

Bebauungsplans Nr. 14.6 „Altebach II“

Begründung zum Vorentwurf - Teil 1

Stand 17.08.2020
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, Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	1
1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans.....	1
1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	2
2. Plangebiet und Planverfahren.....	2
2.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.2 Planverfahren.....	2
2.2.1 Beteiligungsverfahren nach §§ 3,4 BauGB.....	2
2.2.2 Durchführung der Umweltprüfung, Umweltbericht.....	3
3. Prüfung von Alternativ-Standorten.....	3
4. Planerische Rahmenbedingungen.....	4
4.1 Überörtliche und übergeordnete Planungen.....	4
4.1.1 Regionalplan.....	4
4.2 Schutzgebiete.....	5
4.2.1 Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete.....	5
4.2.2 Landschaftsschutzgebiete.....	5
4.2.3 Biotopkatasterflächen.....	5
4.2.4 Biotopverbundflächen.....	6
4.3 Naturpark.....	6
4.4 Flächennutzungsplan.....	6
4.6 Situation im Plangebiet.....	7
4.6.1 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes.....	7
4.6.2 Umliegende Nutzungen.....	7
4.6.3 Vorhandene Hochspannungsleitungen.....	8
4.6.4 Eigentumsverhältnisse.....	8
5. Bebauungsplanung.....	8
5.1 Städtebauliches Konzept, Festsetzungen des Bebauungsplans.....	8
5.2 Ver- und Entsorgung.....	11
6. Umweltbelange.....	12
7. Artenschutzrechtliche Belange.....	12
7.1 Vorgezogene Untersuchungen.....	12
7.1.1 Schmetterlinge.....	12
7.2 Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I).....	13
7.3 Artenschutzprüfung Stufe II (ASP II).....	14
8. Bodenordnung.....	14
9. Flächenbilanz.....	15
10. Gutachten, sonstige Anlagen.....	15

1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

Mit der Ansiedlung international operierender Großunternehmen hat sich die Gemeinde Eitorf seit der Mitte des 19. Jahrhunderts zu einem zentralen Produktionsstandort entwickelt. Im Norden des Gemeindegebietes entstanden im Laufe der Zeit nördlich und südlich der Bahnlinie Industrie- bzw. Gewerbegebiete unterschiedlicher Größenordnung. Mit den Gewerbegebieten „Im Auel“ und „Altebach I“ sowie dem westlich an „Altebach I“ angrenzenden Industriegebiet hat die Gemeinde größere zusammenhängende gewerbliche Baulandflächen zur Verfügung gestellt. Mittlerweile sind die angebotenen Parzellen fast ausnahmslos bebaut; die noch vereinzelt zur Verfügung stehenden freien Baugrundstücke können die Nachfrage nach Bauland, weder für Neuansiedlungen und Neugründungen, noch für die Expansion vorhandener Unternehmen am selben Standort oder deren Umsiedlung innerhalb des Gemeindegebietes, nicht befriedigen. Vorausgegangene Untersuchungen ergaben einen zusätzlichen Flächenbedarf für Gewerbe und Industrie von ca. 22 ha (Bezirksregierung Köln) bzw. ca. 16 ha (Gewerbeflächenkonzept Rhein-Sieg-Kreis).

Dem gegenüber stehen laut Gewerbeflächenkonzept RSK auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplans verfügbare Reserveflächen von 2 ha. Werden darüber hinaus im Regionalplan als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesene Flächen berücksichtigt, erhöht sich die Reservefläche auf ca. 21 ha. Bei diesen handelt es sich vor allem um eine östlich an das Gewerbegebiet „Altebach I“ anschließende Fläche von ca. 24,5 ha, die der derzeitige Flächennutzungsplan jedoch noch als Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Die Aktivierung dieser regionalplanerisch bereits ausgewiesenen GIB-Flächen setzt also ein Bauleitplanverfahren voraus.

