

Gemeinde Eitorf

Rhein-Sieg-Kreis

62. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Fuhrweg/Canisiusstraße“

Begründung Umweltbericht

**Fassung für die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: Januar 2026

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Eitorf



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur

HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Inhaltsverzeichnis

B) BEGRÜNDUNG	3
1. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	3
1.2 Bauleitplanverfahren	3
1.3 Lage, Abgrenzung und Bestandssituation.....	4
1.4 Impressionen des Planbereichs (Abb. 4 – 9)	6
2. EINORDNUNG IN DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen/ Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln	7
2.2 Bauleitplanung.....	10
2.3 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	11
2.4 Planungs- und Standortalternativen	11
3. PLANUNGSKONZEPTION	12
3.1 Planerische Kenndaten der 62. Flächennutzungsplanänderung.....	12
C) UMWELTBERICHT	14
1. EINLEITUNG.....	14
2. PLANERISCHE VORGABEN, SCHUTZGEBIETE UND OBJEKTE.....	16
2.1. Raumordnung und Landesplanung	16
2.2. Bauleitplanung.....	16
2.3. Schutzgebiete	16
3. GRUNDLAGENERMITTLUNG/BASISSZENARIO	19
4. UMWELTAUSWIRKUNGEN	22
4.1. Schutzgüter.....	22
4.2. Weitere Auswirkungen.....	23
4.3. Maßnahmen.....	23
5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	24
5.1. Methodik und Kenntnislücken.....	24
5.2. Maßnahmen zur Überwachung.....	24
5.3. Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB	25
6. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	26



B) Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Eitorf beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Straßenmeisterei des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW) im Bereich „Am Fuhrweg / Canisiusstraße“ zu schaffen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 37 „Am Fuhrweg / Canisiusstraße“ aufgestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt den Änderungsbereich derzeit überwiegend als Grünfläche dar. Da die vorgesehenen Darstellungen des Bebauungsplans hieraus nicht entwickelt werden können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 62. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Geltungsbereiche von Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan sind identisch.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die bisherige Darstellung von Grünflächen zugunsten einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Straßenmeisterei“ sowie begleitender Grünflächen anzupassen und damit die städtebaulichen Grundzüge für die beabsichtigte Nutzung festzulegen.

Mit der Planung wird ein städtebaulicher Lückenschluss am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Eitorf erreicht. Gleichzeitig sollen die vorhandenen naturnahen Strukturen, insbesondere im südlichen Plangebiet, erhalten und weiterentwickelt werden. Die Planung verfolgt das Ziel, eine verkehrsgünstig gelegene, funktional geeignete und umweltverträgliche Fläche für eine für die Region notwendige Infrastrukturmaßnahme bereitzustellen.

1.2 Bauleitplanverfahren

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Parallel hierzu erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Am Fuhrweg / Canisiusstraße“. Die parallele Durchführung beider Verfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist zulässig, da die beabsichtigten Darstellungen des Flächennutzungsplans und die Festsetzungen des Bebauungsplans inhaltlich aufeinander abgestimmt sind und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Die vorliegende Fassung der Begründung einschließlich Umweltbericht dient der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.



1.3 Lage, Abgrenzung und Bestandssituation

Gemeinde	Eitorf
Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Einwohnerzahl¹	19.172, Stand: 31.12.2024
Fläche	69,9 km ²
Lage	Das Plangebiet befindet sich in der östlichen Ortslage von Eitorf in der Großlandschaft Bergisches Land. Die Fläche ist relativ eben und liegt zwischen 91 m und 89 m ü. NHN.
Fließgewässer in der Umgebung	Alter Bach (ca. 80 m östlich, Gewässer 3. Ordnung) namenloser Vorfluter (ca. 20 m südlich, Gewässer 3. Ordnung) Sieg (ca. 140 m nördlich, Gewässer 1. Ordnung)
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen) in der Umgebung	Landesstraße L 333 nördlich angrenzend an das Plangebiet
Benachbarte Gemarkungen	Norden: Halft, Herchen Osten: Leuscheid Süden: Linkenbach, Werkhausen (RLP), Hasselbach (RLP) Westen: Merten

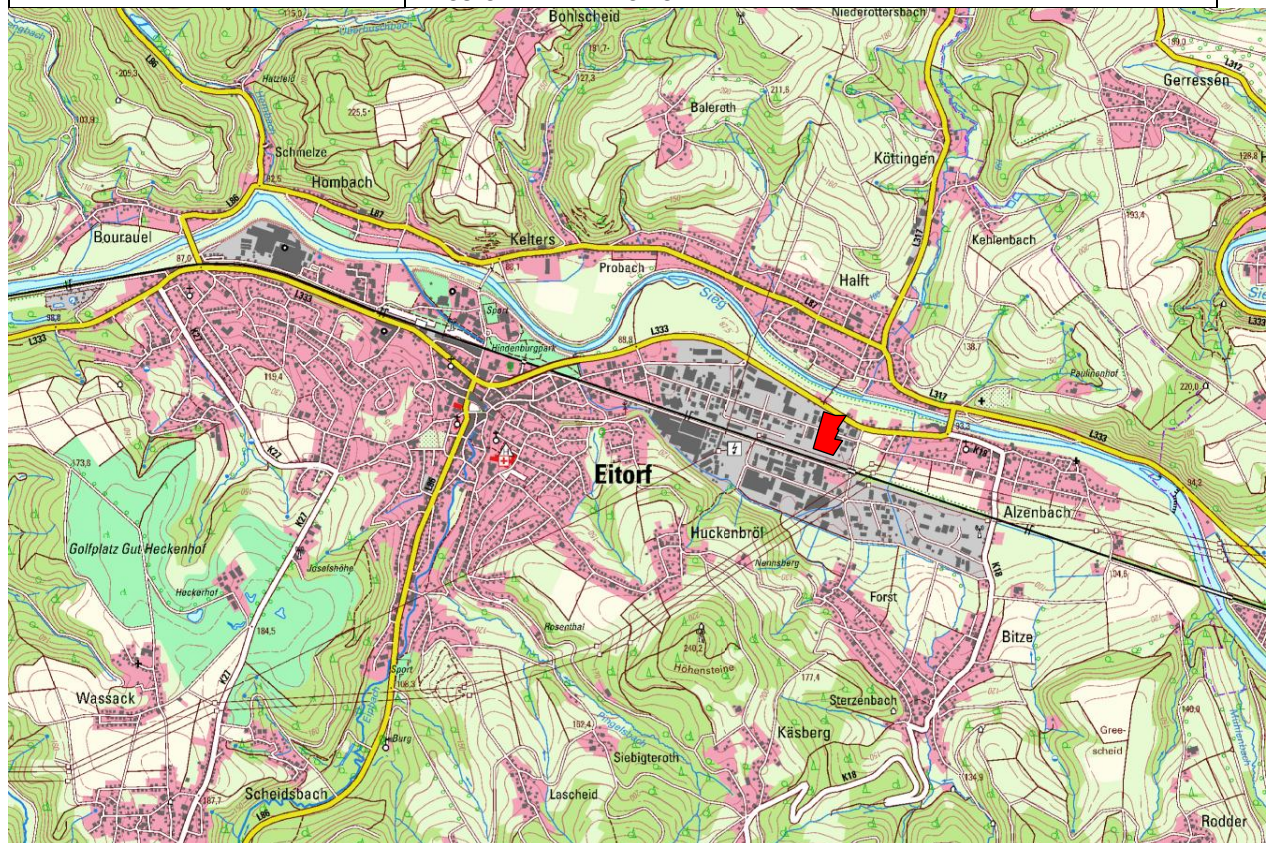


Abb. 1: Lage des Plangebiets (rot) in der Gemeinde Eitorf, Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab. Gebietsabgrenzung & derzeitige Nutzung. (Quelle: www.geoportal.nrw.de)

