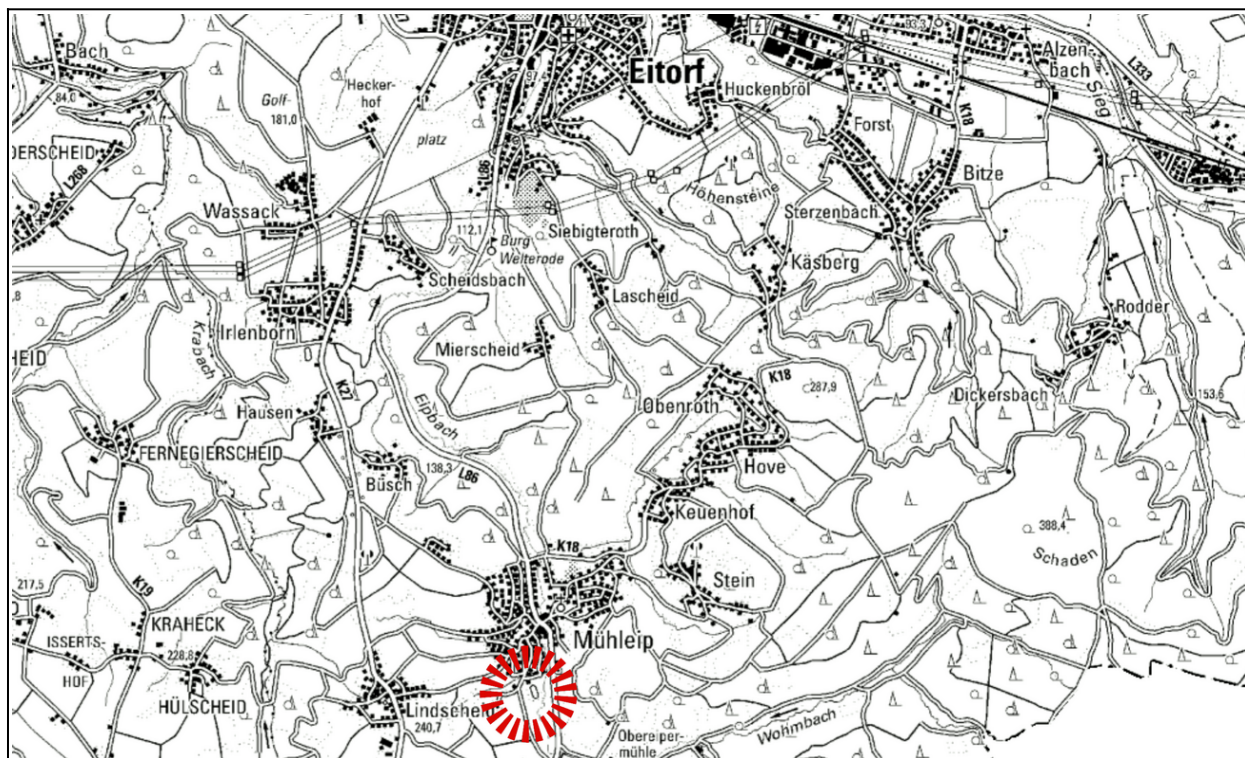


Gemeinde Eitorf



Bebauungsplan Nr. 39 - Vorentwurf

Begründung – Teil 1

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans
(§ 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 Aufstellung des Bebauungsplans.....	1
2. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	1
3. Planverfahren.....	1
3.1 Beteiligungsverfahren nach §§ 3,4 BauGB.....	1
3.2 Durchführung der Umweltprüfung, Umweltbericht.....	2
3.3 Artenschutz.....	2
4. Planerische Rahmenbedingungen.....	2
4.1 Übergeordnete Planungen / Regionalplan.....	2
4.2 Schutzgebiete.....	4
4.3 Flächennutzungsplan (FNP).....	4
4.4 Vorlaufende Bebauungsplanungen.....	4
4.5 Angrenzende Bebauungsplanungen.....	4
5. Situation im Plangebiet, umliegende Nutzungen.....	5
5.1 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes.....	5
5.2 Umliegende Nutzungen.....	5
6. Eigentumsverhältnisse.....	5
7. Bebauungsplanung.....	6
7.1 Planungskonzept.....	6
7.2 Umweltbelange.....	6
7.2.1 Landschaftspflegerischer Begleitplan, Umweltprüfung.....	6
7.2.2 Artenschutz.....	7
8. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung.....	7
9. Bodenordnung.....	7
10. Anlagen.....	7
11. Fotos.....	8

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

Im Juli 2025 gründete sich der Bürgerverein Mühleip; der junge Verein hat sich u.a. zum Ziel gesetzt, für den Ortsteil Mühleip ein eigenes Bürgerhaus zu bauen und zu betreiben. Ein als Standort vorgesehenes, in der Gemarkung Linkenbach gelegenes Grundstück (Flurstück 53, Flur 16) südöstlich des Dammweges war bereits ein Jahr zuvor von der Gemeinde Eitorf erworben worden.

Das Grundstück liegt vor Planaufstellung im sog. Außenbereich, d.h. die Fläche liegt weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans gem. § 30 BauGB noch ist sie planungsrechtlich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) gem. § 34 BauGB zuzuordnen; mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 der Gemeinde Eitorf und der im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Vorhabens geschaffen werden. Der südliche Teil von Flurstück 53 liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-5010-0012 (s. Abbildung 1) und soll nicht überplant werden.

Unter den beschriebenen Prämissen fasste der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz auf seiner Sitzung am 26.08.2025 einen Grundsatzbeschluss zur Entwicklung des nördlichen Teils von Flurstück 53 im Ortsteil Mühleip für den Gemeinbedarf und beauftragte die Verwaltung mit der Auftragsvergabe für die erforderlichen Planungsleistungen.

Die Kosten für die Planung einschließlich Gutachten trägt die Gemeinde Eitorf.

2. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der rd. 0,44 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 liegt in der Gemarkung Linkenbach, Flur 16, und umfasst die Flurstücke 53 (teilweise) sowie Anteile öffentlicher Verkehrsflächen im Bereich der Flurstücke 450 (Wiesenweg), 451 (Dammweg) und 190 (landwirtschaftlicher Weg).

Das im Süden des Eitorfer Gemeindegebietes am südlichen Rand des Ortsteils Mühleip gelegene Plangebiet (s. Abbildung / Titelseite) ist über den Wiesenweg im Norden und über den Dammweg im Nordwesten mit dem Ortsteil Mühleip verbunden und über einen vom Dammweg aus in südlicher Richtung verlaufenden landwirtschaftlichen Weg an die L 86 (Eitorfer Straße) angeschlossen; die Entfernung zum Dorfmittelpunkt / Mühleip (Kirche) beträgt rund 700 m.

3. Planverfahren

3.1 Beteiligungsverfahren nach §§ 3,4 BauGB

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 wird im zweistufigen Verfahren auf der Grundlage des § 2 BauGB aufgestellt:

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

Auf der Grundlage einer Vorentwurfsplanung wird die interessierte Öffentlichkeit bereits zu einem frühen Zeitpunkt über die allgemeinen Ziele und Zwecke und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet; im Rahmen der sog. „Frühzeitigen Beteiligung“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat sie die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Parallel zur frühzeitigen 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, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

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

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden bzw. TÖB eingehenden Stellungnahmen werden gesammelt und ausgewertet. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und der Ergebnisse aus der Umweltprüfung wird der formelle Bebauungsplanentwurf erstellt, auf dessen Grundlage die Beteiligung von Öffentlichkeit sowie Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3,4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.

3.2 Durchführung der Umweltprüfung, Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Die hierbei angewandten Verfahren sowie die durchgeführten Untersuchungen werden gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan) beschrieben und dokumentiert; die Ergebnisse finden ihren Niederschlag in Form entsprechender Festsetzungen bzw. Hinweise im Bebauungsplan.

3.3 Artenschutz

Der Umweltbericht (s. Kapitel 3.2) schließt den Artenschutz gemäß den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) mit ein. Zur Beurteilung, ob infolge der Planung einzelne Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden könnten, wurde zu Beginn des Bauleitplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP der Stufe I) im Sinne des § 44 BNatSchG durchgeführt (s. Kapitel 7.2.2 sowie Anlage 1).

4. Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete Planungen / Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt überwiegend dörflich geprägte Ortslagen unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Dies trifft laut Neufassung des im Oktober 2025 in Kraft getretenen Regionalplans, Blatt 13 (Rhein-Sieg-Kreis) entsprechend auf die gesamte Ortslage Mühleip und in sofern auch auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 zu (s. Abbildung 1).

Die Darstellung als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ wird überlagert durch die Darstellung als „Bereiche für den Schutz der Natur“ (BSN). Laut der „Textlichen Darstellung“ zum Regionalplan sind in den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen, die durch Bereiche für den Schutz der Natur überlagert sind, die Ziele der BSN vorrangig. Maßstabsbedingt und als Folge der grafischen Zusammenfassung von nicht separat darstellbaren Einzelflächen können BSN jedoch auch Flächen einschließen, die von den Zielen für BSN unberührt bleiben. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesplanung ist im weiteren Verfahren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu klären.

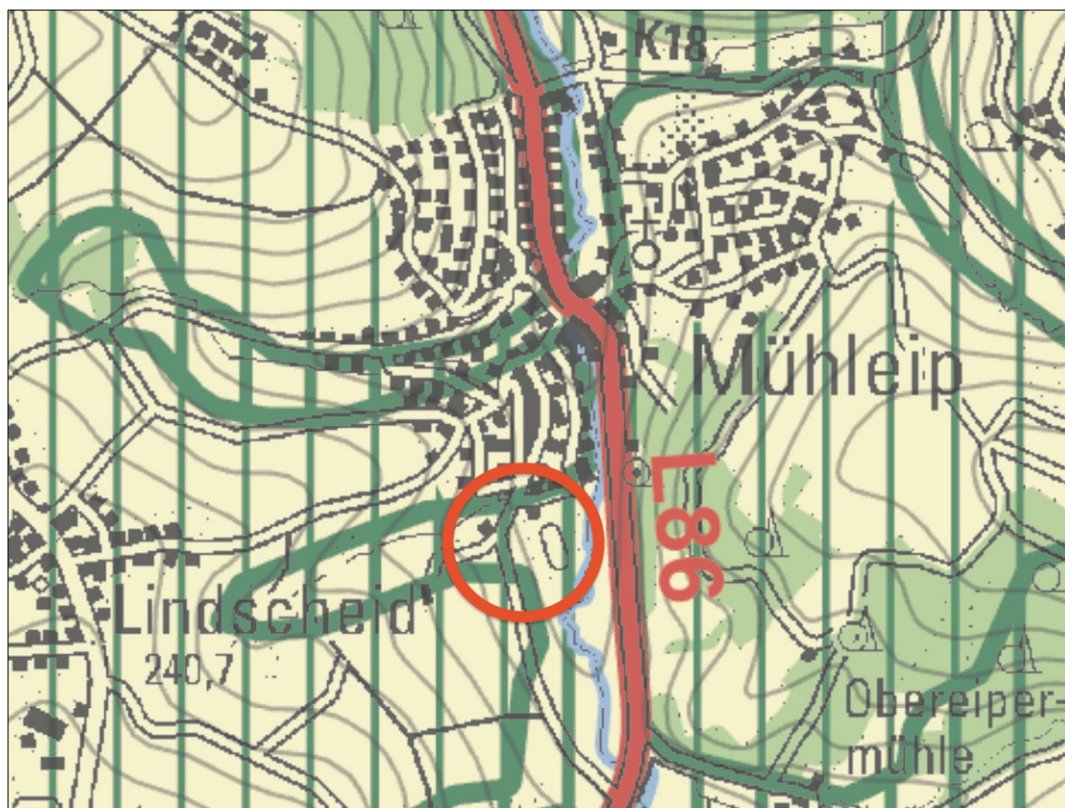


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln (Neuaufstellung), Blatt 13 / Rhein-Sieg-Kreis
Quelle: Bezirksregierung Köln

