

**Stadt Bad Münstereifel**  
**Bebauungsplan Nr. 3 c**  
**„Freizeitzentrum Goldenes Tal – Sondergebiet**  
**Campingplatz / Schulung“**  
**1. Änderung**

---

Gemarkung:	Münstereifel
Stadt:	Bad Münstereifel
Kreis:	Euskirchen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

---



- 
- **Begründung gemäß § 2a BauGB**  
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
- 

Stand: 08.03.2021      Satzungsbeschluss

Bearbeitung durch:

PE Becker GmbH  
Kölner Str. 23-25  
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de  
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

24-527

**Redaktionelle Änderungen / Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung in Rot**

<b>Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>3</b>
<b>1. Verfahren</b>	<b>3</b>
1.1    Verfahrensart	3
1.2    Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	3
<b>2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung</b>	<b>6</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans</b>	<b>6</b>
<b>4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs</b>	<b>7</b>
4.1    Stadträumliche Einbindung	7
4.2    Topographie	7
4.3    Bebauungspläne / Historie	7
4.4    Derzeitige Bebauung und Nutzung	7
4.5    Erschließung	8
4.6    Ver- und Entsorgung	8
4.7    Natur, Landschaft, Umwelt	8
4.8    Eigentumsverhältnisse	8
4.9    Belange des Denkmalschutzes	9
<b>5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>10</b>
5.1    Landes- und Regionalplanung	10
5.2    Flächennutzungsplan	11
5.3    Landschaftsplan	12
5.4    Fachplanungen	12
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)</b>	<b>13</b>
6.1    Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
6.2    Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
6.3    Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	15
6.4    Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)	16
6.5    Geh,- Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB)	16
6.6    Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	16
6.7    Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	17
6.8    Festsetzungen zu Maßnahmen des Immissionsschutzes	17
6.9    Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	21
<b>7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>21</b>
<b>8. Auswirkungen der Planung</b>	<b>21</b>
8.1    Verkehrstechnische Erschließung	21
8.2    Wanderwege und Mountainbike Route	22
8.3    Ver- und Entsorgung	22
8.4    Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung	23
8.5    Immissionsschutz	23
8.6    Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich	23
8.7    Flächenbilanz	26
8.8    Überschwemmungsgebiet der Erft, Belange des Hochwasserschutzes	26
8.9    Bodenordnung, Kosten	27
<b>9. Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>27</b>
<b>10. Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>27</b>

## Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

### 1. Verfahren

#### 1.1 Verfahrensart

Die Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 2 und § 2a BauGB als „vollständiges“ Bebauungsplanverfahren mit zwei Beteiligungsrunden und Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichts dokumentiert wird (gesondertes Dokument), durchgeführt. Die Verfahrenswahl ist unter anderem durch ein Urteil (Hess. VGH, Urt. vom 27.10.2016 - 4 C 1869/15.N -) begründet. Es wurde festgestellt, dass von dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB grundsätzlich kein Gebrauch gemacht werden darf, wenn ein unbebauter Bereich in Anspruch genommen wird. Dabei ist in Bezug auf die Fragestellung, ob es sich um Innen- oder Außenentwicklung handelt, auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen. Die bisherige planungsrechtliche Qualität der Flächen ist nicht entscheidend, so dass hier trotz Änderung eines bestehenden Bebauungsplans ein „vollständiges“ Verfahren durchzuführen ist.

Bestandteil der Planung ist daher ein Umweltbericht (UB) und ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) mit Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (EAB)). Diese Dokumente sind dem Entwurf des Bebauungsplans beigefügt. Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1, (ASP I) erstellt.

Das Planverfahren wird nicht als Vorhabenbezogener Bebauungsplan betrieben, sondern als Angebotsplanung gemäß § 8 BauGB.

#### 1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Am 04.12.2019 wurde vom Rat der Stadt Bad Münstereifel der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 c „Freizeitzentrum Goldenes Tal – Sondergebiet Campingplatz / Schulung“ gefasst.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 08.05.2020 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 01.07.2020 äußerten sich 18 Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden äußerten sich zwei.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 03.03.2020 sowie textliche Erläuterungen dazu, konnte in der Zeit vom 11.05.2020 bis 19.06.2020 im Rathaus öffentlich eingesehen werden. Hierzu war pandemiebedingt eine vorherige Anmeldung erforderlich. Ergänzend wurde die Planung auf der Internetseite der Stadt eingestellt. Es gingen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten modifiziert:

- Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen: Ergänzung einer Grünfläche entlang der Erft im Zufahrtbereich zur Campingfläche zu Lasten der Verkehrsfläche (Zufahrt), um einen 2 m breiten Streifen (ab Böschungsoberkante gem. Geländeaufnahme) von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen (Zufahrten, Zäune etc.) und Bodenanschlüpfungen freizuhalten.
- Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Euskirchen: Ausweitung der Erhaltungssatzungen entlang der Erft sowie Aufnahme der Gehölzinsel innerhalb des Sondergebiets und des Bewuchses entlang der L 194 als Erhalt (gem. Abstimmung mit der UNB im Vorfeld des BPlan-Verfahrens).
- Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen und des Erftverbandes: Aktualisierung des Überschwemmungsgebiets (ÜSG, HQ100) im Umfeld des Plangebiets gem. Bekanntmachung der Bezirksregierung Köln vom 10.07.2020 zur vorläufigen Sicherung des ÜSG, Veröffentlichung im Amtsblatt der Bezirksregierung Köln 20.07.2020. Kennzeichnung des HQextrem durch Signatur in der Planzeichnung und dazu passender Erläuterung im Kapitel Kennzeichnungen der Textlichen Festsetzungen. Ergänzung eines Hinweises zur Einleitung in Oberflächengewässer.
- Aufgrund der Stellungnahme des Kreises Euskirchen zum Immissionsschutz: Beauftragung einer Schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 c „Freizeitzentrum Goldenes Tal – Sondergebiet Campingplatz / Schulung“ der Stadt Bad Münstereifel (Kramer Schalltechnik GmbH, 2020). Ergebnis: Darstellung der ermittelten Nutzungsbereiche durch entsprechende Signatur in der Planzeichnung und Neugliederung der Sondergebietsfläche durch Abgrenzung der drei Teilflächen in Nord-Süd-Richtung auf Basis der Schalltechnischen Untersuchung.
- Aufgrund der Stellungnahme des Bauamtes Kreis Euskirchen: Änderung der Formulierung der Textlichen Festsetzungen zwecks Klarstellung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf allen Teilflächen.
- Aufgrund der Stellungnahme von Straßen NRW: Nachrichtliche Darstellung der Werbeverbots- und Anbaubeschränkungszone gem. Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW), Ergänzung von Hinweisen zu Werbeanlagen, Vorbelastungen durch die L 194, zum Schutz der Böschung zur L 194 und Aufnahme einer Festsetzung sowie nachrichtliche Darstellung der freizuhaltenden Sichtfelder im Bebauungsplan („Sichtdreiecke“).
- Aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf: Ergänzung eines Hinweises zu Kampfmitteln.
- Aufgrund der Stellungnahme der eregio sowie Hinweis der Stadtwerke der Stadt Bad Münstereifel: Ergänzung von zwei Leitungsverläufen (Abwasser, Gas) im Änderungsbereich inkl. entsprechenden Leitungsrechten.
- Aufgrund der Stellungnahme des Geologischen Dienstes: Ergänzung der Kennzeichnung „Erdbebenzone“ und dazu passender Erläuterung im Kapitel Kennzeichnungen der Textlichen Festsetzungen.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand **17.11.2020** wurde vom **18.01.2021** bis zum **26.02.2021** öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Möglichkeiten der Einsichtnahme wurden durch Veröffentlichung im **Amtsblatt Nr. 01/2021 vom 08.01.2021**

bekannt gemacht. Bis zum **03.03.2021** ging **1** Stellungnahme mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Gemeinde ein.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **13.01.2021** von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand **17.11.2020** aufgefordert. Bis zum **03.03.2021** gingen **14** Behördenstellungen bei der Gemeinde ein.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgenden Punkten modifiziert:

- *Aufgrund der Stellungnahme des Erftverbands wurde eine Empfehlung zur Umsetzung versickerungsfördernder Maßnahmen aufgenommen.*
- *Aufgrund der Stellungnahme des Kreises Euskirchen wurde ein Hinweis zu Nachpflanzungen in den als Erhalt gekennzeichneten Bereichen ergänzt.*

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Rat der Stadt Bad Münstereifel in öffentlicher Sitzung am **24.03.2021** behandelt. In der gleichen Sitzung *wurden zu den gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Abwägungsbeschlüsse gefasst und* der Bebauungsplan in der Fassung vom **08.03.2021** als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wurde am **31.03.2021** ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. **17** vom **30.04.2021** in Kraft getreten.

## 2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 3 c „Freizeitzentrum Goldenes Tal“ wurde 2005/2006 aufgestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte die Ansiedlung eines Campingplatzes auf dem Flurstück 73 zwischen der Erft und der L 194 (ehemals B 51) ermöglicht werden. Diese Umsetzung ist bislang nicht erfolgt.

Seit 2018 besteht ein konkretes Interesse an der Umsetzung der Planung. Ein Investor möchte auf dem Gelände einen Campingplatz entwickeln und betreiben. Der Kreis Euskirchen hält die geplante Campingplatzanlage auf Grundlage des aktuellen Planungsrechts derzeit nicht für genehmigungsfähig. Die hauptsächlichen Bedenken betreffen die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für die gesamte Sondergebietsfläche. Damit wären rund 30 % der Sondergebietsfläche bebaubar. Diese Berechnungsgrundlage ist laut Kreis Euskirchen auch auf sämtliche Stellplätze und Zufahrten/Zuwegungen anzuwenden, die gemäß Landesbauordnung als bauliche Anlagen anzusehen sind. Darüber hinaus sind vom Investor Nebenanlagen vorgesehen, die in den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berücksichtigt wurden und somit aktuell nicht zulässig wären. Unter dieser Voraussetzung ist die Anlage eines wirtschaftlich zu betreibenden Campingplatzes nicht möglich.