Am 19.09.2016 beschloss der Gemeinderat das von der Verwaltung erstellte „Flächen- und Bauleitplanungskonzept Eitorf 2020“, das künftig als strategischer Handlungsrahmen bei Entscheidungen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung dienen soll. Das Konzept beinhaltet die drei Säulen „Entwicklung von Neubaugebieten“, „Entwicklung innerörtlicher Potenzialflächen“ und „Entwicklung von Flächen für Gewerbe und Industrie“. Unter „Säule III – Planungshorizont 2035“ ist „GIB Altebach II-Erweiterung (östlich K 18)“ als potenzielle Fläche für Gewerbe und Industrie aufgeführt. Planungsziele sind einerseits die Überführung der im Regionalplan bereits als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellten Flächen in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf sowie andererseits der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (GE/GI). Auf dieser Basis wurde die Verwaltung beauftragt, die Änderungen des Flächennutzungsplans (FNP) einzuleiten. Dem Ratsbeschluss lagen jeweils eine Empfehlung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien sowie eine entsprechende Empfehlung des Ausschusses für Wirtschaft, Marketing und Tourismus zugrunde.

Am 14.11.2018 beschloss der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien die Auftragsvergabe für die Erstellung des Bebauungsplans „Altebach II“ und für die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Gemeinde Eitorf verfügt zur Zeit über keine nennenswerten Baulandreserven, die für die Neuansiedlung gewerblicher Unternehmen bzw. für die Expansion bereits vorhandener Gewerbebetriebe geeignet sind. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.6 „Altebach II“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für die Erschließung eines neuen, ca. 24,5 ha großen Gewerbegebietes. Mit einem zusätzlichen Angebot an attraktiven gewerblichen Baulandflächen unterschiedlicher Größenordnung

- soll verhindert werden, dass ansässige Unternehmen ihre Standorte mangels Erweiterungsmöglichkeiten in andere Gemeinden verlegen,
- sollen externe Unternehmen angeworben und Neugründungen ermöglicht werden,
- sollen durch Expansion bestehender Unternehmen bzw. durch Neuansiedlung von Betrieben neue Arbeitsplätze entstehen und damit der Status der Gemeinde Eitorf als mittelzentraler Standort für Handel, Gewerbe und Industrie langfristig gesichert werden.

Darüber hinaus soll die seit langem geplante Verbindung zwischen der Straße „Sehlenbach“ östlich des Plangebietes und der K 18 im Westen des Geltungsbereichs die vorhandene Eisenbahnbrücke sowie den innerörtlichen Verkehr der Ortslage Alzenbach entlasten.

2. Plangebiet und Planverfahren

2.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.6 „Altebach II“ liegt nordöstlich des Zentrums der Gemeinde Eitorf zwischen der Eisenbahntrasse im Norden und der Alzenbacher Straße im Süden. Im Westen wird er begrenzt von der Kreisstraße K 18 (Bitzer Straße im nördlichen Abschnitt, Alzenbacher Straße im südlichen Abschnitt ab der Einmündung der Straße „Altebach“); die Geltungsbereichsgrenze verläuft etwa in Straßenmitte. Westlich der K 18 schließt das Gewerbegebiet „Altebach I“ an. Die südöstliche Grenze von Flurstück 126 bildet die östliche Begrenzung des Plangebietes. Topografisch liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Gemarkung Eitorf, Flur 7, und umfasst die Flurstücke

63, 64, 65, 69, 136, 137, 138 (tlw.), 150 (tlw.), 151, 152, 157, 159, 161, 299, 305, 311, 312, 314 (tlw.), 331, 332, 335, 336, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 402 (tlw.), 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451 (tlw.), 452 (tlw.) und 463 (tlw.).

Die Gesamtfläche des Bebauungsplan-Geltungsbereichs beträgt ca. 24,3 ha.

