

30. AUG. 2022

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 13, Campingplatz Happach, 2. Änderung und gleichzeitig 60. Änderung des Flächennutzungsplans

Hier: erneute Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB

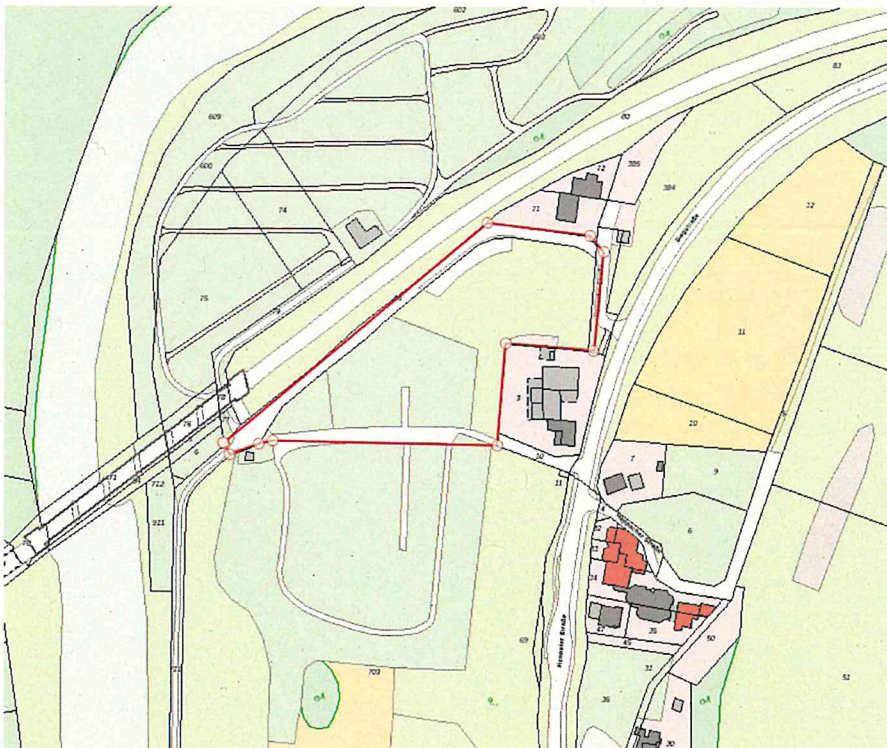
Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 31.05.2022 die erneute öffentliche Auslegung der o.a. Bebauungsplanentwürfe beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung wird erforderlich, da der Ausschuss den Anregungen des Rhein-Sieg-Kreises und der Bezirksregierung Köln insbesondere in folgenden Punkten gefolgt ist:

- Abschichtung der Umweltberichte
- Festsetzung Sonderbaufläche Reiten im Flächennutzungsplan
- Überarbeitung FFH-Vorprüfung

Die erneute Offenlage erfolgt gem. §4a Abs. 3 Satz 3 BauGB verkürzt, für eine Dauer von 15 Tagen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Merten und umfasst die Flurstücke 66 und 703 (tlw.) in Flur 6 und Flurstück 1 (tlw.) in Flur 5. Der Geltungsbereich ist der untenstehenden Karte zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus Anlage 3.



Ziele und Zwecke der Planung

I. Bebauungsplan Nr. 13, Campingplatz Happach, 2. Änderung

Die Betreiber des Campingplatzes 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 Betriebsveränderungen/-ergänzungen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

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 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.

II. 60. Änderung des Flächennutzungsplanes

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).

Die Planentwürfe einschließlich Begründungen, textlichen Festsetzungen und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wie: Artenschutzprüfung I, FFH-Verträglichkeitsvorprüfung sowie Umweltberichte zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

