

Gemeinde Eitorf

Rhein-Sieg-Kreis

Bebauungsplan Nr. 37

„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	5
1. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	5
1.2 Bauleitplanverfahren	6
1.3 Bestandssituation und räumlicher Geltungsbereich	7
1.4 Impressionen des Planbereichs (Abb. 4 – 9)	9
2. EINORDNUNG IN DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
2.1 Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen/ Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln	10
2.2 Bauleitplanung	13
2.3 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	15
2.4 Planungs- und Standortalternativen	16
3. PLANUNGSKONZEPTION	17
3.1 Fachgutachten	17
3.2 Planung von Straßen.NRW	18
3.3 Städtebauliche Kenndaten	19
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	21
4.1 Art der baulichen Nutzung	21
4.2 Maß der baulichen Nutzung	22
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	23
4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	24
4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
4.6 Immissionsschutz	24
4.7 Klimaschutz und der Klimawandelanpassung	25
5. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	26
5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	26
5.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	26
5.4 Einfriedungen	27
6. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN	27
7. VER- UND ENTSORGUNG	28
7.1 Wasserversorgung	28
7.2 Abwasserentsorgung	28
7.3 Energieversorgung	28
7.4 Abfallentsorgung	28
7.5 Telekommunikation	28
7.6 Löschwasserversorgung	29
C) UMWELTBERICHT	30
1. EINLEITUNG	30
1.1. Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes	31
2. PLANERISCHE VORGABEN, SCHUTZGEBIETE UND OBJEKTE	34



2.1. Raumordnung und Landesplanung	34
2.2. Flächennutzungsplanung und Bauleitplanung	34
2.3. Schutzgebiete	34
3. GRUNDLAGENERMITTLUNG/BASISSZENARIO	37
3.1. Naturräumliche Gliederung und Lage	37
3.2. Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB	37
3.2.1. Mensch, menschliche Gesundheit	37
3.2.2. Tiere	37
3.2.3. Pflanzen	38
3.2.4. Biologische Vielfalt	46
3.2.5. Fläche und Boden.....	46
3.2.6. Wasser	47
3.2.7. Luft und Klima.....	47
3.2.8. Landschaft.....	47
3.2.9. Wirkungsgefüge.....	48
4. WEITERE UMWELTBELANGE GEMÄß § 1 (6) NR. 7 B) FF BAUGB.....	49
5. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN	50
6. UMWELTPROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	50
7. ALTERNATIVENPRÜFUNG	50
8. UMWELTAUSWIRKUNGEN	51
8.1. Mensch und menschliche Gesundheit	51
8.2. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	51
8.3. Fläche und Boden	52
8.4. Wasser.....	53
8.5. Klima und Luft	53
8.6. Landschaft.....	54
8.7. Wechselwirkungen	54
9. WEITERE UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE)	55
9.1. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	55
9.2. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	55
9.3. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).....	55
9.4. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	55
9.5. Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	55
10. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSERMITTLUNG.....	57
11. LANDSCHAFTSPLANERISCHE MAßNAHMEN	60
12. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	61
12.1. Methodik und Kenntnislücken	61
12.2. Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	61



12.3.	Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB	62
13.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	63

Anlagen:

- Artenschutzprüfung – Stufe I, Bebauungsplan Nr. 37 „Am Fuhrweg/Canisiusstraße“, Gemeinde Eitorf, Stadt-Land-plus GmbH, Januar 2026
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Bebauungsplan Nr. 37 „Am Fuhrweg/Canisiusstraße“, Gemeinde Eitorf, Stadt-Land-plus GmbH, Januar 2026



B) Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Eitorf beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 37 „Am Fuhrweg/ Canisiusstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung und Errichtung einer Straßenmeisterei für den Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW) zu schaffen. Neben den üblichen Geräte- und Fahrzeughallen für die Nutzung ist auch ein Sozialtrakt sowie ein Verwaltungsgebäude angedacht.

Planungsrechtlich soll in diesem Zusammenhang ein Sondergebiet festgesetzt werden, dass die im Osten angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich stört.

Darüber hinaus soll der südliche Teilbereich des Plangebiets, der in Teilen einen prägenden Baumbestand aufweist und wegen dort verlaufender Hochspannungsleitungen und dazugehöriger Abstandsflächen ohnehin nicht intensiv baulich genutzt werden kann, als öffentliche bzw. private Grünfläche ausgewiesen werden. In Teilen ist angedacht, die öffentliche Grünfläche ökologisch aufzuwerten und für den naturschutzfachlichen Ausgleich des Eingriffs durch die gewerbliche Nutzung vorzusehen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines nachhaltig angelegten und zukunftsorientierten Standorts am östlichen Siedlungsrand von Eitorf. Städtebaulich soll hier der Lückenschluss zwischen dem westlichen und östlichen Siedlungskörper hergestellt werden und ferner durch eine Lärmkontingentierung im Sondergebiet den immissionsschutzrechtlichen Belangen – insbesondere mit Blick auf die im Osten angrenzende Wohnnutzung – Rechnung getragen werden. Gleichzeitig sollen die vorhandenen naturnahen Grünflächen gestärkt und weiterentwickelt werden und so die östlich und westlich entlang der Bahnlinie ebenfalls vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen vernetzen.

Durch die angedachte Ansiedlung einer Straßenmeisterei inkl. Verwaltung und Nebennutzungen im Plangebiet kann dieser notwendigen infrastrukturellen Nutzung für Eitorf und die Region ein verkehrsgünstig gelegener Standort in Eitorf angeboten werden. Die Planung ist konform mit den regionalplanerischen Zielvorgaben.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 (5) BauGB und zur Ausweisung eines Gewerbegebiets wird die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 37 „Am Fuhrweg/ Canisiusstraße“ gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt eine Grünfläche dar und soll daher für den Bereich des geplanten Gewerbegebiets im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB angepasst werden.



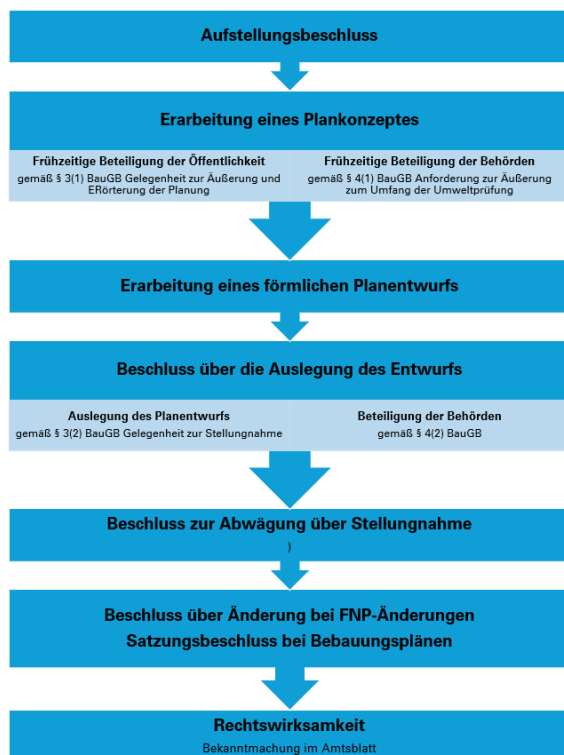
1.2 Bauleitplanverfahren

Aufgrund der Planziele und da sich das Plangebiet im bauplanungsrechtlichen Sinne im sog. Außenbereich im Innenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, wird die Aufstellung des Bebauungsplans zur Änderung und Erweiterung des bestehenden Plans im sog. „Regel- bzw. Vollverfahren“ inkl. Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB erforderlich. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ermittelt und bilanziert und durch geeignete Minimierungs-, Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Entsprechend notwendige Regelungen und Festsetzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan getroffen.

Verfahrensschritte

Der Rat der Stadt Eitorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Am Fuhrweg/ Canisiusstraße“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) beschlossen.

Zeitgleich hat er die städtebauliche Entwurfsvariante gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB beschlossen.



Das Bebauungsplanverfahren beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB.

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung und des Umweltberichts wurde für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB angefertigt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung schließt sich die förmliche Beteiligung (sog. Offenlage) an.

Den grundsätzlichen Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens zeigt die nebenstehende Abbildung.

Abb. 1: Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens mit den maßgeblichen Teilschritten



1.3 Bestandssituation und räumlicher Geltungsbereich

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

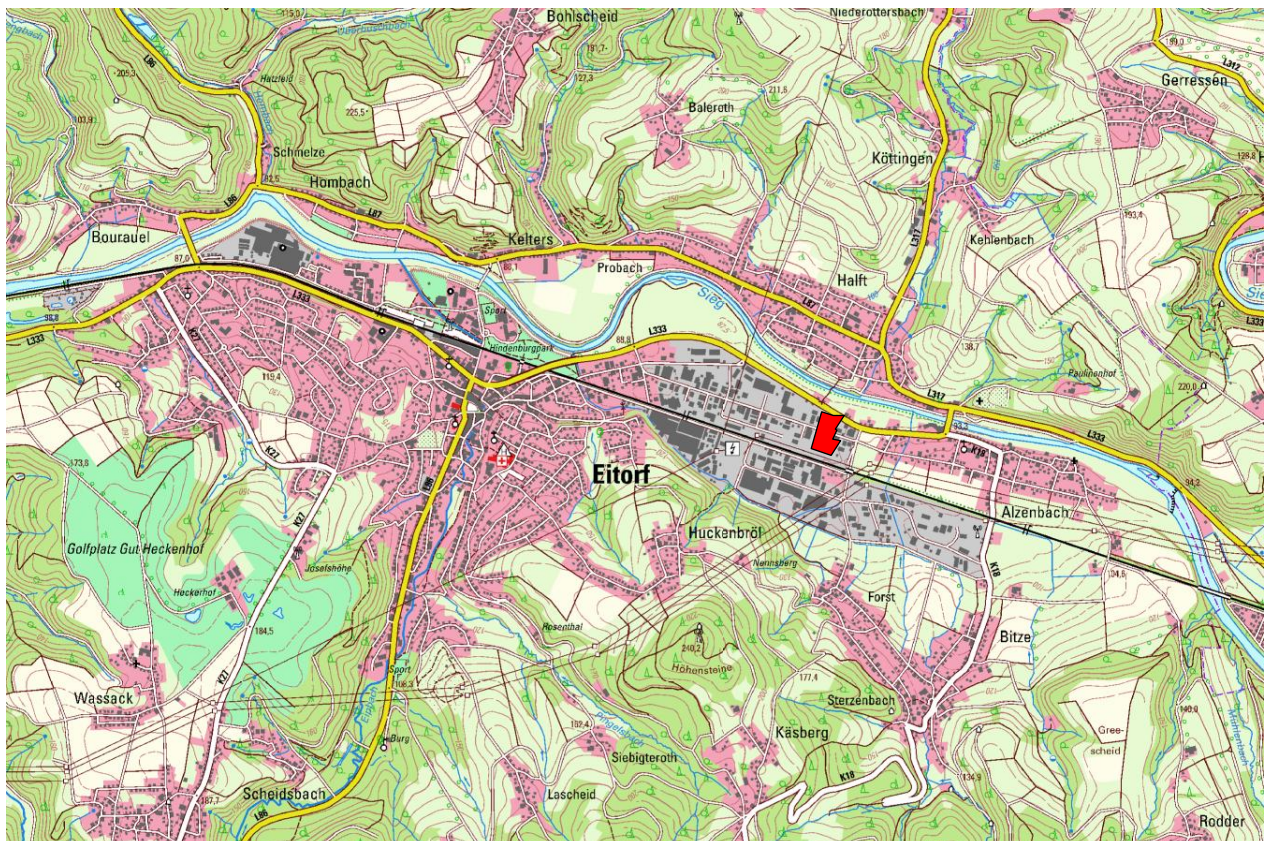


Abb. 2: Lage des Plangebiets (rot) in der Gemeinde Eitorf, Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab. Gebietsabgrenzung & derzeitige Nutzung. (Quelle: www.geoportal.nrw.de)

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



Die Gesamtfläche von ca. 2,46 ha befindet sich in der östlichen Ortslage von Eitorf und wird im Süden durch die Bahntrasse, im Norden durch die Windecker Straße (L333), im Osten durch die Wohnbebauung der Straße „Am Forster Kreuz“ des Ortsteils Alzenbach und im Westen durch die Straße „Am Fuhrweg“ begrenzt.

Die neuen Bauflächen befinden sich in einer städtebaulich integrierten Lage und grenzen zu allen Seiten an den Siedlungskörper von Eitorf an. Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Landesstraße L333 im Norden.

Das Plangebiet wird derzeit von Wiesen sowie einer größeren Gehölzfläche eingenommen. Von Ost nach West verläuft die Canisiusstraße, die sich derzeit als Fuß- und Radweg mit wegebegleitender Vegetation darstellt. Das Plangebiet stellt sich topografisch sehr eben dar und weist keine besonderen Geländemerkmale auf.

Betroffene Flurstücke

Von der Planung sind mehrere Flurstücke in der Gemarkung Eitorf betroffen: Flur 3, Flurstücke 210 (tlw.), 212, 213, 216, 560, 996, 998, 1000, 1002.