¹ Bevölkerung der Gemeinden Nordrhein-Westfalens, Landesbetrieb Information und Technik NRW, Statistisches Landesamt, www.it.nrw.de



Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,46 ha in der östlichen Ortslage der Gemeinde Eitorf. Er wird begrenzt:

- im Norden durch die Windecker Straße (L 333),
- im Süden durch die Bahntrasse,
- im Westen durch die Straße „Am Fuhrweg“,
- im Osten durch bestehende Wohnbebauung des Ortsteils Alzenbach.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf ca. 89–91 m ü. NHN. Der Bereich wird derzeit überwiegend als Grünland genutzt, ergänzt durch ein Kleingehölz sowie einen Fuß- und Radweg (Canisiusstraße). Im südlichen Teilbereich verlaufen Höchstspannungsleitungen mit entsprechenden Schutzstreifen.



Abb. 2: Lage des Plangebiets (rot) im Siedlungsgefüge von Eitorf, Luftbild, ohne Maßstab.
(Quelle: www.geoportal.nrw.de)



1.4 Impressionen des Planbereichs (Abb. 3-8)



Kleingehölz und angrenzende Wiese im zentralen Plangebiet



Gehölzstreifen entlang der Bahntrasse



Blick in Richtung Süden über das Plangebiet



bestehender Rad-/Fußweg und begleitende Gehölze



Freileitungen mit Metallgittermast im südlichen Teilbereich



Blick in Richtung Nordosten über das Plangebiet



2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen/ Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Gemeinde Eitorf gehört zum Rhein-Sieg-Kreis innerhalb des Regierungsbezirks Köln und ist ein Mittelzentrum. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW in der geltenden Fassung nach der 1. Änderung 2019) und des Regionalplans der Bezirksregierung Köln (2025).

Für die Gemeinde und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Landes- und Regionalplanung folgende Vorgaben und Aussagen getroffen:

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)²

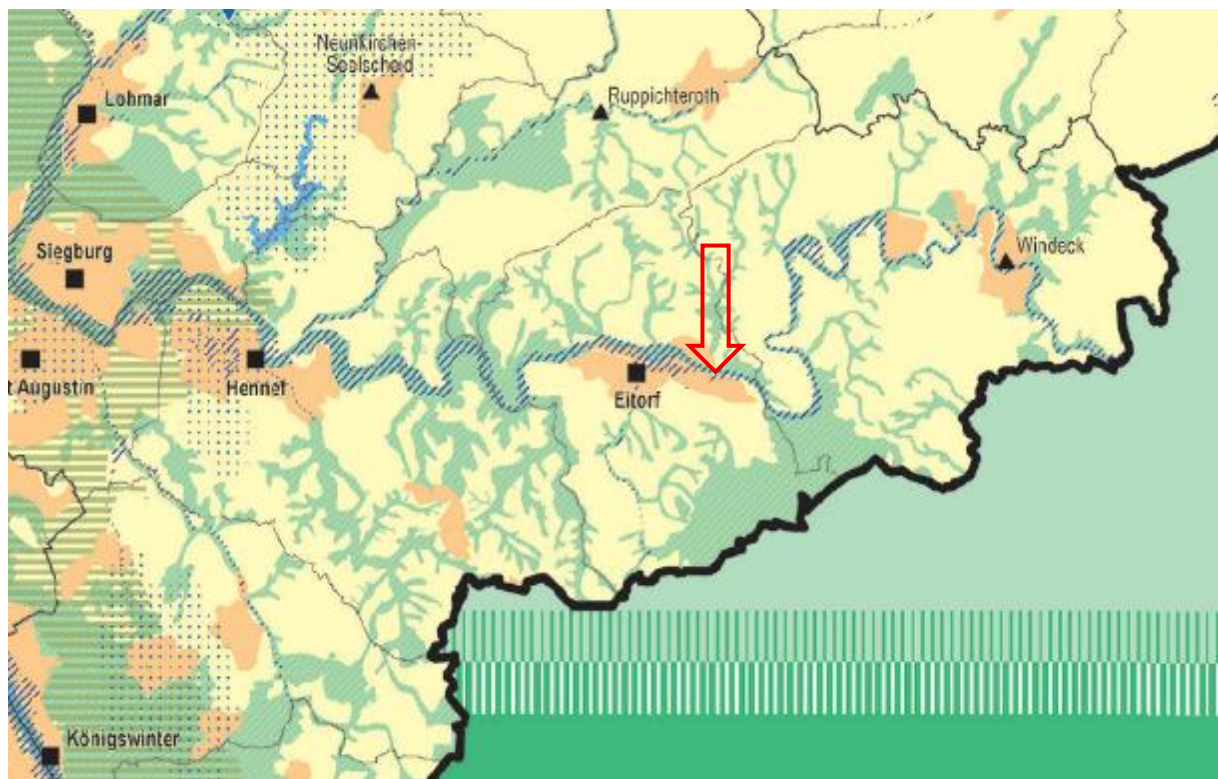


Abb. 9: Auszug LEP NRW, Lage des Plangebiets durch Pfeil markiert, ohne Maßstab.

Im LEP NRW wird für die Gemeinde Eitorf und das Plangebiet ein Siedlungsraum dargestellt. Nördlich des Plangebiets werden außerdem Überschwemmungsbereiche entlang der Sieg festgelegt. Nachfolgend werden die Ziele und Grundsätze für Siedlungsräume sowie sonstige für die Planung relevante Belange auszugsweise dargelegt und im Hinblick auf die Anpassung an diese mit dem Bebauungsplan abgeglichen.

² Quelle: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.). 2017.



Das Planvorhaben liegt innerhalb des im LEP NRW dargestellten Siedlungsbereichs. Mit dem Lückenschluss des bestehenden Siedlungskörpers wird die Gemeinde Eitorf maßvoll nachverdichtet. Mit der Standortauswahl und Abgrenzung des Plangebiets erfolgt weder eine bandartige Siedlungsentwicklung noch wird die Entwicklung einer Splittersiedlung vorbereitet.