Aus diesem Grund ist, um das Gelände als Campingplatz nutzbar zu machen, die Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der ca. 3,1 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich des Ortes Bad Münstereifel, zwischen Bad Münstereifel und Eicherscheid, westlich der L 194 und umfasst das Flurstück 73 sowie die Flurstücke 71, 80 und 76 (jew. tlw.), Flur 7, Gemarkung Münstereifel. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden und Westen durch den Verlauf der Erft, im Osten durch die L 194 (ehemals B 51), deren Verlauf südlich auf die Erft trifft und den Geltungsbereich nach Süden begrenzt. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Plangrundlage ist eine topographische Geländeaufnahme des Geltungsbereichs und seiner Umgebung (Vermessungsgrundlage, Januar 2020), die als Grundlage des Lageplans für das spätere Bauvorhaben erstellt und um den Verlauf der Landesstraße entlang des Plangebiet ergänzt wurde.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- Den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

- Die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung
- Den Umweltbericht (separat), Büro Lomb, 17.11.2020, 31 Seiten

Zusätzlich sind dem Bebauungsplan beigefügt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1 (ASP I), Büro Lomb, 06.03.2019, 22 Seiten

- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Büro Lomb, 17.11.2020, 14 Seiten
- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 3 c „Freizeitzentrum Goldenes Tal – Sondergebiet Campingplatz / Schulung“ der Stadt Bad Münstereifel, Kramer Schalltechnik GmbH, 10.09.2020, 20 Seiten

## 4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

### 4.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt südlich des Ortes Bad Münstereifel an der Landstraße 194 (L 194, ehemals B 51), die eine Anbindung in südlicher Richtung (Prüm, Trier, Luxemburg) gewährleistet. Etwa 15 Autominuten entfernt befindet sich die Anschlussstelle der Autobahn A1, so dass eine gute Verkehrsanbindung des Plangebiets, auch überregional, vorhanden ist.

Sowohl das City Outlet Bad Münstereifel als auch der Ortskern mit Gastronomie sind fußläufig zu erreichen. Eine Anbindung an das Wander- und Radwegenetz besteht ebenfalls. Auch das Eifelbad und die umliegenden Sport- und Mehrzweckhallen, unmittelbar nördlich der Erft, sind fußläufig zu erreichen. Darüber hinaus ist ein Discounter im Nahbereich vorhanden. Direkt angrenzend besteht nördlich der Erft mit dem Wohnmobil Stellplatz Bad Münstereifel bereits ein (eingeschränktes) Stellplatzangebot.

Nach Osten, Westen und Süden schließen sich Wald- und Wiesenflächen an das Plangebiet an. Somit bildet das Sondergebiet Camping den südlichen Abschluss der baulichen Nutzung des Kernortes Bad Münstereifel. In geringer Entfernung beginnt, weiter südlich, die Bebauung des Ortes Eicherscheid.

### 4.2 Topographie

Das Gelände auf Flurstück 73, auf dem der Campingplatz vorgesehen ist, ist nahezu eben. Von Höhen um 294 m bis 295 m über Normalhöhennull (NHN) im Norden steigt es über eine Strecke von rd. 300 m um zwei bis drei Meter nach Süden hin auf 297 m NHN an. Von der Erft im Westen steigt das Gelände ganz leicht (um 1 m bis 2 m) Richtung L 194 an.

Das Flurstück des Campingplatzes liegt zwischen 3 m (im Norden) und 7 m (im Süden) tiefer als die angrenzende Straße L 194.

### 4.3 Bebauungspläne / Historie

Für den Änderungsbereich wurde 2005/2006 ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser setzt für das Flurstück 73 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ sowie kleinere Grünflächen in Richtung der Erft fest. Eine Umsetzung der Planung, sprich Ansiedlung eines Campingplatzes, fand bisher jedoch nicht statt.

### 4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Es gilt für das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3c „Freizeitzentrum Goldenes Tal“, welcher ein Sondergebiet „Camping“ mit einer GRZ von 0,3 festsetzt.

Derzeit ist das Gelände ohne Bebauung und stellt sich weitestgehend als artenarme Intensivwiese mit einzelnen Gehölzen dar. Größere Gehölzkomplexe aus überwiegend

standortheimischen Bäumen und Sträuchern befinden sich entlang der Erft, der L 194 und z.T. als Gehölzinsel innerhalb der Wiese.

Über das Grundstück verlaufen zwei Wanderwege und eine Mountainbike Route.

#### 4.5 Erschließung

Am Nordrand des Sondergebiets, im Bereich der bestehenden Zufahrt, befindet sich bereits ein versiegeltes und als Verkehrsfläche gewidmetes Teilstück, über das von der Landesstraße aus über Flurstück 71 ins Plangebiet eingefahren werden kann.

#### 4.6 Ver- und Entsorgung

Bisher ist keine Anbindung an Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt bzw. erforderlich. An der bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3c formulierten Grundkonzeption wird allerdings festgehalten: Die Wasserversorgung kann von der Transportleitung Blankenheimer Weg oder über einen Anschluss vom Eifelbad aus realisiert werden.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3c war eine gemeinsame Ableitung von Schmutz- und Regenwasser über den von Eicherscheid kommenden Mischwasserkanal DN 800 (Hauptsammler zur Kläranlage Kirspenich) vorgesehen. Nach heutigem Stand der Technik wäre eine dezentrale Ableitung der unbelasteten Niederschlagswässer vorzusehen und nur die Schmutzwässer würden dem Kanal zugeleitet (siehe dazu Kap. 8.3).

#### 4.7 Natur, Landschaft, Umwelt

Wie bereits ausgeführt, stellt sich das Plangebiet derzeit als Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzstrukturen überwiegend heimischer Arten dar. Es sind Kleingehölze, Bäume, Hecken, Gebüsche, Säume, Hochstaudenfluren, Fettwiesen, Höhlen- und Horstbäume im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld (Gehölzsaum an der Erft und Begleitgrün der L 194) vorhanden. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der Wiesenfläche findet sich eine reduzierte Flora mit wuchsstarken Gräsern sowie diversen Beikräutern.

Aufgrund der Lage unterhalb der L 194 (2 bis 7 m tiefer) ist die Fläche nur schwer einsehbar und verschwindet optisch hinter den randlichen Gehölzstrukturen. Das Sondergebiet ist, obwohl einige Meter tiefer als die L 194, nicht im Überschwemmungsgebiet (ÜSG, HQ100) der Erft gelegen. Im Amtsblatt der Bezirksregierung Köln vom 20.07.2020 wurde die Bekanntmachung der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets der Erft und des Liblarer Mühlengrabens gem. § 76 WHG vom 10.07.2020 veröffentlicht. Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich (gem. der zur Bekanntmachung gehörenden Kartendarstellung) auf das Flurstück 70 (Erft) und auf den südlichen Teilbereich des als Grünfläche festgesetzten Flurstücks 71, unmittelbar an die Erft angrenzend. Für weitere Informationen zum ÜSG siehe Kap. 8.8.

#### 4.8 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich, vom Teilstück der L 194 abgesehen, befinden sich im Eigentum der Stadt. Die Campingplatzplanung betrifft vor allem Flurstück 73, ein Grundstück, dessen Eigentümer die Stadt Bad Münstereifel ist, so dass der Planung nichts entgegensteht.

Zwischen Stadt und Investor können für die Nutzung des Geländes entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

#### **4.9 Belange des Denkmalschutzes**

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind zudem weder Bodendenkmäler noch landschaftskulturell bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche betroffen.

## 5. Übergeordnete Planungen

### 5.1 Landes- und Regionalplanung

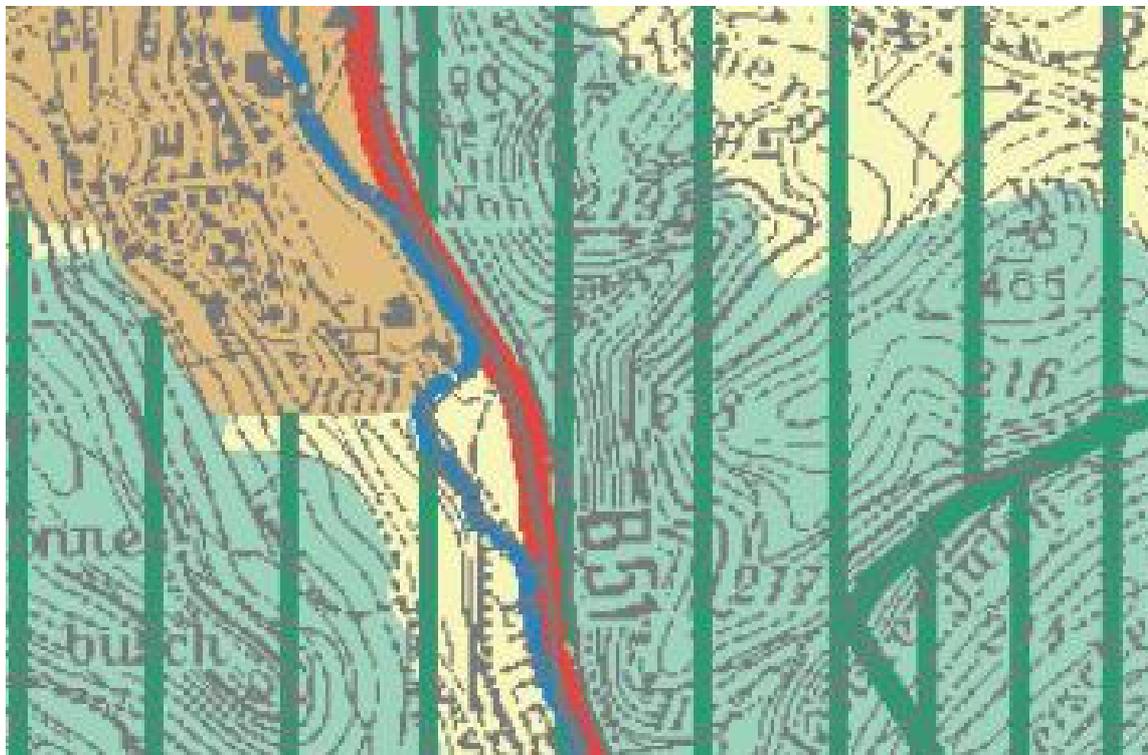


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Region Aachen (Blatt L5506/5706 Bad Münstereifel/Adenau, Bezirksregierung Köln, 2003)

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan - GEP) der Bezirksregierung Köln (2003) liegt das Plangebiet im Teilabschnitt Region Aachen (Blatt L5506/5706 Bad Münstereifel/Adenau) und ist vollständig als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen. Überlagert wird diese Darstellung von der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“. Nördlich des Plangebiets befindet sich die als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesene Ortslage Bad Münstereifel. Östlich der L 194 grenzen Waldbereiche an. Südlich und östlich gehören die Flächen ebenfalls zum „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“, bevor sich in einiger Entfernung auch nach Osten hin Waldbereiche anschließen. Die Darstellung des Regionalplans steht somit der Bauleitplanung nicht entgegen.

## 5.2 Flächennutzungsplan

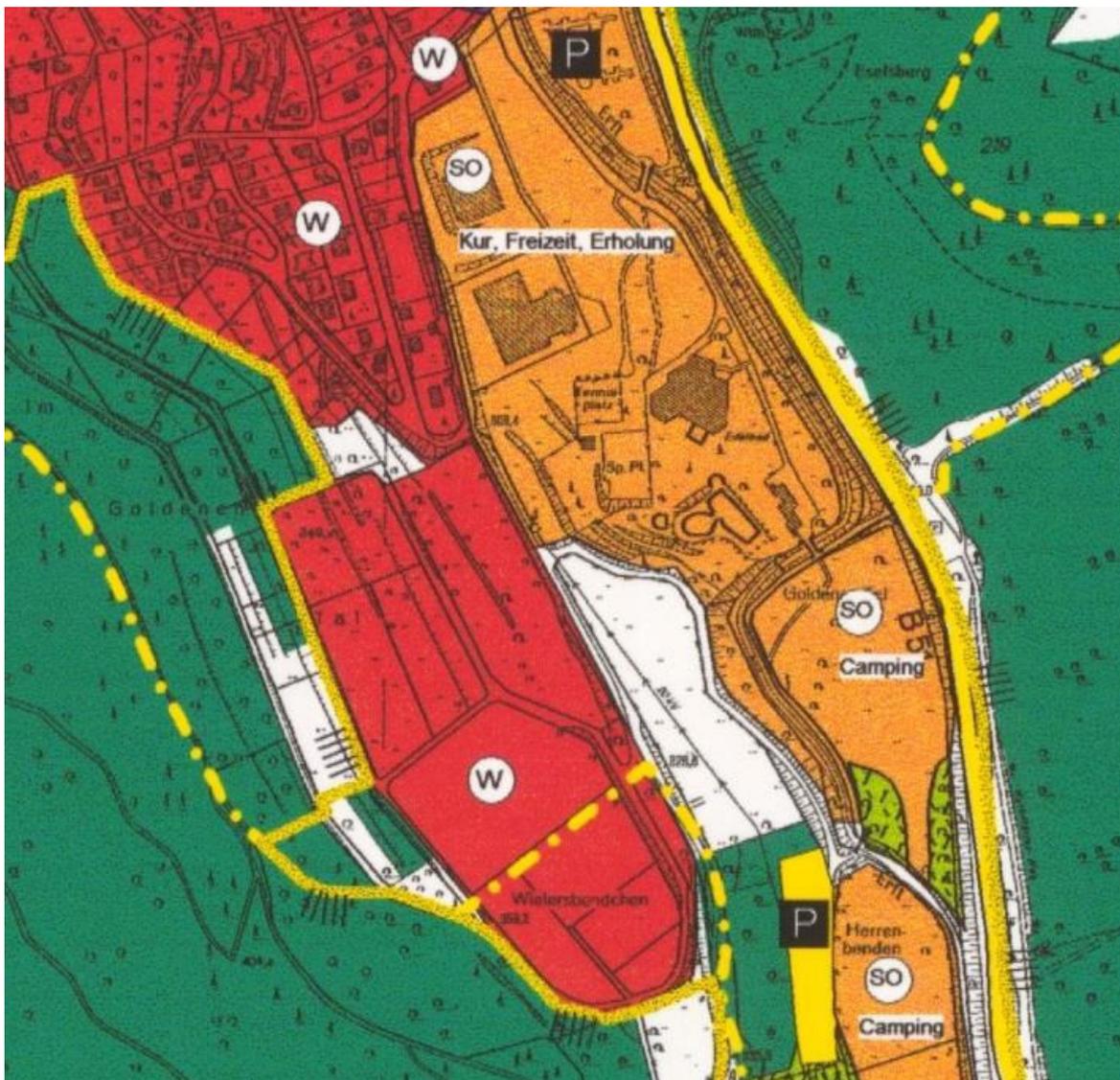


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel (Stand: 13. Änderung)

Der Änderungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung 29.09.2000) als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ dargestellt. Im Rahmen der 13. Änderung wurde lediglich die Zweckbestimmung im Bereich des heutigen „Wohnmobilhafens“ geändert. Der Bereich südlich der Erft hat keine Änderung erfahren. Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem FNP entwickelt. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

Die westlich des Sondergebiets dargestellte Wohnbaufläche ist von der Bezirksregierung mit Schreiben vom 13.07.2000 – unter Verweis auf die nicht vorhandene landesplanerische Anpassung, da dem laufenden GEP-Verfahren nicht vorgegriffen werden könne - nicht genehmigt worden, so dass dort derzeit keine Bebauung realisiert werden kann.

### 5.3 Landschaftsplan

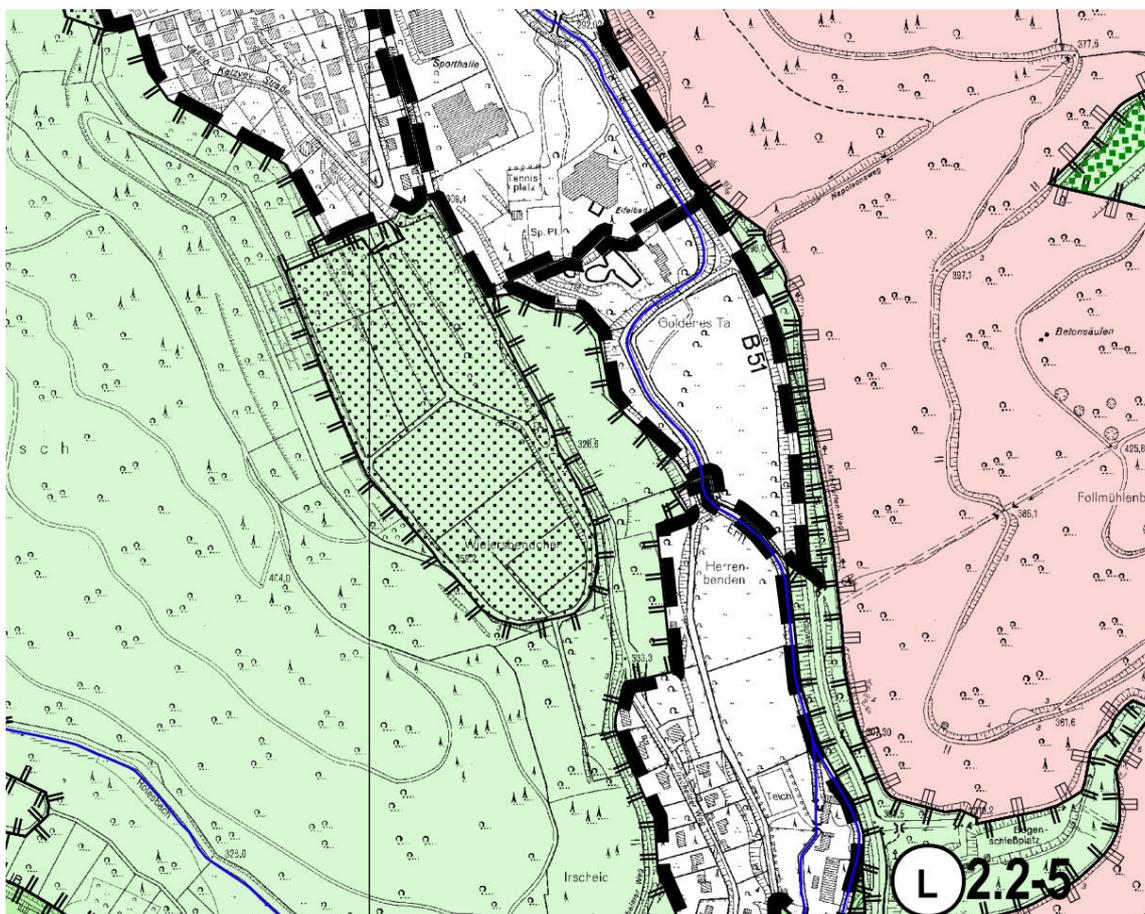


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan des Kreises Euskirchen (Stand: April 2008)

Der derzeit rechtskräftige Landschaftsplan (Stand: April 2008) zeigt, wie für ein Gebiet mit rechtskräftigem Bebauungsplan zu erwarten, dass es außerhalb von Schutzgebietsausweisungen liegt.

An den Änderungsbereich grenzen nördlich und südlich weitere Bauflächen ohne Schutzgebietsausweisung. Östlich und westlich wird der Geltungsbereich vom Landschaftsschutzgebiet 2.2-5 „Wälder im Naturraum Münstereifeler Wald / Münstereifeler Tal“ umschlossen. Die Hauptschutzziele beziehen sich dabei auf den Wald- und Gewässerbestand sowie erhaltenswerte Biotope. Das östlich gelegene Naturschutzgebiet 2.1-4 „Bad Münstereifeler Wald“ hat insbesondere die Förderung einer naturnahen Waldentwicklung zum Ziel.

Auch die – in Aufstellung befindliche – Änderung des Landschaftsplanes behält in der bisher vorliegenden Entwurfsfassung (Stand: 2010) diese Darstellungen bei, so dass es keine Belange des Landschaftsschutzes gibt, die der Planung entgegenstehen.

### 5.4 Fachplanungen

Die groben Planungen des derzeit interessierten Investors liegen in Form eines Nutzungskonzepts für das Sondergebiet als Campingplatz mit ca. 150 Stellplätzen sowie Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen und Nebenanlagen vor. Dazu gehört auch eine Verkehrsplanung mit Zufahrt von der L 194 unter Berücksichtigung der Vorgaben durch den

Landesbetrieb Straßen NRW. Diese bildet die Grundlage für die Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser 1. Änderung.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

### 6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der ursprünglichen Planung und der zuvor formulierten Zielsetzung wird die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich grundsätzlich beibehalten: Auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan, wie bisher auch, ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ (gem. § 10 BauNVO) festgesetzt, so dass dort ein Campingplatz entwickelt werden kann. Daher bleiben die bisherigen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen und das Sondergebiet) im Wesentlichen erhalten.

Im Zufahrtsbereich ist jedoch eine Anpassung der Verkehrsflächenausweisung erforderlich. Diese ist einerseits durch die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der daraus resultierenden Festsetzung eines zwei Meter breiten Gewässerrandstreifens (ab Böschungsoberkante) als Grünfläche bedingt und andererseits zur Anpassung der Verkehrsfläche an die aktuelle Zufahrtsplanung erforderlich. In diesem Zusammenhang wird auch eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs der 1. Änderung (gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan) vorgenommen, indem der Straßenabschnitt der L 194 zwecks Darstellung der Erschließungssituation in die Planung aufgenommen wurde.

Um für einen Gestaltungsrahmen zu sorgen, wird durch die zeichnerischen Festsetzungen eine Dreiteilung des Campinggeländes vorgenommen. Entgegen der im Vorentwurf festgesetzten Aufteilung soll die Fläche nunmehr in drei Bereiche (Abgrenzung der Teilbereiche in Nord-Süd-Richtung) gegliedert werden. Begründet ist dies durch die schalltechnische Untersuchung und die auf dieser Basis definierten Nutzungsbereiche.

Es ergeben sich daraus folgende Festsetzungen:

Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Für alle Teilbereiche des Sondergebiets gilt, dass Anlagen der Hauptnutzung (Stand- bzw. Aufstellplätze gemäß CW VO sowie die der Versorgung des Gebietes dienende Sanitär- und Abwasserentsorgungs- bzw. Abfallbeseitigungsanlagen) zulässig sind. Darüber hinaus wird das Plangebiet in drei Teilbereiche gegliedert, in denen primär folgende Nutzungen zulässig sind:

1. Der größte Teil des sonstigen Sondergebiets erhält die Zweckbestimmung „Campingplatz“, gegliedert in SO 1a („Reisecamping“) und SO 1b („Dauercamping“), und steht der Hauptnutzung als Gebiet für Campingplätze (Wohnwagen, Wohnanhänger und Zelte) zur Verfügung. Zulässig sind dort entsprechende Stand- bzw. Aufstellplätze gemäß CW VO sowie die der Versorgung des Gebietes dienende Anlagen (im Wesentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen). Untergeordnet dürfen ausnahmsweise auch Sport- und Freizeitanlagen errichtet werden, solange diese primär einer Nutzung durch die Bewohner des Campingplatzes zur Verfügung stehen und nach Größe, Umfang und zu erwartenden Lärmeinwirkungen gebietsverträglich sind.

Dabei ist SO 1a (gem. Festsetzungen Ziffer 5 zum Immissionsschutz) für Reiscamping vorgesehen. Hier sind diejenigen Nutzer unterzubringen, deren Aufenthaltsdauer maximal wenige Tage beträgt. Dauer- und Zeltcamping sind aufgrund der Verkehrslärmsituation in diesem Bereich nicht zulässig.

Im SO 1b sind, neben Reise- bzw. Kurzzeitcamping, dagegen auch Dauer- und Zeltcamper vorzusehen, also diejenigen Nutzer, die entweder in Zelten übernachten oder einen Stellplatz für längere Zeiträume (z.B. eine Saison und mehr) nutzen möchten.

2. Im Bereich SO 2 entlang der L 194 mit der Zweckbestimmung „Verwaltung, Freizeit, Wochenendplätze“ sind vorzusehen:

- Bauliche Anlagen, die zum ordnungsgemäßen Betreiben des Campingplatzes erforderlich sind, z.B. Sanitärgebäude, Rezeption, Küche, Waschraum, Lager sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder Kiosk zur Deckung des täglichen Bedarfs der Platzbewohner.
- Freizeit-, Sport- und Spielanlagen, z.B. Kinderspielplatz, Eventwiese, Basketballfeld, Beachvolleyballfeld, Bolzplatz, Minigolfanlage, Tennisplatz, Grillplatz, Sport- und Spielwiesen, Einrichtungen zur Unterbringung von Spiel- und Sportgeräten, Freizeitanlagen, z.B. Multifunktionsanlage als Kletterturm mit Kinderspielelementen und Technik-, Werkstatt- bzw. Geräteraum.
- Die Freizeit-, Sport- und Spielanlagen müssen primär der Versorgung des Campingplatzes dienen und nach Größe, Umfang und zu erwartenden Lärmeinwirkungen gebietsverträglich sein.
- Wochenendplätze gem. § 2 Abs. 4 CW VO mit Aufstellplätzen in einer Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup> (gem. § 4 Abs. 3 CW VO) zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> (zzgl. eines überdachten Freisitzes / eines Vorzeltes bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche) und einer Gesamthöhe von 3,5 m.

Dabei sind Einrichtungen und Anlagen, die der Versorgung und Verwaltung des Campingplatzes dienen, bevorzugt in der nordöstlichen Ecke zwischen L 194 und der Zufahrt zum Campinggelände unterzubringen. Diese Einrichtungen sind zweckmäßig im Zufahrtsbereich angeordnet, damit an- und abreisende Besucher diese schnell und unkompliziert erreichen können. Die daran nach Süden anschließende Fläche steht Wochenendplätzen und Freizeitnutzungen zur Verfügung.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden. Dabei sind die Festsetzungen für einen Campingplatz insofern ein Sonderfall, als dass flächendeckende Festsetzungen zum Nutzungsmaß nicht erforderlich sind.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich für das Gebiet SO 1a und b an der Camping- und Wochenendplatzverordnung NRW (CW VO). Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ist somit entbehrlich, da die CW VO entsprechende Vorgaben, insbesondere zur Fläche von Stand- und Aufstellplätzen, zu Wasserver- und -entsorgungsanlagen, zur Abfallentsorgung, zur erforderlichen Länge und Breite der Zufahrten und inneren Fahrwege sowie Vorgaben zum Brandschutz enthält. Als Gebäude im klassischen Sinne

können in diesen Bereichen lediglich, ergänzend zu den Anlagen im SO 2, weitere Nebenanlagen (z.B. Sanitäranlagen) in erforderlichem Umfang vorgesehen werden.

Das Gebiet SO 2 (Verwaltung, Freizeit, Wochenendplätze) ist für alle baulichen Anlagen vorgesehen, die zum ordnungsgemäßen Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind (z.B. Sanitärgebäude, Rezeption, Küche, Waschraum, Lager sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder Kiosk zur Deckung des täglichen Bedarfs der Platzbewohner).

Darüber hinaus sind im SO 2 Freizeit-, Sport- und Spielanlagen, z.B. Kinderspielplatz, Eventwiese, Basketballfeld, Beachvolleyballfeld, Bolzplatz, Minigolfanlage, Tennisplatz, Grillplatz, Sport- und Spielwiesen, Einrichtungen zur Unterbringung von Spiel- und Sportgeräten, Freizeitanlagen, z.B. Multifunktionsanlage (Kletterturm mit Kinderspielelementen und Technik-, Werkstatt- bzw. Geräteraum) zulässig, solange die Anlagen primär der Versorgung des Campingplatzes dienen und nach Größe, Umfang und zu erwartenden Lärmeinwirkungen gebietsverträglich sind.

Als dritte Kategorie baulicher Anlagen sind Wochenendplätze gem. § 2 Abs. 4 CW VO mit Aufstellplätzen in einer Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup> (gem. § 4 Abs. 3 CW VO) zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> (zzgl. eines überdachten Freisitzes / eines Vorzeltes bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche) und einer Gesamthöhe von 3,5 m zulässig. Hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, um die Einhaltung der Orientierungswerte (gem. Schalltechnischer Untersuchung: Orientierungswerte für Dorf-/Mischgebiete, v.a. 50 dB(A) nachts) im Inneren der Anlagen während des Nachtzeitraums sicher zu stellen.