Abb. 3: Lage des Plangebiets (rot) im Siedlungsgefüge von Eitorf, Luftbild, ohne Maßstab.
(Quelle: www.geoportal.nrw.de)



1.4 Impressionen des Planbereichs (Abb. 4 – 9)



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 Landesentwicklungsplans 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

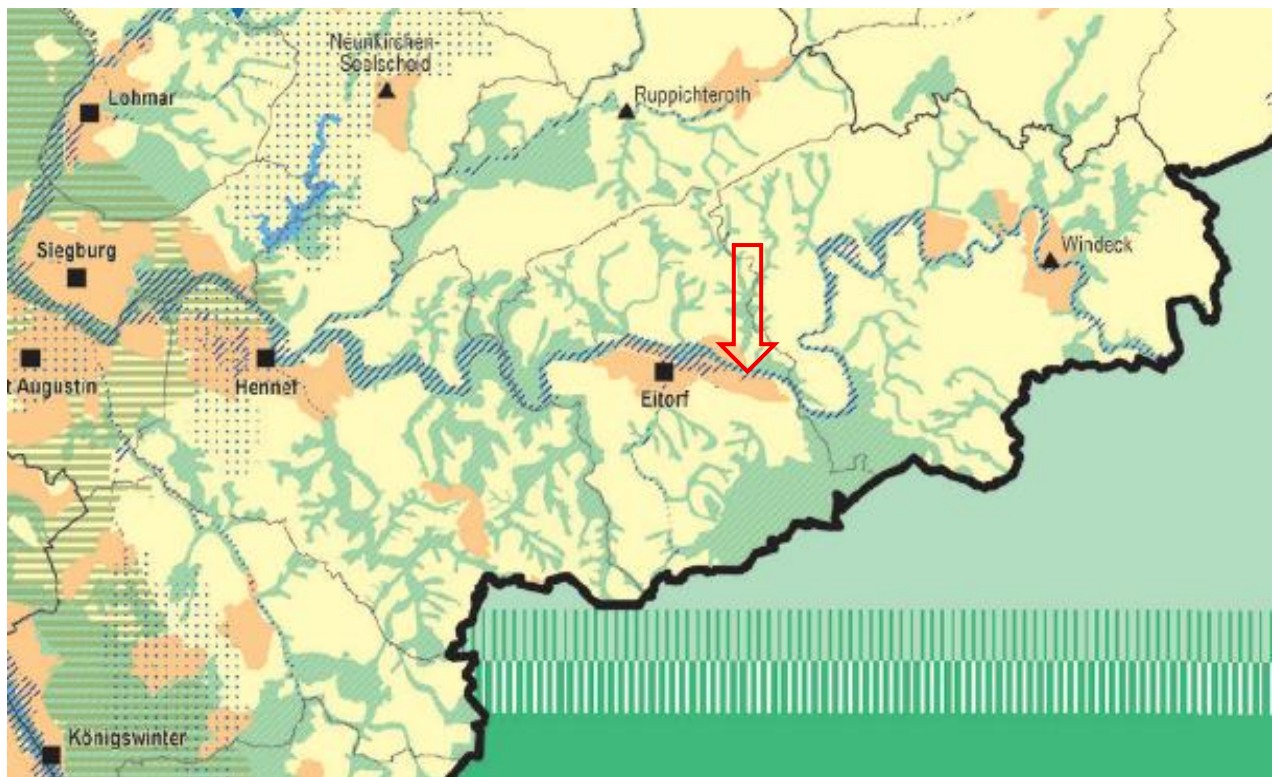


Abb. 10: Auszug LEP NRW, Lage des Plangebietes durch Pfeil markiert, ohne Maßstab.

Im LEP NRW wird für die Gemeinde Eitorf und das Plangebiet ein Siedlungsraum dargestellt. Nördlich des Plangebietes werden außerdem Überschwemmungsbereiche entlang der Sieg festgelegt. Nachfolgend werden die Ziele und Grundsätze für Siedlungsräume sowie sons-

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



tige für die Planung relevante Belange auszugsweise dargelegt und im Hinblick auf die Anpassung an diese mit dem Bebauungsplan abgeglichen.

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 Plangebietes werden durch geeignete Festsetzungen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden, insgesamt wird damit nur auf ca. der Hälfte des Plangebietes das Sondergebiet ausgewiesen werden.

Der Gemeinde Eitorf stehen derzeit keine weiteren Innenentwicklungspotenziale zur Schaffung von weiterem 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. Es ergänzt das westlich liegende Gewerbegebiet, dadurch kann den Zielen und Grundsätzen im LEP zur gewerblich-industriellen Entwicklung entsprochen werden.

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 Bebauungsplanung 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.

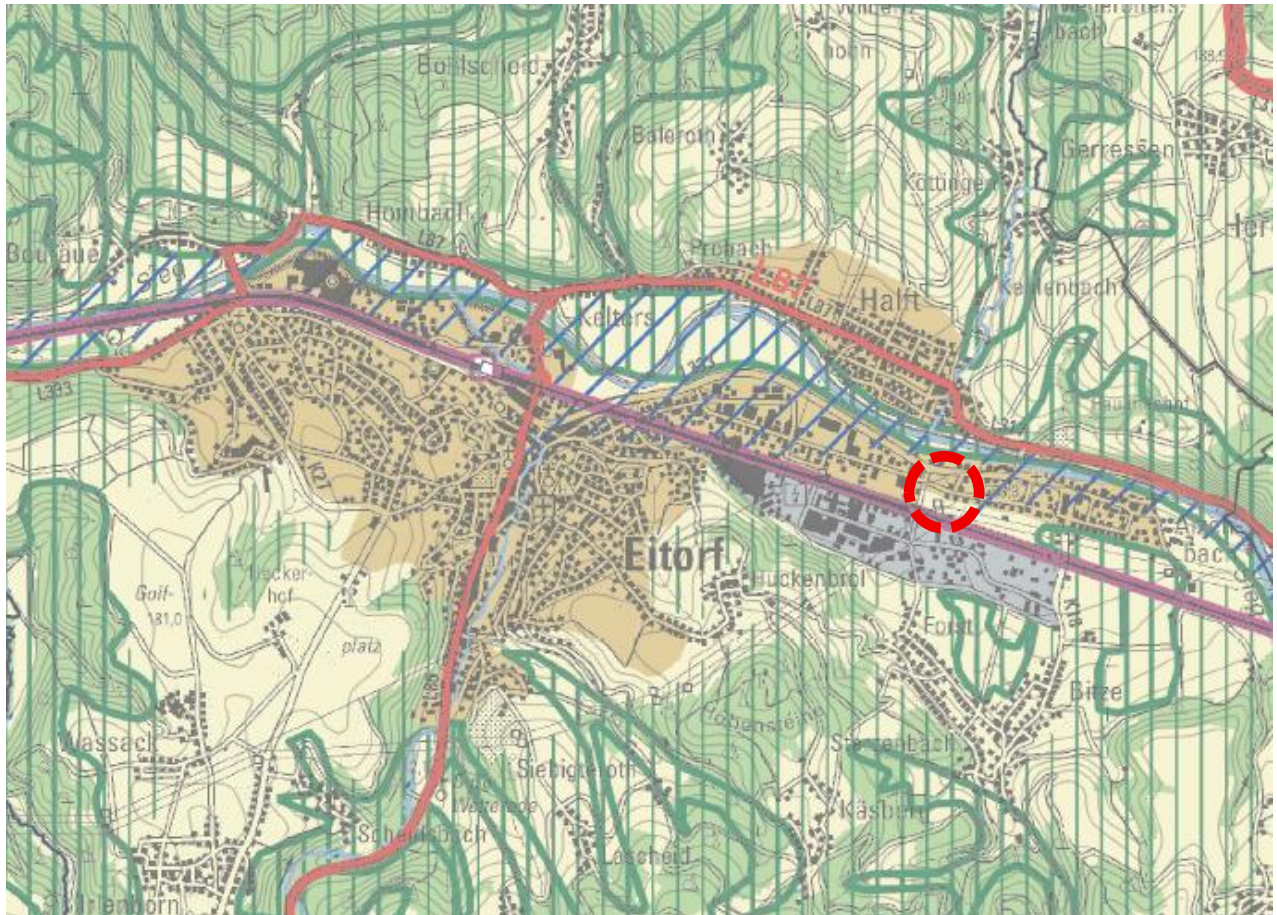


Abb. 11: Auszug aus dem Regionalplan Köln, Lage des Plangebietes rot markiert, ohne Maßstab.

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.

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



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 den Bebauungsplan werden – auch auf Grund der geringfügigen Größe - zusammenfassend die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

2.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt eine Grünfläche dar und soll daher für den Bereich des geplanten Sondergebiets für die Straßenmeisterei im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB angepasst werden. Die nachfolgende Darstellung zeigt den aktuellen Flächennutzungsplan und verdeutlicht den städtebaulich angestrebten Lückenschluss entlang der L333 im Norden.

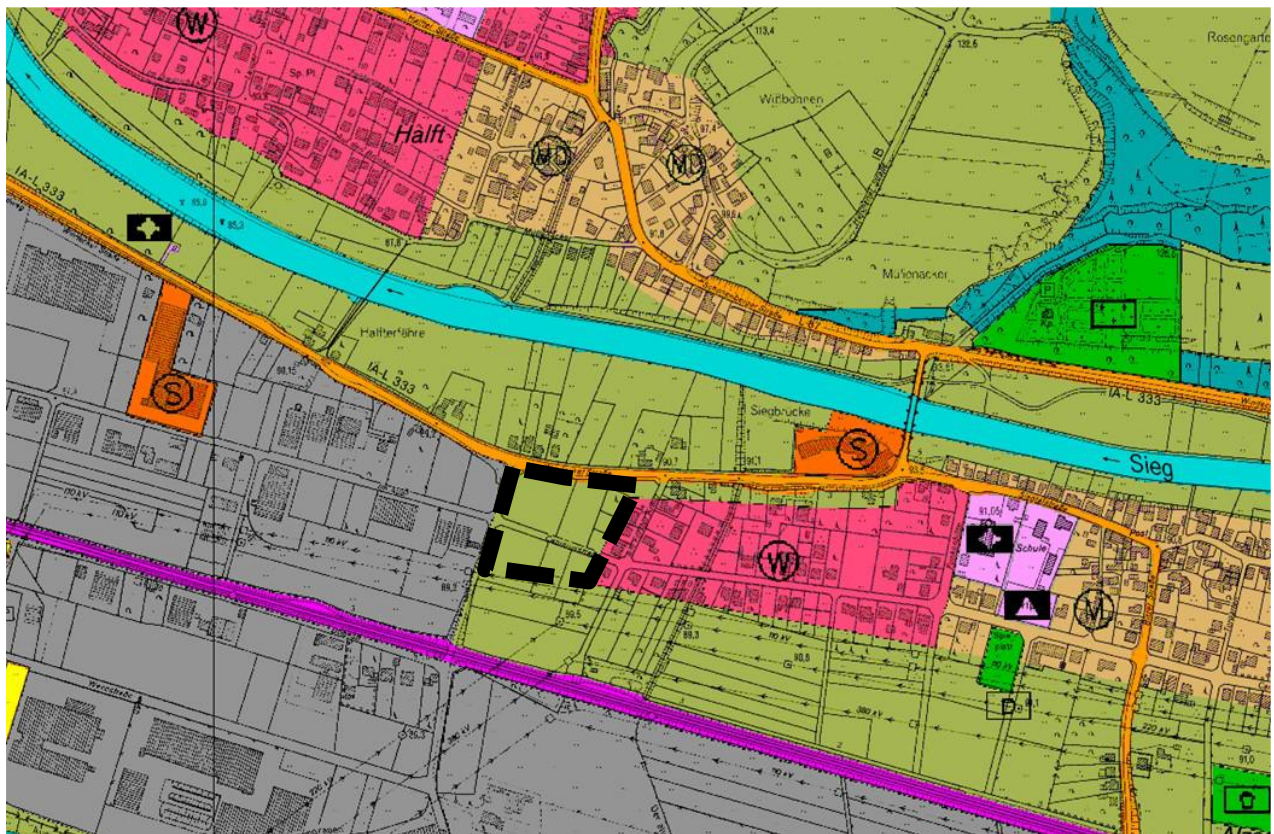


Abb. 12: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf mit Lage des geplanten Sondergebiets (Quelle: Gemeinde Eitorf)



Bebauungspläne

Südlich grenzt der Bebauungsplan „Nr. 14.4 Gewerbegebiet Ost IV“ von 1991 an das Plangebiet an und ragt östlich der Straße „Am Fuhrweg“ auch kleinflächig in das Plangebiet hinein. Es werden dort Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Südöstlich grenzt der Bebauungsplan „Nr. 14.5 Gewerbegebiet Altebach“ aus dem Jahr 2000 an.

Westlich der Straße „Am Fuhrweg“ befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nr. 14.1 Gewerbegebiet Ost I – 2. Änderung“ von 1985.

Östlich grenzt der Geltungsbereich an die Abgrenzung der Ortslagensatzung Alzenbach (1. Änderung) von 1991.

Die Bebauungspläne können über das Geoportal des Rhein-Sieg-Kreises⁴ abgerufen werden.

