



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

Begründung

Planungsstand: 19.05.2022

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.....	5
3.1 Lage des Änderungsgebietes, derzeitige Nutzung, Grundbesitz.....	5
3.2 Altlasten.....	5
4. Planänderung.....	5
5. Verfahren.....	5
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Umweltbelange und Artenschutz.....	5

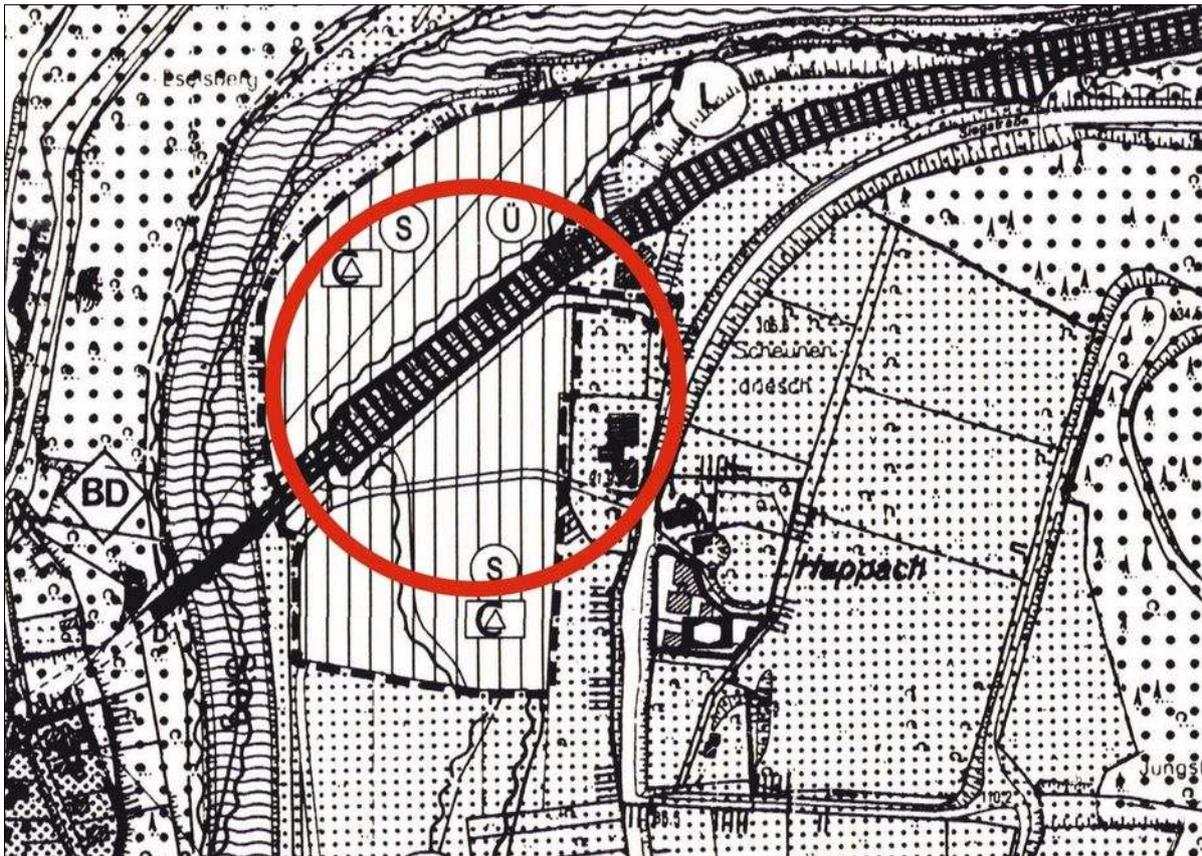


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf in der Fassung der 29. Änderung

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 FNP stellt den überwiegenden Teil der betroffenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als „Sonderbauflächen“ (S) mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ und eine Fläche im Osten als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. 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 (S) „Campingplatz“ 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 Etablierung einer attraktiven Ergänzung des touristischen Beherbergungsangebotes in der Gemeinde Eitorf. Zur langfristigen Sicherung des Standortes sind aktuell Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant. So soll u.a. mit einer Reitanlage südöstlich der Eisenbahntrasse 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. Mit der geplanten Ergänzung des bisherigen Freizeitkonzeptes sollen neue Impulse für den Camping-Tourismus gesetzt werden, die eine Magnetwirkung für den gesamten Campingplatz-Betrieb erwarten lassen.

Mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“ schafft die Gemeinde Eitorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Betriebserweiterungen und leistet damit 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. Abb. 2), stellt die gesamten Flächen der Cam-

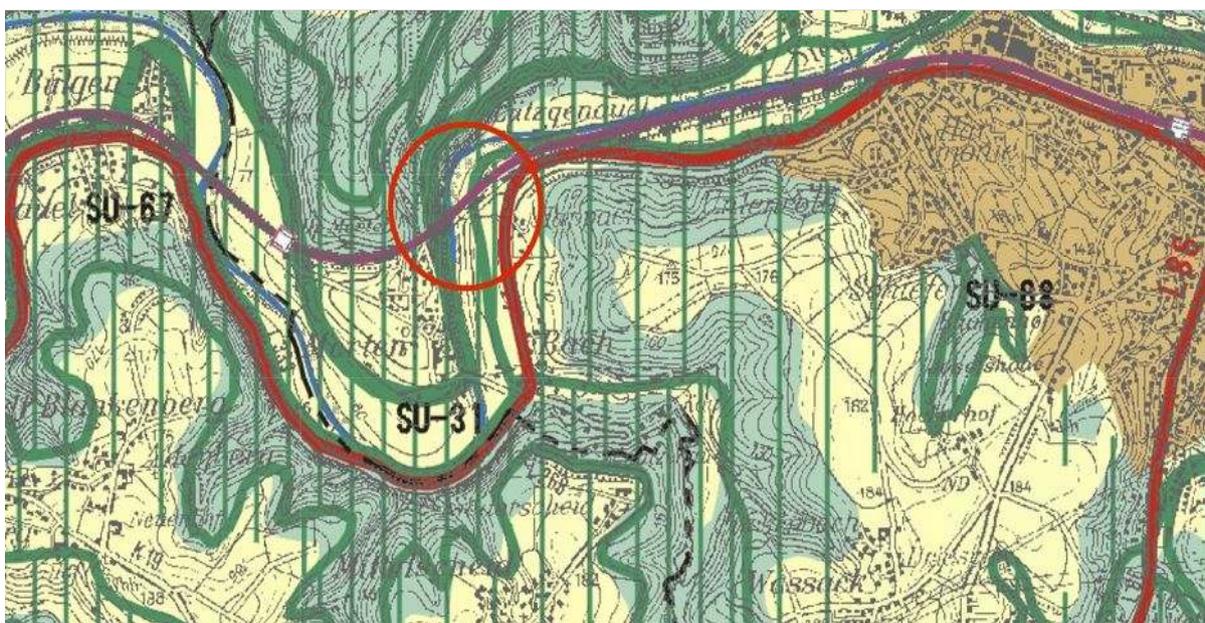


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg.

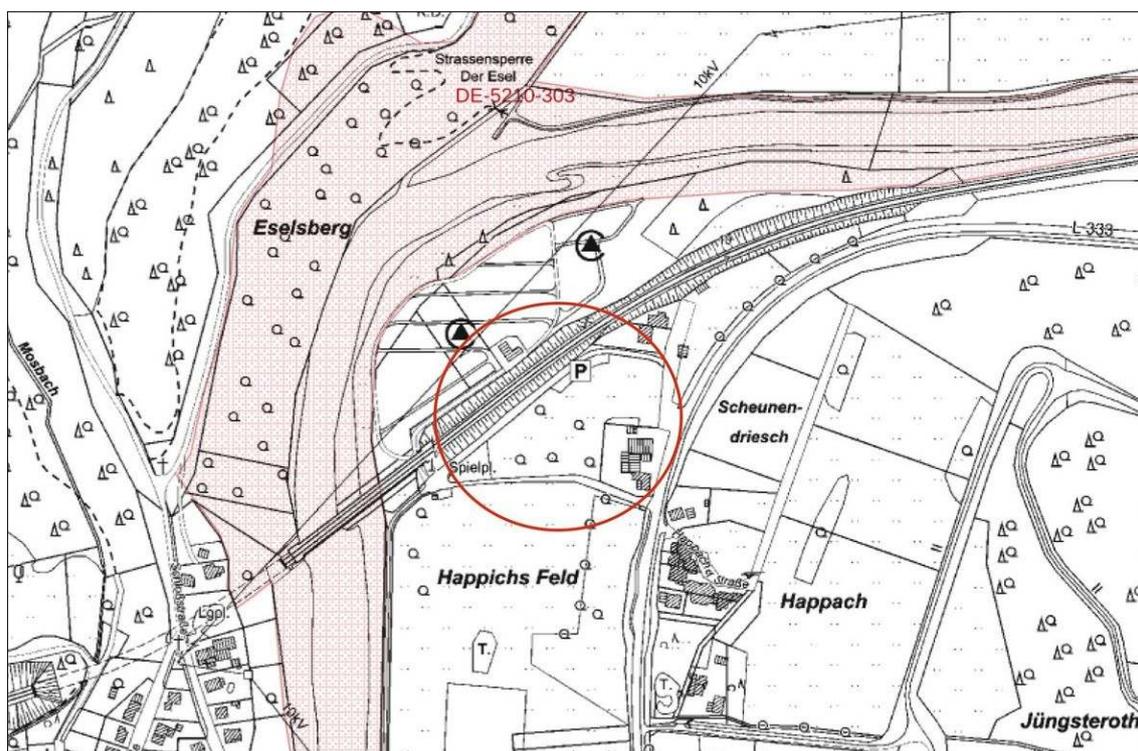


Abb. 3: Lage des Änderungsgebiets in Bezug zum benachbarten FFH-Gebiet DE-5210-303
(Quelle: Land NRW)

