



60. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“

Begründung

Planungsstand: 28.01.2022

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 und Ziel der Planänderung.....	1
1.1 Anlass der Planänderung.....	1
1.2 Ziel der Planänderung.....	2
2. Planerische Vorgaben.....	2
2.1 Anpassen an die Ziele der Raumordnung.....	2
2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	4
3. Das Änderungsgebiet und seine Umgebung.....	4
3.1 Lage des Änderungsgebietes, derzeitige Nutzung, Grundbesitz.....	4
3.2 Altlasten.....	4
4. Planänderung.....	5
5. Verfahren.....	5
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Umweltbelange und Artenschutz.....	5

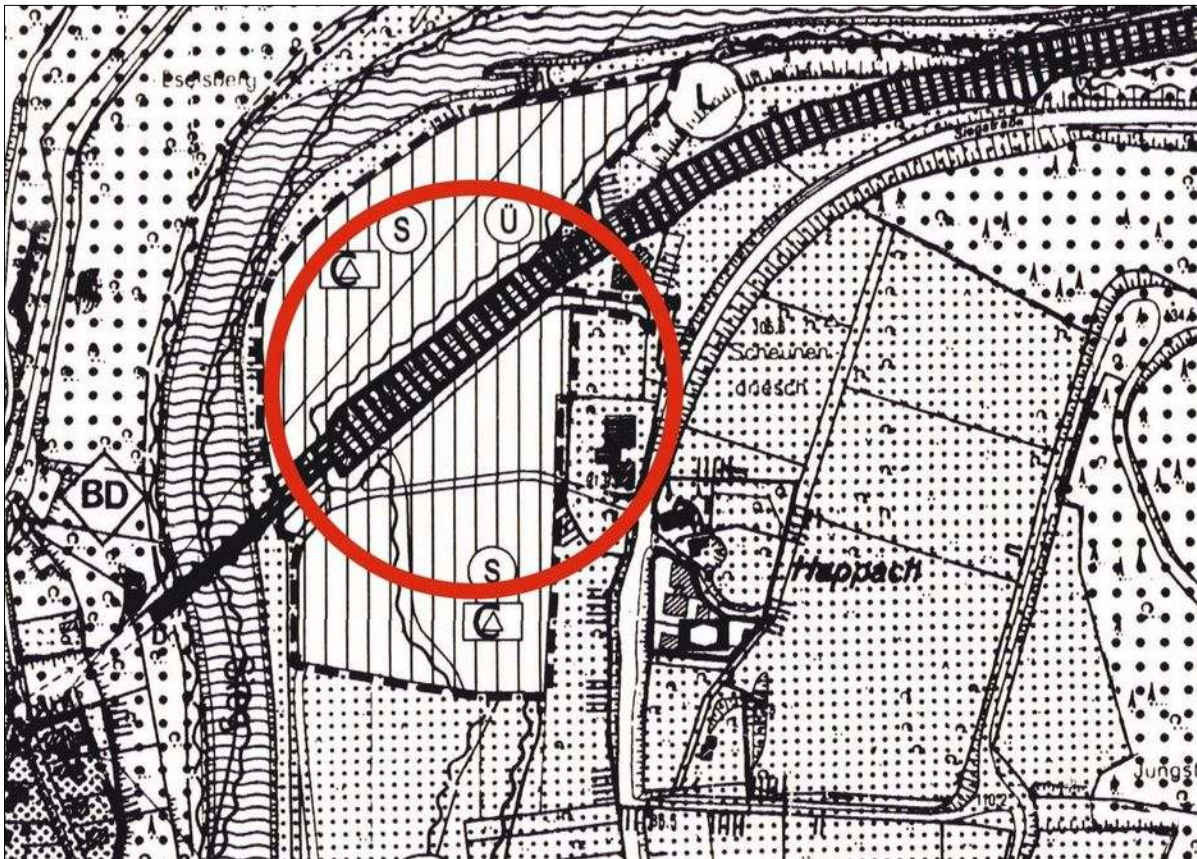


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf in der Fassung der 29. Änderung

1. Anlass und Ziel der Planänderung

1.1 Anlass der Planänderung

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 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 Veränderungen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich (2. Änderung).