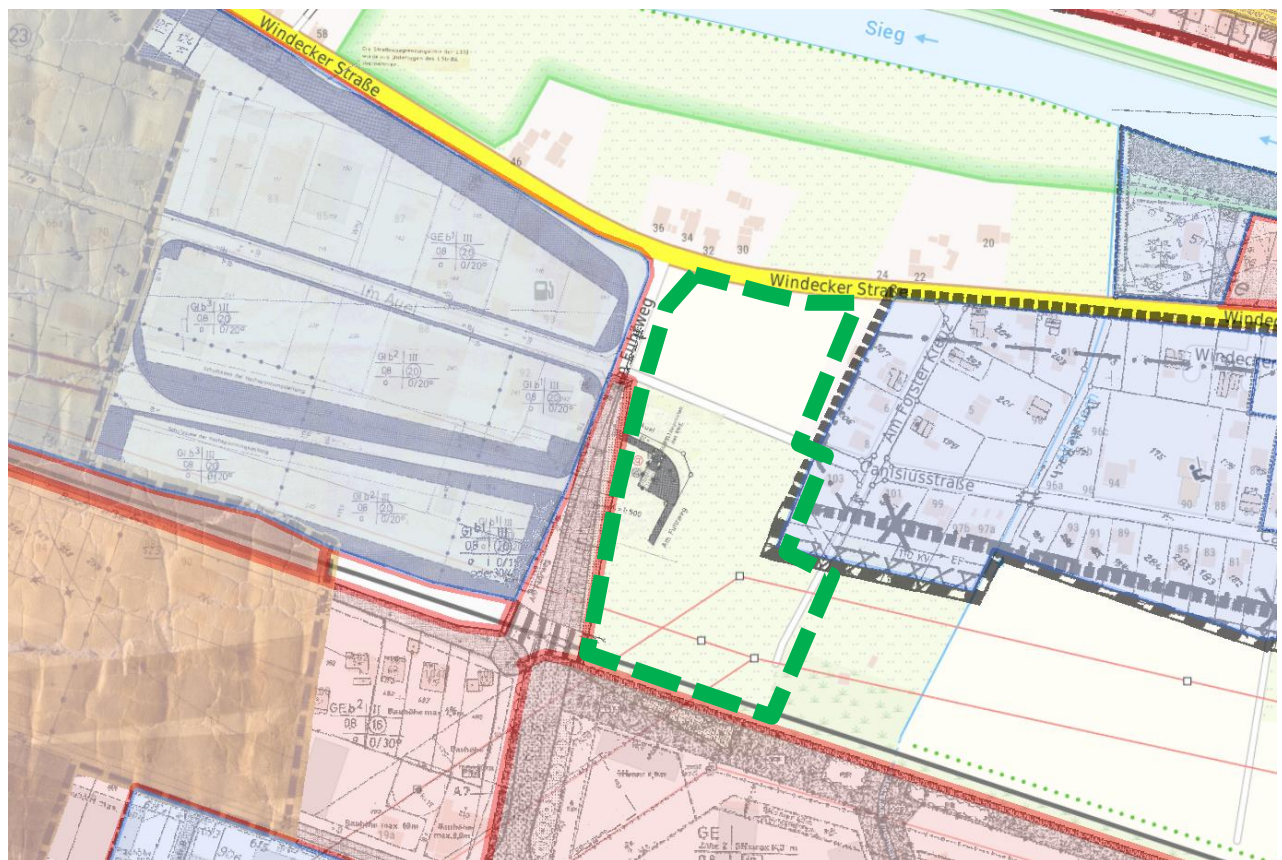


Abb. 13: Auszug aus dem Geoportal des Rhein-Sieg-Kreises, Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 (grün-gestrichelt)

Mit der vorliegenden Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14.4 Gewerbegebiet Ost IV in einem kleineren Teilbereich überplant. Der Bebauungsplan Nr. 14.4 tritt für den vorliegenden Planbereich außer Kraft, sobald der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht wird.

⁴https://geoportal.rhein-sieg-kreis.de/WebOffice_extern_rsk/synserver?project=Eitorf_BPlan_flex&client=flex&skin=rot



Abb. 14: Auszug aus dem Bebauungsplan 14.4 mit grober Markierung des durch den Bebauungsplan Nr. 37 (grün schraffiert) überlagerten Bereichs

2.3 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten oder biotopkartierten Bereichen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“. Durch das Planvorhaben wird der Naturpark in seiner Funktion nicht beeinträchtigt.



Kulturdenkmäler

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- oder Bodendenkmäler.

2.4 Planungs- und Standortalternativen

Der Standort für eine Straßenmeisterei wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens zwischen der Gemeinde Eitorf und Straßen.NRW abgestimmt. Es wurden verschiedene Standorte geprüft. Unter verkehrlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten wurde die Entwicklung am nun angedachten Standort favorisiert.

Das Landesentwicklungsprogramm NRW und der Regionalplan Köln stehen einer Entwicklung nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf kann im Parallelverfahren gem. §8 (3) BauGB fortgeschrieben werden. Die Entwicklung kann als Innenentwicklung angesehen werden, da der Bereich umliegend vollflächig entwickelt, erschlossen und bebaut ist. Insofern wird auf eine dezidierte Standortalternativenprüfung verzichtet.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere städtebauliche Entwurfsvarianten zur Entwicklung eines Misch- bzw. eingeschränkten Gewerbegebiets erarbeitet. Hier wurden verschiedene Ansätze der Erschließung etc. überprüft.



3. Planungskonzeption

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sollen weitere das Wohnen nicht wesentlich störende Sonderbauflächen gem. § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Sie sind angeordnet für die Neuansiedlung einer Straßenmeisterei des Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW). Diese Flächen konzentrieren sich auf den nördlichen Teilbereich des Plangebiets entlang der L333 (Windecker Straße). Dort wird durch die geplante Bebauung ein Lückenschluss zwischen den westlich liegenden Industrie- und Gewerbebetrieben sowie dem östlich liegenden Wohnquartier geschaffen. Außerdem sollen insbesondere im Süden zusammenhängende Gehölze sowie Frei- und Grünflächen erhalten werden. Die dortigen Freiflächen sollen in ihrer Struktur erhalten und weiterentwickelt werden, um einen angemessenen Abstand zu den dort verlaufenden Höchstspannungsleitungen sicherzustellen. Eine intensive bauliche Nutzung wäre ohnehin auf Grund der Schutzstreifen zu den Höchstspannungsleitungen nicht möglich. Ferner können so erforderliche Ausgleichsflächen in Teilen im Plangebiet nachgewiesen und entwickelt werden und durch die Freihaltung von Flächen auch mikroklimatische Aspekte im Plangebiet und der näheren Umgebung positiv beeinflusst werden.

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt direkt von der Straße „Am Fuhrweg“ im Westen. Eine Anbindung bietet sich auf Höhe der aktuell schon vorhandenen Verlängerung der Canisiusstraße – gegenüber dem Straßenzug „Im Auel“ – an. Eine interne öffentliche Erschließung der Straßenmeisterei ist nicht vorgesehen.

Da im Bereich der Verlängerung der Canisiusstraße (Parzelle 210) bereits bestehende Leitungen verlaufen (Strom, Gas etc.) werden für den betroffenen Teilabschnitt der Parzelle Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt. Eine Überbauung wird durch Verzicht auf die Ausweisung von Baufenstern in diesem Bereich ausgeschlossen.

Im Weiteren ist eine (Not)Ausfahrt der Straßenmeisterei im Norden direkt auf die L333 aus betriebsbedingten Gründen möglich. Hier gilt es die zügige und sichere Befahrung der L 333 durch ggf. ordnungsbehördliche bzw. verkehrsrechtliche Anordnungen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans weiterhin zu gewährleisten.

Die südlich gelegenen Grünflächen werden auch weiterhin durch die Gemeindestraße „Am Forster Kreuz“, welche im Osten die Wohnbauflächen erschließt, angebunden.

3.1 Fachgutachten

Im Vorfeld der Planung wurden für das Plangebiet bereits folgende fachgutachterliche Einschätzungen erstellt. Auf diese kann im Planverfahren zurückgegriffen werden bzw. fließen in die Planung ein. Die Erkenntnisse werden insbesondere in Teil C) dieses Dokuments (Umweltbericht) dargelegt:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung
- Geologisches Gutachten mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens



Darüber hinaus wurde in einem ersten Schritt auch ein Schallschutzgutachten mit Empfehlungen zur Lärmkontingentierung erstellt. Dieses basierend auf einer ursprünglichen Annahme zur Entwicklung des Plangebiets zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet. Unter der Maßgabe der Kontingentierung von Teilflächen im Plangebiet konnte insbesondere eine Verträglichkeit der seinerzeit angedachten gewerblichen Entwicklung mit der im Osten angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt werden. Insofern kann auch mit Blick auf die nun mit der Planung verfolgte Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Straßenmeisterei von einer verträglichen Entwicklung ausgegangen werden. Dazu wird das Schallschutzgutachten in einem nächsten Schritt bis zur Offenlage aktualisiert, so dass auch den Anforderungen des Sondergebiets und der angrenzenden Wohnnutzung Rechnung getragen werden kann. Darüber hinaus ggf. notwendige oder sinnvolle Lärmschutzmaßnahmen (bspw. Kombination von Lärmschutzwall mit der Randeingrünung zur Wohnbebauung) werden hier ebenfalls betrachtet.

Noch zu bearbeitende fachliche Aspekte sind insbesondere die Entwässerungskonzeption für das Areal. Diese wird bis zur Offenlage erstellt und fließt in die weiteren Planungsschritte ein.

3.2 Planung von Straßen.NRW

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hat der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW) einen ersten Vorentwurf für das Areal erstellt. Die rahmensetzenden Vorgaben (Grünflächen, Schutzstreifen, Erschließungsoptionen) wurden hier bereits berücksichtigt.

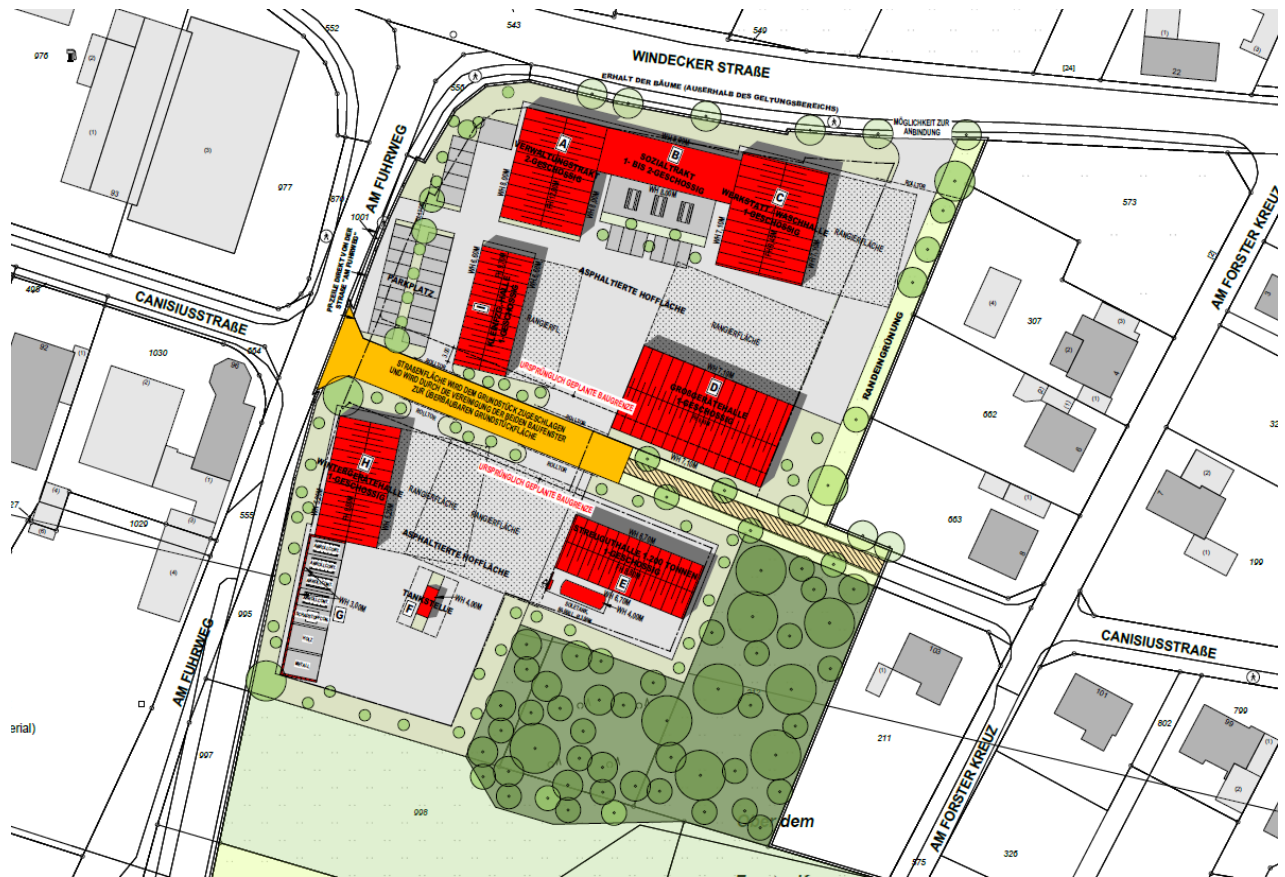


Abb. 15: Entwurf von Straßen.NRW für den nördlichen Teil des Plangebiets (Stand: Juli 2024). Hier soll ein Sondergebiet (SO) für eine Straßenmeisterei ausgewiesen werden.

Die geplante Straßenmeisterei in Eitorf soll lt. Straßen.NRW als voll ausgestattete Meisterei gehobener Größe errichtet werden. Die wesentlichen Funktionsbereiche sind:

- Verwaltungsgebäude (mit Sozialtrakt, Technikräume)
- Großgerätehalle
- Kleingerätehalle
- Werkstattbereich
- Waschhalle
- Wintergerätehalle / Remise
- Streustofflager (Salzhalle + Soleanlage)
- Außenlager / Materialboxen
- Betriebstankstelle
- Verkehrs- und Rangierflächen

Die hier dargelegten Funktionsbereiche werden Grundlage für die Textfestsetzung zur Art der baulichen Nutzung (siehe 4.1).

