



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

Begründung

Planungsstand: 01.02.2022

Planverfasser:



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.....	4
4.1 Regionalplan.....	4
4.2 Schutzgebiete.....	4
4.2.1 Naturschutz.....	4
4.2.2 Überschwemmungsgebiet.....	4
4.3 Naturpark.....	4
4.4 Flächennutzungsplan (FNP).....	7
4.5 Vorlaufende Bebauungsplanungen.....	8
4.5.1 Bebauungsplan Nr. 13 „Campingplatz Happach“ (Ursprungsplan).....	8
4.5.2 Bebauungsplan Nr. 13 „Campingplatz Happach“, 1. Änderung und Erweiterung.....	8
4.6 Situation im Plangebiet, umliegende Nutzungen.....	9
4.6.1 Zustand und Nutzung des Plangebietes.....	9
4.6.2 Erschließung.....	10
4.6.3 Ver- und Entsorgung.....	10
4.6.4 Umliegende Nutzungen.....	10
4.6.5 Eigentumsverhältnisse.....	10
5. Bebauungsplanung.....	11
5.1 Städtebauliches Konzept.....	11
5.2 Festsetzungen des Bebauungsplans.....	11
5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	12
5.2.3 Erschließung, Stellplätze, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	12
5.2.4 Nebenanlagen.....	13
5.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft...	13
5.2.6 Niederschlagswasserbeseitigung.....	14
5.2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
5.3 Hinweise.....	14
6. Bodenordnung.....	15
7. Gutachten.....	15
8. Pflanzliste (Anlage A zur Begründung).....	15
9. Fotodokumentation.....	15

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.

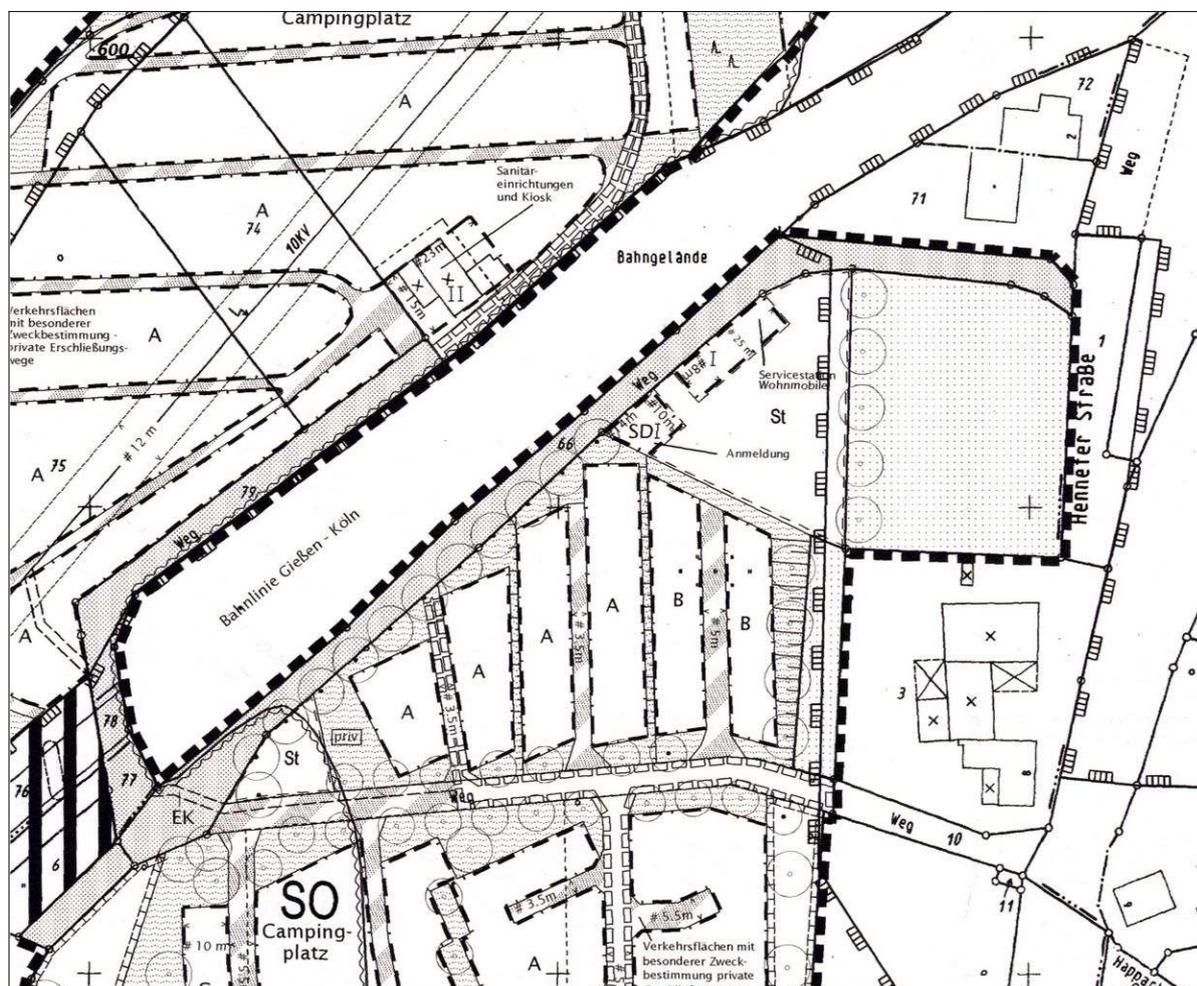


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 "Campingplatz Happach", 1. Änderung