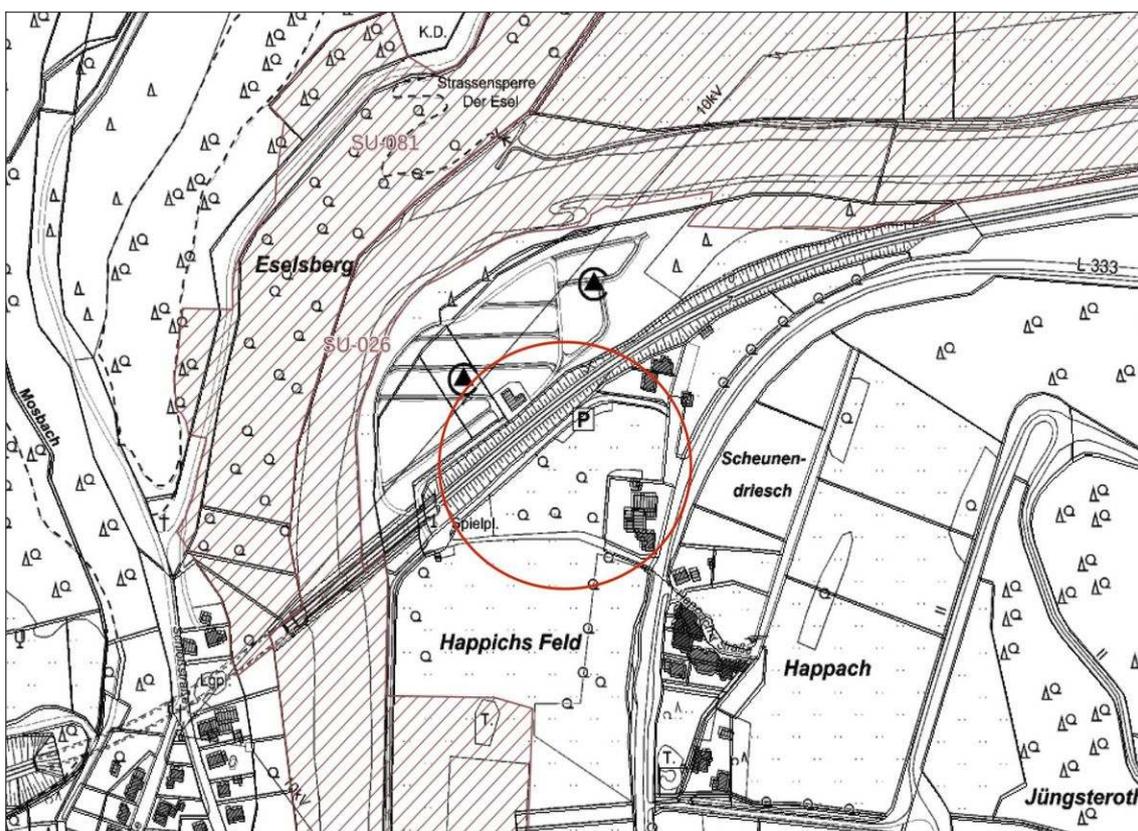


Abb. 4: Lage des Änderungsgebiets in Bezug zum benachbarten Naturschutzgebiet SU-026
(Quelle: Land NRW)