3.3 Städtebauliche Kenndaten

Die Flächenbilanz des Planvorentwurfs zum Aufstellungsbeschluss zeigt sich wie folgt:



Sondergebiet „Straßenmeisterei“	rd. 1,25 ha
Öffentliche Grün-/ Ausgleichsfläche	rd. 0,57 ha
Private Grünfläche mit Erhalt von Gehölzen	rd. 0,28 ha
Private Grünfläche	rd. 0,36 ha
Gesamtfläche des Plangebiets	rd. 2,46 ha

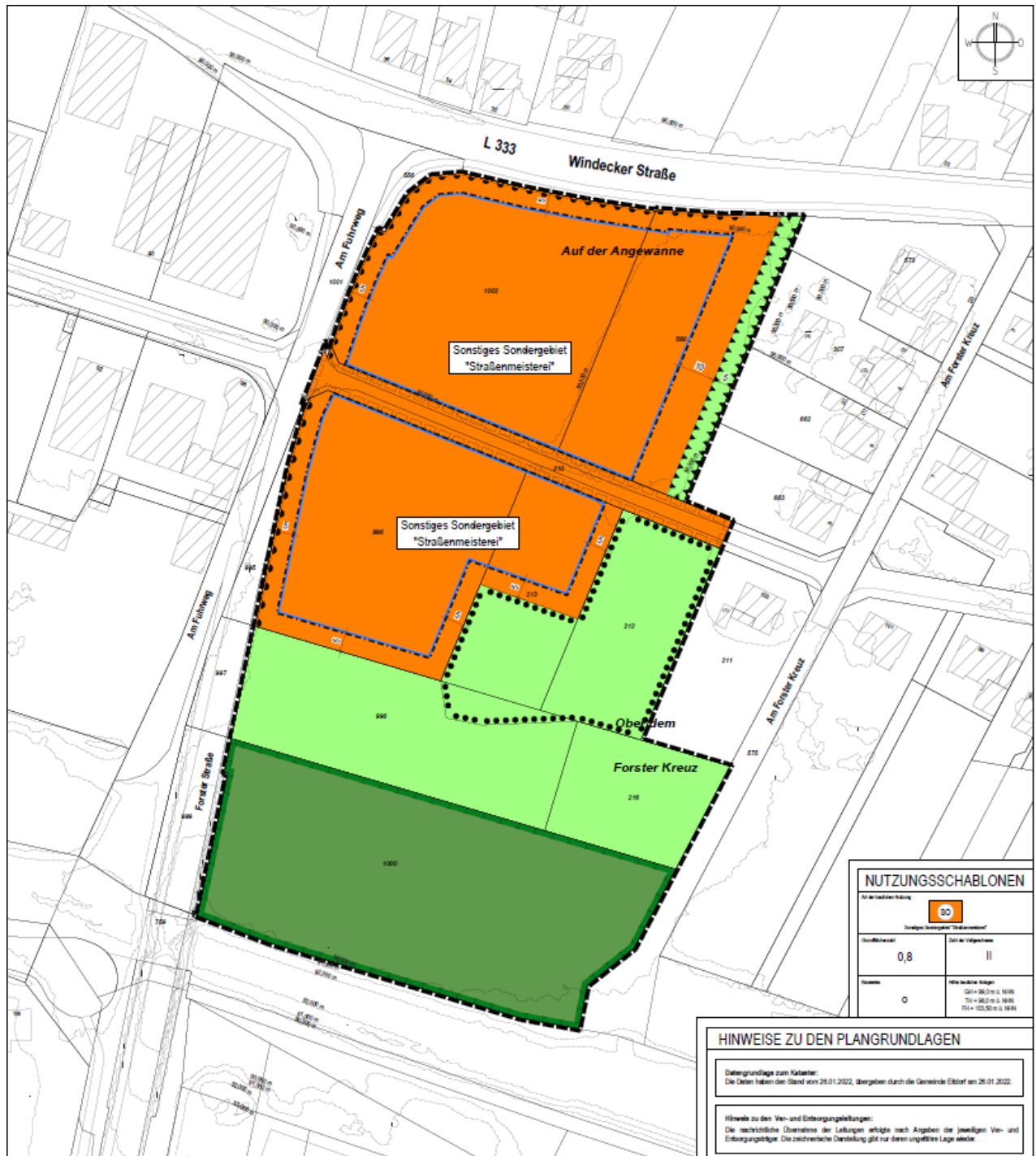


Abb. 16: Vorentwurf der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 37 zur frühzeitigen Beteiligung gem. BauGB. (Stand: Januar 2026).



4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Ziel, eine Straßenmeisterei im Plangebiet anzusiedeln, wird von der Festsetzungsmöglichkeit eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 (2) BauNVO Gebrauch gemacht. So kann sichergestellt werden, dass die planungsrechtliche Festsetzung passend zum Nutzungsziel getroffen wird. Dies gilt insbesondere, da eine Straßenmeisterei zwar grundsätzlich auch in einem Gewerbegebiet zulässig wäre, aber mit Blick auf die dort allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 BauNVO eine städtebauliche gewünschte Feinsteuerung gem. § 1 Abs. 5–9 BauNVO kaum sinnvoll und rechtssicher möglich wäre. Darüber hinaus erscheint ein Sondergebiet angemessen, da es im vorliegenden Fall – mit Ausnahme der Grün- und Ausgleichsflächen – das gesamte Plangebiet einnimmt und somit die angestrebte Nutzung eindeutig im Vordergrund der Entwicklung steht.

Auch mit Blick auf eine mögliche Festsetzung der Straßenmeisterei als Gemeinbedarfsfläche ergibt sich keine andere Beurteilung. Ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO kann einem Nutzungszweck dienen, für den eine andere Festsetzungsermächtigung außerhalb der BauNVO (hier § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) existiert. Die Zulässigkeit einer Sondergebietsfestsetzung anstelle der Gemeinbedarfsfestsetzung ist nicht von der Größe des Gebiets abhängig. Die beiden Festsetzungsmöglichkeiten stehen vielmehr gleichrangig nebeneinander.

Im Plangebiet ist konkret als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges **Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „**Straßenmeisterei**“ festgesetzt.

Zulässig ist die Nutzung als Straßenmeisterei inkl. der zugehörigen Verwaltungs- und Büronutzungen, der betriebsbedingten Hallen und Werkstätten, sowie der Stellplätze und Rangierflächen. Insbesondere sind folgende Nutzungen mit einer Straßenmeisterei verbunden und damit allgemein zulässig:

- Verwaltungsgebäude (inkl. Sozialtrakt und Technikräumen)
- Großgeräthalle
- Kleingeräthalle
- Werkstatthalle
- Waschhalle
- Wintergeräthalle / Remise
- Streustofflager (Salzhalle + Soleanlage)
- Betriebstankstelle
- Außenlager / Materialboxen
- Verkehrs- und Rangierflächen

Damit ist das Zulässigkeitspektrum für das Sondergebiet so detailliert beschrieben, so dass eine wesentliche Unterscheidung von den anderen Baugebieten der BauNVO – dies gilt insbesondere mit Blick auf die allgemeinen Zweckbestimmungen der normierten Baugebiete, wie sie im jeweils ersten Absatz der §§ 2–10 BauNVO umrissen sind – gegeben ist.

Ausnahmsweise können im Einzelfall weitere Nutzungen zugelassen werden, die der Hauptnutzung als Straßenmeisterei dienlich und städtebaulich vertretbar sind. Diese Festsetzung dient dazu auch künftige – aktuell noch nicht vorhersehbare – Nutzungen zuzulassen, die einen eindeutigen Bezug zu einer Straßenmeisterei haben und darüber hinaus städtebaulich an dem Standort vertretbar sind.



4.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 ist an die geplante Nutzung des Plangebietes als Straßenmeisterei angepasst und ermöglicht eine ausreichende Bebauung. Der Wert von 0,8 orientiert sich zudem auch an den Regelungen in den benachbarten Gewerbegebieten und fügt sich somit auch unter dieser Betrachtung in die Umgebung ein.

Da die Nutzung als Straßenmeisterei – neben den Baukörpern – einen hohen Anteil an Rangier- und versiegelten Flächen mit sich bringt, wird zudem gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die GRZ durch Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,9 überschritten werden darf.

Unter Beachtung der im Osten festgesetzten Randeingrünung zu den angrenzenden Wohnbaugebieten sowie den im Süden des Plangebiets großflächig gesicherten Grünflächen und Gehölzbeständen kann der Versiegelungsgrad im Plangebiet insgesamt als ausgewogen bezeichnet werden. Bezieht man den maximalen Versiegelungsgrad auf das gesamte Plangebiet, liegt dieser bei rd. 45%.

Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte maximale Geschosshöhe von II entspricht überwiegend der Umgebungsbebauung – sowohl im östlichen Bereich mit Wohnnutzungen als auch im westlichen Bereich mit vorhandenen gewerblichen Nutzungen - und fügt sich somit entsprechend in die städtebauliche Situation ein.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Ergänzung der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Im Wesentlichen wird das Ziel verfolgt eine angemessene und städtebaulich vertretbare Höhenentwicklung im Plangebiet sicherzustellen. Einer städtebaulich dominanten Bebauung soll vorgebeugt werden und das Plangebiet behutsam an die bestehenden Siedlungskörper im Osten und Westen angegliedert werden. Im Süden kann ferner einträglicher Übergang zur Landschaft geschaffen werden. Dazu werden maximale First-, Trauf- und Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Nachrichtlich werden die Höhenlinien in der Planzeichnung dargestellt, so dass eine Bezugnahme möglich ist.

Unter Beachtung der festgesetzten Dachformen (siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen unter 5.1) werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans für geneigte Dächer die maximale Traufhöhe (TH) mit 98,0 m ü. NHN und die maximale Firsthöhe (FH) mit 103,50 m ü. NHN festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (GH) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern (<10° Dachneigung) wird auf 99,0 m ü. NHN festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird für unterschiedliche Dachtypen festgesetzt, da im Geltungsbereich



des Bebauungsplans die Dachform nicht vorgegeben wird. Um aber eine dem Ortsbild angepasste Bauweise herzustellen, findet eine entsprechende Differenzierung statt. Das Ortsbild wird insbesondere durch die sichtbaren Außenwandflächen bestimmt. Daher ist bspw. bei einem Gebäude mit Flachdach eine geringere Gebäudehöhe festgesetzt. Die Festsetzung einer einheitlichen Gebäudehöhe – auch für Flachdächer – würde zu überhöhten Außenwandflächen und damit einer massiven Beeinträchtigung des Ortsbildes im Hinblick auf die angrenzende Bebauung führen.

Zur Bestimmung und Bemaßung der First-, Trauf- und Gebäudehöhe wird ein oberer Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO festgelegt. Da die Höhenangaben sich auf NHN (Normalhöhennull) beziehen ist die Angabe eines definierten unteren Bezugspunkts nicht erforderlich. NHN ist eindeutig definiert.

Oberer Bezugspunkt

Bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern ist – gemessen vom unteren Bezugspunkt - die Oberkante des Firstes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine maßgebend.

Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes gemessen.

Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine.

Die Attikahöhe ist bei Hauptgebäuden mit Flachdächern der höchste Punkt der Attika.

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Entlüftungsanlagen, Schornsteine dürfen die max. zulässige Höhenangaben um bis zu 1,0 m überschreiten. Da diese untergeordneten Aufbauten das Ortsbild nicht maßgeblich beeinflussen bzw. beeinträchtigen und tlw. auch nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, werden diese in der geringen Höhenausprägung zugelassen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Es wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung stellt eine Vermittlung zwischen den angrenzenden (kleinteiligen) wohnbaulichen Strukturen im Osten und den etwas großflächigeren Baustrukturen im westlich angrenzenden Gewerbegebiet sicher. Die angedachten Bautypologien der Straßenmeisterei (siehe 3.2) können auf dieser Basis umgesetzt werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Um Straßen.NRW für die Errichtung der Straßenmeisterei eine gewisse Flexibilität bzw. Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Ausrichtung der Gebäude zu ermöglichen, werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen und damit die Baufenster durch Baugrenzen sehr großzügig festgesetzt. Diese Festsetzung korrespondiert mit der Festsetzung der Grundflächenzahl. Zusammen wird so ein relativ freies positionieren der Gebäude auf dem Grundstück ermöglicht. Zu den benachbarten und festgesetzten Grünflächen sowie zu den Straßenverkehrsflächen wird ein Abstand von 5m festgesetzt. Zu den angrenzenden Wohn-



grundstücken im Osten beträgt der Abstand der überbaubaren Fläche zur Grundstücksgrenze 15m. Details können der Planzeichnung entnommen werden. Wie bereits ausgeführt, wird die Verlängerung der Canisiusstraße von überbaubaren Flächen freigehalten, da dort bereits Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen und per Leitungsrecht gesichert werden.

4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzungen erfolgen insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit und Strukturierung der Baukörper. Die festgesetzten Baufenster sind großzügig dimensioniert, sodass ausreichend Fläche für benötigte Nebenanlagen vorhanden ist.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß Planzeichnung sind Rechte in einzelnen Bereichen des Plangebiets festgesetzt. Betroffen ist die Verlängerung der Canisiusstraße (Flurstück 210, Flur 3, Gemarkung Eitorf). Hier verlaufen bereits Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der angrenzenden Stadtstrukturen dienen. Dieses Leitungspaket wird durch Festsetzung eines Leitungsrechts für Versorgungsunternehmen planungsrechtlich gesichert. Gleichfalls kann die vorhandene Trasse auch für die neuen Leitungen der Ver- und Entsorgung herangezogen werden.

