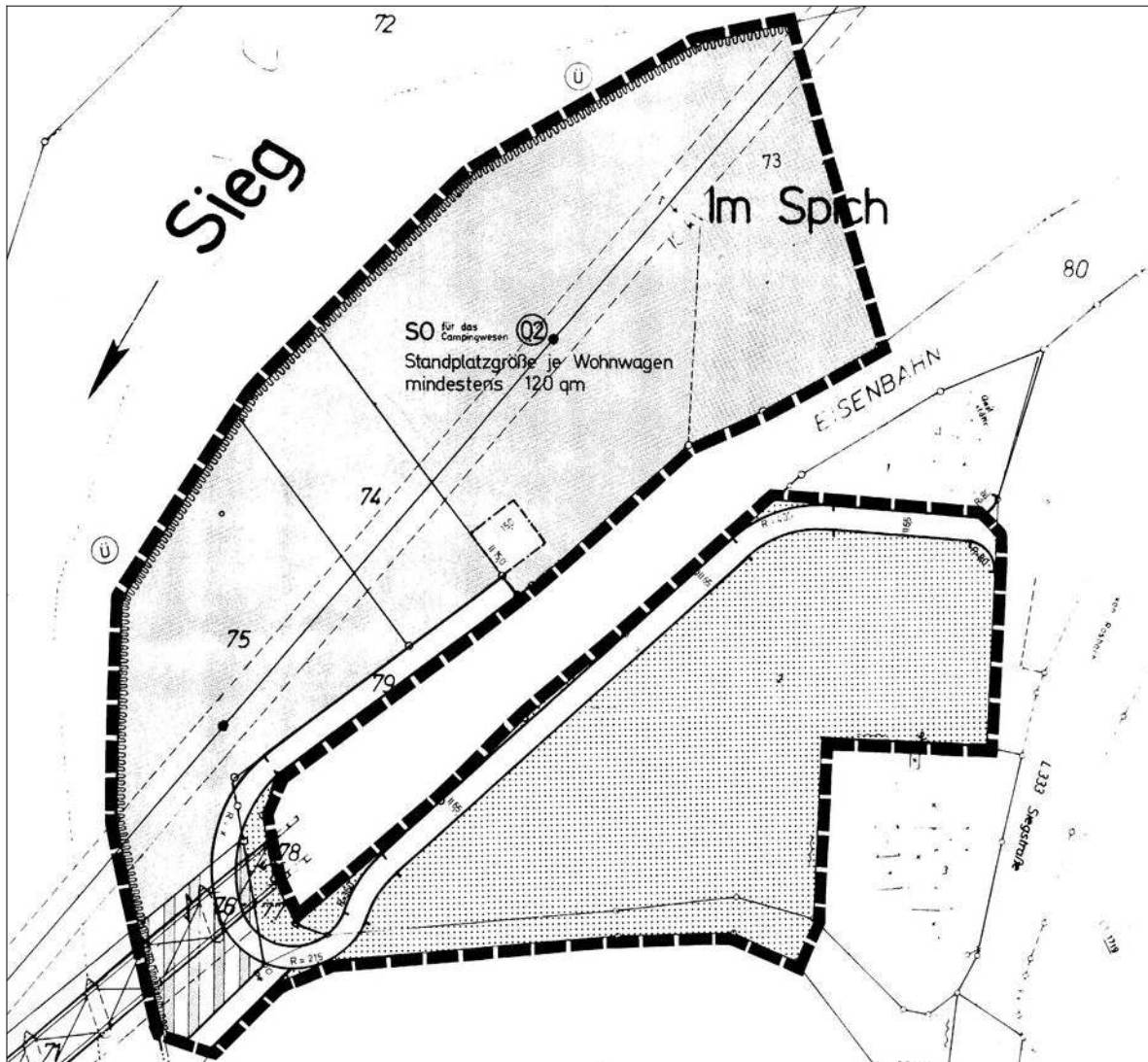


Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 13 "Campingplatz Happach" (Ursprungsplan aus dem Jahr 1981)

4.5 Vorlaufende Bebauungsplanungen

Die Flächen des Änderungs-Bebauungsplans liegen innerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“ (Ursprungsplan) sowie des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“, 1. Änderung und Erweiterung:

4.5.1 Bebauungsplan Nr. 13 „Campingplatz Happach“ (Ursprungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Campingplatz Happach“ (s. Abbildung 7) wurde am 27.03.1981 rechtskräftig. Im Bereich des Änderungsgebietes setzt der Ursprungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft fest. Diese Festsetzungen wurden teilweise durch die 1. Änderung des Bebauungsplans (s.u.) außer Kraft gesetzt.