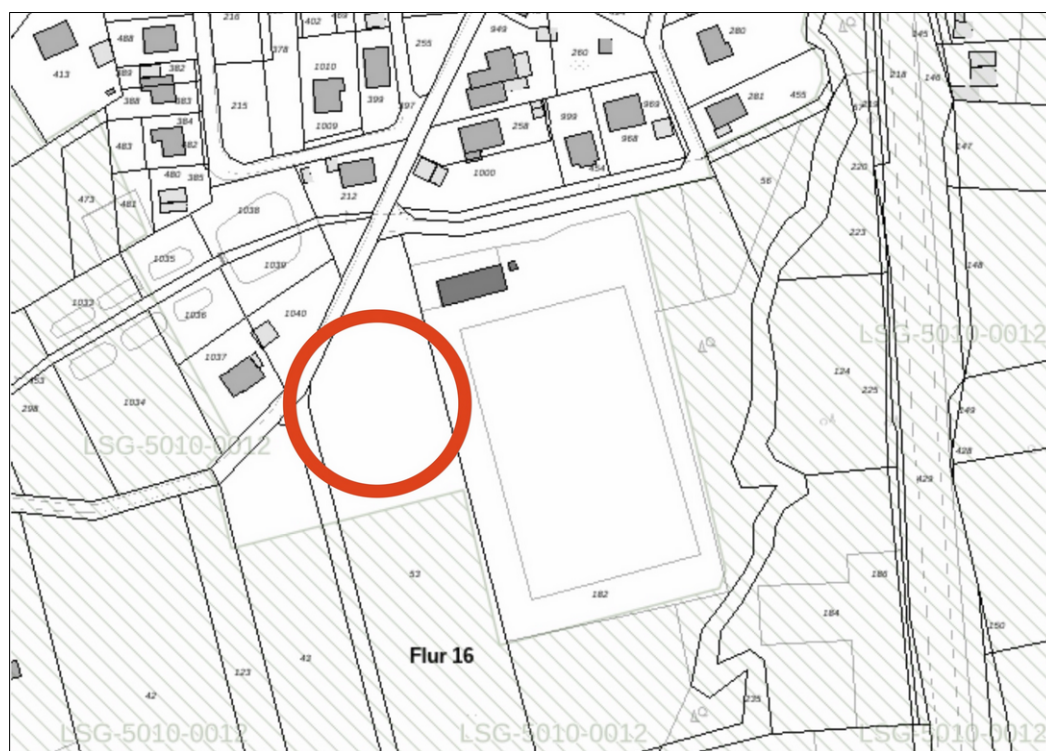


Abbildung 2: An das Plangebiet angrenzendes Landschaftsschutzgebiet LSG-5010-0012 Quelle:
Land NRW

4.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen, jedoch grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Süden direkt an das Landschaftsschutzgebiet LSG-5010-0012 an (südlicher Teil des Flurstücks 53, s. Abbildung 2).

4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf in der Fassung der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen 25. Änderung (s. Abbildung 3) stellt die Plangebietsfläche als „Fläche für Land- und Forstwirtschaft“ dar (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB).

Die beabsichtigte Nutzung steht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entgegen. In sofern ist der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren für den betroffenen Bereich zu ändern.

4.4 Vorlaufende Bebauungsplanungen

Das Plangebiet liegt weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans gem. § 30 BauGB noch im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

4.5 Angrenzende Bebauungsplanungen

An das Plangebiet grenzen die Geltungsbereiche der folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne an:

- im Nordwesten: Bebauungsplan Nr. 6.3 (Mühleip),
- im Osten: Bebauungsplan Nr. 18 (Sportplatz), 1. Änderung.

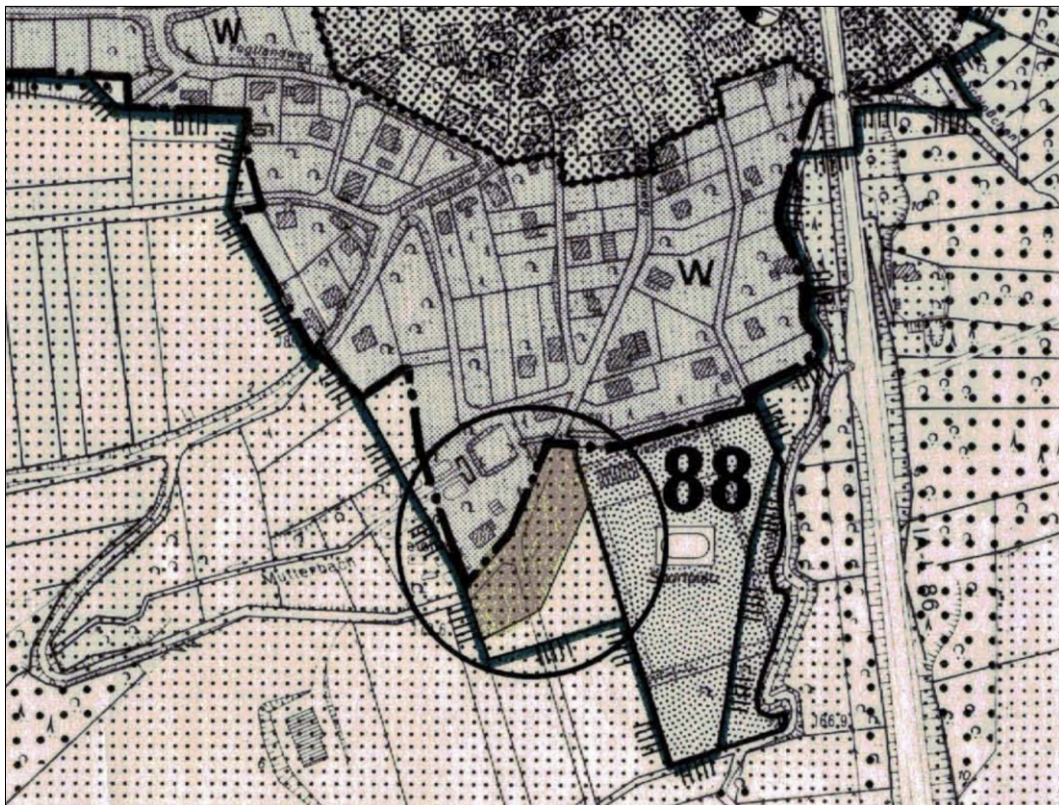


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf, 25. Änderung

5. Situation im Plangebiet, umliegende Nutzungen

5.1 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes

Das am südlichen Dorfrand außerhalb des bebauten Ortsteils von Mühleip gelegene Plangebiet besteht zum Zeitpunkt der Planaufstellung aus einer unbebauten, als Weideland genutzten Wiesenfläche südöstlich des Dammweges; es gibt weder Hecken- noch Baumbestand (s. Abbildungen 7 und 8). Das Gelände weist ein annähernd gleichmäßiges Gefälle von Westen nach Osten hin auf, der Höhenunterschied beträgt ca. 6,50 m. Im nördlichen Drittel des Plangebietes befindet sich eine ca. 0,1 – 0,4 m tiefe abflusslose Senke (s. Abbildung 4, Quelle: „Starkregenanalyse – Fließwege und Senken“ des Ingenieurbüros Osterhammel GmbH, 2018).

5.2 Umliegende Nutzungen

Nördlich der Straßen Dammweg / Wiesenweg beginnt die Bebauung des Ortsteils Mühleip. Die westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

In etwas mehr als 100 m Entfernung zur östlichen Plangeietsgrenze verläuft der Eipbach. Zwischen dem Gewässerlauf und dem Plangebiet befindet sich eine Sportplatzanlage, die von Norden her über den Wiesenweg erschlossen ist.

6. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Bebauungsplan-Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Gemeinde Eitorf.



Abbildung 4: Auszug aus Karte 22 der Starkregenanalyse / Büro Osterhammel GmbH, 2018

Abflusspotenzial: hellgrün = gering, türkis = mittel,

Tiefe der abflusslosen Senke: hellblau = 0,1 bis 0,2 m, blau = 0,2 bis 0,4

7. Bebauungsplanung

7.1 Planungskonzept

Das geplante Bürgerhaus wird im Norden über den Wiesenweg erschlossen. Zur Vermeidung einer ungeordneten „Splitterbebauung“ südlich des bebauten Ortsteils nimmt das Gebäude unmittelbaren räumlichen Bezug auf das vorhandene benachbarte Sportplatzgebäude: beide Gebäude bilden zusammen einen rechten Winkel, die nördlichen Gebäudeseiten liegen auf einer Linie (planungsrechtlich gesichert durch die Festsetzung einer Baulinie). Damit zeichnet sich ein klar ablesbarer Ortsrand südlich des Wiesenweges ab.

Die Anlieferung des geplanten Bürgerhauses erfolgt von Norden her über eine 20 m lange Zufahrt mit Wendemöglichkeit und (Kurzzeit-)Stellplätzen. Südlich der geplanten Bebauung besteht die Möglichkeit, bei besonderen Anlässen ein Festzelt an das Gebäude anzudocken (im Bebauungsplan-Vorentwurf wurde eine entsprechende Fläche eingestrichelt). Der Planentwurf setzt für die beschriebenen Flächen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Zwecke“ fest.

Auf den Flächen westlich des Bürgerhauses sind Spiel- und Sport-Anlagen geplant. Daran schließt sich im Süden des Geltungsbereiches eine Grünfläche an, die zur Zwischenspeicherung des auf den befestigten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers dienen soll. Darüber hinaus ist sie als Fläche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen; die entsprechenden Modalitäten werden im weiteren Verfahren im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ermittelt und definiert.

Im Sinne einer möglichst geringen Versiegelung der Plangebietsflächen sind die erforderlichen Besucherstellplätze entlang der vorhandenen Verkehrsflächen (Dammweg und landwirtschaftlicher Weg) angeordnet, die Flächen sollen wasserdurchlässig ausgebaut werden. Am südlichen Ende der Stellplatzfläche ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen.

Mit Rücksicht auf die Lage des Geltungsbereichs innerhalb von als „Bereiche für den Schutz der Natur“ (BSN) dargestellten Flächen im Regionalplan (s. Kapitel 4.1) war ein wesentlicher Aspekt der städtebaulichen Planung, den Anteil der versiegelten Flächen auf ein Minimum zu beschränken. So besteht der überwiegende Teil der Plangebietsflächen aus Grünflächen und schließt damit an die östlich angrenzende Grünfläche des Sportplatzes an. Die für Anlagen des Gemeinbedarfs (Bürgerhaus) vorgesehene Fläche beträgt ca. 1/3 der Gesamtfläche des Bebauungsplan-Geltungsbereiches.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Trasse des Dammweges. Das von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll über ein Mulden-/Rigolensystem entsorgt werden. Einzelheiten hierzu werden im weiteren Verfahren untersucht.

7.2 Umweltbelange

7.2.1 Landschaftspflegerischer Begleitplan, Umweltprüfung

Auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs wurde zu Beginn der Planung eine umfassende Bestandsanalyse zu den Belangen des Umweltschutzes (Tiere,

Biotopausstattung, Wasser, Luft, Boden, Fläche, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter) durchgeführt; im sog. „Landschaftspflegerischen Begleitplan“ (s. Anlage 2) wurden durch die Planung verursachte, unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt und bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen aufgezeigt. Die Untersuchungen sind Teil einer im weiteren Verfahren durchzuführenden umfassenden Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, deren Ergebnisse in Teil 2 der Begründung, dem sog. „Umweltbericht“ (§ 2a BauGB), beschrieben werden und ihren Niederschlag in Form entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan finden. Der Umweltbericht schließt die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit ein.

7.2.2 Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen (ASP I, s. Anlage 1) wurde u.a. festgestellt, dass eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten durch die Planung ausgeschlossen werden kann und für weitergehende Untersuchungen (z.B. einer Artenschutzprüfung der Stufe II) keine Notwendigkeit besteht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es durch den Bau und den späteren Betrieb des geplanten Bürgerhauses zu einer Beeinträchtigung der Umgebung kommen wird und eine Beeinträchtigung von ubiquitären Arten nicht ausgeschlossen werden kann. Zur Verringerung bzw. Vermeidung dieser Beeinträchtigungen werden in dem Gutachten Maßnahmen vorgeschlagen, die im Rahmen der späteren Entwurfsplanung durch entsprechende Festsetzungen Berücksichtigung finden.

8. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Mit der Planung soll

- dem vorhandenen Bedarf an Örtlichkeiten zur Pflege von Kultur und sozialem Miteinander für die Einwohner des Ortsteils Mühleip Rechnung getragen und
- der Ortsrand südlich des Wiesenweges bzw. südwestlich des Dammweges im Sinne einer Ortsabrundung neu definiert werden.

9. Bodenordnung

Für die Umsetzung der Planung sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

10. Anlagen

Anlage 1

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 39 (westl. des Sportplatzes Mühleip) und zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf

Anlage 2

Landschaftspflegerischer Begleitplan für den Bebauungsplan Nr. 39 Ortsteil Mühleip, Gemeinde Eitorf

Dipl.-Geogr. Ute Lomb, Bonn

11. Fotos



Abbildung 5: Nordwestlicher Eckbereich des Plangebietes mit Blick auf den südlichen Siedlungsrand von Mühleip



Abbildung 6: Blick vom Plangebiet auf das benachbarte Sportplatzgebäude



Abbildung 7: Blick von Norden auf das Plangebiet



Abbildung 8: Plangebiet, im Hintergrund das Sportplatzgebäude