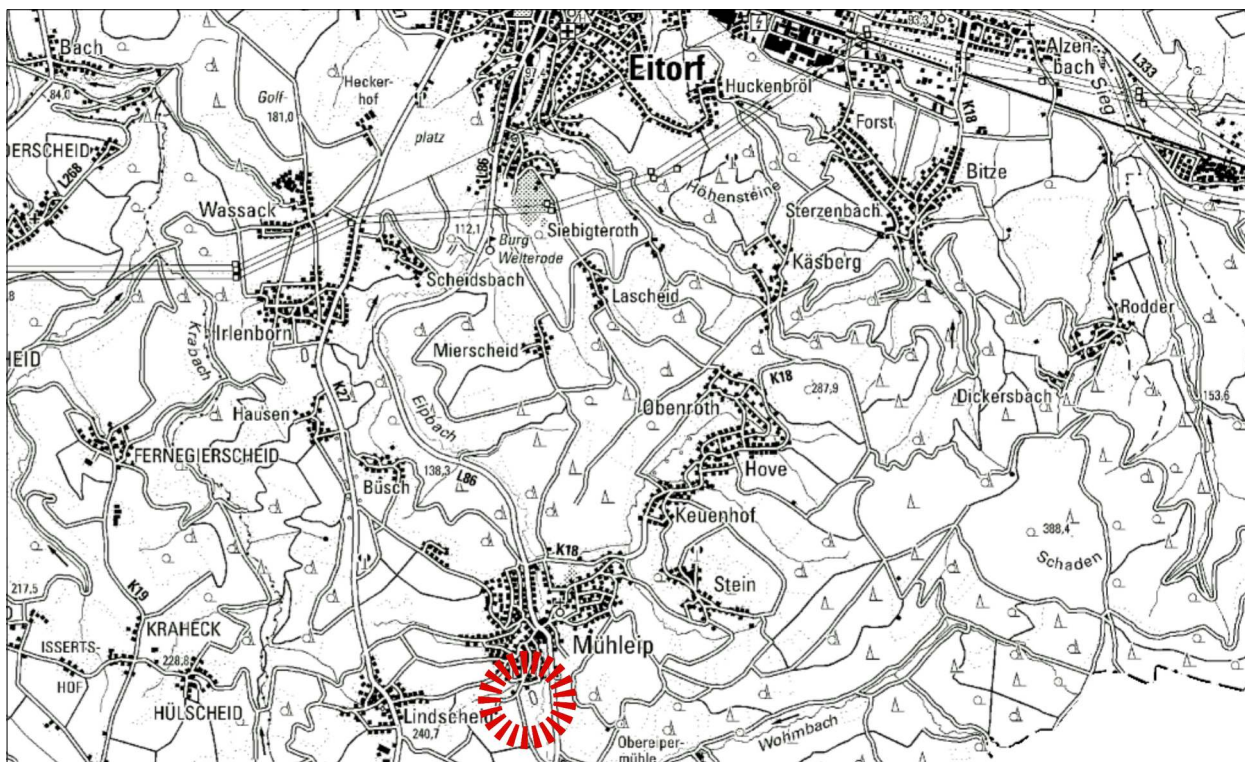


Gemeinde Eitorf



63. Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39

Vorentwurf

Begründung – Teil 1

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung
(§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)

Planungsstand: 29.04.2026

Entwurfsverfasser:



ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU

Erika Grobe - Kunz u. Lars O. Grobe GbR
Mülheimer Straße 7 - 53604 Bad Honnef
Tel.: 02224 - 940993 Fax: 02224 - 940994
info@grobe-kunz.de www.grobe-kunz.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass zur 63. Änderung des Flächennutzungsplans.....	1
2. Planerische Vorgaben.....	2
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	2
2.2 Schutzgebiete.....	2
3. Das Änderungsgebiet und seine Umgebung.....	3
4. Planänderung.....	3
5. Verfahren.....	3
5.1 Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB.....	3
5.2 Durchführung der Umweltprüfung.....	4
6. Standortalternativen.....	4
7. Ziele und Zwecke der Planänderung.....	4
8. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Umwelt- und Artenschutz.....	4

1. Anlass zur 63. Änderung des Flächennutzungsplans

Neben dem zentralen Ortskern besteht die Gemeinde Eitorf aus vielen verschiedenen und unterschiedlich großen Ortsteilen - zumeist ehemalige Weiler und Dörfer. Innerhalb der einzelnen Dorfgemeinschaften spielen Brauchtumspflege und der Erhalt alter Traditionen, zumeist eingebunden in ein aktives Vereinsleben, eine wichtige Rolle. Mit ca. 1.400 Einwohnern ist Mühleip der größte, außerhalb des Ortszentrums gelegene Ortsteil mit einem Kindergarten, einer Gemeinschaftsgrundschule sowie Sportanlagen.