Der geplanten Nutzung stehen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Eitorf in der Fassung der 29. Änderung teilweise entgegen, der den überwiegenden Teil der betroffenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als „Sonderbauflächen“ (S), eine Fläche im Osten jedoch als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Sinne des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB soll der FNP zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“, 2. Änderung, im Parallelverfahren geändert werden (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

1.2 Ziel der Planänderung

Mit der Flächennutzungsplan-Darstellung einer Sonderbaufläche „Camping“ am Standort der Campingplatzanlage Happach verfolgte die Gemeinde Eitorf seinerzeit das Ziel, die besonderen Standortvorteile – naturnahe Lage am Ufer der Sieg, direkte Anbindung an weiträumige Erholungs- und Wandergebiete, optimale Bedingungen für Freizeitaktivitäten und nicht zuletzt eine gute verkehrliche Anbindung – zu nutzen und die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen für die langfristige Etablierung einer attraktiven Ergänzung des touristischen Beherbergungs-Angebotes in der Gemeinde Eitorf. Um den Standort langfristig zu sichern, sind aktuell Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant, die den Einbezug einer bisher im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Fläche im Nordosten der Freizeitanlage erforderlich machen. Mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die Gemeinde Eitorf die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“ und leistet somit einen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit und langfristigen Sicherung des Standortes.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Anpassen an die Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg (GEP Region Bonn / Rhein-Sieg, s. Abbildung 2), stellt die gesamten Flächen der Campingplatzanlage als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar. Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung ergeht seitens der Gemeinde Eitorf unter Vorlage der erforderlichen Planunterlagen eine Anfrage an die Regionalplanungsbehörde, welche Ziele für das Änderungsgebiet bestehen.