Die Gemeinde Eitorf ist ein Mittelzentrum und die Flächen sind durch die Lage im Siedlungskörper bereits erschlossen.

Für Natur- und Umweltschutz relevante Bereiche des Plangebiets werden durch geeignete Festsetzungen auf Bebauungsplanebene erhalten bleiben bzw. entwickelt werden, insgesamt wird damit nur auf ca. der Hälfte des Plangebiets die Sonderbaufläche ausgewiesen werden.

Der Gemeinde Eitorf stehen derzeit keine weiteren Innenentwicklungspotenziale zur Schaffung von weiteren Gewerbeflächen (bzw. im vorliegenden Fall Sonderbauflächen) zur Verfügung. Insgesamt gibt es nur wenige Potenziale zur weiteren Nachverdichtung im Innenbereich. Den Grundsätzen und Zielen des LEP NRW zum Siedlungsraum wird durch die Planung entsprochen. Die Planung sieht einen Lückenschluss innerhalb des Gemeindegebietes vor. Das Plangebiet ist dabei zu allen Seiten von Bebauung umgeben.

Weitere Festlegungen

Für den Bereich der Gemeinde Eitorf werden in den Fachteilplänen des LEP weitere Aussagen getroffen:

- | | |
|--|--|
| • Zentralörtliche Gliederung: | Mittelzentrum |
| • Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbereiche: | Nutscheid-Sieg |
| • Unzerschnittene verkehrsarme Räume: | Das Plangebiet liegt außerhalb von unzerschnittenen verkehrsarmen Räumen. |
| • Grundgerüst landesweiter Biotopverbund: | Das Plangebiet liegt außerhalb von Vogelschutzgebieten, überregionalen Wildkorridoren, landesweiten Auenkorridoren oder landesweiten schutzwürdigen Schwerpunkträumen. |
| • Waldflächen: | Anteil der Waldfläche der Gemeinde Eitorf an der Gesamtfläche beträgt 20 bis 60 % |

Die dargestellten Belange werden von dieser Planung nicht beeinträchtigt. Weitere landesplanerische Belange werden durch die Planung nicht tangiert.

Regionalplan Köln (RP Köln)³

Der Regionalplan wurde am 29. 10. 2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. 2025 S. 843) veröffentlicht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Regionalplan Köln wirksam.

³ Regionalplan Köln (<https://www.bezreg-koeln.nrw.de/themen/kommunales-planung-bauen-und-verkehr/regionalplanung/neuaufstellung-regionalplan-koeln-0>)

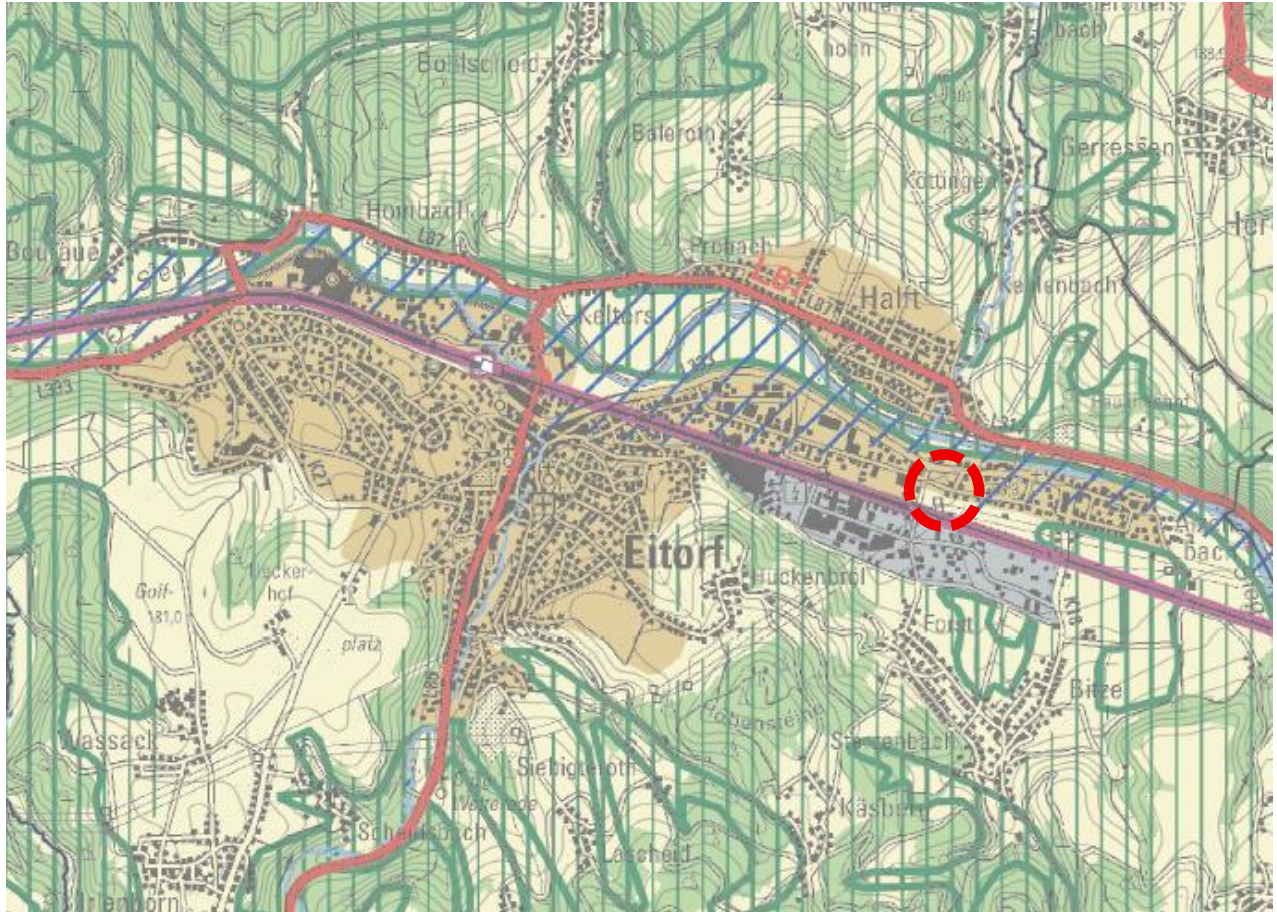


Abb. 10: Auszug aus dem Regionalplan Köln, Lage des Plangebiets rot markiert, ohne Maßstab.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen und stellt - im Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg - für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (siehe Erläuterungskarten A2/ S1 zum Regionalplan Köln) dar. Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dienen gem. textlicher Erläuterung dem Wohnen, dem wohnverträglichen Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie den siedlungszugehörigen Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. Insofern ist auch die angestrebte Entwicklung mit diesem Ziel konform.