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 wurde die interessierte Öffentlichkeit bereits zu einem frühen Zeitpunkt über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet; im Rahmen der sog. „Frühzeitigen Beteiligung“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hatte sie in der Zeit vom 26.10.2021 bis 10.11.2021 die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Parallel zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden 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 eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt und ausgewertet. Aufgrund der Stellungnahmen ergab sich keine Notwendigkeit zur Änderung der Planung, jedoch wurden Anregungen zu den folgenden Themenbereichen als ‚Hinweise‘ in Teil B (Text) des Bebauungsplans aufgenommen:

- Belange der Deutschen Bahn
- Kampfmittelfunde
- Abfallwirtschaft
- Boden- und Grundwasserschutz
- Starkregenereignisse
- Überschwemmungsgebiet/Hochwasserrisiko
- Bodendenkmäler.

Unter Berücksichtigung der Abwägungsergebnisse nach § 1 Abs. 7 BauGB und der Ergebnisse aus der Umweltprüfung (s. 3.1.2) wurde der formelle Bebauungsplanentwurf erstellt, auf dessen Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3,4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

3.1.2 Durchführung der Umweltprüfung, Umweltbericht, Artenschutz

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde 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 Rechtsplan.

Der Umweltbericht schließt den Artenschutz gemäß den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes mit ein. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge der Realisierung der geplanten Vorhaben geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden können, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne des § 44 BNatSchG durchgeführt (Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I, s. Kapitel 7).

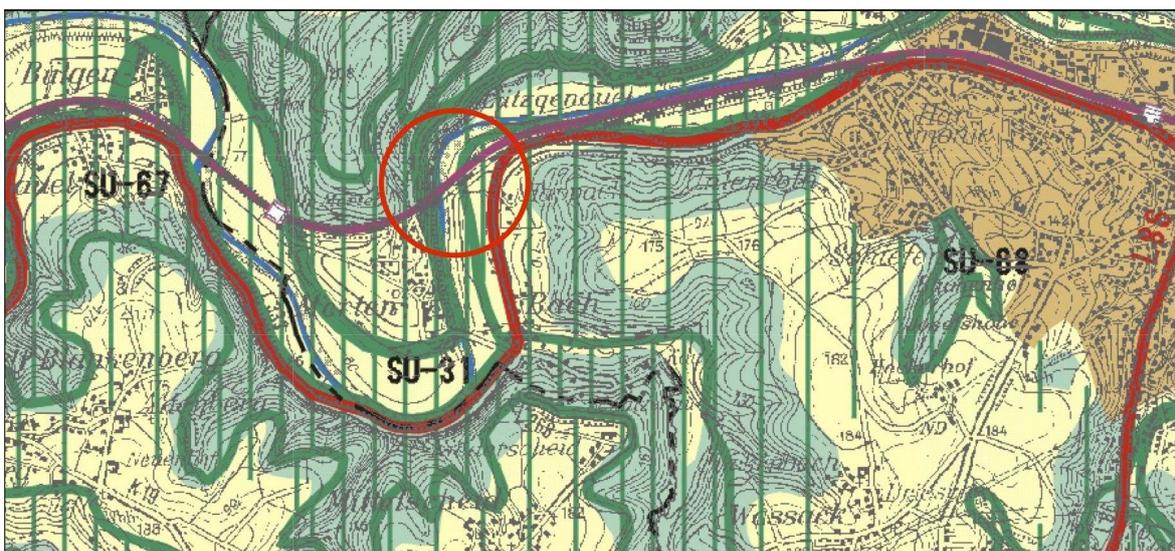


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg

4. Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg (GEP Region Bonn / Rhein-Sieg, s. Abbildung 2), stellt die Flächen des Änderungsgebiets als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar. 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.

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 Fauna-Flora-Habitat (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).

Aufgrund der geringen Entfernung des Plangebietes zum FFH-Gebiet wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage des § 34 BNatSchG eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt (s. Kapitel 7).

4.2.2 Überschwemmungsgebiet

Eine Teilfläche im Südwesten des Plangebietes liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ₁₀₀) der Sieg (s. Abbildung 5). Der Änderungs-Bebauungsplan stellt die Grenzen des Überschwemmungsgebietes nachrichtlich dar.

Der Rhein-Sieg-Kreis wies in seiner Stellungnahme vom 26.11.2021 auf die Möglichkeit eines Extremhochwassers HQ_{Extrem} hin, Abbildung 6 stellt die Überschwemmungsgrenzen für die unterschiedlichen Hochwasserereignisse dar (Extremhochwasser (rot), 100-jährliches (gelb), häufiges Hochwasserereignis (grün)).