Bereich	Typus	Begünstigte
SO	Leitungsrechte	Ver- und Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Wärme, Abwasser etc. - bspw. Gemeindewerke, Telekommunikationsdienstleister)

4.6 Immissionsschutz

Wie unter 3.1. bereits erläutert, wird für den Bebauungsplan bis zur Offenlage ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse fließen dann in die weitere Planung ein. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung können darauf aufbauend Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB getroffen werden. Hier ist beispielsweise ein Lärmschutzwall zur angrenzenden Wohnbebauung denkbar, der in die festgesetzte randliche Eingrünung gestalterisch integriert wird. Zur Verdeutlichung wurde diese Maßnahmen vorsorglich mit in den vorliegenden Stand der Planung übernommen. Eine Ausgestaltung erfolgt bis zur Offenlage.



4.7 Klimaschutz und der Klimawandelanpassung

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB berücksichtigt. Ziel ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern und gleichzeitig angemessene Rahmenbedingungen für eine klimaangepasste Bauweise zu schaffen.

Der Bebauungsplan verzichtet bewusst auf detaillierte verbindliche Festsetzungen zur verpflichtenden Dachbegrünung oder zur Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie. Hintergrund ist, dass entsprechende Anforderungen bereits durch sonstige landes- und bundesrechtliche Regelungen, insbesondere durch die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen sowie das Gebäudeenergiegesetz, geregelt werden bzw. zukünftig geregelt werden können. Darüber hinaus soll Straßen.NRW flexible Gestaltungsspielräume eingeräumt werden, um objektspezifisch geeignete und wirtschaftlich tragfähige Lösungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung umsetzen und integrieren zu können.

Unabhängig hiervon werden klima- und umweltbezogene Zielsetzungen durch die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans unterstützt. Dazu zählen insbesondere die Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiflächen, die Berücksichtigung von Durchlüftungs- und Verschattungsaspekten sowie die Möglichkeit einer energieeffizienten Bauweise. Diese Maßnahmen tragen zur Minderung von Hitzeeffekten, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei.

Insgesamt wird durch den Bebauungsplan ein angemessener Ausgleich zwischen den Erfordernissen des Klimaschutzes, der Klimawandelanpassung und den Belangen einer flexiblen, bedarfsgerechten baulichen Entwicklung geschaffen.



5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Ortsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassadengestaltung

Um der besonderen Lage des Plangebiets – zwischen gewerblichen Strukturen im Westen und eher wohnbaulichen Strukturen im Osten – angemessen Rechnung zu tragen und negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vorzubeugen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude spiegelnde Metallteile, Kunststoffteile, Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig.

Zur Herstellung und Wahrung eines harmonischen Ortsbildes sind natürliche und ortstypische Materialien, beispielsweise glatter Putz, Fachwerk, Holz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer und Klinker zu verwenden.

Dachformen und Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform frei, um den Bauherren einen Spielraum bei der Ausgestaltung der Dachform zu ermöglichen. Damit wird auch der Nachfrage nach modernen Bauformen Rechnung getragen, ohne das Ortsbild durch regionsuntypische Dachformen negativ zu beeinträchtigen.

Die Dachneigung wird auf 0° bis 25° begrenzt. Dachneigungen von < 10° werden klarstellend als Flachdach klassifiziert.

Zur Gewährleistung eines harmonischen Stadtbildes sind nur Materialien mit einer matten Farbgebung - entsprechend den einschlägigen Produktbeschreibungen des Baustoffhandels - zugelassen. Die Verwendung von Trapezblechen, glänzender oder glasierter Dacheindeckungen, bspw. Tonziegel mit Glasuren und Edelingoben, glänzender Betondachsteine oder glänzender Metalle ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind PV-Anlagen, Solarthermieanlagen sowie Glasflächen, die sind zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen. Das Erfordernis der flächenbündigen Integration gilt nicht für Flachdächer.

5.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Rangierflächen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll das notwendige Maß der Versiegelung möglichst reduziert werden, weshalb die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen sind. Des Weiteren soll die Funktion der belebten Bodenzone erhalten werden. Insbesondere sollen eine eventuelle Versickerung bzw. der natürliche Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser nicht zusätzlich behindert werden.



5.4 Einfriedungen

Um den betriebsbedingten Anforderungen einer Straßenmeisterei hinsichtlich einer ausreichend hohen Einfriedung Rechnung zu tragen, wird im Plangebiet eine Einfriedungshöhe von 2,00 m über natürlicher Geländeoberfläche festgesetzt. Um gleichzeitig den Anforderungen an das Ortsbild zu gewährleisten, dürfen die Einfriedungen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind als Holzzaun und/ oder Drahtgeflechtzaun (offene Anteile der Zäune >50% der Ansichtsfläche) bzw. als standortgerechte Laubholzhecke oder Kombination von Hecke und Zaun anzulegen.

6. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die Begründung Landschaftsplanerischer Festsetzungen erfolgt im Umweltbericht (Teil C, Kapitel 5).



7. Ver- und Entsorgung

Mit den Versorgungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, notwendige Schutzmaßnahmen, die eventuell erforderliche Verlegung, die Einzelheiten der Bauausführung abgestimmt sowie die Koordination untereinander organisiert.

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

7.2 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbewirtschaftung soll im Trennsystem erfolgen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserkanäle der Gemeinde Eitorf. Die Schmutzwasserbeseitigung wird mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Hinsichtlich der konkreten Ableitung des Niederschlagswassers sind noch weitergehende Untersuchungen notwendig.

Details der Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung werden daher im Rahmen einer Entwässerungskonzeption bis zur Offenlage geklärt und bei den weiteren Planungsschritten berücksichtigt.

7.3 Energieversorgung

Die Versorgungsleitungen (bspw. Gas, Strom) sollen über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt. Details werden bis zur Offenlage des Bauleitplans erarbeitet und fließen in die Planung ein.

Darüber hinaus sind im Plangebiet auch Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermieanlagen auf den Dachflächen zulässig. Auch diese können eine ergänzende Energieversorgung im Plangebiet gewährleisten.

7.4 Abfallentsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Abfallentsorgung grundstücksbezogen erfolgen. Dies ist mit dem Abfallentsorger rechtzeitig abzustimmen. Die Anfahrbarkeit des Sondergebiets durch ein dreiaxsiges Abfallsammelfahrzeug ist gegeben.

7.5 Telekommunikation

Das Baugebiet soll an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den Versorgern rechtzeitig abgestimmt.



7.6 Löschwasserversorgung

Für Sondergebiete ist die erforderliche Löschwassermenge gemäß Arbeitsblatt DVGW W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" im Einzelfall zu bestimmen. Hierbei handelt es sich um spezielle Objekte oder Gebiete bei denen aufgrund der Art der Nutzung, der Bebauung oder besonderer Gefahrenquellen ein erhöhter oder spezifischer Löschwasserbedarf besteht, der über den Grundschatz hinausgeht.

Zieht man einen Vergleich zu Gewerbegebieten, die der angestrebten Nutzung am weitesten entsprechen, beträgt der Grundschatz 96m³/h für 2 Stunden. Dies kann über das Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Details der Löschwasserversorgung werden bis zur Offenlage in Abgleich mit den konkreten Anforderungen einer Straßenmeisterei ermittelt und fließen in die weitere Planung ein.



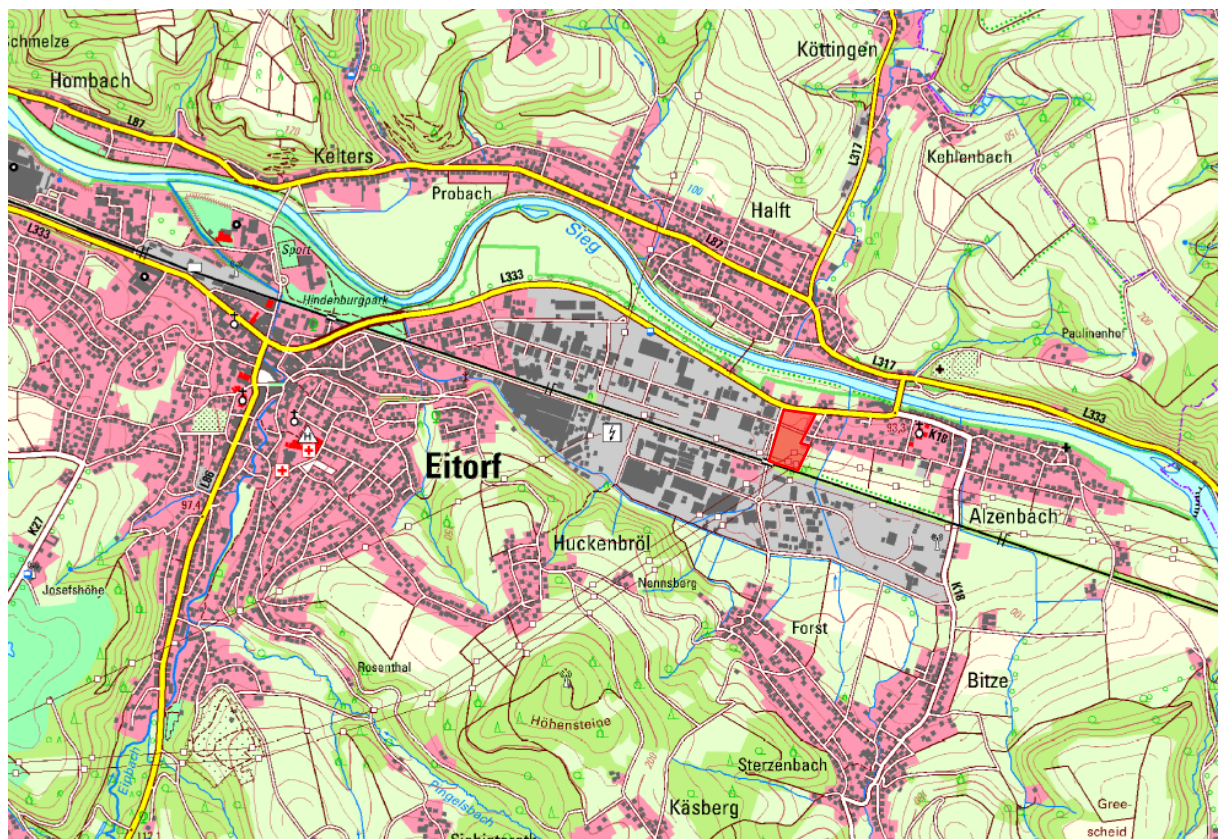
C) Umweltbericht

1. Einleitung

Die Gemeinde Eitorf beabsichtigt die Erschließung neuer Sondergebietsflächen in der östlichen Ortslage. Hierfür soll der Bebauungsplan Nr. 37 „Am Fuhrweg/Canisiusstraße“ aufgestellt werden.

Das ca. 2,5 ha große Gebiet befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Gewerbegebietsflächen im Osten der Gemeinde Eitorf. Östlich schließen Wohngebietsflächen des Ortsteils Alzenbach an das Plangebiet an, nördlich verläuft die L 333 mit locker stehender Wohnbebauung entlang der Sieg. Südlich wird das Gebiet durch die bestehende Bahnlinie begrenzt, es schließen weiträumige Gewerbeflächen im Süden und Westen an die Flächen an.

Im Gebiet selbst befinden sich derzeit Grünlandflächen sowie ein Kleingehölz, die Fläche wird durch einen Fußweg gequert. Im südlichen Teilbereich verlaufen mehrere Hochspannungsleitungen.



Lageübersicht des Plangebietes (rot) in topografischer Karte (ohne Maßstab)



Plangebiet (gelb umrandet) im Luftbild, ohne Maßstab

1.1. Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 Landes- bzw. Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.“

Die Planung beabsichtigt den Erhalt höherwertiger Biotope im Plangebiet um Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu verringern. Weiterhin wird durch den Lückenschluss innerhalb des



vollständig von bestehender Siedlung umgebenen Bereiches eine Nachverdichtung innerhalb vorbelasteter Räume bewirkt.

Bundesbodenschutzgesetz

Gemäß § 1 BBSchG ist Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und die Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet ist zu allen Seiten hin vom bestehenden Siedlungskörper von Eitorf umgeben, der das Plangebiet querende Geh- und Radweg bedingt in diesem Teilbereich bereits eine Vorbelastung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zu einer Verringerung der Versiegelungen und Beeinträchtigungen des Bodens beitragen.

Baugesetzbuch

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Schaffung neuer Flächen für die Neuansiedlung einer Straßenmeisterei des Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen wird durch die vorliegende Planung ein Lückenschluss innerhalb des Siedlungsgebietes geschaffen, sodass nicht auf siedlungsfernere Freiflächen zurückgegriffen werden muss. Durch den Erhalt und gleichzeitige Ergänzung bestehender Gehölzstrukturen wird eine Durchgrünung des Gebietes gewährleistet

Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz

Gemäß § 1a Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen des Einzelnen dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen.

Bestehende Oberflächengewässer sind vom Projekt nicht betroffen.



Bundesimmissionsschutzgesetz

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Aufgrund der geplanten Nutzung durch die Straßenmeisterei im Anschluss an Wohnbauflächen und die bereits bestehenden Gewerbebetriebe östlich und südlich können schalltechnische Konflikte und damit verbundene Lärmbelastungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung aktuell nicht sicher ausgeschlossen werden. Es werden schalltechnische Gutachten erstellt, deren Ergebnisse in die weitere Planung einfließen.

Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß §1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels. Die in §3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern und gleichzeitig angemessene Rahmenbedingungen für eine klimaangepasste Bauweise zu schaffen.