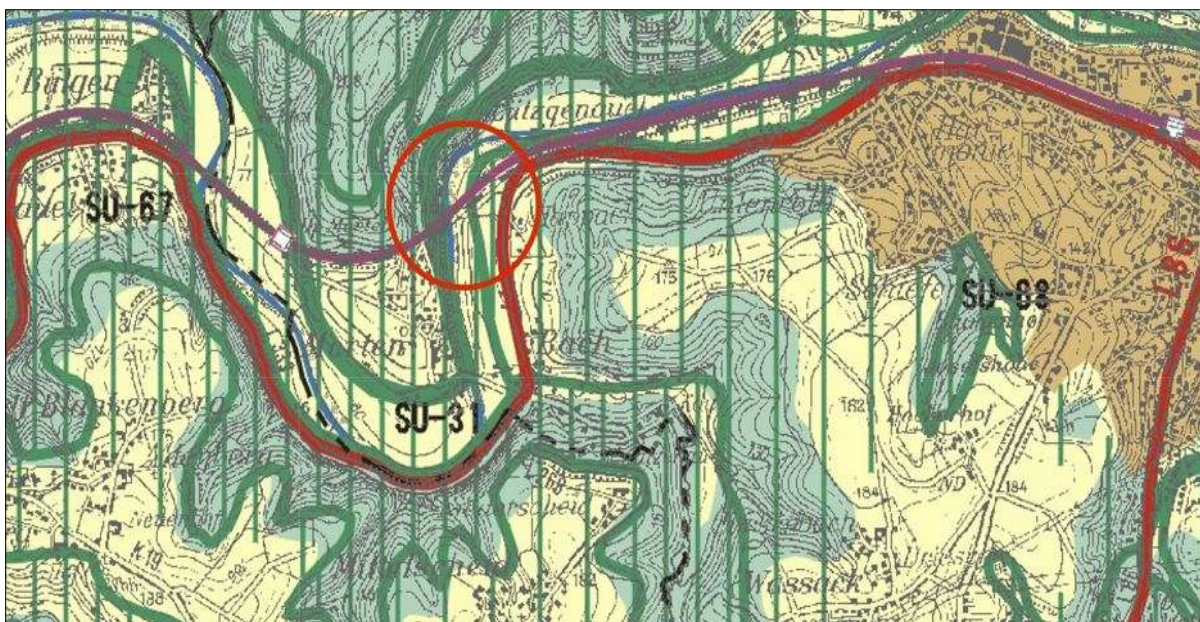


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg

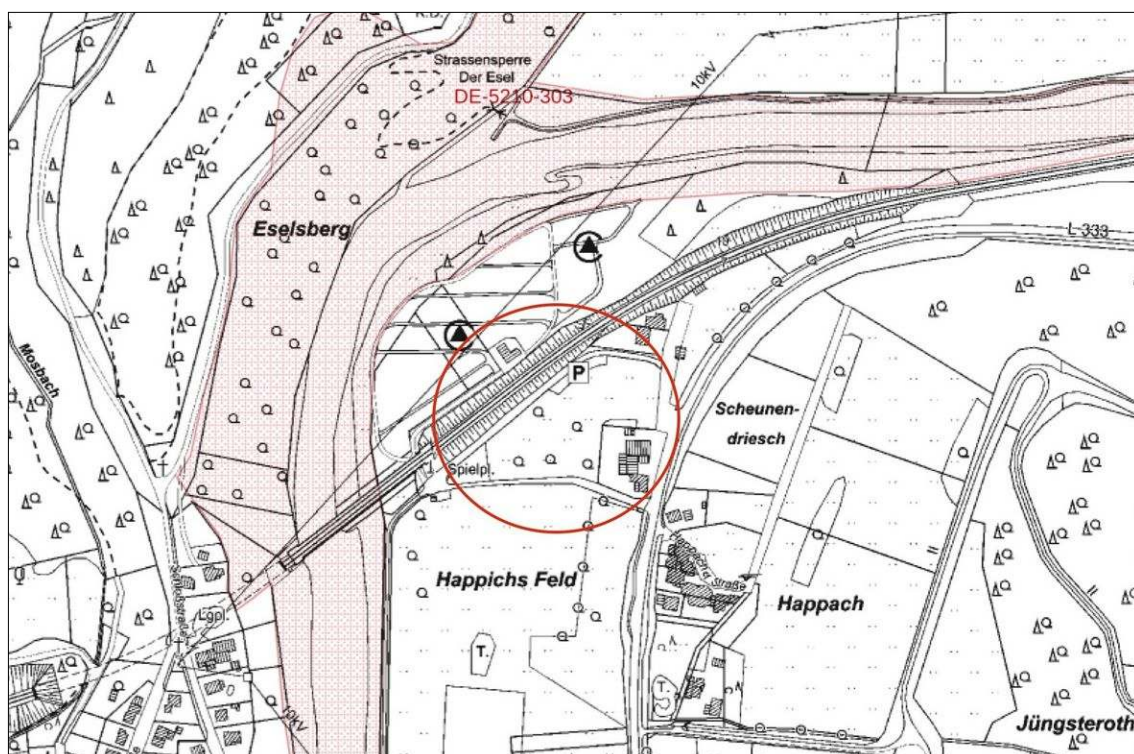


Abbildung 3: Lage des Änderungsgebiets in Bezug zum benachbarten FFH-Gebiet DE-5210-303 (Quelle: Land NRW)