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.

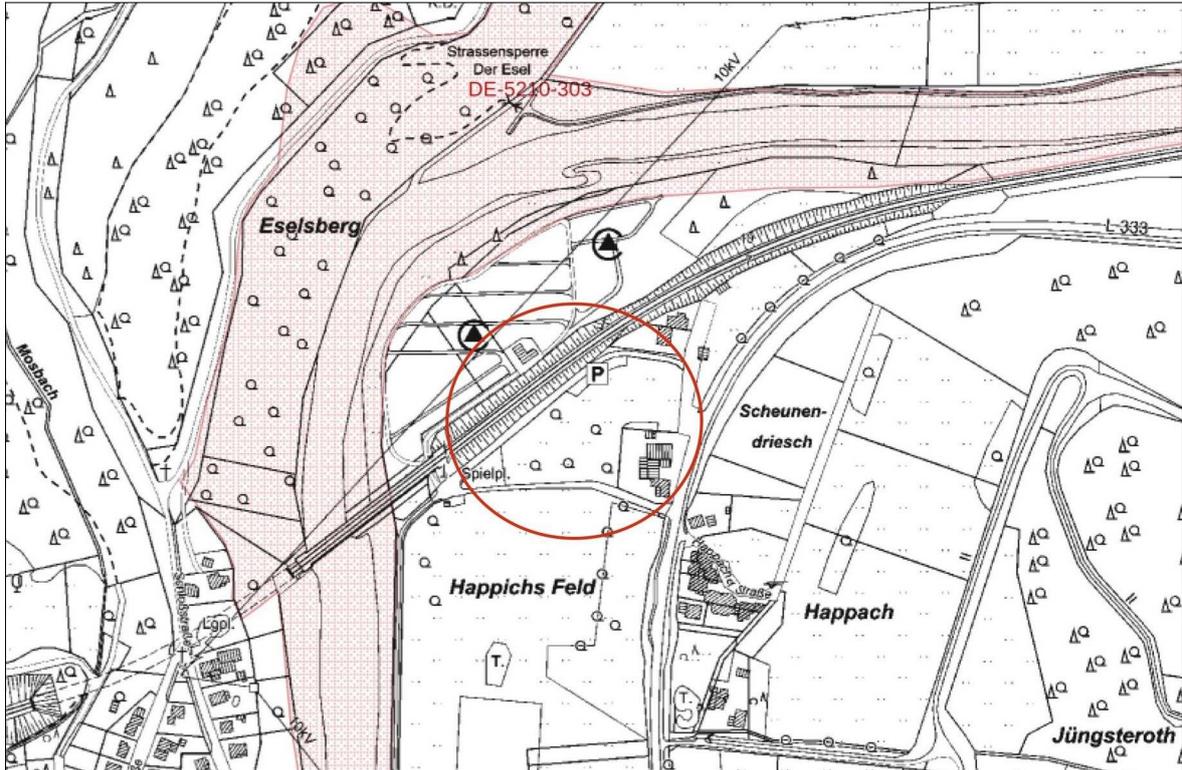


Abbildung 3: Lage des Plangebiets zum benachbarten FFH-Gebiet DE-5210-303 (Quelle: Land NRW)