Ergänzend kann ausgeführt werden, dass das Plangebiet in der Kulturlandschaft „Bergisches Land/ Siegtal“ liegt und dem Landschaftsraum „Mittelsiegtal“ zuzuordnen ist.

Die Höchstspannungsleitung, die im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft, ist in der Erläuterungskarte A4/I3 des Regionalplans als regionalbedeutsame Stromtrasse dargestellt. In der Bauleitplanung wird diese Trasse nachrichtlich übernommen.

In der Erläuterungskarte A3/ F8 ist das Plangebiet teilweise von der Darstellung „Extremhochwasser gemäß Fachplanung“ (sog. HQExtrem) betroffen. Es tritt deutlich seltener als alle 100 Jahre auf und ist insofern – vereinfacht gesagt – zur Sensibilisierung und Abwägung angeraten.



Weitere regionalplanerische Vorgaben werden durch das Planvorhaben nicht tangiert. Durch die beabsichtigte Entwicklung werden – auch auf Grund der geringfügigen Größe – zusammenfassend die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

2.2 Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich überwiegend als Grünfläche dar. Mit der 62. Änderung wird diese Darstellung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 37 angepasst. Künftig sollen:

- eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Straßenmeisterei“ sowie
 - begleitende Grünflächen
- dargestellt werden.

Die nachfolgende Darstellung zeigt den aktuellen Flächennutzungsplan und verdeutlicht den städtebaulich angestrebten Lückenschluss entlang der L 333 im Norden.

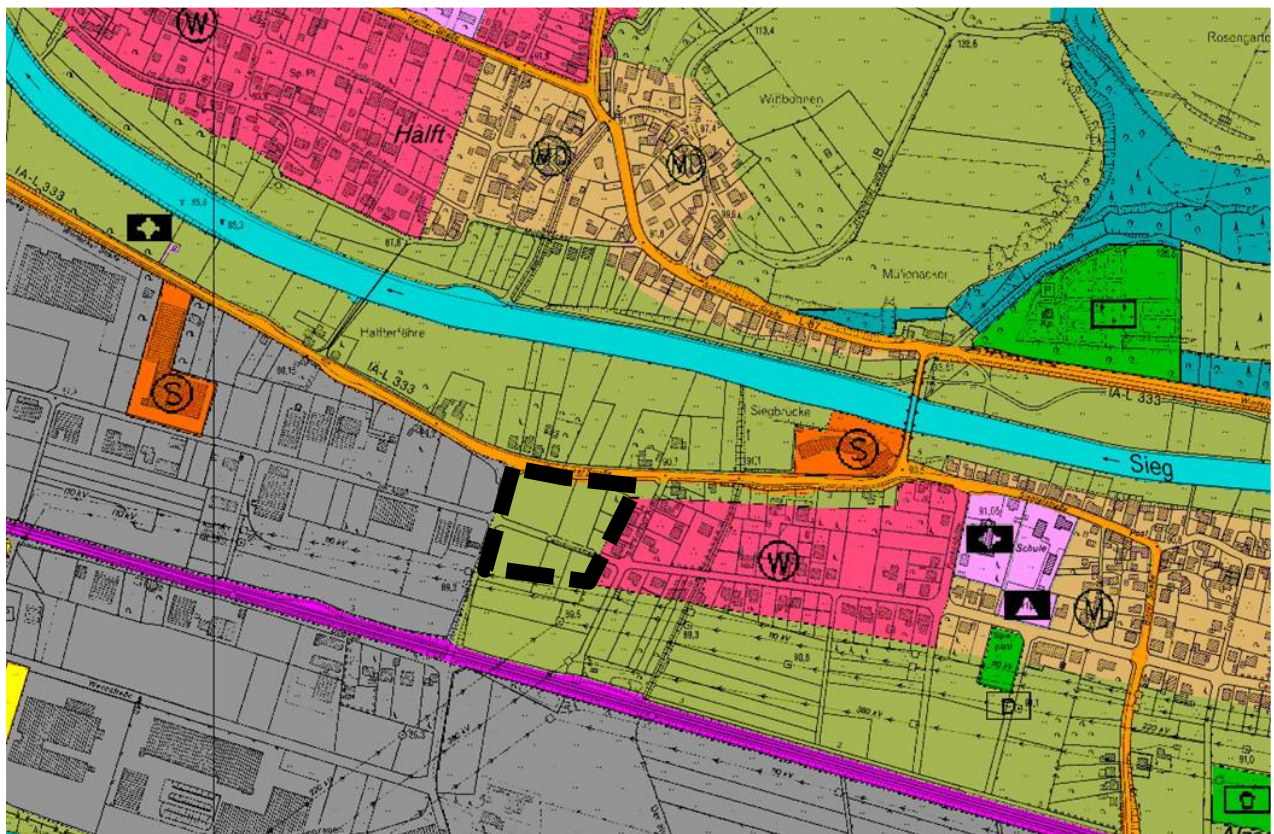


Abb. 11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf mit Lage des geplanten Sondergebiets (Quelle: Gemeinde Eitorf)



2.3 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebieten, befindet sich jedoch im Naturpark „Bergisches Land“. Die Funktion des Naturparks wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2.4 Planungs- und Standortalternativen

Der Standort für die Straßenmeisterei wurde im Vorfeld zwischen der Gemeinde Eitorf und Straßen.NRW unter Berücksichtigung verkehrlicher, funktionaler und städtebaulicher Kriterien abgestimmt. Alternative Standorte im Gemeindegebiet wurden geprüft, erwiesen sich jedoch als weniger geeignet.

Aufgrund der integrierten Lage, der vorhandenen Erschließung und der Einbindung in den bestehenden Siedlungskörper wird die gewählte Fläche als städtebaulich sinnvoll erachtet. Eine weitergehende Alternativenprüfung ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.



3. Planungskonzeption

Die Flächennutzungsplanänderung stellt die städtebaulichen Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung dar. Vorgesehen ist die Darstellung einer **Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Straßenmeisterei“** im nördlichen Teilbereich des Änderungsgebiets entlang der L 333.

Im südlichen Teilbereich sollen Grünflächen dargestellt werden, die dem Erhalt bestehender Gehölzstrukturen, der landschaftlichen Einbindung sowie der naturschutzfachlichen Kompensation dienen. Die konkrete Ausgestaltung, Erschließung und Nutzungszuordnung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 37, der im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB aufgestellt wird.

3.1 Planerische Kenndaten der 62. Flächennutzungsplanänderung

Die Flächenbilanz des Planvorentwurfs zur 62. Änderung des Flächennutzungsplans zeigt sich wie folgt:

Bisherige Darstellung:

Flächen für die Landwirtschaft	rd. 2,46 ha
--------------------------------	-------------

Neue Darstellung (62. Änderung)

Sonderbaufläche	rd. 1,26 ha
Öffentliche Grün-/ Ausgleichsfläche	rd. 0,57 ha
<u>Private Grünfläche</u>	<u>rd. 0,63 ha</u>
Gesamtfläche des Plangebiets	rd. 2,46 ha





C) Umweltbericht

1. Einleitung

Mit der 62. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Sonderbaufläche für eine Straßenmeisterei geschaffen. Die Umweltprüfung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37. Der Geltungsbereich ist identisch.

