

Gemeinde Eitorf  
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE  
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0379/V

Eitorf, den 01.02.2022

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Marius Röhnisch

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

i.V.  
\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

**VORLAGE**  
- öffentlich -

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 15.02.2022  
Mobilität und Klimaschutz

**Tagesordnungspunkt:**

Bebauungsplan Nr. 13 Campingplatz Happach, 2. Änderung; gleichzeitig 60. Änderung des  
Flächennutzungsplans  
Hier: Beschluss über die öffentliche Auslegung der Bauleitplanentwürfe gem. § 3 (2) BauGB

**Beschlussvorschlag:**

1. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander werden der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Campingplatz Happach“ und die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie deren Entwürfe der Begründungen in vorliegender Fassung inkl. Text und Umweltbericht vom Ausschuss gebilligt.
2. Der Bebauungsplanentwurf und die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Entwürfe der Begründungen werden in der vorgestellten Fassung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Offenlage der Bauleitpläne gem. § 3(2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4(2) BauGB auf Grundlage der unter Ziffer 1 gebilligten Planentwürfe durchzuführen.

## Begründung:

### I. Allgemeines

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 24.08.2021 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu o. g. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.

Die Öffentliche Bekanntmachung wurde zwischen dem 18.10.2021 und dem 25.10.2021 in der Aushangtafel der Gemeinde ausgehängt und am 18.10.2021 auf der Internetseite der Gemeinde bereitgestellt. Die Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf erfolgte am 22.10.2021. Anregungen konnten bis einschließlich 02.11.2021 vorgebracht werden.

Mit Schreiben vom 14.10.2021 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 29.11.2021 gebeten. Unter den Tagesordnungspunkten 3.1 und 3.2 wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen. Nach Einarbeitung der stattgegebenen Anregungen erfolgt die Offenlage über eine Dauer von einem Monat. Ort und Dauer der Auslegung sind gem. §3 (2) BauGB mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es sind Angaben zu machen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

### II. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“, 2. Änderung, umfasst eine ca. 13.382 m<sup>2</sup> 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 Strase, tlw.) in Flur 5.

Die Abgrenzung des Plangebietes und die Geltungsbereiche des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes sind aus der **Anlage 1 und 2**, Bebauungsplanentwurf/FNP-Entwurf ersichtlich.

### III. Plankonzept

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 Sanitäreanlagen 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.

## 60. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf in der Fassung der 29. Änderung 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).

Zusätzlich zu den Planzeichnungen (**Anlagen 1 und 2**) und den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan wurden die Entwürfe der Begründungen und der Umweltberichte in das Ratsinformationssystem eingestellt.

Anlage(n)
-----------

- |           |  |
|-----------|--|
| Anlage 1: | Bebauungsplanentwurf inkl. Textfestsetzungen |
| Anlage 2: | FNP-Entwurf                                  |
| Anlage 3: | Begründung zum B-Plan (nur im RIS)           |
| Anlage 4: | Begründung zum FNP (nur im RIS)              |
| Anlage 5: | Umweltbericht B-Plan (nur im RIS)            |
| Anlage 6: | Umweltbericht FNP (nur im RIS)               |
| Anlage 7: | ASP I (nur im RIS)                           |
| Anlage 8: | FFH-Vorprüfung (nur im RIS)                  |