Der Bebauungsplan verzichtet bewusst auf detaillierte verbindliche Festsetzungen zur verpflichtenden Dachbegrünung oder zur Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie. Hintergrund ist, dass entsprechende Anforderungen bereits durch sonstige landes- und bundesrechtliche Regelungen, insbesondere durch die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen sowie das Gebäudeenergiegesetz, geregelt werden bzw. zukünftig geregelt werden können.

Unabhängig hiervon werden klima- und umweltbezogene Zielsetzungen durch die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans unterstützt. Dazu zählen insbesondere die Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiflächen, die Berücksichtigung von Durchlüftungs- und Verschattungsaspekten sowie die Möglichkeit einer energieeffizienten Bauweise. Diese Maßnahmen tragen zur Minderung von Hitzeeffekten, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei.



2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte

2.1. Raumordnung und Landesplanung

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).

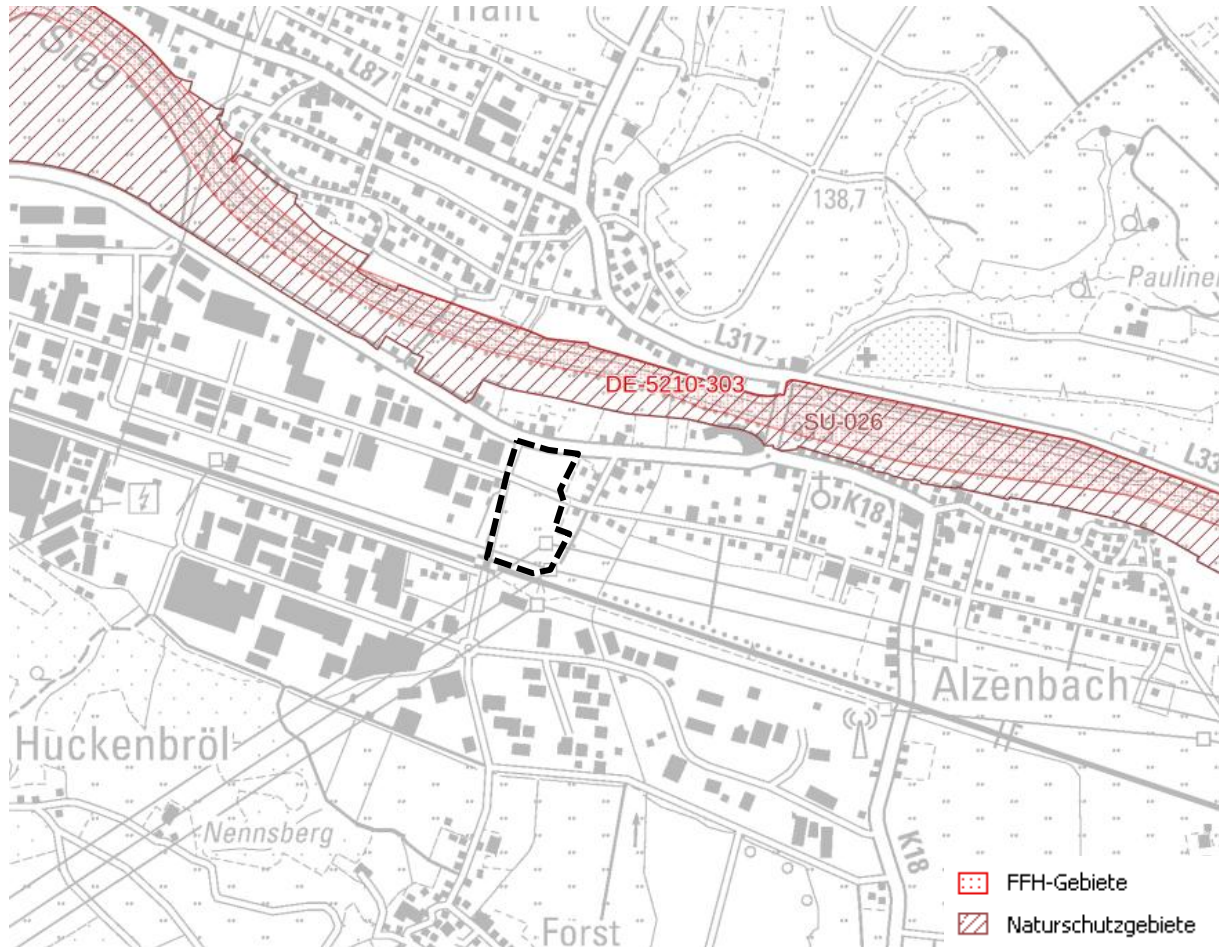
Die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung wurden bereits innerhalb der Begründung ausführlich betrachtet, es wird daher auf Kapitel 2.1 der Begründung verwiesen.

2.2. Flächennutzungsplanung und Bauleitplanung

Es wird auf die Begründung verwiesen (Kapitel 2.2).

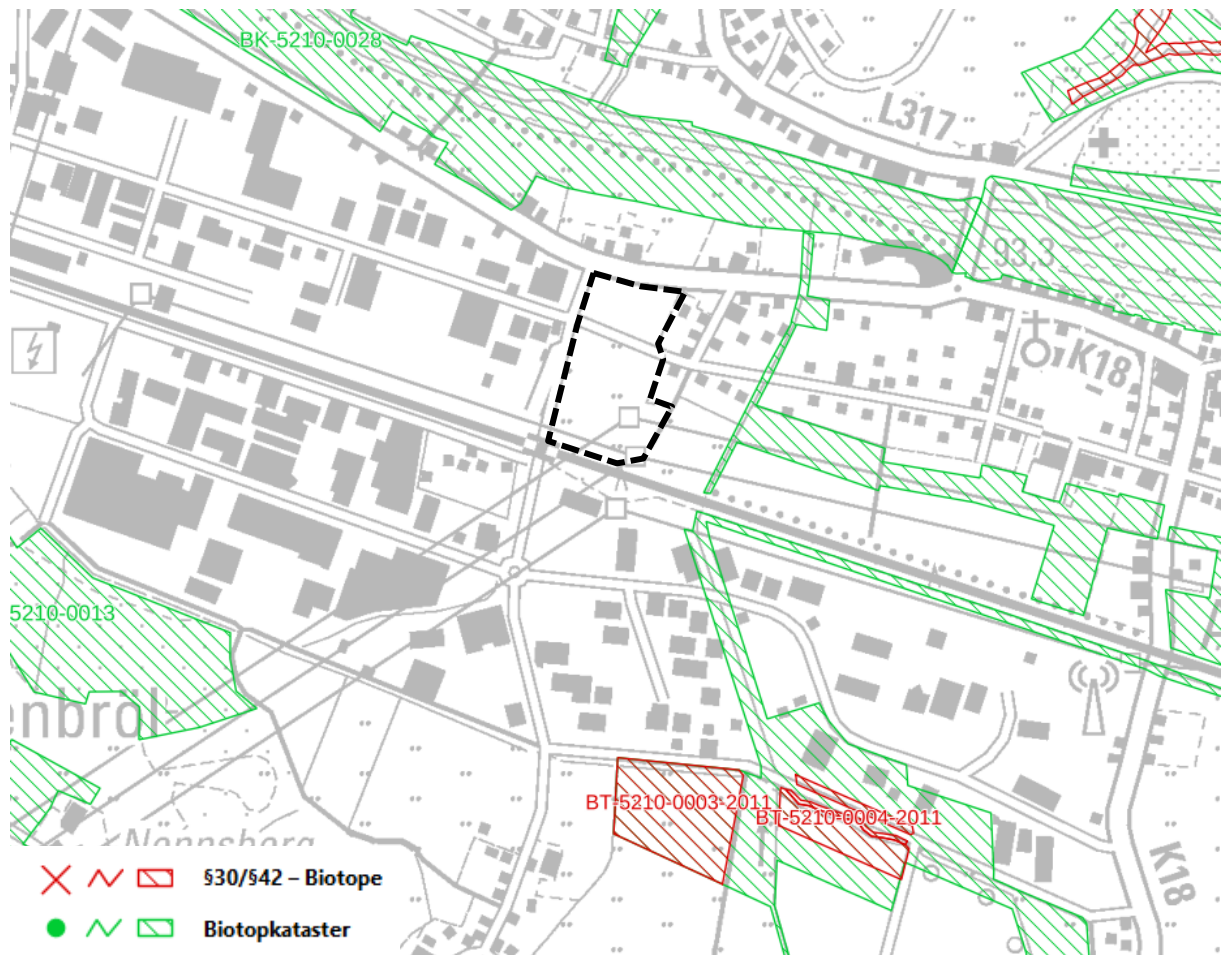
2.3. Schutzgebiete

Nördlich des Plangebietes 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 Plangebietes ca. 90 m).



Lage des Plangebietes (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).



Lage des Plangebietes (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 („Siegthal 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 Plangebietes, 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/Basiszenario

3.1. Naturräumliche Gliederung und Lage

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 Mittelsiegb ergland (NR-330) und im Landschaftsraum Mittelsiegtal (LR-VIa-021). Die Mittelgebirgslandschaft ist von bewaldeten Hügeln und Wiesentälern geprägt.

Das Mittelsiegtal ist ein windungsreicher in Ost-West-Richtung verlaufender Talzug mit wechselnder Breite. Mit Höhen von 135 -70 m in der Talsohle und 300 bis 190 m auf den Talkanten. Östlich Eitorf ist das Mittelsiegtal mit seinen begleitenden Terrassen kastenförmig in das Mittelsiegb ergland eingeschnitten. Westlich Eitorf weitet sich das Tal und bildet allmählich den Übergang zur Siegniederung der Rheinebene. An den Talhängen lassen sich drei Terrassenniveaus unterscheiden. Im untersten Terrassenniveau laufen die kurzen Schwemmfächer einmündender Seitenbäche aus. Die Flusswindungen werden von steilen Prallhängen in den Außenbögen begleitet, denen flache, durch Terrassen gegliederte und teilweise lössbedeckte Gleithänge gegenüberliegen.

Eitorf und die weiträumige Umgebung befinden sich außerdem im Naturpark „Bergisches Land“ (NTP-002).

3.2. Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB

3.2.1. Mensch, menschliche Gesundheit

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet, es gehen daher keine Belästigungen oder anderweitige Emissionen von dem Plangebiet aus. Mittig verläuft ein Geh- und Radweg durch das Gebiet, welcher das östlich liegende Siedlungsgebiet mit den westlich liegenden Gewerbeflächen verbindet.

Vom Plangebiet selbst geht keine besondere Erholungswirkung aus, es besteht weiterhin eine durch die Freileitungen und die südlich angrenzende Bahntrasse, sowie weitere Gewerbeflächen unmittelbar angrenzend eine gewisse Vorbelastung.

3.2.2. Tiere

Im Rahmen einer Artenschutzprüfung – Stufe I⁵ wurden die als relevant zu betrachtenden Artengruppen des Erweiterungsgebietes untersucht:

⁵ Bebauungsplan Nr. 37 „Am Fuhrweg/Canisiusstraße“: Artenschutzprüfung – Stufe I, Stadt-Land-plus GmbH, August 2022



Die Fläche liegt innerhalb der bestehenden Siedlung (Wohngebäude im Norden und Osten, Gewerbe im Süden und Westen), südlich wird die Fläche zusätzlich von einer Bahnlinie tangiert. Ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarer Umgebung lässt sich damit weitestgehend ausschließen.

Die Fettwiesen im Gebiet eignen sich für unterschiedliche Tierarten als (temporäres) Nahrungshabitat. Insgesamt sind die Grünlandflächen jedoch nicht besonders artenreich, der überwiegende Anteil wird durch Gräser gebildet. Innerhalb des Kleingehölzes können Vogelarten, welche in Gehölzen und Gebüschten brüten, sowie Fledermäuse potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorfinden. Ein Vorkommen von Horsten, Höhlen und Spaltenquartieren innerhalb des Gehölzbestandes ist nicht sicher auszuschließen.

3.2.3. Pflanzen

Biotop- und Nutzungstypen

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet wird im überwiegenden Anteil von zwei Grünlandflächen eingenommen, zentral-östlich befindet sich außerdem ein Kleingehölz. Durch das Gebiet führt die Canisiusstraße, welche jedoch nur als Fußweg ausgebaut ist.

Im Norden schließt sich im Anschluss an die Windecker Straße eine weitere Bebauungszeile an, welche wiederum an die Siegaue anschließt. Westlich wird das Plangebiet durch die Straße Am Fuhrweg begrenzt, an welcher sich Gewerbebetriebe befinden, östlich liegen angrenzend Wohnbebauung und Gärten, südlich verlaufen Bahngleise.



Biotop- und Nutzungstypenplan, Grenze des Plangebietes gelb-gestrichelt, ohne Maßstab

Eine Bestandskartierung des Gebietes erfolgte im Juni 2022. Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen kartiert:



Code	Biotoptyp
BA1	Flächiges Kleingehölz mit vorwiegend heimischen Baumarten
BD3	Gehölzstreifen
BD5	Schmitthecke
BD7	Gebüschstreifen
BF1	Baumreihe
BF3	Einzelbaum
EA0	Fettwiese
HJ0	Garten
KB5	Neophytensaum
KC1a	Fettgrünland-Saum
SE6	Strommast, Metallgitter
VB5	Rad-, Fußweg



BA1 Flächiges Kleingehölz mit vorwiegend heimischen Baumarten



Im zentralen Bereich des Gehölzes befinden sich mehrere Fichten, teilweise sind diese bereits abgestorben. Der insgesamt kleinflächige Fichtenbestand wird eingefasst von heimischen Baum- und Straucharten. Es befinden sich zahlreiche, jüngere Birken und Zitterpappeln im Gehölz, außerdem wächst Bergahorn, Hainbuche, Stieleiche und Traubenkirsche. Die Strauchschicht wird vor allem im Randbereich des Kleingehölzes von Hartriegel, Holunder und Haselnuss gebildet. Durch dichte Bestände an Brennnesseln und Brombeeren ist das Gehölz nicht zugänglich. Insgesamt ist das Kleingehölz als relativ jung zu charakterisieren, aufgrund der Unzugänglichkeit lässt sich ein Vorkommen von Horsten und Baumhöhlen jedoch nicht sicher ausschließen.