Der Umweltbericht fasst die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf strategischer Ebene zusammen. Die detaillierte Ausarbeitung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplan.

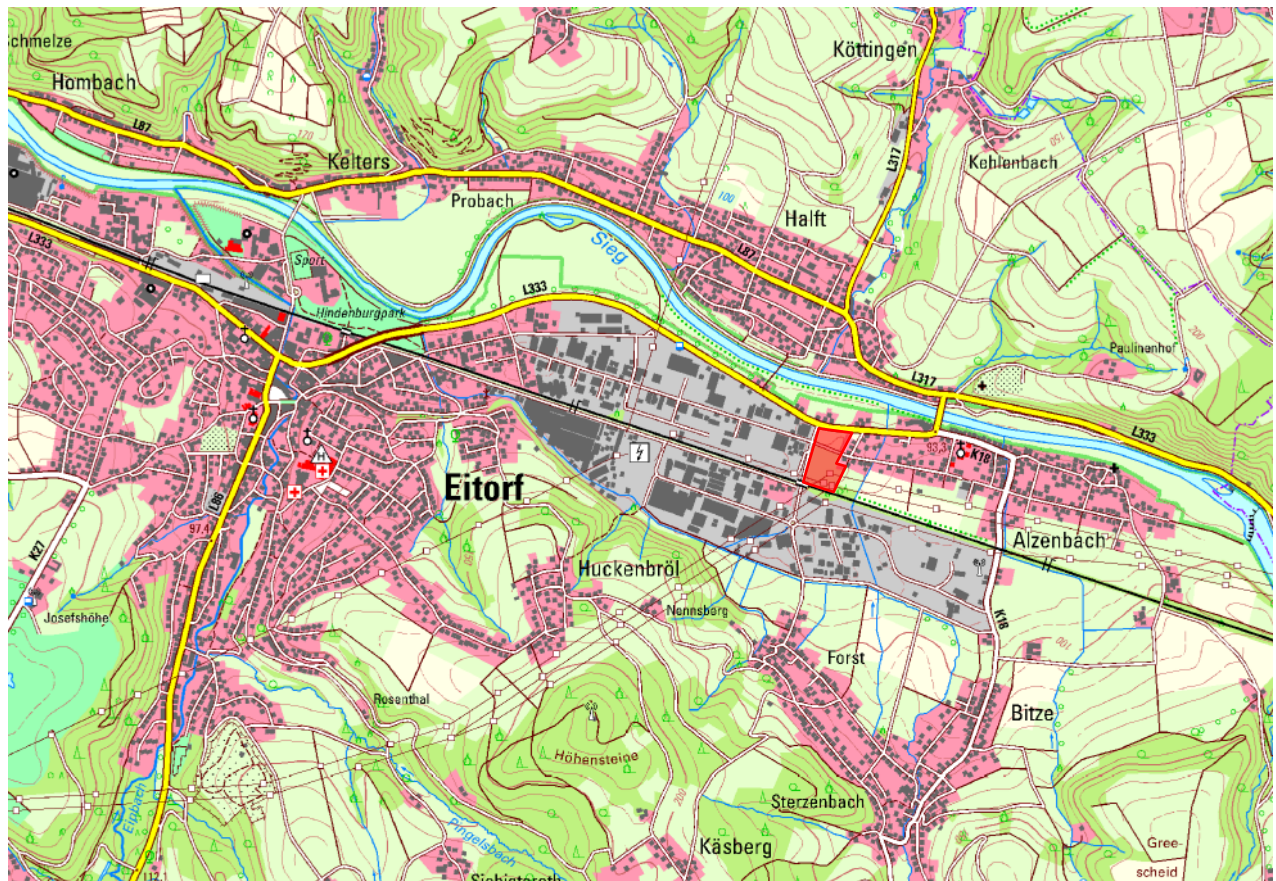


Abb. 1: Lageübersicht des Plangebiets (rot) in topografischer Karte (ohne Maßstab)



Abb. 2: Plangebiet (gelb umrandet) im Luftbild, ohne Maßstab



2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte

2.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung wurden bereits innerhalb der Begründung ausführlich betrachtet, es wird daher auf Kapitel 2.1 der Begründung verwiesen.

2.2. Bauleitplanung

Es wird auf die Begründung verwiesen (Kapitel 2.2).

2.3. Schutzgebiete

Nördlich des Plangebiets liegt in einer Entfernung von ca. 140 m zur Plangebietsgrenze das FFH-Gebiet „Sieg“. Die Flächen des FFH-Gebietes werden vom Plangebiet durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Landesstraße L 333 sowie die nördlich daran anschließende, teils lückig ausgebildete Bauzeile und die wiederum anschließende Siegaue getrennt. Das Naturschutzgebiet „Siegaue in den Gemeinden Windeck, Eitorf und der Stadt Hennef“ nimmt ebenfalls die Flächen des FFH-Gebietes ein, es reicht dabei jedoch, vor allem in südliche Richtung, deutlich weiter in die als Grünland genutzte Siegaue hinein (Entfernung zur Grenze des Plangebiets ca. 90 m).

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erstellt.

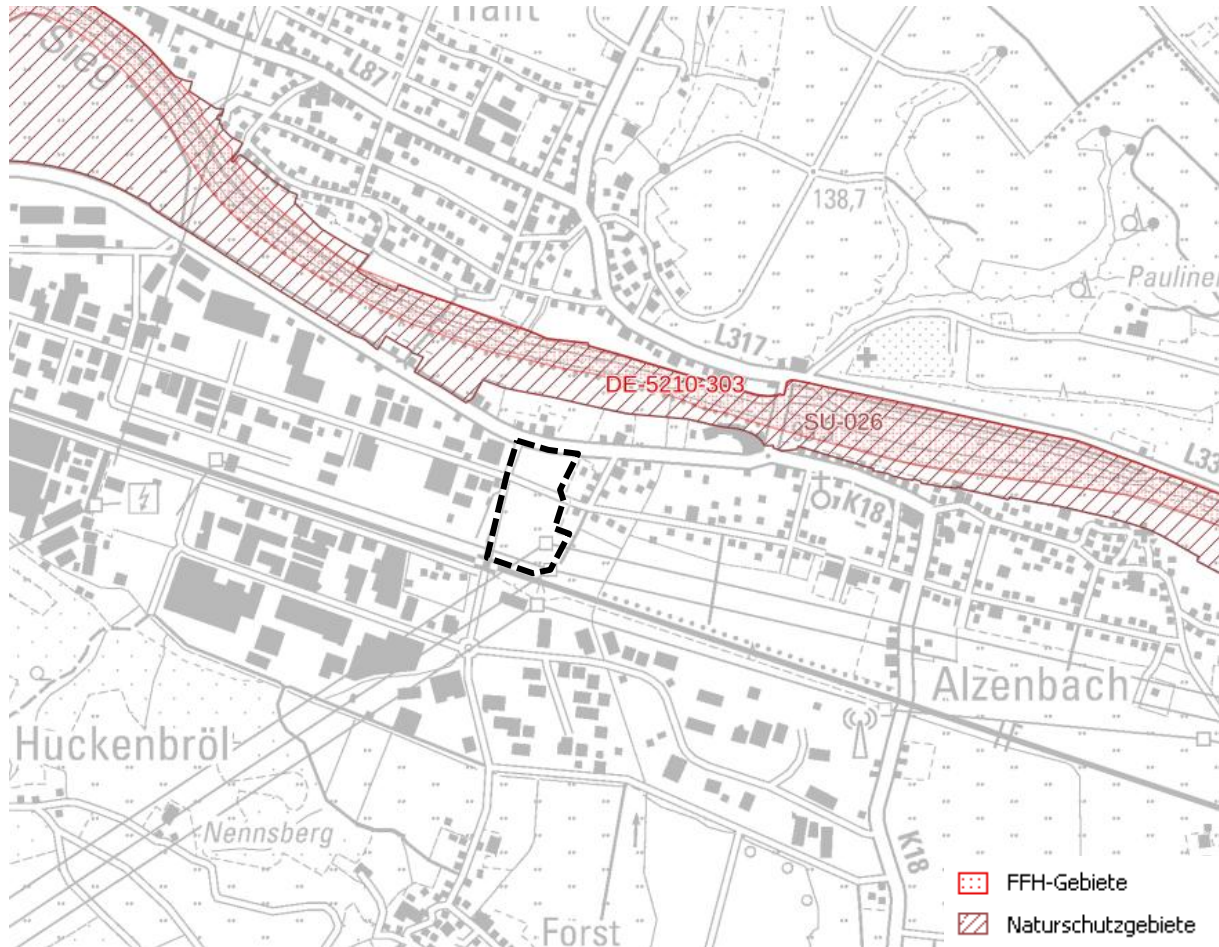


Abb. 3: Lage des Plangebiets (schwarz-gestrichelt) zu FFH- und Naturschutzgebiet, ohne Maßstab

In der Umgebung befindet sich außerdem ein Landschaftsschutzgebiet (LSG-5010-0012), der bebaute Bereich der Gemeinde sowie das Plangebiet und dessen angrenzende Umgebung sind nicht Teil des Schutzgebietes. Eitorf befindet sich weiterhin im Naturpark „Bergisches Land“ (NTP-002).

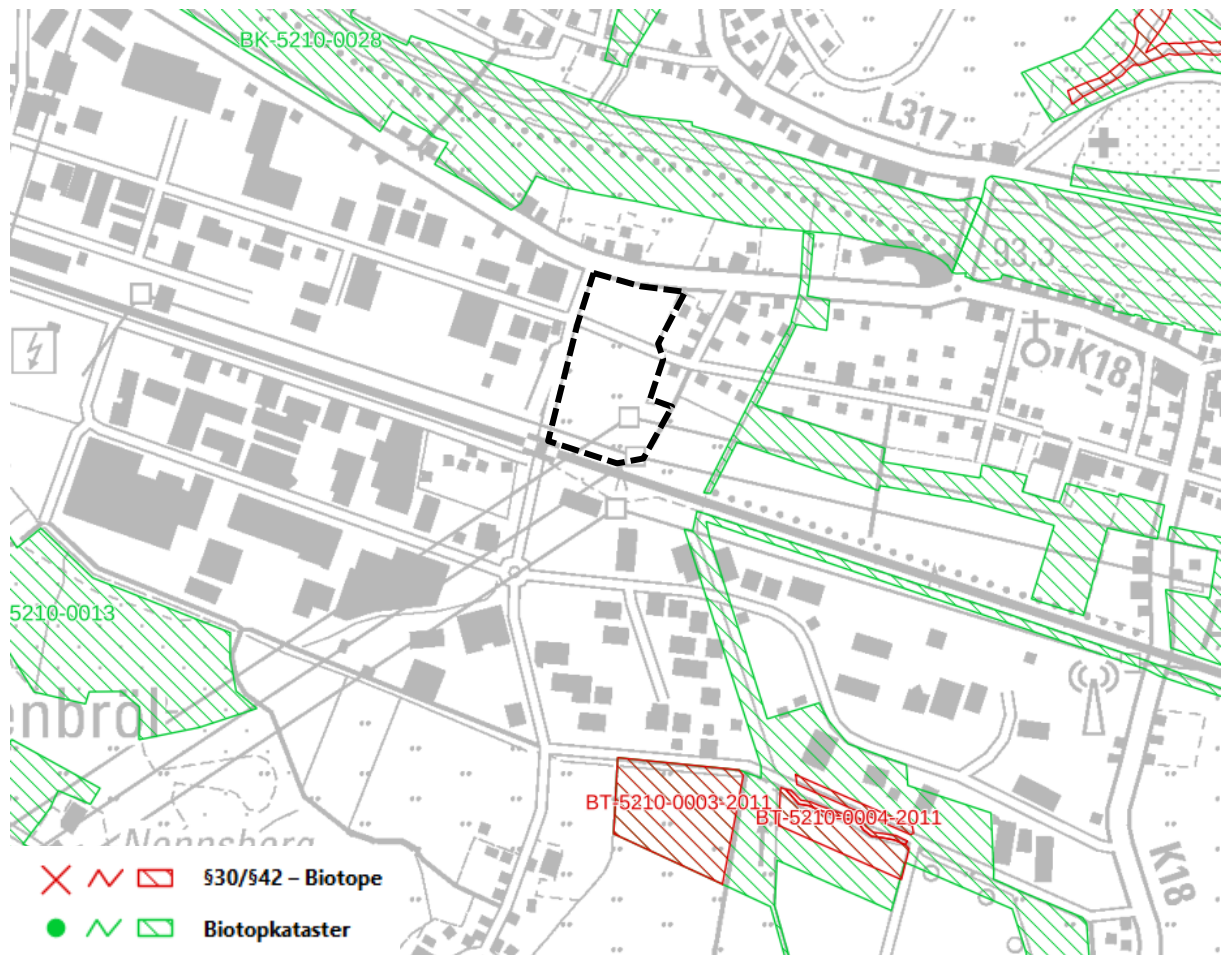


Abb. 4: Lage des Plangebiets (schwarz-gestrichelt) zu Flächen des Biotopkatasters und gesetzlich geschützten Biotopen, ohne Maßstab

Die Flächen entlang der Sieg sind, deckungsgleich mit der Ausdehnung des Naturschutzgebietes, Flächen des Katasters schutzwürdiger Biotope („Siegtal von der Brücke bei Eitorf-Alzenbach bis Eitorf-Merten“, BK-5210-0028), diese liegen daher ebenfalls in einer Entfernung von etwa 90 m.

Östlich des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 80 m, befindet sich das „Bachtalsystem des Alten Baches bei Alzenbach“ (BK-5210-0005). Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 42 NatSchG NRW befinden sich in Entfernungen von mehr als 300 m südlich sowie nördlich des Siedlungsgebietes.

Weitere Schutzgebiete liegen in der Umgebung nicht vor.



3. Grundlagenermittlung/Basissszenario

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches der Gemeinde Eitorf im Rhein-Sieg-Kreis. Die überplante Fläche befindet sich auf einer ebenen Fläche auf ca. 90 m ü. NHN.

Die Gemeinde liegt innerhalb des Naturraums Mittelsiegbergland (NR-330) und im Landschaftsraum Mittelsiegtal (LR-Vla-021). Die Mittelgebirgslandschaft ist von bewaldeten Hügeln und Wiesentälern geprägt.

Im Folgenden wird - kategorisiert aufgeschlüsselt - der Bestand der einzelnen Schutzgüter dargelegt (Basissszenario).

Schutzgut	Bestand
Mensch, menschliche Gesundheit	Das Plangebiet wird überwiegend als Grünland genutzt; relevante Emissionen oder Belästigungen gehen von der Fläche nicht aus. Ein durch das Gebiet verlaufender Geh- und Radweg verbindet angrenzende Siedlungs- und Gewerbeflächen. Aufgrund benachbarter Verkehrs- und Gewerbenutzungen sowie bestehender Infrastrukturen ist das Gebiet bereits vorbelastet und weist keine besondere Erholungsfunktion auf.
Tiere	Das Plangebiet liegt in einem durch Siedlungs- und Verkehrsnutzungen geprägten Umfeld, sodass ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten weitgehend auszuschließen ist. Die Grünlandflächen dienen einzelnen Arten als temporäres Nahrungshabitat, weisen jedoch eine geringe Artenvielfalt auf. Kleinere Gehölzstrukturen bieten potenziell Lebensräume für Vogelarten und Fledermäuse.
Pflanzen	Das Plangebiet wird überwiegend von Grünland geprägt und weist zentral ein kleinflächiges, überwiegend junges Kleingehölz mit heimischen Baum- und Straucharten auf. Die Grünlandflächen sind artenarm bis mäßig ausgeprägt und besitzen keinen gesetzlichen Biotopschutzstatus. Aufgrund der Lage im Siedlungs- und Infrastrukturbereich sowie der vorhandenen Vorbelastungen kommt dem Plangebiet insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen zu.
Biologische Vielfalt	Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist insgesamt als gering einzustufen. Die Grünlandflächen sind überwiegend artenarm bis mäßig artenreich und dienen einzelnen Arten als Nahrungs- und Jagdhabitat, während das kleinflächige Gehölz begrenzte Rückzugsräume bietet. Aufgrund der umliegenden Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsnutzungen ist vorwiegend mit störungsunempfindlichen, kulturfolgenden Arten zu rechnen.
Fläche und Boden	Das Plangebiet wird überwiegend als Grünland genutzt und enthält nur eine geringfügig versiegelte Fläche durch einen



	Geh- und Radweg. Die unversiegelten Bereiche erfüllen typische Bodenfunktionen wie Wurzelraum, Lebensraum für Tiere und Wasserversickerung. Besondere bodenkundliche Qualitäten oder Schutzbedarfe liegen im Plangebiet nicht vor.
Wasser	Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, jedoch innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsbereiches der Sieg. Ein Fließgewässer verläuft ca. 100 m östlich, die Sieg ca. 150 m nördlich.
Luft und Klima	Die Grünlandflächen wirken sich lokal positiv auf das Mikroklima aus, Frischluftströme zu angrenzenden Flächen sind jedoch durch die umgebende Bebauung eingeschränkt. Die Nähe zu Gewerbe, Bahntrasse und Landesstraße führt zu einer bestehenden Vorbelastung durch Abgase und Lärm.
Landschaft	Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers von Eitorf und ist durch angrenzende Gewerbe- und Wohnnutzung vorbelastet. Sichtbeziehungen bestehen nur aus der unmittelbaren Umgebung, während landschaftlich attraktive Bereiche wie die Siegaue nördlich angrenzen.
Wirkungsgefüge	Das natürliche Wirkungsgefüge von Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Fläche sowie der Pflanzen- und Tierwelt wird im Plangebiet primär durch die landwirtschaftliche Nutzung und die umliegende Siedlung geprägt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen, sind aber aufgrund der Vorbelastung eingeschränkt.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter kommen im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwasser

Im Plangebiet fallen keine nennenswerten Emissionen oder Abfälle an.

Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung

Derzeit wird auf der Fläche keine Energie durch regenerative Energiequellen gewonnen.

Darstellungen übergeordneter Planungen

Es wird auf das Kapitel 2.1 der Begründung verwiesen.

Immissionsgrenzwerte

Derzeit vom Plangebiet ausgehende Emissionen sind nicht bekannt. Aufgrund der geplanten Ansiedlung der Straßenmeisterei angrenzend an Wohnbebauung sowie die vorhandene Bahntrasse wird innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Schwere Unfälle

Es sind keine potenziellen Quellen von schweren Unfällen und Katastrophen (Störfallbetriebe) im und um das Plangebiet bekannt.



Nullvariante

Sollte die Planung nicht verwirklicht werden (sog. Nullvariante), würde die Grünlandfläche weiterhin bewirtschaftet werden können. Natürliche Funktionen der Fläche (v. a. für Boden und Wasserhaushalt) blieben vollständig erhalten. Es käme zu keiner Ansiedlung der Straßenmeisterei.