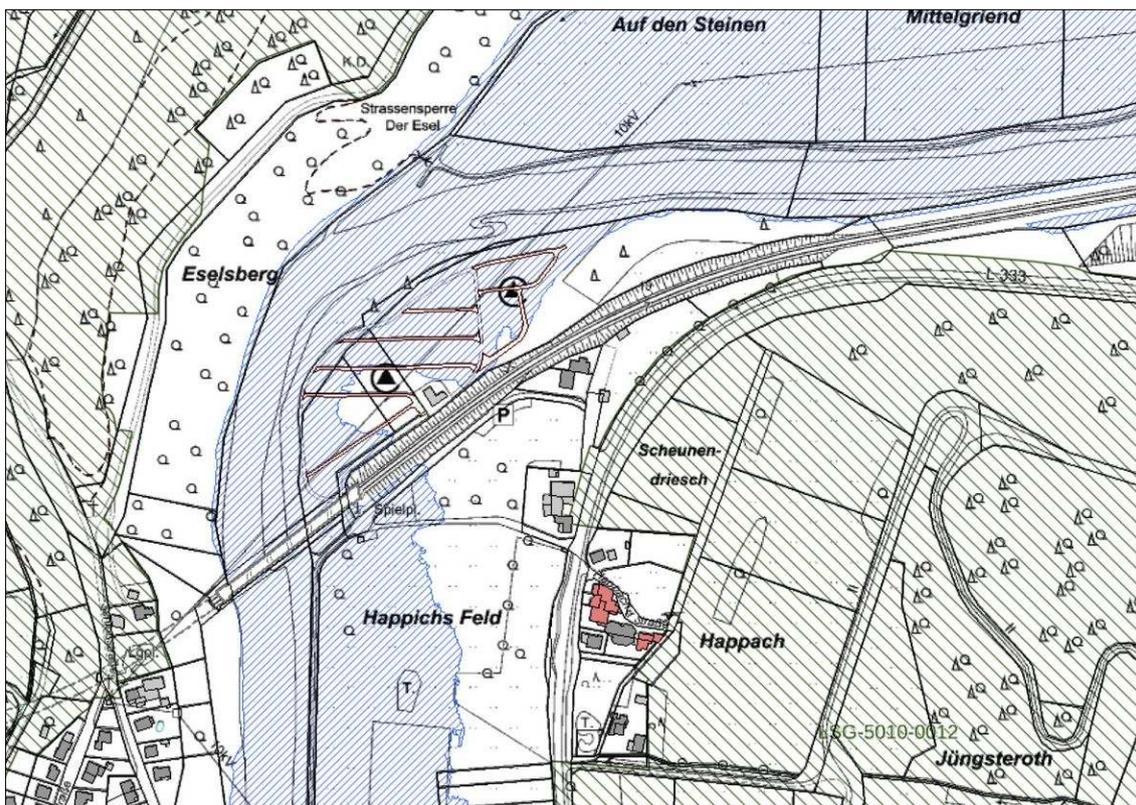


Abb. 5: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Sieg (blaue Schraffur) und Landschaftsschutzgebiet LSG-5010-0012 (grüne Schraffur) Quelle: Land NRW

pingplatzanlage als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar. Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung erging seitens der Gemeinde Eitorf unter Vorlage der erforderlichen Planunterlagen eine Anfrage an die Regionalplanungsbehörde, welche Ziele für das Änderungsgebiet bestehen. Die Bezirksregierung Köln teilte der Gemeinde Eitorf mit Schreiben vom 02.05.2022 mit, dass der beabsichtigten 60. Änderung des Flächennutzungsplans raumordnungsrechtliche Ziele nicht entgegen stehen.

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

3. Das Änderungsgebiet und seine Umgebung

3.1 Lage des Änderungsgebietes, derzeitige Nutzung, Grundbesitz

Das ca. 4.435 m² große Änderungsgebiet befindet sich im Westen des Gemeindegebietes von Eitorf in der Gemarkung Merten (054049); 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 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf stellt die Flächen ihres Geltungsbereiches als Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung „Campingplatz / Reiten“ dar (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauN-VO). Die Darstellung ersetzt die bisherigen FNP-Darstellungen einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ im Westen und einer „Fläche für die Landwirtschaft“ im Osten des Änderungsgebietes. 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

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz der Gemeinde Eitorf beschloss am 24.08.2021, ein Bauleitplanverfahren zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“ durchzuführen. In der Zeit vom 26.10.2021 bis 10.11.2021 fand die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt; die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.04.2022 bis 19.05.2022.

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. Die durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“ künftig zulässigen, zusätzlichen 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 60. 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.

Der wirksame FNP in der Fassung der 29. Änderung stellt im Plangebiet eine gegenüber dem Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 im Jahr 1981 bereits stark reduzierte Restfläche für die Landwirtschaft dar. Diese ist durch Umfang und Lage zwischen Bebauung und Campingplatz in ihrer Nutzung stark eingeschränkt und wird derzeit als Pferdeweide genutzt. Mit der Darstellung dieser Fläche als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Campingplatz / Reiten“ wird einer bereits erfolgten Entwicklung Rechnung getragen, dass die Pferdehaltung im Plangebiet weniger eine landwirtschaftliche Funktion erfüllt, sondern vielmehr deshalb fortgeführt werden kann, weil sie das Freizeitangebot des Campingplatzes erweitert. Während auf Ebene des Bebauungsplans dieser veränderten Rolle der Nutzung Rechnung getragen wird, wird auf Ebene des FNP die Abgrenzung von Landwirtschaft und Sonderbauflächen abgerundet.

Die Änderung des Flächennutzungsplans stellt somit einen Verlust von Flächen für die Landwirtschaft dar, der jedoch, insbesondere vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Entwicklungen, als vertretbar und angesichts der Bedeutung des Standorts für den Tourismus in Eitorf als erforderlich angesehen wird.