4.5.2 Bebauungsplan Nr. 13 „Campingplatz Happach“, 1. Änderung und Erweiterung

Der seit dem 09.05.2003 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 „Campingplatz Happach“, 1. Änderung und Erweiterung (s. Abbildung 1), setzt im Bereich des Änderungsgebietes u.a. Folgendes fest:

- auf einer Fläche im Nordosten „Flächen für die Landwirtschaft“,
 - für die übrigen Flächen Sondergebiet „SO Campingplatz“,
 - Erschließungsflächen,
 - Baugrenzen:
zwei Einzelbaufenster westlich der „Fläche für die Landwirtschaft“ mit Bezeichnung der Nutzung (Anmeldung, Servicestation / Wohnmobile), im südlichen Bereich Standplätze für Wohnwagen und Zelte (A) bzw. Standplätze für Wohnwagen und jederzeit ortsveränderliche Mobilheime (B)
 - Flächen für Stellplätze (St)
 - Private Grünflächen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Eigentümers, des Campingplatzbetriebes, der Gemeinde und der Versorgungsbetriebe.
- Darüber hinaus stellt der Bebauungsplan Nr. 13 „Campingplatz Happach“, 1. Änderung und Erweiterung, die damaligen Grenzen des Überschwemmungsgebiets sowie die damaligen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) nachrichtlich dar (die Abgrenzungen entsprechen nicht mehr den heutigen Abgrenzungen, s. Abbildung 5).

4.6 Situation im Plangebiet, umliegende Nutzungen

4.6.1 Zustand und Nutzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“, 2. Änderung (Änderungsgebiet) umfasst eine ca. 13.382 m² große Teilfläche der derzeitigen Campingplatz-Anlage Happach; er liegt zwischen dem Bahngelände im Nordwesten und der Siegstraße (Landesstraße L 333) im Osten; im Südosten grenzt er unmittelbar an die Hof- und Gebäudeanlage eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes an. Die nördlich des Hofes gelegene Wiesenfläche (s. Abbildung 8, 11 und 12) wird zur Zeit als Weidefläche für Pferde genutzt. Im Süden reicht das Änderungsgebiet bis an den befahrbaren Weg in Verlängerung der Happacher Straße und stellt sich als zum Teil von Schnitthecken, zum Teil von Baumreihen gesäumte Rasenfläche dar. Die Rasenflächen sind durch in Nord-Süd-Richtung angeordnete Hecken in einzelne, die Abstellflächen für Wohnwagen/-mobile markierende Felder (s. Abbildung 14) unterteilt. Im südwestlichen Eckbereich des Änderungsgebietes befindet sich ein Kinderspielfeld (s. Abbildung 17); die Fläche liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Sieg.

Südlich der Happacher Straße bzw. deren südlicher Verlängerung (s. Abbildung 9) und westlich der Bahntrasse (s. Abbildung 18) setzen sich die außerhalb des Änderungsgebietes liegenden Flächen der Campingplatz-Anlage fort.



Abbildung 8: Nördliches Plangebiet

4.6.2 Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße L 333 östlich des Geltungsbereichs. Die innere Erschließung erfolgt über einen das Änderungsgebiet ringförmig umschließenden, befahrbaren Weg in Verlängerung der Hennefer Straße im Nordosten bzw. der Happacher Straße im Südosten, die beide in die L 333 einmünden.

Über die vorhandene Buslinie 570 mit Haltepunkt „Happach“ an der L 333 ist das Plangebiet an den öffentlichen Nahverkehr in Richtung Eitorf / Bahnhof bzw. Uckerath angeschlossen.

4.6.3 Ver- und Entsorgung

Die Flächen des Änderungsgebietes sind an das Leitungsnetz der Gemeinde Eitorf angeschlossen.

4.6.4 Umliegende Nutzungen

Der rd. 4 km vom Ortszentrum Eitorf entfernte, im Bereich des Siegbogens gelegene Campingplatz Happach ist nach allen Seiten hin von weiträumigen Wald- und Wiesenflächen umgeben. In etwa 700 m südlicher Entfernung liegt der Ortsteil Bach. Dem Campingplatz gegenüber auf der anderen Seite der Sieg liegt der Ortsteil Merten.

4.6.5 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Flurstücke 1 (Flur 5), 10 und 66 (beide Flur 6) befinden sich die Flächen des Änderungsgebietes in privatem Eigentum.



Abbildung 9: Teilflächen der Campingplatz-Anlage südlich der Happacher Straße (außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans)

5. Bebauungsplanung

5.1 Städtebauliches Konzept, Festsetzungen

5.1.1 Städtebauliches Konzept

Im Bereich des Bebauungsplan-Geltungsbereichs sind bauliche und strukturelle Erweiterungen des bestehenden Campingplatz-Betriebes geplant. Im Norden des Plangebietes soll eine Reitanlage für Kinder entstehen. Die Lage der künftigen baulichen Anlagen orientiert sich, im Kontext zur vorhandenen Bebauung nördlich und südlich des Plangebietes, zur Siegstraße (L 333) hin. Die nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Westen sollen künftig als Pferdeweide und als Fläche zum freien Reiten genutzt werden.