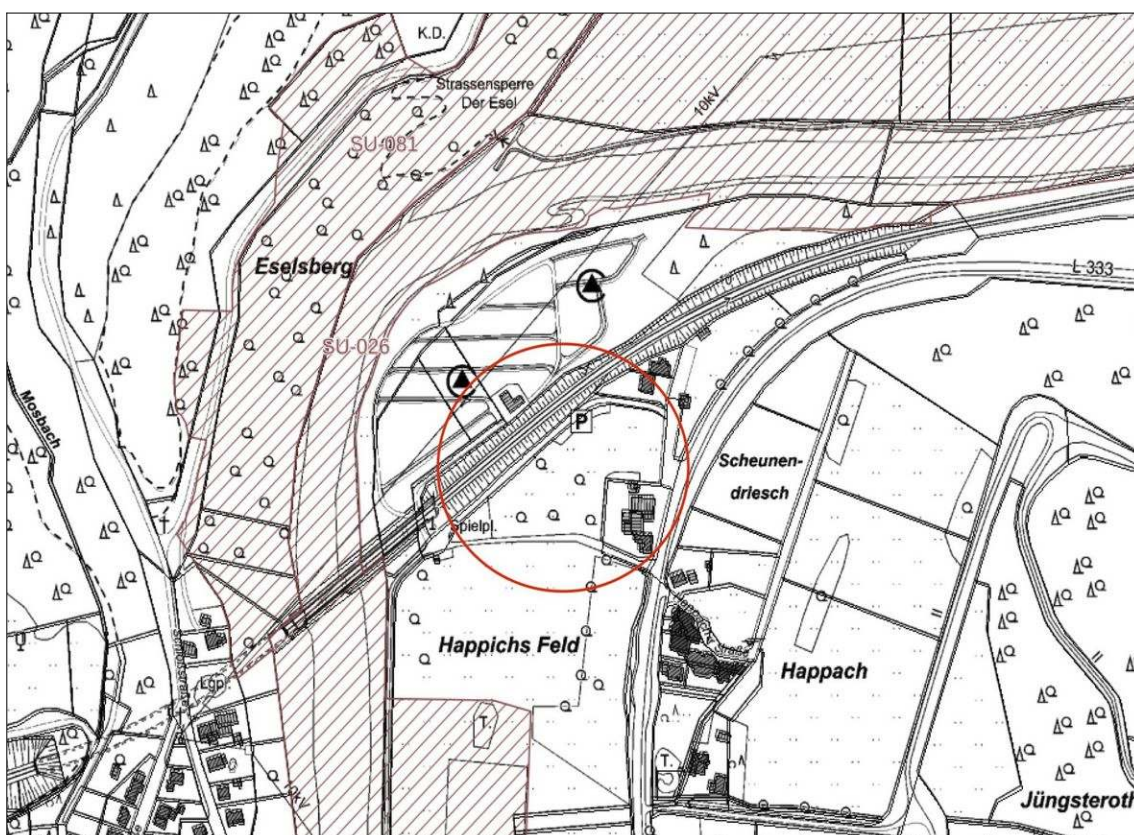


Abbildung 4: Lage des Änderungsgebiets in Bezug zum benachbarten Naturschutzgebiet SU-026 (Quelle: Land NRW)

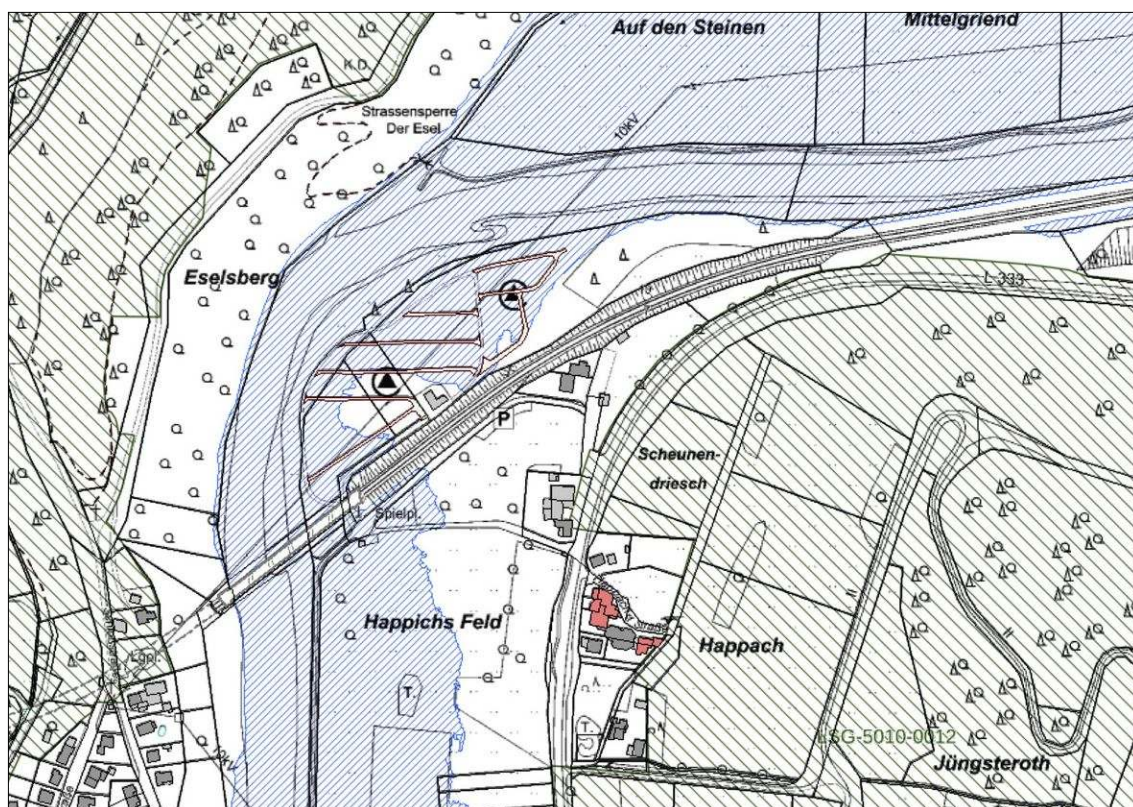


Abbildung 5: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Sieg (blaue Schraffur) und Landschaftsschutzgebiet LSG-5010-0012 (grüne Schraffur) Quelle: Land NRW

2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

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 SU-026 (s. Abbildung 4) und das FFH-Gebiet DE-5210-303 (s. Abbildung 3). Östlich des Änderungsgebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet LSG-5010-0012 (s. Abbildung 5). Eine Teilfläche im Südwesten des Änderungsgebietes liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sieg (s. Abbildung 5).

3. Das Änderungsgebiet und seine Umgebung

3.1 Lage des Änderungsgebietes, derzeitige Nutzung, Grundbesitz

Das ca. 2.646 m² ha große Änderungsgebiet befindet sich nordöstlich der im Westen des Gemeindegebietes von Eitorf in der Gemarkung Merten (054049) gelegenen Campingplatzanlage Happach; es ist unbebaut und besteht zu 100% aus Fettweideflächen.

Die Grundstücke des Änderungsgebietes befinden sich in privatem Eigentum.

3.2 Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor.

4. Planänderung

Die bisherige Darstellung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf, 60. Änderung, durch die Darstellung als „Sonderbaufläche Campingplatz“ ersetzt. Außerhalb des Änderungsgebietes bleiben die Darstellungen der 29. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden auf Ebene der im Parallelverfahren durchgeführten 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“ die infolge der Planung zu erwartenden naturschutzrechtlichen Eingriffe bewertet und entsprechende Maßnahmen zur Kompensation festgesetzt. Der landschaftspflegerische Ausgleich ist damit auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt.

5. Verfahren

Am 13.11.2019 stimmte der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien der Gemeinde Eitorf einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“ grundsätzlich zu.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Umweltbelange und Artenschutz

In Folge der Planung wird ein Teil der im Änderungsgebiet gelegenen, bisher unbebauten Flächen künftig einer Bebauung zugeführt. Die durch die Planung verursachten Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf die Umweltqualität (Boden, Wasser, Luft, Vegetation und Tierwelt) wurden im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 künftig zulässige zusätzliche Versiegelungen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden durch im Bebauungsplanverfahren festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Da das Änderungsgebiet im räumlichen Geltungsbereich des parallel geänderten Bebauungsplans liegt, werden durch den Flächennutzungsplan keine weiteren Eingriffe begründet, die einen Ausgleich über die im Änderungsbebauungsplan festgesetzten Maßnahmen hinausgehen. Im Rahmen der Realisierung der Planung sind somit keine nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB zu erwarten.

Für die Belange des Artenschutzes wurde im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“ und zur im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplan-Änderung eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurden im künftigen Bebauungsplan Nr. 13, 2. Änderung, Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verhindern.