4. Umweltauswirkungen

Die geplanten Maßnahmen und vorgezeichneten Nutzungen werden unmittelbare und mittelbare Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild mit sich bringen:

4.1. Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch, menschliche Gesundheit	Die Ausweisung weiterer bebaubarer Flächen führt zu erhöhten Lärm-, Abgas- und Geruchsimmissionen sowie Erschütterungen während der Bau- und Nutzungsphase. Gleichzeitig kann die geplante Nutzung als Straßenmeisterei positive Effekte bieten, indem eine verkehrsgünstige Infrastruktur für die Region bereitgestellt wird. Aufgrund der bestehenden Bebauung besteht bereits eine Vorbelastung des Plangebiets.
Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	Die Planung führt zu einem teilweisen Verlust von Grünlandflächen und damit zu einer Verringerung von Nahrungshabitaten, Fortpflanzungs- und Rückzugsräumen für Tiere und Pflanzen. Kleinflächige Gehölze bleiben erhalten, sodass höherwertige Biotope gesichert werden. Insgesamt sind die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt aufgrund der geringen Flächengröße und Lage im Siedlungsbereich als gering bis mäßig einzustufen.
Fläche und Boden	Die Planung führt zu einer erheblichen Zunahme versiegelter Flächen, wodurch Bodenfunktionen wie Versickerung, Lebensraum für Bodenorganismen und Grundwasserneubildung eingeschränkt werden. Gleichzeitig werden extensivierte Grünlandbereiche im südlichen Teil aufgewertet und das Kleingehölz bleibt unberührt.
Wasser	Die Versiegelung der Fläche reduziert die natürliche Versickerung, während Oberflächengewässer nicht direkt betroffen sind. Die Grundwasserneubildung wird lokal leicht eingeschränkt.
Luft und Klima	Durch die Beseitigung von Vegetation und Versiegelung kommt es lokal zu Aufheizungseffekten. Abgas-, Lärm- und Geruchsimmissionen nehmen während Bau und Nutzung zu, sind aufgrund der geringen Flächenausweisung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers jedoch nicht erheblich.
Landschaft	Die Einbindung in den bestehenden Siedlungskörper minimiert zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild. Prägende Elemente wie das Kleingehölz bleiben erhalten, sodass die Auswirkungen auf die landschaftliche Prägung als gering einzustufen sind.
Wirkungsgefüge	Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima verschärfen die Auswirkungen nicht über die einzelnen Schutzgüter hinaus.



Erhebliche negative Effekte auf das Wirkungsgefüge sind damit nicht zu erwarten.

4.2. Weitere Auswirkungen

Schutzgebiete

Auswirkungen auf relevante Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Die Planung hat nach aktuellem Kenntnisstand keine relevanten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwasser

Aufgrund der geplanten Nutzungen im Anschluss an die Siedlungsfläche, weitere Gewerbeflächen, die Bahntrasse und Landesstraße sind schalltechnische Konflikte und damit verbundene Lärmbelastungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht sicher auszuschließen. Dies wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detaillierter betrachtet. Es ist davon auszugehen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen erfolgen wird.

Immissionsgrenzwerte

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf Bereiche mit Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegte Immissionsgrenzwerte.

Schwere Unfälle

Aufgrund der zukünftigen Nutzung bestehen keine, nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, relevanten Gefährdungen durch Störfälle oder Havarien mit relevanten Umweltauswirkungen.

4.3. Maßnahmen

Es sind gebietsintern Maßnahmen auf der Bebauungsplanebene vorgesehen, welche im weiteren Verfahren durch externe Maßnahmen ergänzt werden.

Interne Maßnahmen im Bebauungsplan umfassen die Begrünung des Lärmschutzwalls, eine Extensivierung vorhandener Grünlandflächen und der Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Kleingehölz.



5. Zusätzliche Angaben

5.1. Methodik und Kenntnislücken

Bestandsaufnahmen der Vegetation erfolgten im Juni 2022.

Ein schalltechnisches Gutachten wird für die verbindliche Bauleitplanung zum nächsten Verfahrensschritt erstellt. Auch faunistische Untersuchungen erfolgten in der verbindlichen Bauleitplanung in Form einer Artenschutzprüfung – Stufe I sowie über eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung.

5.2. Maßnahmen zur Überwachung

Das gesetzliche Modell des § 4c BauGB ist ersichtlich auf Kooperation von Gemeinden und Fachbehörden angelegt. Es besteht eine Informationspflicht der Fachbehörden, aber auch z.B. von Umweltfachverbänden, Landschaftspflegevereinen, ehrenamtlichem Naturschutz etc.

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Ortsgemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hierbei handelt es sich um die Überwachung erheblicher, insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Darüber hinaus ist auch der Vollzug der festgesetzten bzw. der durch städtebauliche Verträge gesicherten landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen.

Auslöser von Überwachungsmaßnahmen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen, z. B.:

- die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Messstellen außerhalb des Plangebiets;
- Beschwerden von Betroffenen, z.B. bei Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm etc.);
- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

- Begehung des Plangebiets zur Prüfung des Orts-/Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung,
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen,
- Messungen bzw. gutachterliche Untersuchungen bei Lärm-/Emissionsproblematik,
- Kanalbefahrungen zur Prüfung der Dichtigkeit,
- bei Bedarf zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Gewässergüte).



5.3. Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB

Im Folgenden wird die Referenzliste der Quellen aufgeführt, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) (1. Änderung 2019)
- Regionalplan der Bezirksregierung Köln (2025)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV): Biotoptypenkartieranleitung, 2021
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, 2008
- Geodateninfrastruktur NRW, Geoportal NRW: Kartenthemen Umwelt und Klima <https://www.geoportal.nrw/>
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Informationssystem ELWAS, <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml>
- Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK): Klimaatlas NRW, <https://www.klimaatlas.nrw.de/>
- Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK): Mahdgutübertragung in Nordrhein-Westfalen, <https://mahdgut.naturschutzinformationen.nrw.de/mahdgut/de/start>
- Artenschutzprüfung – Stufe I, Bebauungsplan Nr. 37 „Am Fuhrweg/Canisiusstraße“, Stadt-Land-plus GmbH, Juni 2022
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Bebauungsplan Nr. 37 „Am Fuhrweg/Canisiusstraße“, Stadt-Land-plus GmbH, Juni 2023
- Fotoaufnahmen und Bestandsaufnahmen, Stadt-Land-plus GmbH, Juni 2022



6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Eitorf plant die Erschließung eines ca. 2,5 ha großen Sondergebiets in der östlichen Ortslage, angrenzend an bestehende Gewerbe- und Wohnnutzungen sowie eine Bahnlinie. Das Plangebiet besteht aktuell aus Grünlandflächen und einem Kleingehölz und wird durch einen Fußweg gequert; im südlichen Teil verlaufen Hochspannungsleitungen.

Durch die Planung entstehen zwangsläufig zusätzliche Versiegelungen. Artenschutzrechtliche Belange sowie eine Beeinträchtigung des nördlich gelegenen FFH-Gebietes wurden innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung untersucht. Beeinträchtigungen können durch plangebietsinterne Maßnahmen verringert werden. So sieht der Bebauungsplan den Erhalt der südlich und zentral gelegenen Bereiche (Kleingehölz, Wiesen) vor, welche auch im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt werden.

Weitere interne Maßnahmen, wie ein begrünter Lärmschutzwall und allgemeine Schutzvorkehrungen, sollen Eingriffe minimieren; der verbleibende Kompensationsbedarf wird in der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist die Planung als verträglich einzustufen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i. A. Roland Schneider/ bo
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner
Boppard-Buchholz, Januar 2026

i. A. Francesca Schäfer
M. Sc. BioGeoWissenschaften