Die geplante Errichtung eines neuen Büro- und Sanitärgebäudes ist nördlich der Happacher Straße vorgesehen. Der Standort liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sieg (s. Abbildung 5) und ist sowohl vom Campingplatzbereich westlich der Eisenbahntrasse als auch vom Teil des Campingplatzes südlich der Happacher Straße aus gut erreichbar. Die östlich unmittelbar an die bebaubaren Flächen angrenzenden Grundstücksanteile sollen weiterhin als Stellflächen für Wohnwagen/-mobile und -anhänger genutzt werden, ebenso soll der vorhandene Kinderspielplatz im Westen erhalten bleiben.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über bereits vorhandene Straßen bzw. befahrbare Wege; zusätzliche Straßen sind nicht erforderlich.

5.1.2 Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 5 BauNVO Sondergebiet Campingplatz (SO1 und SO2) fest.

In **SO1** sind folgende, im Zusammenhang mit dem Freizeitbetrieb stehende Anlagen allgemein zulässig:

- Sanitär- und Bürogebäude
- Verkaufskiosk mit Außenbewirtschaftung
- Stellflächen für Wohnwagen und -anhänger sowie für Wohnmobile
- überdachte und nicht überdachte Pkw-Stellplatzflächen.

In **SO2** sind folgende, im Zusammenhang mit dem Freizeitbetrieb stehende Anlagen allgemein zulässig:

- Stellflächen für Wohnwagen und -anhänger sowie für Wohnmobile
- bauliche Anlagen für die Haltung und Bewegung von Pferden
- überdeckte und nicht überdeckte Stellplatzflächen für Pkw und landwirtschaftliche Kraftfahrzeuge einschließlich Pferdeanhänger

- Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu Naturschutz- und FFH-Gebieten ist die sensible Einbindung einer künftigen Bebauung in die umgebende Landschaft von besonderer Wichtigkeit. Der Bebauungsplan lässt sowohl in SO1 als auch in SO2 eine maximal eingeschossige Bebauung und eine maximale Grundflächenzahl = 0,3 zu.

- Bauweise, Baugrenzen

Der Bebauungsplan setzt in SO1 und SO2 offene Bauweise (§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO) fest; die Festsetzung beinhaltet eine Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal

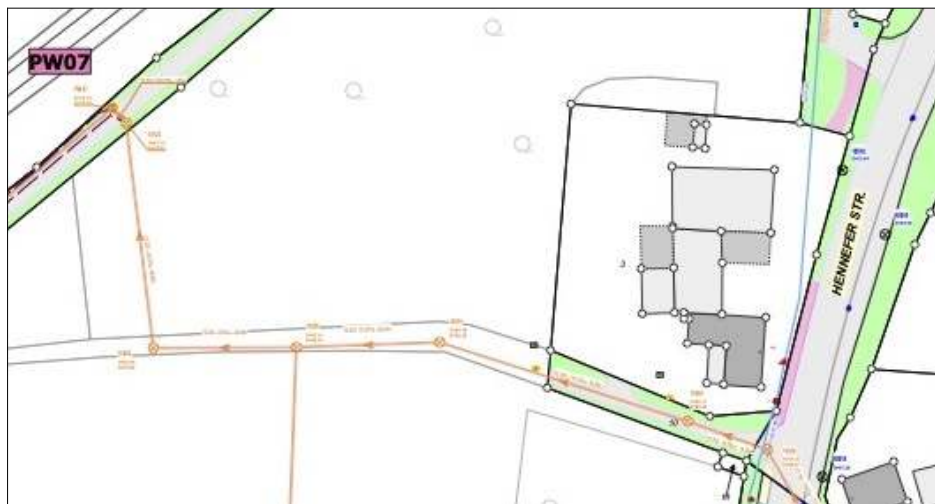


Abbildung 10: Lageplan / vorhandener Kanalanschluss - Quelle: Gemeinde Eitorf

50m. Die bebaubaren Flächen (Baufenster) werden über Baugrenzen definiert (§ 23 Abs. 1,3 BauNVO).

- Festsetzungen zur Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über bereits vorhandene Straßen und befahrbare Wege; der Bebauungsplan setzt Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan im Nordwesten einen straßenbegleitenden, 5m tiefen Parkstreifen für Pkw-Stellplätze fest (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Die im Plangebiet vorhandenen Abwasserleitungen (s. Abbildung 10) werden, soweit sie nicht im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen liegen, über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Eitorf planungsrechtlich gesichert.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Eitorf angeschlossen.

Das im Plangebiet anfallende, von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser soll, sofern die Bodenverhältnisse es ermöglichen, über eine Versickerung entsorgt werden. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens werden die Rahmenbedingungen hierfür untersucht und ein Konzept zur dezentralen Entsorgung des Regenwassers entwickelt.