07.09.2022 bis einschließlich 21.09.2022

erneut im Rathaus Eitorf, Markt 1, Amt für Bauen und Umwelt, Zimmer 205, während folgender Zeiten öffentlich aus:

montags bis mittwochs 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

donnerstags 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr

freitags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Während der Offenlegung können Stellungnahmen insbesondere schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden. Die Unterlagen sind ab dem 06.09.2022 auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de (Rathaus, Bauen und Wohnen, Bauleitplanung, Bauen und Baulücken, Aktuelle Bebauungsplanverfahren) einsehbar und werden zusätzlich mit dem zentralen Portal des Landes verlinkt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Zu der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13, 2. Änderung und der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Inhalt der Information		Urheber
Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> • Emissionen/Immissionen • Potenzielle Belästigungen während des Baubetriebs • Erdbebengefährdung 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründungen • ASP I • Umweltberichte
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Eingriffe in Natur und Landschaft • Begrünungsmaßnahmen • Artenschutzrechtliche Belange 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründungen • ASP I • Umweltberichte • FFH-Verträglichkeitsvorprüfung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Beschaffenheit, Naturnähe und Versiegelung des Bodens • Abfallwirtschaft, Altablagerungen oder Altstandorte 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründungen • Umweltberichte
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasser, Grundwasserstände • Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung • Oberflächenwasser 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründungen • Umweltberichte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründungen
Luft und Licht	<ul style="list-style-type: none"> • Klimatische und lufthygienische Verhältnisse 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründungen
Landschaft- und Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründungen • Umweltberichte
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Denkmalschutz 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründungen
Angaben zu Auswirkungen auf Schutzgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Natura 2000-Gebiete • Landschaftsschutzgebiet • FFH-Gebiet • Naturschutzgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründungen • Umweltberichte • FFH-Verträglichkeitsvorprüfung
Wechselwirkung zwischen den Umweltschutzbelangen	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge oben angeführter Schutzgüter 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründungen • Umweltberichte

Bekanntmachungsanordnung:

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 19 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 11.03.2008 in der z.Zt. gültigen Fassung.

Hinweise:

1. Entsprechend § 4a Abs. 6 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.
2. Gem. § 3 (3) BauGB ist bei Flächennutzungsplänen ergänzend zu dem Hinweis nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Eitorf, 29.08.2022


Rainer Viehof
Bürgermeister

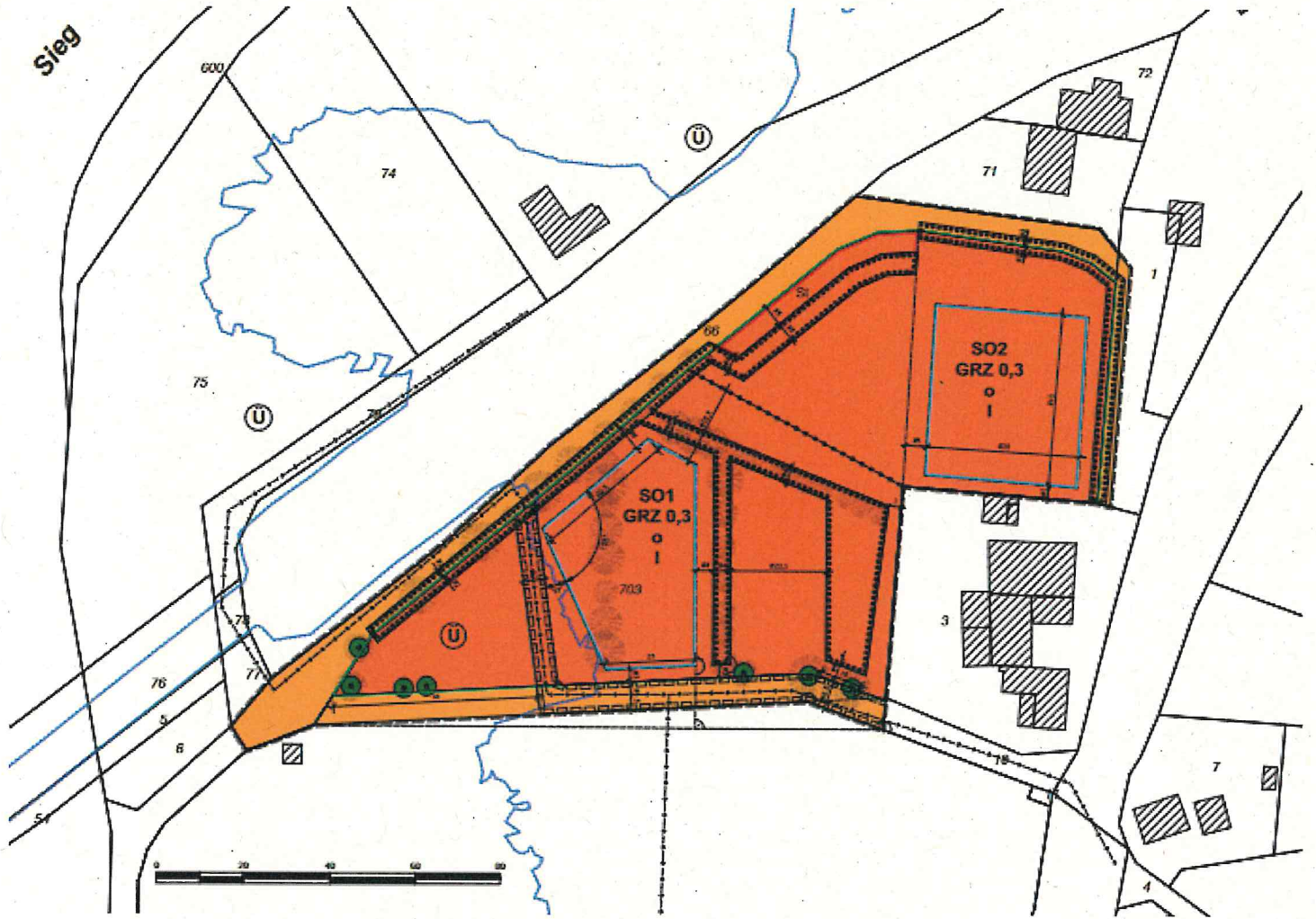
Anlagen:

Planzeichnung Bebauungsplan

Legende Bebauungsplan


Planzeichnung Flächennutzungsplan

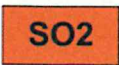
Legende Flächennutzungsplan



Erläuterung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

 **SO1** Sondergebiet, Zweckbestimmung Camping
§ 1 Abs. 2 Nr. 11 und § 10 BauNVO


 **SO2** Sondergebiet, Zweckbestimmung Camping, Reiten
§ 1 Abs. 2 Nr. 11 und § 10 BauNVO


Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 und § 19 BauNVO


I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 2 und § 20 BauNVO


Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

 **O** Offene Bauweise
§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

 **Baugrenze**
§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO


Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsflächen


 Straßenbegrenzungslinie

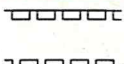
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

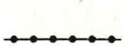
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen

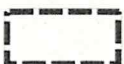
 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen, Nachrichtliche Übernahmen


 **St** Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB


 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde Eitort
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB


 Abgrenzung von Sondergebietsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

 Vorhandener Kanal

 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
§ 9 Abs. 6a BauGB

 Vorhandener Baum

 Hilfslinie zwischen zwei Punkten der Kartengrundlage

Darstellungen der 29. Änderung
(Kartengrundlage und informelle Übernahmen aktualisiert)







Entwurf zur 60. Änderung






Erläuterung der Planzeichen

Bauflächen und Baugebiete § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

-  Wohnbauflächen
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
-  Dorfgebiet
§ 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
-  Sonderbauflächen, Zweckbestimmung Campingplatz
§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
-  Sonderbauflächen, Zweckbestimmung Campingplatz / Reiten
§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO



Ausstattung des Gemeindegebiets § 5 Abs. 2 BauGB

-  Sozialen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen
§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB
-  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB
-  Versorgungsanlagen Elektrizität
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Flächen für den übergeordneten Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

-  Bahnanlagen



Grünflächen § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

-  Grünflächen
-  Zweckbestimmung: Friedhof


Wasserflächen § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB

-  Wasserflächen





Flächen für Landwirtschaft und Wald § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

-  Flächen für die Landwirtschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a BauGB
-  Flächen für Wald
§ 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe b BauGB

Sonstige Planzeichen

-  Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans

Nachrichtliche Übernahmen

-  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
§ 5 Abs. 4a BauGB
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH)