G E M E I N D E H Ü R T G E N W A L D Der Bürgermeister	**Beschlussvorlage** **Nr.: 140/2025** **1. Ergänzung**

Abteilung:	3, Zentrale Verwaltung/ Bauamt
Sachbearbeiter:	Frau Marx
Aktenzeichen:	621.411-002
Datum:	05.02.2026

Gremium	Termin		TOP-Nr.
Gemeinderat	**19.02.2026**	**öffentlich**	

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Z 1 "Nationalpark-Infopunkt mit begleitenden Einrichtungen“ Ortsteil Zerkall
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß 13 a Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschluss über die Veröffentlichung gemäß §§ 3 und 4 BauGB

Beschlussvorschlag:

In Kenntnisnahme des Sachverhalts beschließt das Gremium:

a) die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Z 1 "Nationalpark Infopunkt mit begleitenden Einrichtungen“ Ortsteil Zerkall nach § 13a Abs. 1 BauGB;

b) die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit den der Vorlage beigefügten Anlagen.

Der Bürgermeister wird beauftragt das Erforderliche zu veranlassen.

Finanzielle Auswirkungen ? Ja

Mittelbedarf für das aktuelle Haushaltsjahr	
Beschreibung Produkt / Kontenart	Regional- und Bauleitplanung
Haushaltsansatz auf dem Konto	
bisher gebundene Mittel des Kontos	
Auswirkung auf zukünftige Haushaltsjahre	

Ökologische Auswirkungen ? **Nein**

Sachverhalt:

Auf Grund der Beratungen im Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Nachhaltigkeit am 29.02.2026 ist eine Änderung der Begründung notwendig geworden. Die Begründung Ziffer 5 Städtebauliches Konzept (Seite 9) ist dahingehend geändert worden, dass die Änderung des Bebauungsplans lediglich die Möglichkeit eröffnet, Stellplätze für bis zu 20 Wohnmobile zu schaffen. Die Planskizze aus dem Förderantrag ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und wurde herausgenommen. Die überarbeitete Begründung ist als Anlage 5 beigefügt.

Die Unterlagen zur Offenlage sind um die Artenschutzprüfung Stufe 1 und FFH-Vorprüfung des Diplom-Biologen Hartmut Fehr vom 05.04.2024 ergänzt worden (siehe Anlage 7).

Nachrichtliche Wiedergabe des ursprünglichen Sachverhalts:

Die Gemeinde strebt im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit (IKZ) mit dem Kreis Düren sowie drei weiteren kommunalen Partnern eine Förderung für den Bau eines Wohnmobilhafens am Nationalparkinfopunkt in Zerkall an. Das Vorhaben ist integraler Bestandteil der touristischen Entwicklung entlang der „Papierflieger-Route“ und soll über das Programm „Rahmenrichtlinie zur Umsetzung des Investitionsgesetzes Kohleregion NRW“ finanziell unterstützt werden. Ein entsprechender Förderantrag wurde bereits eingereicht und befindet sich derzeit in der Prüfung durch verschiedene Gremien, darunter die Bezirksregierung und das zuständige Ministerium. Ein Auszug aus der Förderskizze ist der Vorlage beigefügt.

Für den Bau des Wohnmobilhafens ist eine Änderung des rechtkräftigen Bebauungsplans Nr. Z 1 „Nationalpark – Infopunkt mit begleitenden Einrichtungen“ notwendig. Ein Grundsatzbeschluss zum Bau eines Wohnmobilhafens am Standort Zerkall Infopunkt hat der Rat am 21.11.2024 getroffen (siehe Vorlage 121/2024). Die nun erforderliche Änderung des Bebauungsplans stellt somit einen nächsten, unverzichtbaren Schritt zur konkreten Umsetzung des Projekts dar.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Z 1 ist bereits eine Fläche als Sonstiges Sondergebiet „Wohnmobil-Hafen“ festgesetzt. Diese soll nun auf die als Grünfläche dargestellte Fläche erweitert werden, um insgesamt circa 20 Standplätze für Reisemobile und Vans vorzuhalten und dabei den Flächenbedarf der bestehenden Kanu-Anlegestelle zu berücksichtigen. Der hohen Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen entsprechend, soll die touristische Infrastruktur ausgebaut werden. Vorgesehen sind eine Ver- und Entsorgungsstation für Trinkwasser, Abwasser und Müll sowie stellplatzbezogene Anschlüsse an die Stromversorgung.

Als Ersatz für die durch die Planung wegfallenden Parkplätze ist geplant, die als „Zwinger“ bekannte gemeindliche Fläche am Ortseingang von Zerkall hinter der alten Brücke der L 11 (Glascontainerstandort) als Parkplatz auszubauen.

Das Büro Stadtplanung Zimmermann GmbH hat die beigefügten Planunterlagen angefertigt und wird in der Sitzung diese vorstellen. Das Änderungsverfahren wird nach § 13a BauGB in Anwendung des „Beschleunigten Verfahrens“ durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen vor. Auf die frühzeitige Unterrichtung wird verzichtet. Der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung ohne aufwendiges Änderungsverfahren angepasst (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

Anlagen:

Anlage 1 – Auszug aus der Förderskizze
Anlage 2 – Begründung zum Aufstellungsbeschluss
Anlage 3 – Planzeichnung Bebauungsplan-Entwurf
Anlage 4 – Textliche Festsetzungen
Anlage 5 – Begründung Neu, Stand 02.02.2026
Anlage 6 – Artenschutz- und FFH Prüfung

zu erwartende Auswirkungen auf den Haushalt:

Kosten für die Planänderung; Refinanzierung über Fördermittel bei erfolgreicher Bewilligung;

zu erwartende Auswirkungen auf die Ökologie:

Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Abwägung und Entscheidungsvorschlag:

Mit der Errichtung der Caravan Oase schafft die Gemeinde einen Anziehungspunkt für Touristen und dem seit Jahren zunehmenden Reisemobiltourismus einen leichter auffindbaren Standort mit einer angemessenen Grundausstattung. Es wird empfohlen, dem Beschlussvorschlag zu folgen.

gez. Stephan Cranen
Bürgermeister