BD3 Gehölzstreifen



Die Bahntrasse südlich des Plangebietes wird von einem Gehölzstreifen gesäumt, die Bäume und Sträucher sind noch relativ jung. Der überwiegende Anteil wird von Bergahorn, Traubenkirsche, Traubeneiche und Haselnuss bewachsen, im Übergang zur Fettwiese wachsen Gräser, Brennnesseln und Brombeeren.



EA0 Fettwiese



Die nördliche Fettwiese wird gedüngt und intensiv bewirtschaftet und war zum Zeitpunkt der Begehung bereits das erste Mal gemäht worden. Es befinden sich primär Gräser auf der Wiese, ein deutlicher Anteil wird auch von Ferkelkraut gebildet, Weiß- und Rotklee sind häufig vertreten.

Die südliche Wiese unterlag zum Zeitpunkt der Begehung noch keiner Mahd und war hoch aufgewachsen. Neben Weidelgras, Wiesen-Fuchsschwanz und Knäuelgras konnten Rotklee, Weißes Labkraut, Wiesen-Bärenklau, Ackerwinde, Wiesen-Glockenblume und Wiesen-Margarite kartiert werden, der Kräuteranteil ist insgesamt jedoch als gering zu bezeichnen. Eine ausreichende Deckung und Artenzusammensetzung für einen Schutz gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 42 LNatSchG NRW liegt hier nicht vor.



VB5 Rad-, Fußweg; BD7 Gebüschstreifen



Die Canisiusstraße quert das Plangebiet als schmaler, asphaltierter Fußweg. Sie ist gesäumt durch Gebüschstreifen aus Hartriegel, roter Heckenkirsche, Hundsrose sowie von Robinien und Hainbuchen im Osten. Die Hainbuchen weisen kleinere Baumhöhlen auf.



KB5 Neophytensaum



Die Straße Am Fuhrweg wird südwestlich des Plangebietes unterhalb der Bahngleise hindurchgeführt, wodurch die Straße abfällt und die Wiesenfläche daher mit einem Zaun von dieser abgetrennt ist. Entlang der Begrenzung der Wiese hat sich ein Neophytensaum aus Goldrute etabliert.

KC1a Fettgrünland-Saum



Westlich der Fettwiesen, entlang der Straße Am Fuhrweg, ist ein Fettgrünland-Saum ausgebildet. Er setzt sich u. a. aus Wiesen-Margarite, Ackerwinde und weißem Labkraut zusammen. Auf der nördlichen Wiesenfläche ist der Gräser-Anteil im Grünland-Saum deutlich höher als im südlichen Teil.



SE6 Strommast (Metallgitter)



Insgesamt befinden sich auf der südlichen Wiesenfläche drei Freileitungsmaste (Gittermaste) unterschiedlicher Größe. Die Leitungen verlaufen in Ost-West- bzw. in Ost-Südwest-Richtung.

3.2.4. Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Plangebietes wird insgesamt als gering beurteilt. Die bewirtschafteten Grünlandflächen sind mäßig artenreich (südlich) bis artenarm (nördlich), können jedoch dennoch als Nahrungs- bzw. Jagdhabitate genutzt werden. Das Kleingehölz stellt einen kleinflächigen Rückzugsort für unterschiedliche Arten dar und kann potenziell auch als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, beispielsweise durch Vögel und Fledermäuse, genutzt werden. Durch die unmittelbar angrenzende weitere Bebauung durch Wohngebäude und Gewerbe, sowie die Bahntrasse und nördlich verlaufende Landesstraße, ist jedoch primär mit störungsunempfindlichen, kulturfolgenden Arten zu rechnen.

3.2.5. Fläche und Boden⁶

Bodenlandschaft:	Böden der Auen
Leitbodengesellschaft:	Vegen aus schluffigen Auenablagerungen
Geologische Schichten:	Ton- und Schluffstein, z.T. gebändert, z.T. geflasert, lokal Sandstein und Quarzit

Weiter Informationen zum Boden im Plangebiet liegen in der Bodenkarte (BK5) nicht vor.

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Siedlungskörpers von Eitorf. Die Fläche wird aktuell im überwiegenden Anteil zur Grünlandbewirtschaftung genutzt, sie wird außerdem durch einen Geh- und Radweg gequert. Aktuell ist die versiegelte

⁶ <https://www.geoportal.nrw/>, Bodenlandschaften und Leitbodengesellschaften, aufgerufen: August 2023



Fläche des Gebietes damit auf den vorhandenen Weg im zentralen Plangebiet begrenzt. Aktuell beträgt die vollversiegelte Fläche im Plangebiet ca. 465 m².

Typische Bodenfunktionen wie Wurzelraum für Pflanzen, Lebensraum für Tiere und Versickerung von Wasser bestehen auf den unversiegelten Flächen uneingeschränkt. Im Bereich des bestehenden Gehweges verfügt der Boden über keine natürlichen Funktionen mehr. Der Standort weist nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Qualitäten, wie z. B. Archivböden, auf.

3.2.6. Wasser⁷

Schutzgebiete:	keine
Grundwasserkörper:	Rechtsrheinisches Schiefergebirge – Sieg 4
Grundwasserneubildung: ⁸	gering bis mittel (kleinräumig < 150 mm/a; überwiegend bis 300 mm/a)

Östlich des Plangebietes verläuft in ca. 100 m Entfernung ein kleineres Fließgewässer 3. Ordnung („Alter Bach“), welches in nördlicher Richtung in die Sieg mündet. Die Sieg verläuft ca. 150 m nördlich des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, jedoch innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Sieg. Die Hochwassergefahren- und risikokarten geben für die mittlere Wahrscheinlichkeit keine Überschwemmungen des Plangebietes an.

Die Bewertung wird ggf. nach Vorliegen einer Entwässerungskonzeption zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

3.2.7. Luft und Klima⁹

Jahresniederschlag:	853 mm
Tagesmitteltemperatur:	10,7 °C

Die Wiesenflächen wirken sich insgesamt positiv auf das Lokalklima der unmittelbaren Umgebung aus, ein Abfließen von Frischluft und somit die Versorgung weiterer Flächen ist aufgrund der angrenzenden Vertikalstrukturen jedoch nur eingeschränkt möglich. In unmittelbarer Nähe grenzen Gewerbebetriebe an das Plangebiet an, nördlich verläuft eine Landesstraße sowie südlich eine Bahntrasse, es besteht daher eine Vorbelastung des Plangebietes, z. B. durch Lärm und Abgase.

3.2.8. Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch die Lage des Plangebietes im Siedlungskörper von Eitorf sowie die angrenzende bestehende Gewerbebebauung deutlich vorbelastet. Durch die Lage von

⁷ Informationssystem ELWAS-Web, Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen; <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml>, Stand: Januar 2026

⁸ Klimaatlas NRW, LANUK, <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte>, Stand: Januar 2026

⁹ Klimaatlas NRW, LANUK, <https://www.klimaatlas.nrw.de/>, Zeitreihe: 1991 – 2020, Stand: Januar 2026



Eitorf innerhalb des Siegtals und die das Plangebiet umgebende Bebauung ist eine Sichtbarkeit des Plangebietes nur aus unmittelbarer Nähe gegeben. Nördlich des Plangebietes liegt die Siegaue mit landschaftlich attraktiven Erholungsbereichen.

3.2.9. Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenseitigen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Fläche, biologische Vielfalt, Pflanzen- und Tierwelt wird primär durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die umgebende Siedlung beeinflusst.



4. Weitere Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 b) ff BauGB

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter kommen im Plangebiet sind 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 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Schwere Unfälle

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



5. Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

Grundwasser- und Bodenschutz

- Schutz des Grundwassers und des Bodens vor Stoffeinträgen
- Sicherung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des Oberflächenwassers

Klimaschutz

- Erhalt der natürlichen klimatischen Wirkungszusammenhänge
- Ausbau erneuerbarer Energien

Arten- und Biotopschutz

- extensive Nutzung der Grünlandfläche(*)
- Erhalt höherwertiger Biotope*

Landschaftsbild/Erholung

- Eingrünung des Plangebiets sowie eine Begrenzung der Gebäudehöhen auf das notwendige Maß zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild*

* Zielvorstellung bei Realisierung des Vorhabens

6. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

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.

7. Alternativenprüfung

Der Standort für eine Straßenmeisterei wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens zwischen der Gemeinde Eitorf und Straßen.NRW abgestimmt. Es wurden verschiedene Standorte geprüft. Unter verkehrlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten wurde die Entwicklung am nun angedachten Standort favorisiert.

Das Landesentwicklungsprogramm NRW und der Regionalplan Köln stehen einer Entwicklung nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf kann im Parallelverfahren gem. §8 (3) BauGB fortgeschrieben werden. Die Entwicklung kann als Innenentwicklung angesehen werden, da der Bereich umliegend vollflächig entwickelt, erschlossen und bebaut ist. Insofern wird auf eine dezidierte Standortalternativenprüfung verzichtet.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere städtebauliche Entwurfsvarianten zur Entwicklung eines Misch- bzw. eingeschränkten Gewerbegebiets erarbeitet. Hier wurden verschiedene Ansätze der Erschließung etc. überprüft.



8. Umweltauswirkungen

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

8.1. Mensch und menschliche Gesundheit

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte
- Erschütterungen durch die Bautätigkeit

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Abgas-, Lärm- und Geruchsemission durch Verkehr und Gewerbe

Durch die bestehende Bebauung zu allen Seiten des Plangebietes ist eine deutliche Vorbelastung des Standortes gegeben. Durch die Ausweisung weiterer bebaubarer Flächen werden Emissionen innerhalb des Siedlungskörpers zunehmen. Die Umsetzung des Projektes bedingt außerdem den Verlust von Grünlandflächen.

Durch die angedachte Ansiedlung einer Straßenmeisterei inkl. Verwaltung und Nebennutzungen im Plangebiet kann dieser notwendigen infrastrukturellen Nutzung für Eitorf und die Region ein verkehrsgünstig gelegener Standort in Eitorf angeboten werden, sodass auch positive Auswirkungen für den Mensch zu verzeichnen sind.

8.2. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- irreversible Beseitigung bzw. Beeinträchtigung der Lebensräume, z. B. von Bodenlebewesen, Kleinsäugern, Vögeln, Fledermäusen, Insekten
- Störung der Tierwelt durch Lärm, Abgase und Erschütterungen während der Bautätigkeit

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Störung der Tierwelt durch Unruhe im Plangebiet und Lichtemissionen

Die Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt wurden innerhalb einer Artenschutzprüfung – Stufe I (s. Anlage) betrachtet: *Die Fettwiesen im Gebiet eignen sich für unterschiedliche Tierarten als (temporäres) Nahrungshabitat. Insgesamt sind die Grünlandflächen jedoch nicht besonders artenreich, der überwiegende Anteil wird durch Gräser gebildet. Aufgrund der vergleichsweise geringen Plangebietsgröße, der Lage direkt innerhalb bestehender Siedlungsbereiche sowie der Nutzung als landwirtschaftliche Flächen ist ein Verlust von Nahrungshabitaten für keine der Arten als bestandsgefährdend einzustufen.*

Innerhalb des Kleingehölzes können Vogelarten, welche in Gehölzen und Gebüsch brüten, sowie Fledermäuse potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorfinden. Ein Vorkommen von Horsten, Höhlen und Spaltenquartieren innerhalb des Gehölzbestandes ist nicht sicher auszuschließen.



Um eine Verträglichkeit der Planung mit den Vorgaben des BNatSchG zu gewährleisten, wurden in der ASP Maßnahmen entwickelt, welche in den Bebauungsplan übernommen werden, dazu zählen:

- Erhalt des Feldgehölzes im zentral-östlichen Plangebiet
- Erhalt der Bäume und Gehölze im östlichen Bereich der Canisiusstraße
- Durchgrünung des Plangebietes
- Beginn der Baumaßnahmen zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar
- Extensivierung der südlichen Wiesenfläche

Höherwertige Biotope, wie das Kleingehölz, können damit erhalten werden. Die Fläche für Pflanzen und Nahrungshabitate für Tiere werden durch die Planung verringert. Gleichzeitig kommt es auch zu einer Aufwertung des südlichen Teilbereiches.

Der flächenmäßig geringe Verlust der Grünlandfläche bei gleichzeitiger Extensivierung der südlichen Teilfläche führt bereits zu einer Verringerung der Betroffenheit der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Weitere Maßnahmen zur Kompensation werden zum nächsten Verfahrensschritt konkretisiert.

8.3. Fläche und Boden

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Gefahr der Bodenverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit
- Beseitigung gewachsener Bodenprofile durch ein Entfernen des Oberbodens des Geländes
- nachteilige Veränderung intakter Bodeneigenschaften
- Bodenaustausch- bzw. Einbau von Fremdmaterial im Bereich von Erschließung und Bauflächen
- weiterführende Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Befahrung etc.