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur 63. Änderung des Flächennutzungsplans war die aus der Dorfgemeinschaft heraus entstandene Idee, unmittelbar angrenzend an eine bestehende Sportfläche im Süden von Mühleip eine für alle Altersgruppen geeignete Stätte zu schaffen zum gemeinsamen Feiern, Spielen und zur Pflege von Kultur und sozialem Miteinander. Entsprechend fasste der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz im August 2025 einen Grundsatzbeschluss, den nördlichen Teil von Flurstück 53, Flur 16, Gemarkung Linkenbach im Ortsteil Mühleip planungsrechtlich für den Gemeinbedarf zu entwickeln.

Da der derzeit wirksame Flächennutzungsplans in der Fassung der 25. Änderung mit der Darstellung „Fläche für Land- und Forstwirtschaft“ diesen Planungszielen entgegensteht, soll er geändert werden.

Im Parallelverfahren zur 63. Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39.

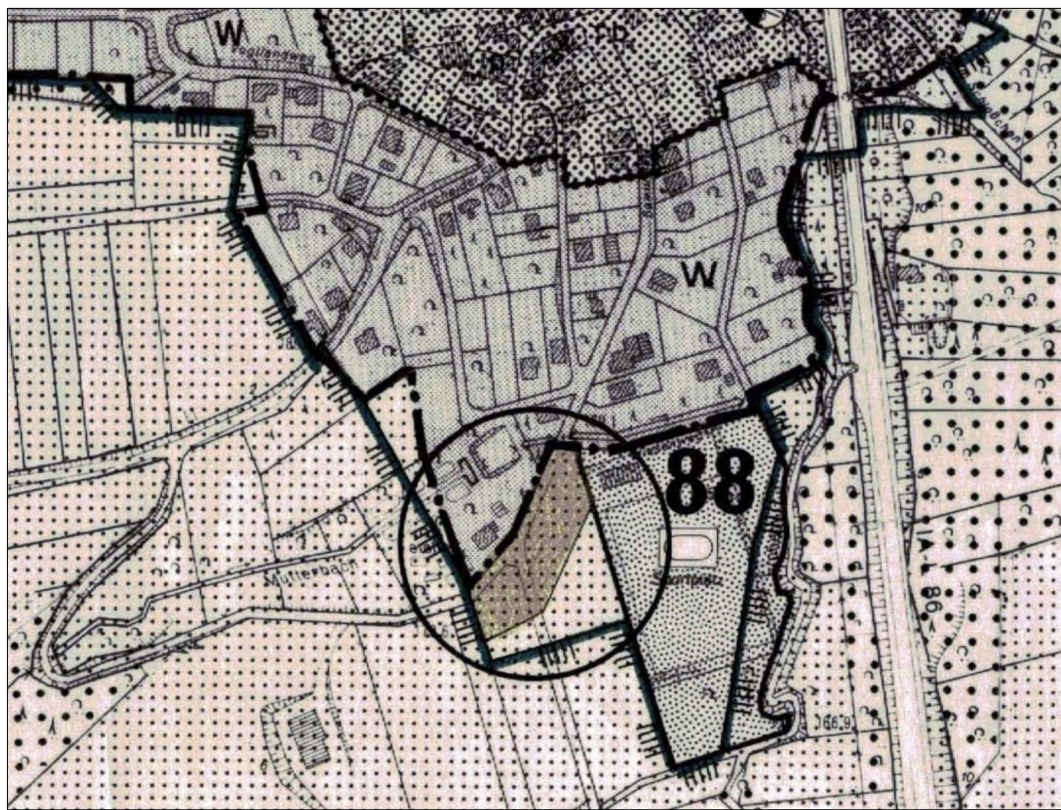


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf, 25. Änderung

2. Planerische Vorgaben

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das Änderungsgebiet wird in der im Oktober 2025 in Kraft getretenen Neuaufstellung des Regionalplans Köln als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ in Verbindung mit „Bereich für den Schutz der Natur“ (BSN 1993) dargestellt (s. Abbildung 2).