6. Umweltbelange, Artenschutz

Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wird, auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB, für die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung schließt die Belange des Artenschutzes mit ein.

7. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Gutachten

Bisher liegen noch keine Gutachten vor.

9. Fotodokumentation



Abbildung 11: Nordöstlicher Teil des Geltungsbereichs



Abbildung 12: Derzeitige Pferdeweide im Nord-/Nordwesten des Plangebietes



Abbildung 13: Südöstlich an das Plangebiet angrenzende Hoffläche eines landwirtschaftlichen Betriebes



Abbildung 14: Blick von der Happacher Straße aus in Richtung Norden



Abbildung 15: Hoppacher Straße in Richtung Osten, im Hintergrund links das außerhalb des Änderungsgebietes liegende landwirtschaftliche Bestandsgebäude, im Vordergrund links derzeitige Standflächen für Campingwagen, rechts außerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilflächen der Campingplatzanlage

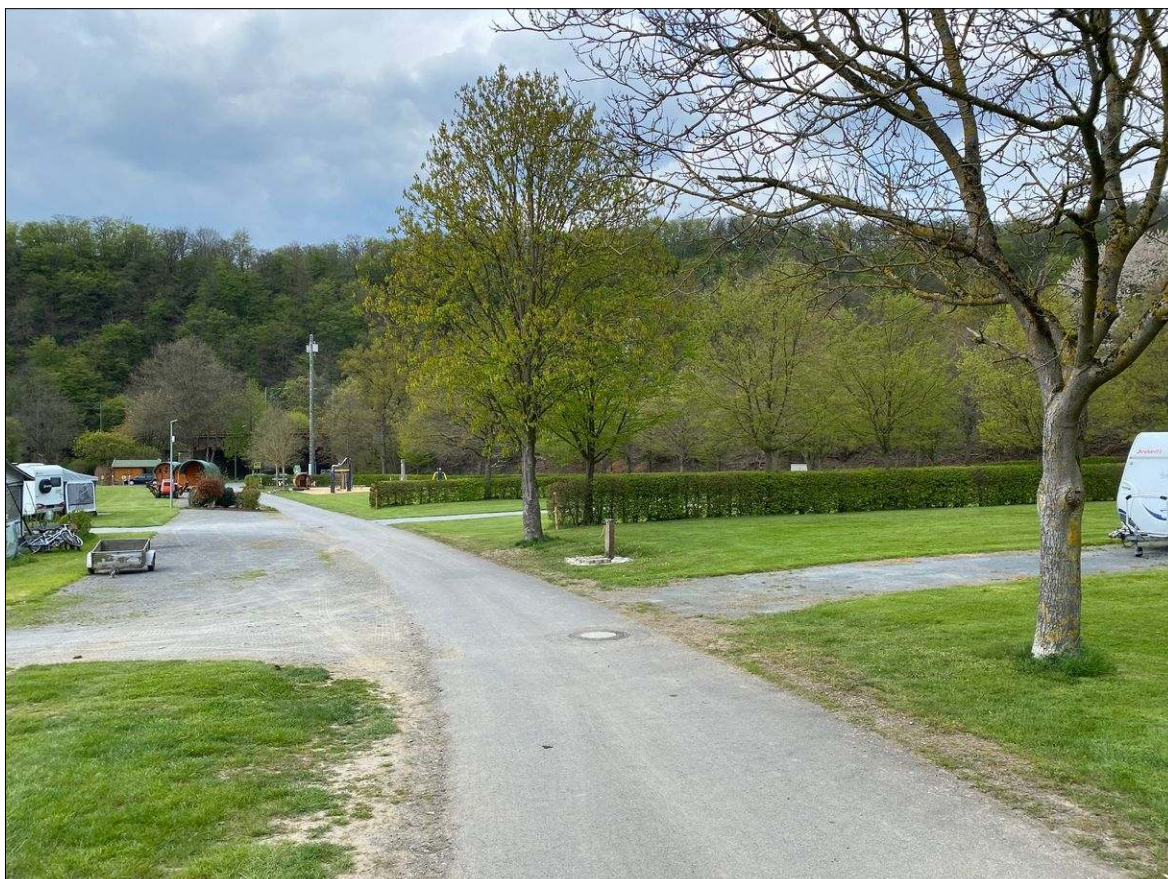


Abbildung 16: Hoppacher Straße Richtung Westen, rechts im Hintergrund Kinderspielfeld, vorne rechts derzeitige Standflächen für Campingwagen, links der Straße Teilflächen der Campingplatz-Anlage außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans



Abbildung 17: Kinderspielplatz (rechts der Straße)



Abbildung 18: Bahnunterführung südwestlich des Änderungsgebietes