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Gefahr der Bodenverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen

Grundsätzlich handelt es sich beim Boden um ein endliches, nicht vermehrbares Gut mit vielfältigen Funktionen für den Natur- und Landschaftshaushalt (Substrat, Lebensraum, Wasserspeicher und -regulator, Schadstofffilter und -puffer, Archiv).

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust dieser Funktionen. Der Oberflächenabfluss wird erhöht, die Versickerung wird unterbunden, was zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führt.

Durch die Planung kommt es zu folgenden zusätzlichen Versiegelungen auf der Fläche:



	Vollversiegelung
Fläche vorher [m ²]	465
Fläche nachher [m ²]	9.610
Zusatzversiegelung [m ²]	9.145 m ²

Die durch die Planung zusätzlich vollversiegelte Fläche beträgt ca. 9.145 m².

Durch die irreversible Versiegelung von Boden ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut. Im südlichen Plangebiet kommt es durch eine Nutzungsintensivierung und damit Verringerung der stofflichen Einträge in den Boden durch ausbleibende Düngung, Bodenbearbeitung und Pflanzenschutzmittel zu einer deutlichen Verbesserung der Bodeneigenschaften. Im Bereich des zu erhaltenden Kleingehölzes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

8.4. Wasser

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Gefahr der Grundwasserverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit
- Störung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung von Flächen

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses

Durch die Versiegelung des Bodens bei der Errichtung der Straßenmeisterei, Zufahrtsstraßen, Parkplätzen etc. verringert sich zwangsläufig die Versickerungsleistung des Bodens, so dass anfallender Niederschlag zukünftig nicht mehr flächig versickern kann.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

8.5. Klima und Luft

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte
- negative Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (Verlust von klimaausgleichend wirkenden Grünlandflächen, Verlust ihrer luftfilternden Wirkung, Verstärkung der Aufheizungseffekte der Luft über den versiegelten Flächen)

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Abgas-, Lärm- und Geruchsemission durch Andienungsverkehr sowie Gebäudeheizungen

Die Versiegelung im Plangebiet und die Beseitigung der Vegetation wird lokalklimatisch zu einer Aufheizung der Fläche führen. Durch zunehmenden Verkehr und die Ansiedlung der Straßenmeisterei werden Abgas- und Lärm- sowie Geruchsimmissionen zunehmen. Durch



die Einbindung des Gebietes in den bestehenden Siedlungskörper und die relativ kleinflächige Ausweisung der Flächen ist dabei jedoch nicht mit erheblichen zusätzlichen Belastungen zu rechnen.

8.6. Landschaft

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Emissionen in Form von Baulärm, Licht und optische Beeinträchtigungen im Rahmen der Bautätigkeit
- irreversible Beseitigung von Landschaftselementen (Grünland)

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- optische Beeinträchtigungen durch Gewerbebauten, Bau neuer Straße
- Lärm- und Lichtemissionen

Durch die Einbindung in den bestehenden Siedlungskörper wird ein weiterer Eingriff in das Landschaftsbild möglichst minimiert. Prägende Elemente des Landschaftsbildes, wie das Kleingehölz, bleiben durch die Planung erhalten. Die Auswirkungen sind damit nicht erheblich.

8.7. Wechselwirkungen

Die Schwere der Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima geht insgesamt nicht über diejenige auf die einzelnen Schutzgüter hinaus. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge im Plangebiet sind damit nicht zu erwarten.



9. Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)

9.1. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

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. Es werden schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben, um einerseits Abwägungsmaterial zu ermitteln, andererseits negative Auswirkungen der Planung zu vermeiden und um insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

9.2. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es ist davon auszugehen, dass nach der Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen erfolgen wird. Spezifische Aussagen über Art und Menge der erzeugten Abfälle sind im Rahmen einer Angebotsplanung nicht möglich.

9.3. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Durch die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes im Planbereich ist derzeit von keinen erheblichen Risiken für Mensch und Umwelt über das allgemeine Lebensrisiko hinaus auszugehen.

9.4. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet „Sieg“ ca. 140 m nördlich wurden in einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (s. Anlage) untersucht. Zusammenfassend sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des Gebietes durch die Planung nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich entsprechend weit außerhalb von Schutzgebieten.

Eine kumulative Wirkung des Projekts auf weitere Planungen sind ggf. gesondert zu untersuchen.

9.5. Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Schäden durch Überflutungen sind ausgehend von der Lage des Plangebietes bei einem Extremhochwasser nicht auszuschließen. Schäden durch Stürme sind denkbar, jedoch durch



geeignete bauliche Maßnahmen weitgehend zu verhindern. Würden die Flächen nicht ausgewiesen, so würden entsprechende Betriebe an anderer Stelle errichtet werden, sodass im Schnitt von keinen relevanten Klimaauswirkungen durch den vorliegenden Standort auszugehen ist. Es sind keine ausgesprochenen Klimagassenken wie z.B. Moore betroffen.

Die klimatischen Auswirkungen erfolgen im Rahmen der Umsetzung von konkreten Planungen, sind als nutzungsbedingt einzustufen und können durch die kommunale Bauleitplanung nicht gesteuert werden.



10. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Die folgende Bilanzierung rechnet die Flächen der verschiedenen Biotoptypen, welche im Rahmen von Ortsbegehungen im Juni 2022 durchgeführt wurden, und den zu erwartenden Biotopflächen im Plangebiet gegeneinander auf und weist ihnen entsprechend ihrer Qualität eine Gewichtung zu.

Als Grundlage wird die Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW¹⁰ herangezogen, um eine verhältnismäßige Bewertung der Biotoptypen vorzunehmen.

Die vollversiegelte Fläche im Ausgangszustand beträgt ca. 465 m² (vorhandener Gehweg). Die durch die Planung bedingte, maximale zusätzliche Versiegelung beträgt 9.610 m². Damit werden zusätzliche Vollversiegelungen auf insgesamt maximal 9.145 m² möglich.

Als Versiegelungen werden Gebäude, Lager- und Stellplätze, Verkehrsstraßen und befestigte Wege gewertet. Die Zusatzversiegelungen basieren auf den maximal zu überbauenden Flächen durch Festsetzungen der GRZ. Die Versiegelung von Boden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere für dieses Schutzgut dar. Es werden entsprechend zu bemessende, schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den fachlich Beteiligten festgelegt werden.

Interne Ausgleichsmaßnahmen direkt auf der Fläche des Plangebietes sind in der Bilanzierung bereits mit einbezogen (Extensivierung von Grünflächen). Die durchzuführenden, externen Ausgleichsmaßnahmen müssen damit mindestens das Biotopwertdefizit von 29.026 Punkten ausgleichen.

¹⁰ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, 2008



vor dem Eingriff:

Code ¹¹	Code ¹²	Biotoptyp	Beschreibung	Bio- topwert/m ²	Fläche [m ²]	Biotopwert
BA1	6.3	Feldgehölz mit lebensraumtyp. Baumarten-Anteilen 70 < 90%	flächiges Kleingehölz mit vorwiegend heimischen Baumarten	6	2556	15.336
BD3	7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtyp. Baumarten >= 50 %	Gehölzstreifen	5	593	2.965
BD7	7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtyp. Baumarten >= 50 %	Gebüschstreifen	5	255	1.275
EA0	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	artenarme Fettwiese (nördlich)	3	6863	20.589
EA0	3.5	Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide	artenreiche Fettwiese (südlich)	5	13.358	66.790
KB5	2.2	Straßenbegleitgrün, ohne Gehölze	Neophytensaum	2	26	52
KC1a	2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	Fettgrünland-Saum	4	279	1.116
VB5	1.1	versiegelte Fläche	Rad-, Fußweg	0	465	0
Summe					24.395	108.123

¹¹ Biotoptypenliste mit Wertvorschlägen (2021)

¹² Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (2008)



nach dem Eingriff:

Code ¹³	Code ¹⁴	Biotoptyp	Beschreibung	Bio- topwert/m ²	Fläche [m ²]	Biotopwert
BA1	6.3	Feldgehölz mit LRT Baumarten-Anteilen 70 < 90%	flächiges Kleingehölz mit vorwiegend heimischen Baumarten (Erhalt)	6	2556	15.336
EA1	3.5	Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide	A2 (Priv. Grünfläche)	6	3.736	22.416
EA1	3.5	Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide	A1 (Lärmschutzwall)	6	410	2.460
HM0	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen	Grünanlagen im SO	2	2.403	4.805
HN1	1.1	versiegelte Fläche	Gebäude (GRZ 0,8)	0	9.610	0
Summe					24.395	79.097

Kompensationsbedarf (Differenz vor und nach dem Eingriff): **29.026**

¹³ Biotoptypenliste mit Wertvorschlägen (2021)

¹⁴ Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (2008)



11. Landschaftsplanerische Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung von Lärm- und Lichtemissionen

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sollten im Rahmen der Bauarbeiten weitestgehend vermieden werden, um Vögel und Säugetiere in der Umgebung u.a. bei Brut, Durchzug, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung beim Bau und der folgenden Nutzung).

Erschütterungen und Lärm können zu einem zeitlich begrenzten Qualitätsverlust von Quartieren und/oder Jagdhabitaten führen und sind daher auf das Nötigste zu reduzieren.

Landschaftsplanerische Maßnahmen

Interne Ausgleichsmaßnahmen

A1: Lärmschutzwall

Die Fläche des geplanten Lärmschutzwalles soll als extensive Wiese angelegt werden, um kleinflächige Lebensräume zu schaffen, das Lokalklima zu verbessern und das Gebiet optisch zu durchgrünen.

A2: Extensivwiesen

Für die südlich gelegenen Wiesenflächen werden Maßnahmen zur extensiven Bewirtschaftung festgesetzt. Damit soll der Artenreichtum der Flächen langfristig erhöht werden, Habitate für Tiere und Pflanzen werden aufgewertet und bleiben vor allem in Kombination mit dem Kleingehölz durch die Planung erhalten. Eine ausbleibende Düngung und extensive Bewirtschaftung wirken zusätzlich bodenverbessernd, auch lokalklimatisch können durch die Wiesenflächen positive Effekte erhalten bleiben.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Das bestehende Kleingehölz im zentral-östlichen Bereich des Plangebietes wird zum Erhalt festgesetzt. Dadurch können potenzielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten bleiben, gleichzeitig wirken sich die Gehölze positiv auf das Kleinklima innerhalb des Siedlungsgebietes aus. Außerdem führt der Erhalt zu einer optischen Durchgrünung der Fläche.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Planung werden weitere Ausgleichsmaßnahmen durch Eingriffe in die Biotope und das Schutzgut Boden nötig. Entsprechende Maßnahmen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde festgelegt.

Allgemeine Schutzmaßnahmen

Für weitere allgemeine Schutzmaßnahmen wird auf die Hinweise der Textfestsetzungen verwiesen.



12. Zusätzliche Angaben

12.1. Methodik und Kenntnislücken

Bestandsaufnahmen der Vegetation erfolgten im Juni 2022.

Es wurden keine gesonderten Bodenuntersuchungen durchgeführt. Ein schalltechnisches Gutachten wird zum nächsten Verfahrensschritt erstellt. Faunistische Untersuchungen wurden in Form einer Artenschutzprüfung – Stufe I sowie über eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt.

12.2. Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

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)



12.3. 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, Januar 2026
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Bebauungsplan Nr. 37 „Am Fuhrweg/Canisiusstraße“, Stadt-Land-plus GmbH, Januar 2026
- Fotoaufnahmen und Bestandsaufnahmen, Stadt-Land-plus GmbH, Juni 2022



13. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Eitorf beabsichtigt die Erschließung neuer Sondergebietsflächen in der östlichen Ortslage. Hierfür soll der Bebauungsplan Nr. 37 „Am Fuhrweg/Canisiusstraße“ aufgestellt werden. Das ca. 2,5 ha große Gebiet befindet sich auf einer Freifläche im direkten Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet im bereits bebauten Siedlungsbereich der Gemeinde.

Östlich schließen Wohngebietsflächen des Ortsteils Alzenbach an das Plangebiet an, nördlich verläuft die L 333 mit locker stehender Wohnbebauung entlang der Sieg. Südlich wird das Gebiet durch die bestehende Bahnlinie begrenzt, es schließen weiträumige Gewerbeflächen im Süden und Westen an die Flächen an.

Im Gebiet selbst befinden sich derzeit Grünlandflächen sowie ein Kleingehölz, die Fläche wird durch einen Fußweg gequert. Im südlichen Teilbereich verlaufen mehrere Hochspannungsleitungen.

Durch die Planung kommt es unvermeidbar zu der Versiegelung von Boden, insgesamt ist mit einer zusätzlichen Vollversiegelung von ca. 9.145 m² auszugehen. Artenschutzrechtliche Belange wurden innerhalb der Artenschutzprüfung – Stufe I betrachtet und notwendige Maßnahmen in die Unterlagen des Bebauungsplans übernommen. Eine Beeinträchtigung des nördlich entlang der Sieg ausgewiesenen FFH-Gebietes ist nicht zu erwarten.

Durch folgende plangebietsinterne Maßnahmen sollen die Eingriffe minimiert und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden:

- Extensivierung der vorhanden südlichen Wiese
- Erhalt des Kleingehölzes
- Anlage eines begrünten Lärmschutzwalls
- allgemeine Schutzmaßnahmen

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von aktuell 29.026 Biotopwertpunkten. Externe Maßnahmen werden zum nächsten Verfahrensschritt abgestimmt und in den Unterlagen ergänzt. Die Planung ist unter Berücksichtigung von noch zu definierenden, weiteren Maßnahmen als verträglich zu beurteilen.

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