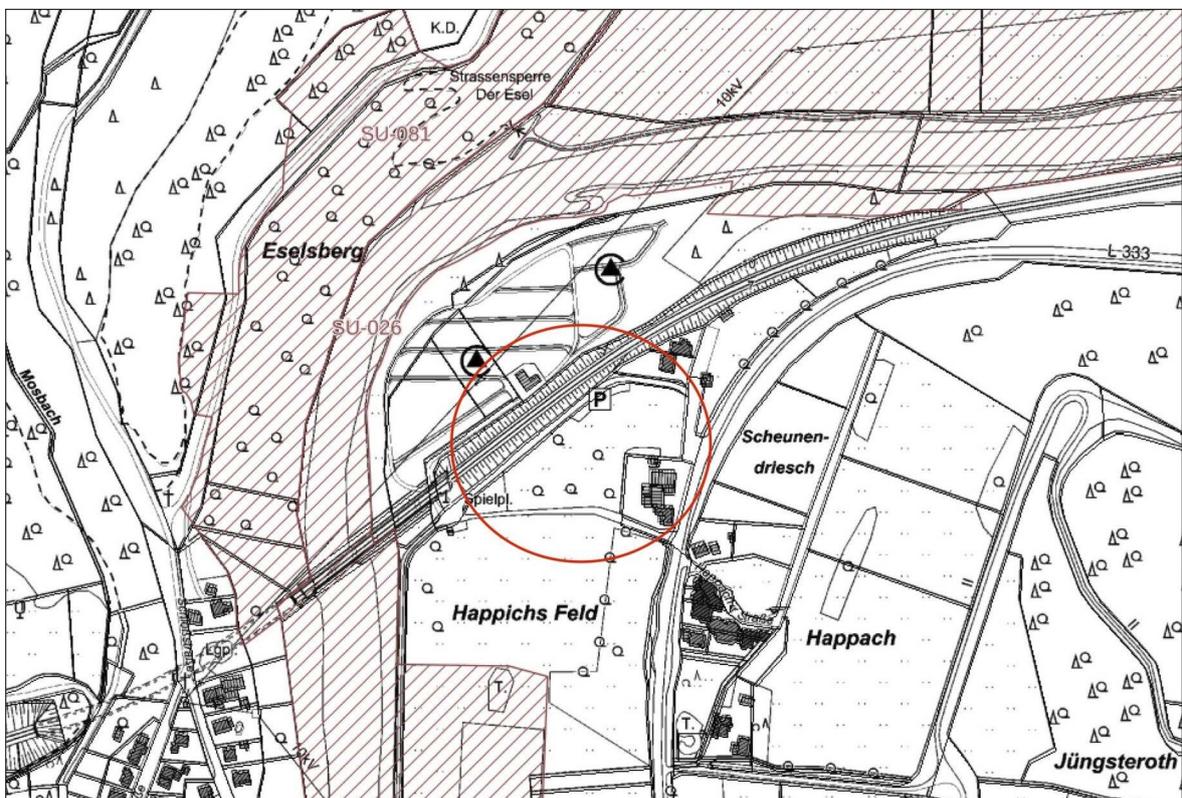


Abbildung 4: Lage des Plangebiets zum benachbarten Naturschutzgebiet SU-026 (Quelle: Land NRW)

4.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Der zu Beginn der Planung wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf in der Fassung der 29. Änderung (s. Abbildung 7) 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).

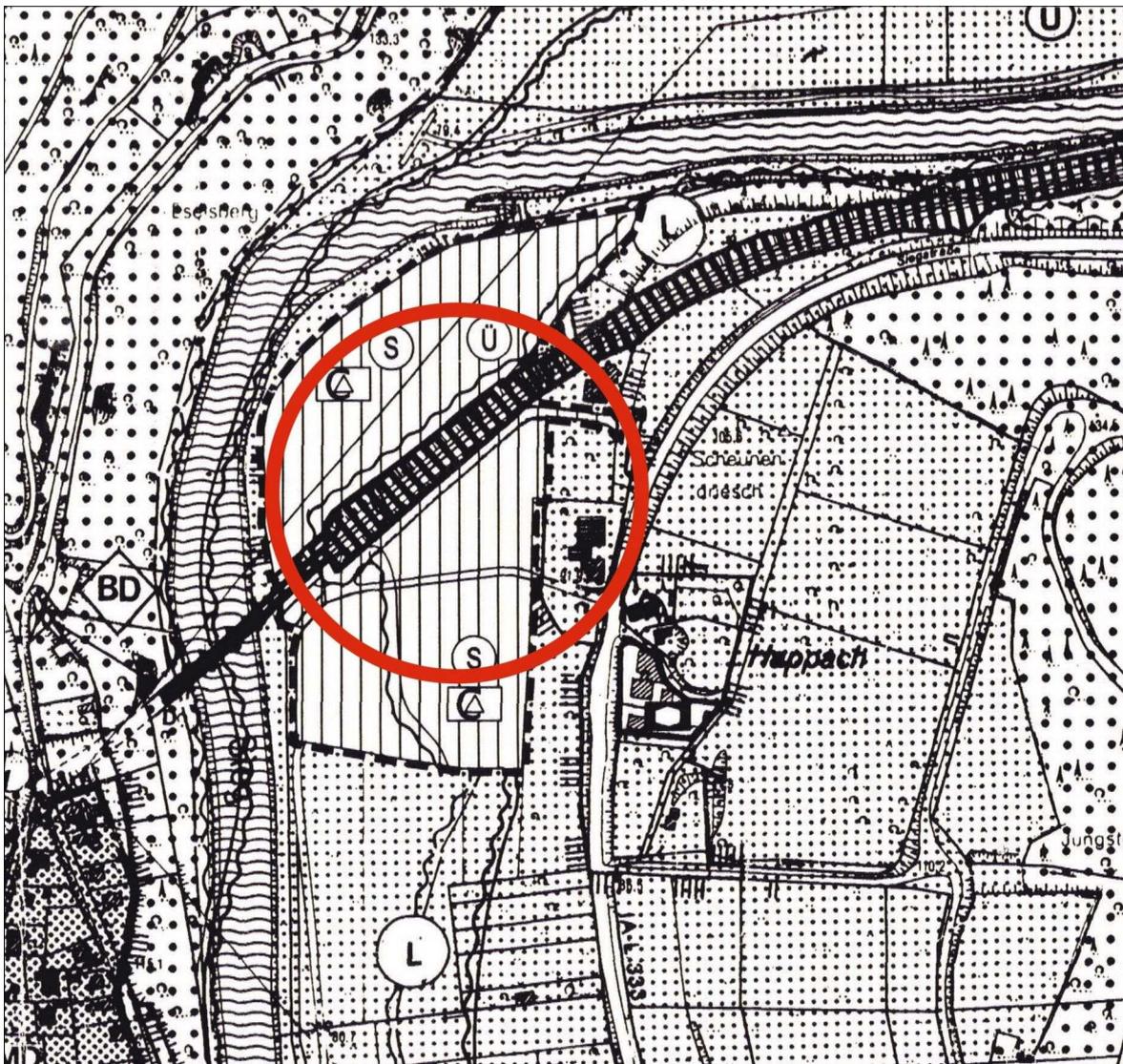


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf in der Fassung der 29. Änderung (schraffierte Flächen = Sonderbauflächen, gepunktete Flächen = Fläche für die Landwirtschaft)

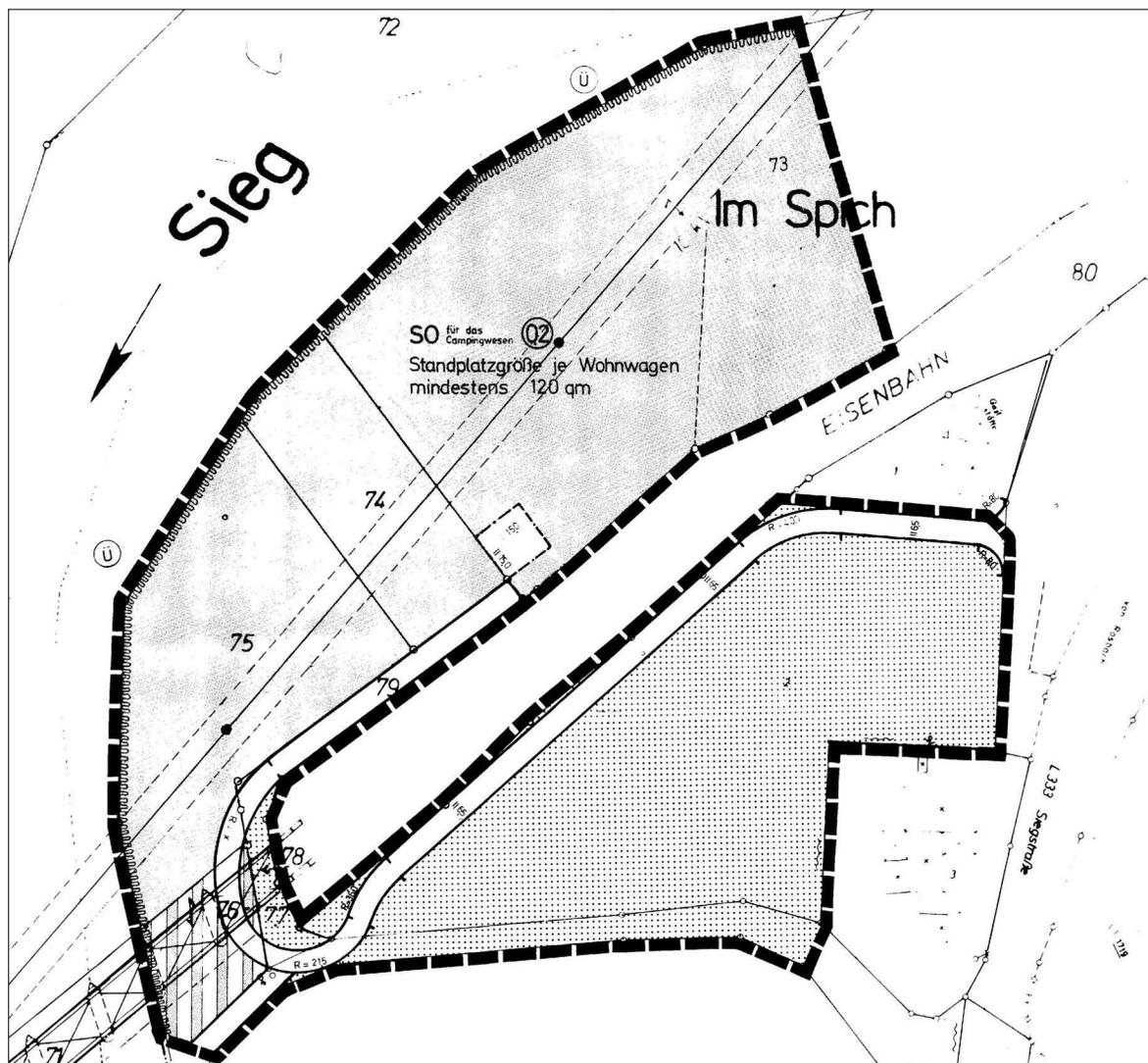


Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. 13 "Campingplatz Happach" (Ursprungsplan aus dem Jahr 1981)

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 8) 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 9, 12 und 13) 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 17) unterteilt. Im südwestlichen Eckbereich des Änderungsgebietes befindet sich ein Kinderspielplatz (s. Abbildung 18); 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 19) setzen sich die außerhalb des Änderungsgebietes liegenden Flächen der Campingplatz-Anlage fort.