Laut den textlichen Darstellungen zum Regionalplan sind in Bereichen für den Schutz der Natur (BSN) „natur- und landschaftsverträgliche Erholung sowie nach Art und Umfang naturverträgliche sportliche Nutzungen“ nicht ausgeschlossen.

2.2 Schutzgebiete

Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planänderung nicht unmittelbar betroffen. Südlich des Änderungsgebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-5010-0012 an.

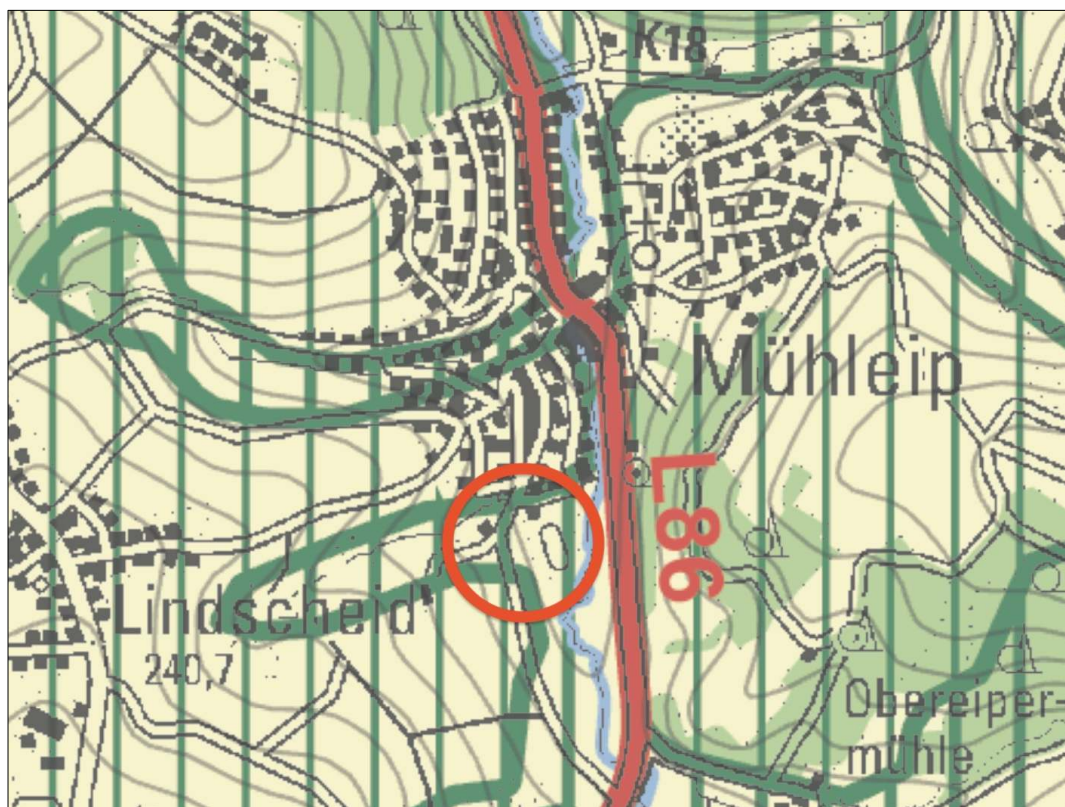


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln (Neuaufstellung), Blatt 13 / Rhein-Sieg-Kreis
Quelle: Bezirksregierung Köln

3. Das Änderungsgebiet und seine Umgebung

Das ca. 4 km (Luftlinie) von der Eitorfer Ortsmitte entfernte, rd. 0,4 ha große Änderungsgebiet befindet sich im Süden des Gemeindegebietes von Eitorf in der Gemarkung Linkenbach, Flur 16, Flurstück 53 (teilweise). Es liegt im südlichen Randbereich des Ortsteils Mühleip und entspricht dem Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 39 abzüglich der anteiligen Verkehrsflächen.