Um ausreichend Raum für die benötigten Einrichtungen und Anlagen verfügbar zu machen, ist in diesem Bereich eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,35 (Geschossflächenzahl 0,5) festgesetzt, die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen um 50%, also bis zu einer GRZ von 0,53, überschritten werden darf.

Für die vom derzeitigen Investor angedachte Multifunktionsanlage ist eine Ausnahme in Form einer separaten Höhenfestsetzung (Nr. 1.2.4) aufgenommen worden, die dieser Anlage eine maximale Höhe vorgibt. Somit kann dieses Element eine Maximalhöhe von etwa 13 m über Gelände erreichen.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die Teilbereiche SO 1a und SO 1b ist keine Festsetzung zur Bauweise erforderlich. Im SO 2 wird offene Bauweise festgesetzt, da hier Einzelgebäude bzw. Container(gruppen) mit seitlichen Abständen entstehen sollen.

Auch überbaubare Grundstücksflächen sind im SO 1 nicht erforderlich, da hier die CW VO entsprechende Vorgaben enthält. Für das SO 2 wird eine überbaubare Grundstücksfläche großzügig festgesetzt und durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl eine maximale Ausnutzung dieser Fläche definiert. In der Planzeichnung ist diese Fläche durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Die auf den ersten Blick großzügig erscheinende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche soll eine möglichst flexible Anordnung der einzelnen Anlagen ermöglichen. Aufgrund der weiteren Festsetzungen (insb. der Grundflächenzahl (GRZ)) erfolgt dabei eine Limitierung, um die Nutzung insgesamt auf ein verträgliches Maß zu beschränken.

#### **6.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Carports, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur im Teilbereich SO 2 zulässig, da diese den Anlagentypen dieses Nutzungsbereichs entsprechen und um Fahrzeugverkehr, abgesehen von An- und Abreise der Campingplatznutzer, im Wesentlichen auf diesen Bereich zu beschränken.

Sonstige Nebengebäude sowie nicht überdachte Stellplätze sind in allen Sondergebieten zulässig. Das entspricht der vorgesehenen Campingnutzung, so dass bedarfsorientiert z.B. Sanitäranlagen errichtet werden können.

Es wird darüber hinaus vorgegeben, dass versiegelte Flächen überwiegend mit wasser-durchlässigen oder nur teilversiegelnden Materialien herzustellen sind. Diese Festsetzung wurde formuliert, um den Eingriff in Natur und Umwelt durch größtmöglichen Erhalt des natürlichen Bodenwasserhaushalts zu minimieren.

#### **6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB)**

Östlich der Erft verläuft, etwa zwischen den beiden Brücken über die Erft, dem Verlauf der Erft folgend, ein Mischwasserkanal (DN 800) in Zuständigkeit der Stadtwerke der Stadt Bad Münstereifel. Dieser Leitungsverlauf wurde übernommen und inkl. Schutzstreifen (beidseits jeweils 1,5 m) zeichnerisch festgesetzt. Ebenso wurde mit einer Gasleitung in Zuständigkeit der eregio verfahren, die sich im geplanten Zufahrtsbereich am nordöstlichen Plangebietsrand befindet. Hierzu wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bad Münstereifel (bzw. von dieser Beauftragter) bzw. der eregio in die Planzeichnung aufgenommen und Textliche Festsetzungen (Nr. 4.1 u. 4.2) formuliert. Die Flächen sind dementsprechend von solcher Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Hindernissen freizuhalten, die den Leitungsverlauf bzw. dessen Zugänglichkeit beeinträchtigen könnten.

Ein Gehrecht und Fahrrecht für Fahrradfahrer wurde für den neuen Verlauf des durch das Sondergebiet führenden Teilabschnitts zweier Wanderwege und der Mountainbike-Route aufgenommen, um diese Wegeverbindungen auch zukünftig zu erhalten (siehe Kapitel 8.2). Die Wegeführung wurde an den nordwestlichen Rand der Sondergebietsfläche, unmittelbar an der zu erhaltenden Grünfläche entlang, verlegt. Dadurch wird eine Zerschneidung der Campingfläche durch den Weg vermieden, die Wegeverbindung als solches jedoch erhalten. In Verlängerung der Verkehrsfläche (Zufahrt) verlaufen Wegerecht und Leitungsrecht übereinander, so dass die davon betroffene Fläche minimiert wird. Die Zugänglichkeit der Leitung kann trotz überlagerndem Weg sichergestellt werden.

#### **6.6 Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Der Zufahrtsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da die Fläche bereits als Verkehrsfläche gewidmet ist, und ermöglicht die Anbindung des Plangebiets an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur. Eine konkrete Ausgestaltung innerhalb der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Details des Straßenausbaus bzw. der Anbindung der Campingplatzfläche an die Verkehrsinfrastruktur (L 194) werden im Zuge der Straßenausbauplanung festgelegt, die zur Zeit erarbeitet wird.

Dennoch wurde aufgrund der Stellungnahme vom Landesbetrieb Straßen NRW die Darstellung von Sichtdreiecken nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Diese Darstellung

basiert auf der Annahme, dass der Zufahrtsbereich mittig in der als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche angeordnet ist. Aufgrund des nicht vollständig vorliegenden Straßenverlaufs sind die Bezugspunkte nicht mit letzter Sicherheit bestimmbar. Dennoch zeigt die Darstellung, dass mit Beeinträchtigungen im Bereich freizuhaltender Sichtfelder nicht zu rechnen ist. Um auch zukünftig sicherzustellen, dass die Sichtfelder freigehalten werden, wurden entsprechende Textliche Festsetzungen ergänzt (Ziffer 8).

### 6.7 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 73, auf dem im Wesentlichen das Sondergebiet festgesetzt ist, wird nach wie vor als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bachau (Erft)“ festgesetzt. Das betrifft einen Streifen entlang der Erft am westlichen Plangebietsrand. Die Änderung des Bebauungsplans hat auf diese Fläche keine Auswirkungen, so dass die Festsetzung der Grünfläche beibehalten und lediglich um die Signatur „Erhalt“ ergänzt wird.

Ergänzend wird am nördlichen Rand des Flurstücks 71 eine weitere Grünfläche (Gewässerandstreifen, 2 m ab Böschungsoberkante gem. Geländeaufnahme) aufgenommen, da dies von der Unteren Wasserbehörde gefordert wurde. Die bisherige Ausweisung als Verkehrsfläche wird in diesem Bereich zurückgenommen.

### 6.8 Festsetzungen zu Maßnahmen des Immissionsschutzes

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach §1 Abs. 6 BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen. Grundsätzlich sind im Rahmen der Bauleitplanung sowohl die Einwirkungen der Umgebung auf das Plangebiet als auch die Auswirkungen des Plangebietes auf die Umgebung zu untersuchen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist zwar von keiner Veränderung der Immissionssituation gegenüber dem aktuellen Stand auszugehen, dennoch sind konkrete Aussagen, insbesondere zur Verkehrsgerauschkonfliktsituation im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte sowie zu möglichen Gerüchen aus einem Tierhaltungsbetrieb, in die Unterlagen aufzunehmen. Für das Plangebiet sind daher folgende Immissionssachverhalte zu betrachten:

#### 1. Lärm:

Das Plangebiet befindet sich nach bisherigem Kenntnisstand nicht im Einwirkungsbereich von Anlagen im Anwendungsbereich der TA Lärm (Gewerbelärm) oder der 18. BImSchV (Sport- und Freizeitlärm). Die nächsten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebäude an der Straße Wielersbenden) befinden sich nordwestlich, in ca. 330 m Abstand zum Plangebiet. Die weiteren Wohnnutzungen befinden sich in noch größerem Abstand zum Plangebiet. Aufgrund des Abstands sind alle Geräuschimmissionen durch den Campingbetrieb im Bereich der Wohnnutzungen zu vernachlässigen. Die in der Stellungnahme des Kreises Euskirchen aus der frühzeitigen Beteiligung angesprochene, westlich des Geltungsbereichs ausgewiesene Wohnbaufläche wurde von der Bezirksregierung (Schreiben vom 13.07.2000) nicht genehmigt, so dass dort bis auf weiteres keine Bebauung realisiert werden kann (siehe Kap. 5.2).

Somit bleibt als Lärmquelle die Verkehrsgerauschkonfliktsituation innerhalb des Plangebiets zu untersuchen. Relevant ist hierbei nur die direkt östlich verlaufende Landesstraße 194. Daher wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Kramer Schalltechnik, 2020, 20 Seiten).

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: Es wurde seitens des Gutachters als sachgerecht angesehen, den Schutzanspruch wie für Dorfgebiete / Mischgebiete aufgrund der vorhandenen Situation, angrenzend an die L 194, anzunehmen. Somit gelten die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Eine Gesundheitsgefährdung wird in der Bauleitplanung angenommen, wenn Werte von tags mehr als 70 dB(A) und nachts mehr als 60 dB(A) überschritten werden. Dieser Wert sollte für einen Campingplatz aber eher niedriger angesetzt werden, da die Außenwände der Campingfahrzeuge oder Zelte im Allgemeinen keine Abschirmung bewirken können, was hier auch erfolgt ist. Aus den erstellten Lärmkarten ist ersichtlich, dass die Nachtwerte strenger und damit maßgeblich sind. Daraus ergibt sich, in einer geglätteten Darstellung, die in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Begrenzung der Teilflächen bzw. Nutzungsbereiche.

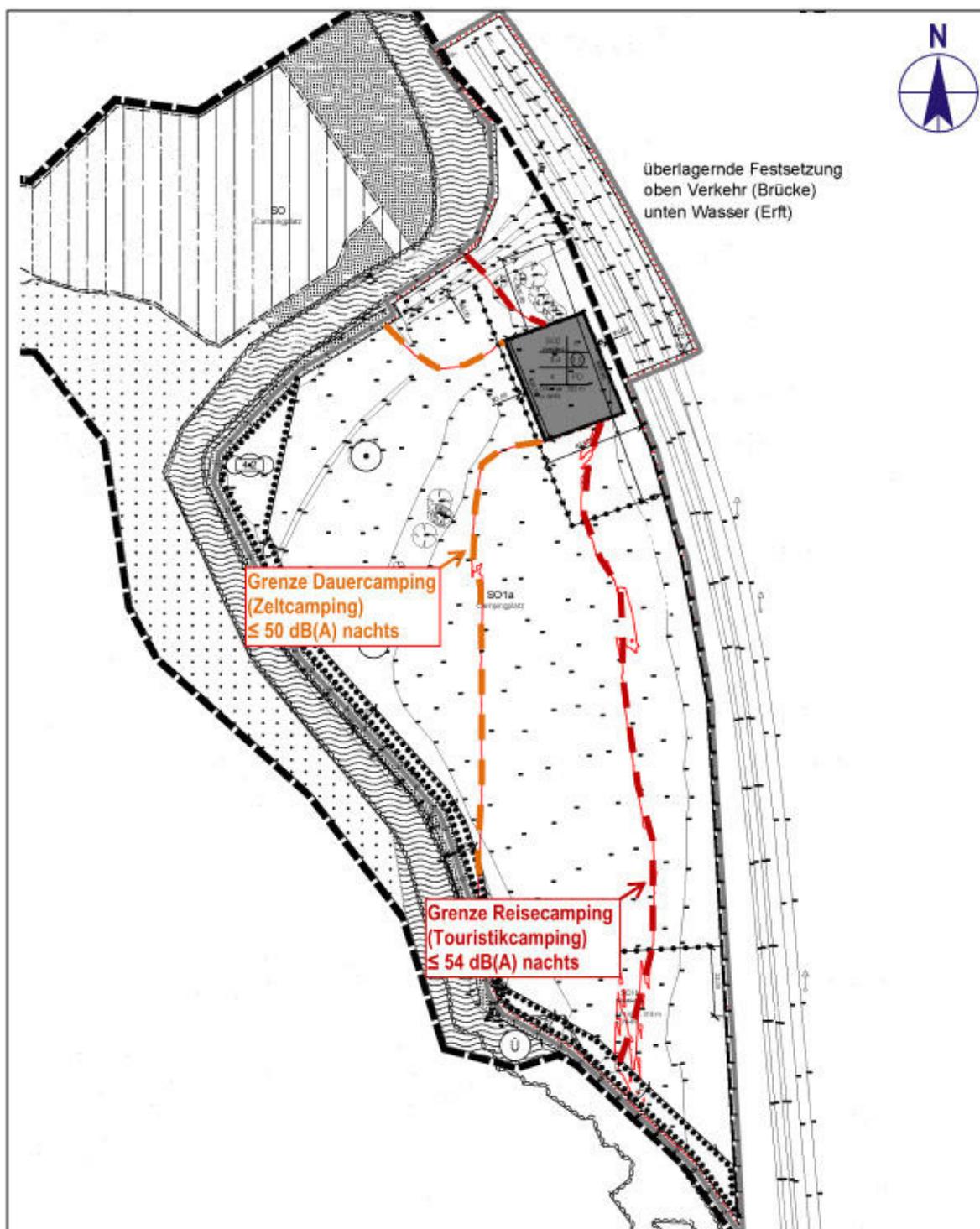


Abbildung 4: Verlauf der Nutzungsbereiche Dauercamping mit nachts  $\leq 50$  dB(A) und Reisecamping mit nachts  $\leq 54$  dB(A) (Kramer Schalltechnik, Bild 3.1)

Auf Basis dieser Darstellung (Abb. 5) werden nach Nutzung gestaffelte Richtwerte vorgeschlagen, die schlussendlich zu einer Dreiteilung des Campingplatzareals führen. Entlang der Erft, im Bereich bis 50 dB(A) nachts (bis zur orangen Linie), sollten Stellplätze für Dauer- und Zeltcamper untergebracht werden. Im mittleren Segment bis 54 dB(A) nachts (zwischen oranger und roter Linie) sollten Stellplätze für Reisecamper (außer Zeltcamper) angeordnet werden. Hier sind aufgrund der stärkeren Fluktuation und kürzeren Aufenthaltsdauer

geringere Anforderungen zu stellen. Zwischen der Landesstraße 194 und der roten Linie, also im Bereich über 54 dB(A) nachts, können aufgrund der Verkehrslärmersituation keine Stellplätze angeordnet werden. In diesem Bereich ist die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen (z.B. Sanitärgebäude, Rezeption, Küche, Waschraum, Lager sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder Kiosk zur Deckung des täglichen Bedarfs der Platzbewohner), Freizeitanlagen (Kinderspielplatz, Eventwiese, Basketballfeld, Beachvolleyballfeld, Bolzplatz, Minigolfanlage, Tennisplatz, Grillplatz, Sport- und Spielwiesen, Einrichtungen zur Unterbringung von Spiel- und Sportgeräten, Freizeitanlagen, z.B. Multifunktionsanlage als Kletterturm mit Kinderspielelementen und Technik-, Werkstatt- bzw. Geräteraum) und Wochenendplätzen (gem. CW VO) möglich. Bei Letzteren ist im Genehmigungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, um die Einhaltung der Orientierungswerte im Inneren der Anlagen während des Nachtzeitraums sicher zu stellen. Da für die Wochenendplätze keine Unterscheidung nach „Kurzzeitcampern“ und „Dauercampern“ erfolgt, sind die strengeren Orientierungswerte für „Dauercamping“ (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) einzuhalten.

## 2. Geruch:

Bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3c „Freizeitzentrum Goldenes Tal“ wurde ein Hinweis auf mögliche Geruchsbelästigungen durch die südlich des Sondergebietes „Campingplatz“ gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und die ansässige Hühnerfarm aufgenommen. Dieser Hinweis wurde unverändert auch in die Unterlagen zum aktuellen Änderungsverfahren übernommen, obwohl in der gesamten Zeit keine Beschwerden in Bezug auf den Tierhaltungsbetrieb bei der Stadt Bad Münstereifel oder dem Kreis Euskirchen eingegangen sind.

Der Tierhaltungsbetrieb („Hühnerfarm“) liegt, gemessen von der nördlichsten Bebauung des Betriebs bis zur ersten Camping-Nutzung, ca. 270 m vom Plangebiet entfernt. Die Stallanlagen für Geflügel befinden sich in ca. 340 m Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund der Entfernung und der Lagerung des Hühnermists in geschlossenen Räumen bzw. Behältern ist nicht von einer wahrnehmbaren Geruchsemission im Bereich des Campingplatzes auszugehen. Der Hühnerkot wird durch einen Landwirt abgefahren und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben auf umliegenden Flächen, außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Erft, ausgebracht.

Der Betrieb hält neben Hühnern auch Wild, deren Weideflächen sich auf der Südseite der Erft bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Von Wildtieren ausgehende Geruchsemissionen sind, da hier keine Intensivtierhaltung mit hoher Besatzdichte üblich ist, vernachlässigbar. Eine Ausbringung von Hühnerkot als Düngemittel ist auf diesen Flächen auszuschließen. Einzig westlich des Geltungsbereichs wäre eine Ausbringung auf Wiesenflächen denkbar. Diese würde – wenn überhaupt – zu einer sehr kurzfristigen Geruchsbelästigung, im für den ländlichen Raum üblichen Maß, führen.

Die vorherrschende Windrichtung im Bereich „Goldenes Tal“ ist Südwest. Durch die Topographie des Tals ist keine belastbare Aussage zur bodennahen Windrichtung im Tal selbst möglich. Wahrscheinlich ist, durch die Ausrichtung des Tals, eine Strömung in Nord-Süd-Richtung, so dass theoretisch eine Windströmung vom Tierhaltungsbetrieb zum Campinggelände auftreten kann. Bei den Ortsterminen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im Sommer 2020 wurden allerdings keinerlei Gerüche wahrgenommen.

Auf dieser Basis wurde seitens des Kreises Euskirchen auf eine gutachterliche Untersuchung der Geruchssituation verzichtet, so dass auch keine Festsetzungen hierzu erforderlich sind.

## **6.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Auf Basis der durch Frau Lomb erarbeiteten und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen abgestimmten Fachbeiträge (Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1 (ASP I), Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Begleitplan), werden drei Einzelbäume im Geltungsbereich als Erhalt festgesetzt. Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen wurde die Festsetzung der Grünfläche entlang der Erft. Auf der Fläche der dort seinerzeit innerhalb des Uferrandstreifens festgesetzten Anpflanzung hat sich ein bachbegleitender Gehölzstreifen (überwiegend Weide und Schwarzerle) entwickelt, der im Rahmen dieser Änderung als Erhalt festgesetzt wird. Dabei geht die Erhaltungsfestsetzung an zwei Stellen über die bisherige Grünfläche hinaus und in das Sondergebiet Campingplatz hinein.

Der Gehölzstreifen aus heimischen Sträuchern mit eingestreuten Einzelbäumen entlang der L 194 wird im Rahmen dieser Änderung ebenfalls als Erhalt festgesetzt, so dass das Sondergebiet zu allen Seiten hin eingegrünt ist bzw. bleibt. Auch für die Gehölzinsel innerhalb des Sondergebiets (siehe Planzeichnung) wird Erhalt festgesetzt.

Der Ausgleich des verbleibenden ökologischen Defizits wird durch eine externe Maßnahme aus dem Ausgleichflächenkataster der Stadt Bad Münstereifel, Komplettierung eines Erlengaleriewaldes durch Pflanzung von Erlen und Eschen entlang des „Holderpützsiefen“ (Forstbetriebsabteilung 321/322), erbracht.

## **7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die baugestalterische Festsetzung zur Dachform bzw. -neigung wurde während der Erarbeitung des Entwurfs entfernt, da sich die Nutzungskonzepte weiterentwickelt haben und keine (einschränkenden) Vorgaben zur Dachgestaltung vorgenommen werden sollen. Im Sondergebiet sind bevorzugt flach geneigte Dächer vorzusehen, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Dachflächen durch Photovoltaikanlagen zu ermöglichen. Die Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaik- oder Solaranlagen ist ausdrücklich erwünscht. Dies wurde daher auch in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Betriebsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Werbeanlagen sind auf den Teilbereich SO 2 beschränkt, nur für die ansässigen Betriebe am Ort der Leistung und nur bis zur jeweiligen Höhe der Gebäudeoberkante zulässig. Damit sollen überdimensionale Werbeanlagen ausgeschlossen und die möglichen Aufstellorte limitiert werden. Generell sind die Vorgaben gemäß Straßen- und Wegegesetz (StrWG NW) zu beachten und schädliche Umwelteinwirkungen oder die Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer durch Licht durch entsprechende Anlagengestaltung zu verhindern. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender, reflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Details sind im Anlagen-Genehmigungsverfahren zu regeln.

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Das Plangebiet soll durch einen Aus- bzw. Umbau der bestehenden Zufahrt von der L 194 aus erschlossen werden. Eine neue Zufahrt wird nicht erforderlich. Die Anbindung an das

übergeordnetes Straßennetz ist sichergestellt. Durch die Campingnutzung wird zusätzliches Verkehrsaufkommen generiert, welches aber bei fast 9.700 Kfz-Bewegungen auf der L 194 pro Tag (Quelle: <https://www.nwsib-online.nrw.de/>, Daten aus 2015) zu vernachlässigen ist.

## 8.2 Wanderwege und Mountainbike Route

Durch das Sondergebiet führen zwei Wanderwege (Eifelspur Kräuterpfad, Gemeinde Nettersheim und Eifelschleife Tönnebusch, Stadt Bad Münstereifel). Darüber hinaus führt die Mountainbike Route 4 („Über den Thönniesbusch zum Michelsberg“) durch den Geltungsbereich, siehe nachstehende Abbildung.



Abbildung 5: Ausschnitt Routenverlauf der Mountainbike Route 4 im Geltungsbereich

Um die Wegeverbindung auch zukünftig zu erhalten und eine zweckmäßige Ausnutzbarkeit des Campinggeländes zu ermöglichen, soll der Teilabschnitt im Geltungsbereich verlegt werden. Es ist angedacht, den Weg (von der Erftbrücke im Norden kommend) auf dem eingetragenen Leitungsschutzstreifen des Mischwasserkanals verlaufen zu lassen. Wo der Schutzstreifen auf die Grünfläche trifft, soll der Weg am Rand des Sondergebietes (an der Grenze zur Grünfläche) verlaufen. Weiter südlich trifft der Weg dann wieder auf seinen bisherigen Verlauf, so dass die Nutzer ihre Route ab dort, ihrem bisherigen Verlauf folgend, fortsetzen können. Diese Wegeführung ist durch entsprechende Signatur (als gestrichelte gelbe Linie) in der Planzeichnung dargestellt.

## 8.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen, sofern das jeweilige Leitungsnetz entsprechend angepasst bzw. ergänzt wird.

Die Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, so dass das Ein- und Ausfahren der Campingfahrzeuge bzw. -gespanne gewährleistet werden kann. Hierzu wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens eine Planung der Ein- und Ausfahrt des Campingplatzes erarbeitet und mit dem Landesbetrieb vorabgestimmt. Diese muss nun, entsprechend den Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans, angepasst werden. Details sind Angelegenheit der nachfolgenden (Bau-) Genehmigungsverfahren.

Grundsätzlich ist eine „Rechts rein – Rechts raus“-Verkehrsführung mit Abbiege- bzw. Einfädelspur auf die L 194 vorgesehen. Ein Richtungswechsel der Gespanne ist durch die Kreisverkehre nördlich und südlich des Plangebiets möglich. Auf dem Campinggelände selbst ist eine ausreichend dimensionierte Länge vorzusehen, die als Aufstellfläche für Wohnwagen-gespanne dienen soll und einen Rückstau auf die L 194 verhindern soll.

Es soll eine Verwaltungsvereinbarung (VV) zwischen dem Landesbetrieb Straßen.NRW und der Stadt Bad Münstereifel abgeschlossen werden. Die daraus resultierenden Forderungen können über einen städtebaulichen Vertrag an den Investor weitergegeben werden.

#### **8.4 Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Die Wasserversorgung kann entweder durch Erweiterung des Versorgungsnetzes vom Eifelbad (DN 100) oder vom Blankenheimer Weg (DN 300) aus realisiert werden.

Das Schmutzwasser kann über den bestehenden Mischwasserkanal, der parallel zur Erft am Sondergebiet entlang verläuft, zur Kläranlage Kirspenich abgeführt werden.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Daher soll im Gegensatz zur bisherigen Diktion das unbelastete Niederschlagswasser nach Möglichkeit dezentral abgeleitet werden. Da das Plangebiet angrenzend an die Erft gelegen ist, soll eine Einleitgenehmigung in die Erft favorisiert werden, sofern seitens der betroffenen Behörden keine Einwände bestehen. Die Detailregelungen wären Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

#### **8.5 Immissionsschutz**

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach §1 Abs. 6 BauGB, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen, zu gewährleisten. Im Geltungsbereich ist lediglich die Verkehrsräuschesituation zu berücksichtigen. Andere Immissionen ins Plangebiet sind nicht relevant, ebenso sind keine Emissionen durch den Campingplatz auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung zu betrachten, da der Campingplatz zu diesen Nutzungen ausreichend große Abstände einhält.

Bezüglich der Verkehrsräuscheinwirkungen ins Plangebiet ist durch die Umsetzung der Vorgaben aus der Schalltechnischen Untersuchung in Festsetzungen (textlich / zeichnerisch) ein ausreichender Schutz der Campingplatznutzer gewährleistet.

#### **8.6 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich**

Nach § 1, Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Sofern durch das Bauleitplanverfahren Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 30 LNatSchG ausgelöst werden, sind diese gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 31 LNatSchG bis zur Offenlage des Bebauungsplanes zu regeln.

Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene (zuerst im FNP, anschl. im BPlan, im sog. „Abschichtungsprinzip“) in einem „Umweltbericht (UB)“ (nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB) zu erfassen, zu bewerten und – als gesonderter Teil der Begründung - in die Abwägung einzustellen. Demgemäß wird für das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs.

4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Darstellung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sowie der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht (Büro Lomb, 2020), als separatem Teil der Begründung, sowie im Landschaftspflegerischen Begleitplan.

Es wurden eine ökologische Bestandsaufnahme und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (s.u.) durchgeführt und die Beeinträchtigungen der Baumaßnahme auf die zu untersuchenden Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und sonstige Sachgüter abgeschätzt. Es werden demnach keine erheblichen Folgen für die Umwelt verbleiben, da alle unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. der Baumaßnahmen wird es zwangsläufig zur Beeinträchtigung der Aspekte Boden/Fläche, Fauna und Flora hinsichtlich Versiegelung, Verdichtung, Umlagerung und Stoffbelastung kommen, ferner zu einem Verlust als Lebensraum, für die Grundwasserneubildungsrate, die Luftqualität und das Landschaftsbild. Ein möglichst schonender und sparsamer Umgang mit den natürlichen Ressourcen, beginnend bei Grund und Boden ist gem. § 1a, Abs. 2 BauGB in allen bauleitplanerischen Verfahren anzustreben.

Allerdings ist die grundsätzliche Abwägungsentscheidung für dieses Sondergebiet bereits in den Vorverfahren, mit Einplanung im Regional- und Flächennutzungsplan, und durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgt. Daher sind die obigen Beeinträchtigungen an Schutzgütern nicht zu vermeiden.

Der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild ist vor diesem Hintergrund zwar nicht zu vermeiden, eine Minderung der eintretenden Eingriffsfolgen erfolgt aber durch die bereits vorhandene und als Erhalt festgesetzte randliche Eingrünung und Limitierung der Gebäudehöhe im SO 2. Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Erftaue wird die Campingplatzanlage selbst somit kaum wahrzunehmen sein.

Nach europäischem Recht müssen bei jeglichen Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung, Stufe 1 (ASP I) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und mögliche Konflikte der Planung in Bezug auf planungsrelevante Arten im Sinne der Definition des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu untersuchen. Ein entsprechender Fachbeitrag - „Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1 (ASP I)“ (Büro Lomb, Bonn, 2019) - wurde erarbeitet, mit der Unteren Naturschutzbehörde (vor-) abgestimmt und den Planunterlagen beigefügt. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst werden. Insgesamt kommt die ASP I zu dem Ergebnis, dass die reichhaltige, ökologisch hochwertige Biotopausstattung unmittelbar angrenzender Flächen ein Ausweichen der identifizierten Arten auf diese Biotopstrukturen ermöglicht und somit gravierende negative populationsrelevante Auswirkungen für die planungsrelevanten Arten nicht prognostiziert werden. Im räumlichen Zusammenhang bleibt die ökologische Funktion erhalten. Die aus der Artenschutzvorprüfung resultierenden Vermeidungsmaßnahmen (insb. Regelung zur Baufeldfreimachung) sind im Textlichen Teil des BPlans mit aufgeführt.

Daneben ist die Kompensation des baulichen Eingriffs durch zeichnerische Darstellungen und textliche Festsetzungen zu regeln. Grundsätzlich werden die erforderlichen Maßnahmen durch den „Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP)“ ermittelt und quantifiziert, mit den Beteiligten abgestimmt und gemäß § 1a BauGB im Gebiet selbst oder aber außerhalb umgesetzt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung werden die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft benannt und über sog. Ökopunkte quantifiziert. Aufgrund der flächigen Inanspruchnahme und Versiegelung und der Tatsache, dass für alle größeren Gehölzbestände Erhalt festgesetzt ist, sind Maßnahmen im Plangebiet selbst nicht realisierbar, so dass das errechnete Defizit in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets auszugleichen ist. Vorgesehen ist, den erforderlichen Ausgleich durch eine Maßnahme aus dem Ausgleichsflächenkataster der Stadt Bad Münstereifel, Komplettierung eines Erlengaleriewaldes durch Pflanzung von Erlen und Eschen entlang des „Holderpützsiefen“ (Forstbetriebsabteilung 321/322), zu erbringen. *Um zu gewährleisten, dass die Maßnahme tatsächlich geeignet ist, den geforderten Ausgleich zu erbringen, fand am 01.03.2021 ein Ortstermin auf der geplanten Ausgleichsfläche mit der Stadt Bad Münstereifel und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen statt, bei dem die Details abgestimmt wurden; konkrete Regelung erfolgt auf vertraglichem Wege zwischen Stadt und Vorhabenträger.*

Maßnahmen außerhalb des Plangebiets werden bei den vertraglichen Regelungen den Eingriffen im Plangeltungsbereich zugeordnet. Die Durchführung erfolgt durch die Stadt Bad Münstereifel –bzw. von ihr Beauftragte-, ggf. anstelle und auf Kosten des Vorhabenträgers im Geltungsbereich (entsprechend § 135a BauGB), spätestens in der Pflanzperiode nach der Inanspruchnahme (durch Baufeldräumung) der für die Bebauung vorgesehenen Flächen (ausgenommen ggf. bereits im Vorfeld des Eingriffs auszuführende CEF-Maßnahmen). Hierzu wird eine Regelung als öffentlich–rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Bad Münstereifel und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen abgeschlossen. Die Maßnahmenflächen sind auf Dauer zu pflegen bzw. nach den fachlichen Vorgaben der Fachbeiträge zum BPlan zu bewirtschaften.

Bauleitpläne sollen im Rahmen des Klimaschutzes Maßnahmen beschreiben, die einerseits dazu im Stande sind, dem Klimawandel entgegenzuwirken und andererseits eine Adaption an die Folgen der klimatischen Veränderungen zu ermöglichen. Auf diesen Aspekt wird im Hinblick auf die Artenauswahl für die Bepflanzung der Kompensationsfläche eingegangen. Darüber hinaus werden durch die Textlichen Festsetzungen der Einsatz erneuerbarer Energien (Photovoltaik) im Geltungsbereich begünstigt und die Flächenversiegelung auf ein unvermeidbares Minimum reduziert (wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen und inneren Fahrwegen). Klimaschutzbelange können bei der jeweiligen Vorhabensausführung weitere Berücksichtigung finden, wie Nutzung regenerativer Energiequellen oder Optimierung der Energieeffizienz.

## 8.7 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst rund 3,1 ha. Dieser wird überwiegend von der Fläche des Sondergebiets eingenommen, die aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben eine Dreiteilung (in annähernd gleich große Bereiche) erfahren hat. Rund 11 % der Plangebietsfläche entfällt auf Straßenverkehrsflächen, wobei der Abschnitt der Landesstraße im Geltungsbereich den Großteil der Verkehrsfläche ausmacht.

Plangebiet	30.858 m <sup>2</sup>	100,00 %
Straßenverkehrsfläche (davon Zufahrt)	3.456 m <sup>2</sup> (658 m <sup>2</sup> )	11,20 % (2,10 %)
Grünfläche	288 m <sup>2</sup>	0,90 %
Grünfläche (Erhalt)	2.162 m <sup>2</sup>	7,00 %
Sondergebiet (Erholung)	24.953 m <sup>2</sup>	80,90 %
davon Verwaltung (SO 2)	8.530 m <sup>2</sup>	27,60 %
davon Camping (SO 1a)	8.962 m <sup>2</sup>	29,00 %
davon Camping (SO 1b)	7.461 m <sup>2</sup>	24,20 %
davon Erhalt	3.987 m <sup>2</sup>	12,90 %

## 8.8 Überschwemmungsgebiet der Erft, Belange des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Erft (Bekanntmachung der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Erft und des Liblarer Mühlengrabens gem. § 76 WHG der Bezirksregierung Köln, 10.07.2020). Die derzeitige Ausdehnung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes kann der nachstehenden Abbildung entnommen werden.

Generell ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gem. § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Die zuständige Wasserbehörde kann abweichend davon im Einzelfall ein Vorhaben genehmigen, wenn das Vorhaben bestimmte Voraussetzungen erfüllt. Die Nachweispflicht hierzu obliegt dem Vorhabenträger.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 c ergeben sich keine Auswirkungen auf den Hochwasserschutz. Das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Erft wird durch die Bauleitplanung nicht beeinflusst, siehe nachrichtliche Eintragung in der Planzeichnung. Der Bereich des ÜSG, der im Geltungsbereich der aktuellen Änderung liegt, befindet sich ausnahmslos im erftbegleitenden Grünstreifen, der als Erhalt festgesetzt ist. Maßgeblich ist im Rahmen der Bauleitplanung das sog. HQ 100, also ein Hochwasserereignis, wie es im Mittel alle 100 Jahre auftritt.

Aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung (Erftverband bzw. UWB Kreis Euskirchen) resultierte die zusätzliche Aufnahme des Hochwasserrisikobereichs (HQ<sub>extrem</sub>) als Kennzeichnung und der dazugehörige Hinweis auf die potenzielle Gefahr durch

Überschwemmungen. Dabei bezeichnet  $HQ_{\text{extrem}}$  ein Hochwasserereignis, das im Mittel deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt. Da Starkregenereignisse mit kurzer Dauer aber hohen Niederschlagsmengen schwer vorhersehbar sind, geht von ihnen auch ein kaum zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko aus. Innerhalb des durch  $HQ_{\text{extrem}}$  betroffenen Bereichs wird empfohlen, auf Geländeänderungen weitgehend zu verzichten und keine Gebäude, sondern nur Stellplätze mit notwendigen Zuwegungen vorzusehen. Darüber hinaus sollte der Betreiber sicherstellen können, dass im Bedarfsfall eine rechtzeitige Warnung (z.B. durch eine Warnvorrichtung) der sich im gekennzeichneten Bereich ggf. aufhaltenden Camper und eine Räumung des betroffenen Risikobereichs erfolgen kann.

### 8.9 Bodenordnung, Kosten

Die Erschließung der von der Änderung betroffenen Flurstücke ist noch anzupassen, was durch Anpassung des vorhandenen Anschlusses an bestehende Anlagen erfolgen kann. Der Investor hat bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens Kontakt mit der Stadt als Grundstückseigentümerin aufgenommen und die notwendigen Pachtflächen abgestimmt. Weitere bodenordnende Maßnahmen in Form von Grenzregelungen sind im Verfahren voraussichtlich nicht erforderlich.

Ergänzende Regelungen von Details zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger können auf vertraglichem Wege erfolgen.

## 9. Nachrichtliche Übernahmen

Die Aufnahme der Ergebnisse anderer Planungen anhand „Nachrichtlicher Übernahmen“ (Ergebnisse oder Festsetzungen rechtskräftiger Planungen, Denkmäler nach Landesrecht) erfolgen in diesem Verfahren in Form der Nachrichtlichen Übernahme der Anbaubeschränkungs- bzw. Werbeverbotszone entlang der L 194 in die Planzeichnung. Des Weiteren ist das Überschwemmungsgebiet der Erft ( $HQ_{100}$ , Bezirksregierung Köln) als Nachrichtliche Übernahme dargestellt.

## 10. Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

Kennzeichnungen sollen auf mögliche Besonderheiten im Plangebiet aufmerksam machen. Als Kennzeichnung wurde daher, aufgrund der Stellungnahmen des Erftverbandes und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen, die Abgrenzung des  $HQ_{\text{extrem}}$  (Hochwasserereignisse niedriger Wahrscheinlichkeit) der Erft in die Planung übernommen.

Außerdem wurde eine Kennzeichnung zur Lage des Geltungsbereichs innerhalb einer Erdbebenzone aufgenommen.

Darüber hinaus wurden insgesamt **12** Hinweise auf sonstige planungsrelevante Gegebenheiten (Grundwasserstand, Hühnerfarm, Werbeanlagen, Vorbelastungen durch Verkehr, Schutz der Straßenbestandteile, Umgang mit pot. Bodenbelastungen, Baufeldfreimachung, Kampfmittelbeseitigung und Bodendenkmalpflege, Einleitung von Niederschlagswasser, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel *und Nachpflanzungen in als Erhalt festgesetzten Bereichen*) in den Textteil aufgenommen.

*Nach der öffentlichen Auslegung wurde darüber hinaus eine Empfehlung zu versickerungsfördernden Maßnahmen ergänzt, um ein möglichst naturnahes Abflussgeschehen zu erhalten.*

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionschutz- und Brandschutzaufgaben, Feuerwehr- und Rettungspläne, gestalterische Regelungen, Beachtung (oder Umverlegung) vorhandener Leitungen, wasserrechtliche Regelungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung, Absicherung und Durchführung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, etc. sind bei den noch nachfolgenden Bauausführungsplanungen bzw. im Genehmigungsverfahren zu regeln.

Stand: Satzungsbeschluss, März 2021

PE Becker GmbH  
Kölner Str. 23-25  
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de  
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40