Abbildung 9: 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 10: Teilflächen der Campingplatz-Anlage südlich der Happacher Straße (außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans)

5. Bebauungsplanung

5.1 Städtebauliches Konzept

Im Bereich des Bebauungsplan-Geltungsbereichs sind bauliche und strukturelle Erweiterungen des bestehenden Campingplatz-Betriebes geplant. In SO 2 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.

Die Wiesenflächen in SO 1 wurden in den vergangenen Jahren durch lineare Anpflanzung von Schnitthecken, kombiniert mit zwischengesetzten Laubbäumen unterschiedlicher Art und Größenordnung, in verschiedene Einzelbereiche untergliedert. Der überwiegende Teil dieser ökologisch hochwertigen Gehölzstrukturen soll dauerhaft erhalten bleiben und wurde in die städtebauliche Planung integriert: die bebaubare Fläche in SO 1 wurde so angeordnet, dass die geplante Bebauung nach drei Seiten hin von bestehenden Schnitthecken umrahmt wird.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über bereits vorhandene Straßen bzw. befahrbare Wege; zusätzliche Straßen sind nicht erforderlich. Vorhandene, durchgehende Baum-/Strauchhecken entlang der Verkehrswege schirmen auch künftig die Freizeitanlage zu den Verkehrsflächen hin ab.

5.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB setzt der Bebauungsplan, auf der Grundlage des § 10 Abs. 5 BauNVO, ein Sondergebiet „Campingplatz“ fest (SO1, SO2).

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

- Sanitär- und Bürogebäude,
- Verkaufskiosk mit Außenbewirtschaftung,
- Standplätze für Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte sowie ortsveränderliche Mobilheime mit einer Grundfläche von jeweils 40 m² als Höchstmaß,
- überdachte und nicht überdachte Pkw-Stellplatzflächen.

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

- Standplätze für Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte,
- bauliche Anlagen für die Haltung und Bewegung von Pferden,
- überdachte und nicht überdachte Stellplätze für Pkw und landwirtschaftliche Kraftfahrzeuge einschließlich Pferdeanhänger.

Die Mindestfläche pro Standplatz für Wohnwagen und ortsveränderliche Mobilheime in SO1 und SO2 beträgt 120 m².

Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu Naturschutz- und FFH-Gebieten ist eine sensible Einbindung der künftigen Bebauung in die umgebende Landschaft von besonderer Wichtigkeit. Planungsrechtlich wird dies durch eine niedrige Bebauung und einen geringen Versiegelungsgrad sichergestellt: der Bebauungsplan setzt sowohl in SO1 als auch in SO2 eine maximal eingeschossige Bebauung und eine maximale Grundflächenzahl = 0,3 fest (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

5.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt in SO1 und SO2 eine offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1, 2 BauNVO) fest; die Festsetzung beinhaltet eine Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 50m. Die bebaubaren Flächen (Baufenster) werden über Baugrenzen definiert (§ 23 Abs. 1,3 BauNVO).

Auch außerhalb der überbaubaren Flächen sind in SO1 und SO2 Standplätze für Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte zulässig, in SO1 Standplätze für jederzeit ortsveränderliche Mobilheime, jedoch nur außerhalb der Flächen, die in der Planzeichnung als Überschwemmungsgebiet (Ü) gekennzeichnet sind.

5.2.3 Erschließung, Stellplätze, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Verkehrserschließung 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. Die im Plangebiet vorhandenen Abwasserleitungen (s. Abbildung 11) werden, soweit sie nicht im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen liegen, über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Gemeinde Eitorf planungsrechtlich gesichert.

In SO1 sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, darüber hinaus jeweils ein nicht überdachter Stellplatz pro Standplatz in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

In SO2 sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig; darüber hinaus jeweils ein nicht überdachter Stellplatz pro Standplatz in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.



Abbildung 11: Lageplan / vorhandener Kanalanschluss - Quelle: Gemeinde Eitorf

5.2.4 Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet unzulässig sind

- Stromversorgungsfreileitungen,
- Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Flächen, die verhindern, dass Wohnwagen, Zelte und Mobilheime jederzeit ortsveränderlich sind, und
- Nebenanlagen im Überschwemmungsgebiet .

5.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

a) Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Zu den vorhandenen Gehölzstrukturen, die künftig erhalten bleiben sollen (s. 5.1), zählen, neben den straßenbegleitenden Gehölzen in SO1 und SO2,

- eine in Ost-West-Richtung verlaufende, 4,0 m breite Schnitthecke mit dazwischen angepflanzten Laubbäumen im Norden von SO 1,
- eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende, 4,0 m breite Schnitthecke mit dazwischen angepflanzten Laubbäumen östlich des in SO 1 festgesetzten Baufensters sowie
- eine ca. 10,0 m (im Süden) bis 15,0 m (im Norden) breite Fläche mit unterschiedlichen Gehölzen in ca. 3,0 – 5,0 m Abstand zur östlichen Grenze von SO 1.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB setzt der Bebauungsplan in den genannten Bereichen „Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ fest, um den dauerhaften Erhalt der bestehenden Vegetation auf planungsrechtlicher Ebene zu sichern; abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen ist auf gebietsheimische Sorten zurückzugreifen, um Florenverfälschung und Verdrängung zu verhindern (Näheres hierzu s. Umweltbericht).

Anlage A zur Begründung enthält eine Liste, die bei der Auswahl von Ersatzpflanzen anzuwenden ist.

Auf der selben Rechtsgrundlage setzt der Bebauungsplan den Erhalt von Einzelbäumen fest; nicht festgesetzt wird der Erhalt der Hecke innerhalb des Baufensters in SO 1, um den Entwurfsspielraum im Rahmen der späteren Hochbauplanung nicht allzu sehr einzuschränken.

b) Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer (Neigung zwischen 0° und 15°) bei einer Dachfläche von mehr als 25 m² mindestens mit einem Flächenanteil von 60% dauerhaft zu begrünen sind. Dachflächen, die für die Unterkonstruktion von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik oder Wärme) in Anspruch genommen werden, reduzieren die zu begrünende Dachfläche.

Die nicht für das Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen oder ortsveränderlichen Mobilheimen, als Freisitze oder Stellplätze genutzten Teilflächen der Standplätze sind zu begrünen. Erschließungswege außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sowie Flächen für Stellplätze sind durch Befestigung mit geeignetem Unterbau (z. B. Schotterterrassen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.

c) Artenschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Der Bebauungsplan setzt fest, dass zum Schutz nachtaktiver Insekten vor Lichtirritation bzw. Individuenverlusten für die nächtliche Beleuchtung des Plangebietes und geplanter Gebäude insektenfreundliche Leuchten und Leuchtmittel zu verwenden sind. Es sind Leuchtmittel mit geringe UV- und Blau- Emission zu verwenden. Geeignet

sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LEDs mit maximal 3.000 Kelvin. Die verwendeten Lampen müssen ein Abstrahlen zur Seite und nach oben vermeiden und ein geschlossenes Gehäuse aufweisen. Wenn möglich sind eine nächtliche Leuchtstärkenreduzierung vorzunehmen und/oder Bewegungsmelder zu verwenden. Rodungstätigkeiten sind, in Anlehnung an den gesetzlichen Zeitraum nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, außerhalb der Vegetationsperiode (Anfang März bis Ende September) durchzuführen, um Tötungen sowie Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln in Gehölzbeständen zu vermeiden.

d) Bodenschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Erhaltung der Infiltrationsfähigkeit der Böden für Niederschlagswasser setzt der Bebauungsplan fest, vorbehaltlich der Zustimmung der Wasserbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, dass nicht überdachte Stellplatzflächen, Zufahrten und Fußwege mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen), weitfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), als wassergebundene Decke oder Schotterrasen anzulegen sind.

5.2.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Abs. 2 LWG i.V.m. § 55 WHG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Laut Bodenkarte NRW ist das Versickern in dem von der Planung betroffenen Bereich zwar nicht unproblematisch, jedoch ist eine Entwässerung über Rigolen und Mulden mit Überlauf in die Sieg möglich. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG und § 55 WHG setzt der Bebauungsplan fest, dass das von Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und ortsnah zu versickern ist. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Maßgabe der Wasserbehörde ortsnah in ein geeignetes Gewässer einzuleiten.

Abweichungen können zugelassen werden, wenn gutachterlich festgestellt wird, dass eine Versickerung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

5.2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu Dachformen, Dacheindeckungen und Fassadenmaterial sowie zu Einfriedungen. Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13, Ursprungsplan und 1. Änderung.

5.3 Hinweise

Auf der Grundlage der Umweltprüfung sowie eingegangener Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB enthält der Bebauungsplan in Teil B (Text) Hinweise, die bei der späteren Realisierung der Planung zu beachten sind, aber keinen Normcharakter haben. Die Hinweise beinhalten die folgenden Themen:

1. Anlagen der Deutschen Bahn AG
2. Abfallwirtschaft
3. Kampfmittelfunde
4. Baubezogene Schutzmaßnahmen
5. Überschwemmungsgebiet, Hochwasser

6. Starkregenereignisse
7. Altlasten
8. Erdbebengefährdung
9. Boden- und Grundwasserschutz
10. Archäologische Funde und Befunde
11. Artenschutz.

6. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Gutachten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt:

GA1: Artenschutzprüfung Stufe I (ASP Stufe I) / 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 der Gemeinde Eitorf "Campingplatz Happach",

Büro Strix, Königswinter, 2021

GA2: Bericht zur FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum Bebauungsplanverfahren „2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 der Gemeinde Eitorf für das FFH-Gebiet „Sieg“, Ortsteil Bach, Gemeinde Eitorf, Landkreis Rhein-Sieg-Kreis

Büro Strix, Königswinter, 01.02.2021

8. Pflanzliste (Anlage A zur Begründung)

Pflanzliste zur Textlichen Festsetzung „Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in Teil B (Text) des Bebauungsplans

(Quelle: Umweltbericht, Büro Strix, Markus Hanft, 53639 Königswinter)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe*
Bäume		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	15
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke/Sandbirke	25
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	15
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche, Gemeine	25
<i>Populus canescens</i>	Graupappel	25
<i>Populus tremula</i>	Espe, Zitterpappel	15
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	18
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume	8
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	25
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	25
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche/Vogelbeere	12
<i>Sorbus intermedia</i>	Mehlbeere, Schwedische	15
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	25
Sträucher		
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	4
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	5
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	4
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	4
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe/Schwarzdorn	4
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	3
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose	3
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	2
<i>Salix caprea</i>	Salweide	5

*Potenzielle Endhöhe im Freiland unter mittleren Standortbedingungen

Folgende Mindestqualitäten sind zu gewährleisten: Sträucher: 60 bis 100 cm Höhe, Bäume I. und II. Ordnung: Hochstämme, 3 mal verpflanzt (3xv), StU mind. 12-14 cm.

9. Fotodokumentation



Abbildung 12: Nordöstlicher Teil des Geltungsbereichs

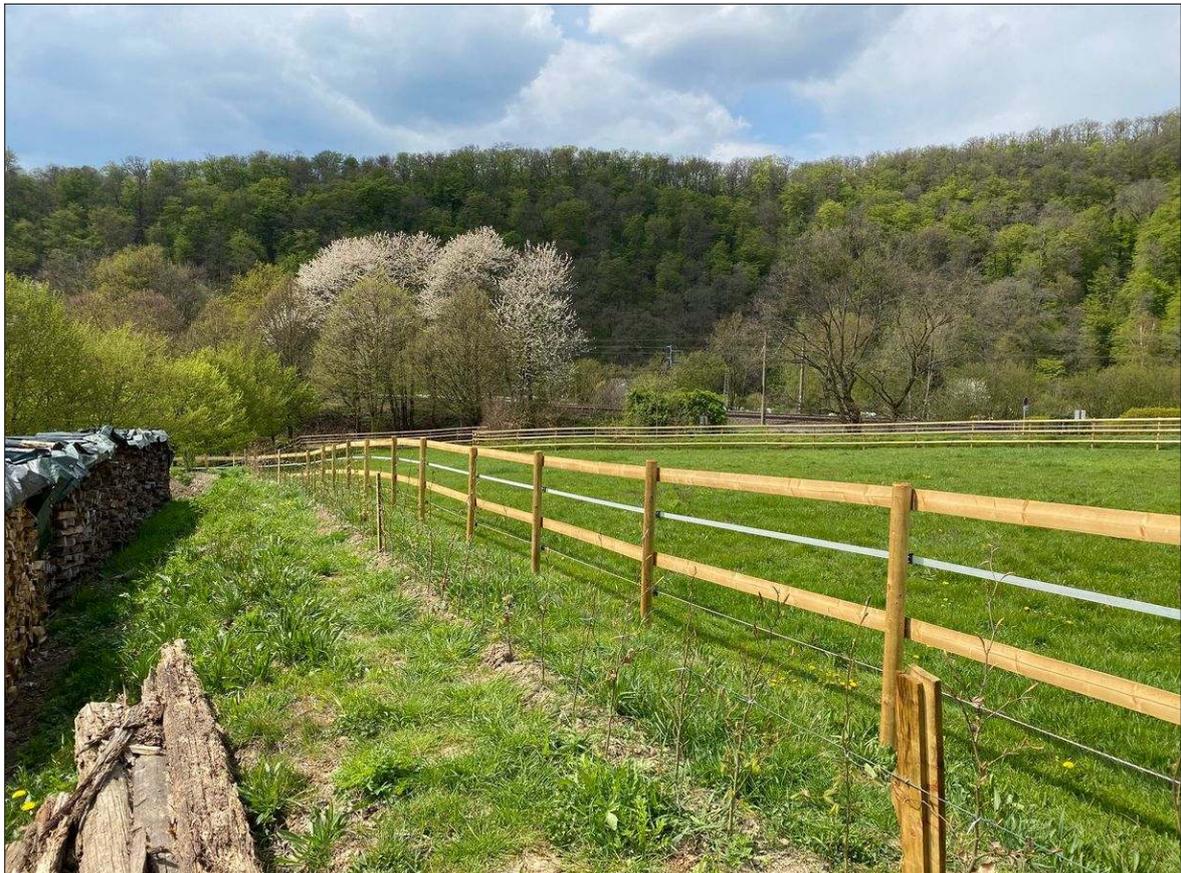


Abbildung 13: Derzeitige Pferdeweide im Nord-/Nordwesten des Plangebietes



Abbildung 14: Südöstlich an das Plangebiet angrenzende Hoffläche eines landwirtschaftlichen Betriebes



Abbildung 15: Blick von der Happacher Straße aus in Richtung Norden



Abbildung 16: 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 17: Hoppacher Straße Richtung Westen, rechts im Hintergrund Kinderspielplatz, vorne rechts derzeitige Standflächen für Campingwagen, links der Straße Teilflächen der Campingplatz-Anlage außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans



Abbildung 18: Happacher Straße Richtung Westen, rechts der vorhandene Kinderspielplatz



Abbildung 19: Bahnunterführung südwestlich des Änderungsgebietes