Das zum Zeitpunkt der Planaufstellung unbebaute Änderungsgebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan, 25. Änderung, als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt; im Nordwesten grenzt es sich durch den Dammweg von dem im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellten Siedlungsbereich ab. Östlich des Änderungsgebietes schließt eine Sportfläche an, der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Nach Süden und Westen hin grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt; sie sind Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes LSG-5010-0012.

4. Planänderung

Die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich des Änderungsgebietes dargestellte Nutzungsart „Flächen für die Landwirtschaft“ (s. Abbildung 1) wird ersetzt durch die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielplätze, naturschutzrechtlicher Ausgleich“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sowie einer Fläche für Gemeinbedarf und „Anlagen für kulturelle Zwecke“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB.

5. Verfahren

5.1 Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB

Das Verfahren zur 63. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf erfolgt im zweistufigen Verfahren:

Stufe 1 (frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer öffentlichen Auslegung der Planungsunterlagen bei der Gemeinde Eitorf statt. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Stufe 2 (Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Öffentlichkeit für die Dauer eines Monats Gelegenheit, sich zu der Planung zu äußern. Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert.

5.2 Durchführung der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Die hierbei angewandten Me-

thoden sowie die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen werden gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) dokumentiert und erläutert.

6. Standortalternativen

U.a. aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie der den Siedlungsbereich des Ortsteils Mühleip umschließenden Landschaftsschutzgebiete stehen zur Zeit keine alternativen Standorte zur Verfügung.

7. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der im Änderungsplan dargestellten Nutzung wird dem derzeitigen Mangel an geeigneten Örtlichkeiten im Ortsteil Mühleip für ein gemeinsames Miteinander und zur Pflege von Brauchtum Rechnung getragen. Mit der geplanten Begegnungsstätte soll u.a. das Vereinsleben gestärkt und die Schaffung einer Begegnungsstätte für alle Einwohner ermöglicht werden.

Da das Änderungsgebiet verkehrstechnisch über den Dammweg, den Wiesenweg sowie dem landwirtschaftlichen Weg westlich des Plangebietes bereits erschlossen ist, müssen keine zusätzlichen Flächen für neue Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

Die unmittelbare Nachbarschaft zum angrenzenden Sportplatz ermöglicht die Durchführung gemeinsamer Veranstaltungen und erweitert damit das Angebot an Möglichkeiten für gemeinsame kulturelle, soziale und sportliche Aktivitäten, die den Zusammenhalt der Dorfbewohner stärken.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Umwelt- und Artenschutz

Durch die Planung wird auf bisher unbebauten Flächen künftig eine Bebauung ermöglicht. Damit gehen Teile vorhandenen Grünlands zugunsten einer Bebauung mit einhergehender Flächenversiegelung verloren.

Die durch die Planung verursachten Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf die Umweltqualität (Boden, Wasser, Luft, Vegetation und Tierwelt) werden im weiteren Verfahren im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht. Die Untersuchungsmethoden und -ergebnisse werden im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) beschrieben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 künftig zulässige zusätzliche Versiegelungen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden durch geeignete, im Bebauungsplanverfahren festgesetzte Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert. Da der räumliche Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 39 mit dem Änderungsgebiet weitgehend deckungsgleich ist, werden durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine weiteren Eingriffe begründet, die einen über die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen hinausgehenden Ausgleich erfordern. Im Rahmen der Realisierung der Planung sind somit keine nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung bisher unbebauter Flächen wird das Verkehrsaufkommen moderat erhöht, eine Überlastung des bestehenden Verkehrsnetzes ist jedoch nicht zu erwarten. Neue Straßen sind nicht erforderlich.

Für die Belange des Artenschutzes wurde zu Beginn des Verfahrens zur 63. Änderung des Flächennutzungsplans und zur im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 eine Artenschutzprüfung durchgeführt (Stufe I), die das gesamte, mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans weitgehend deckungsgleiche Änderungsgebiet des Flächennutzungsplans umfasst. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse setzt der künftige Bebauungsplan Nr. 39 geeignete Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen fest, die das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verhindern.