2.2 Planverfahren

2.2.1 Beteiligungsverfahren nach §§ 3,4 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.6 „Altebach II“ erfolgt auf der Grundlage des § 2 BauGB im zweistufigen Verfahren:

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

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit bereits zu einem frühen Zeitpunkt über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Im Rahmen der sogenannten „Frühzeitigen Beteiligung“ hat die interessierte Öffentlichkeit Gelegenheit, die Planung sowie die zu diesem Zeitpunkt bereits zur Verfügung stehenden Gutachten einzusehen und sich dazu zu äußern. Die Behörden und die Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

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

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden / TÖB bei der Gemeinde Eitorf eingegangenen Stellungnahmen werden gesammelt und die Ergebnisse abgewogen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der formelle Planentwurf mit Begründung und den vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB holt die Gemeinde Eitorf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und zur Begründung ein.

2.2.2 Durchführung der Umweltprüfung, Umweltbericht

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

Der Umweltbericht schließt den Artenschutz gemäß den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes mit ein.

3. Prüfung von Alternativ-Standorten

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird seitens der Bezirksregierung Köln die Neuauflage des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (GEP Region Bonn/Rhein-Sieg), bearbeitet. In diesem Zusammenhang ließ der Rhein-Sieg-Kreis ein „Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises 2035“ (GFK, Verfasser: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung, Köln) erstellen. Das Gutachten stellt für den östlichen Teil des Rhein-Sieg-Kreises, explizit für die Gemeinde Eitorf, einen Mangel an adäquaten Flächenreserven fest und hält es für dringend erforderlich, neue, gewerblich bzw. industriell nutzbare Flächen in die planerische Perspektive einzubringen. Insgesamt bescheinigt das GFK für die Gemeinde Eitorf einen Bedarf von ca. 16 ha.

Seitens der Verwaltung der Gemeinde Eitorf wurden insgesamt 13 zum Teil sehr unterschiedliche Standorte auf ihre Eignung als Bereiche für gewerbliche und indus-

trielle Nutzungen (GIB) hin untersucht. Beurteilt wurden die jeweiligen Flächen auf die Kriterien Lage, Planungsrecht, Erschließung, Strukturelle Bedeutung, Gebietscharakter, Orts- und Landschaftsbild und Ökologie hin. Bei 11 Standorten erwies sich insbesondere die Verkehrssituation als nachteilig, da die jeweilige Erschließung mit teilweise sehr erheblichen Belastungen bereits besiedelter Gebiete verbunden wäre.

Ein möglicher GIB-Standort an der K 27 / Nähe B 8 verfügt über den Vorteil der geringsten Entfernung zur Bundesautobahn BAB 8 und zur Bundesstraße B 8; eine Belastung besiedelter Bereiche durch neu hinzukommenden Ziel- und Quellverkehr ist aufgrund der siedlungsfernen Lage nicht zu befürchten. Dank der im Vergleich mit den übrigen Standorten insgesamt positiven Gesamtbewertung soll die Fläche als GIB zur Aufnahme in den Regionalplan angemeldet werden (Ratsbeschluss 19.09.2016).

Als weiterer geeigneter Standort erwies sich in der Gesamtbeurteilung die im Regionalplan bereits als GIB ausgewiesene Fläche „Altebach II“ östlich der K 18. Die Ausweisung soll beibehalten und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden (Ratsbeschluss 19.09.2016).

Da von einer nicht vollständigen Ausnutzbarkeit der untersuchten Flächen auszugehen ist, verspricht die Entwicklung der beiden Standorte mittelfristig eine Deckung des ermittelten Flächenbedarfs.

4. Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Überörtliche und übergeordnete Planungen

4.1.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg (GEP Region Bonn / Rhein-Sieg), stellt das Plangebiet mit Ausnahme der Teilfläche östlich der Straße Sehlenbach als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar (s. Abbildung 1). In der Textlichen Darstellung des Regionalplans wird unter 1.2.2 „Regionale GIB-Ziele“, Ziel 3, darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung des GIB der Erhalt und der Schutz der Vorkommen der im Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinien (FFH-RL) genannten Art „Schwarzblauer Bläuling“ (*Maculinea nausithous*) sicherzustellen sind.

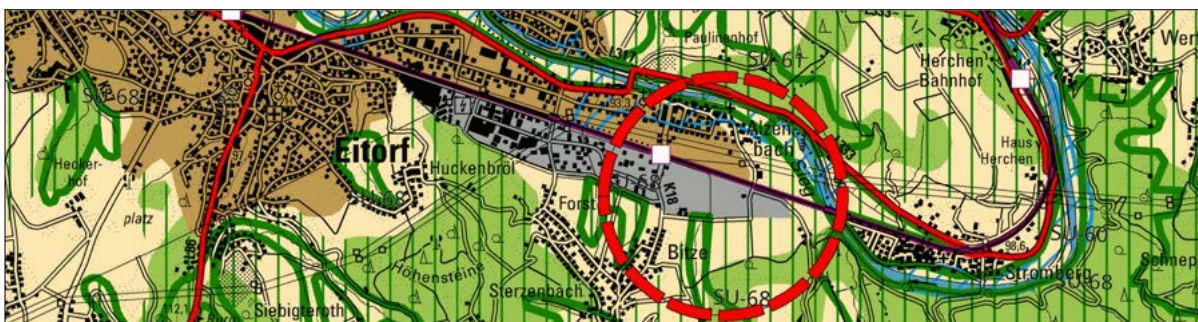


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg – Lage des Plangebietes (roter Kreis)

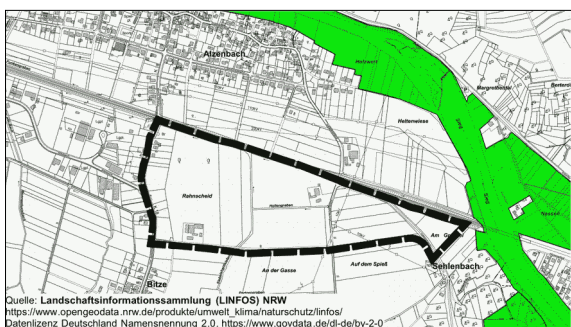


Abbildung 2: Naturschutzgebiete (grüne Flächen), Plangebiet (schwarz gestrichelt)

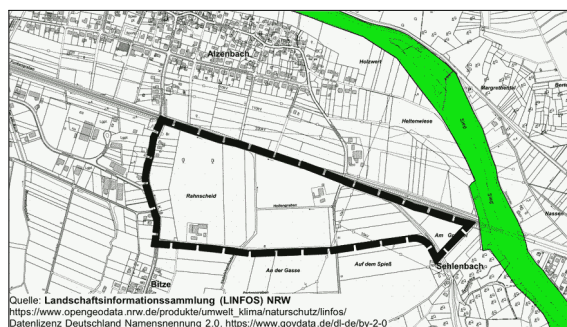


Abbildung 3: FFH-Gebiete (grüne Flächen), Plangebiet (schwarz gestrichelt)

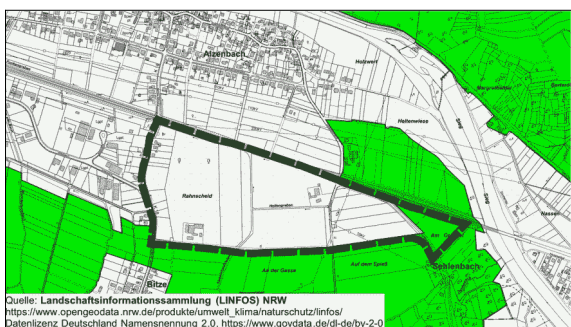


Abbildung 4: Landschaftsschutzgebiete (grüne Flächen), (Plangebiet (schwarz gestrichelt)

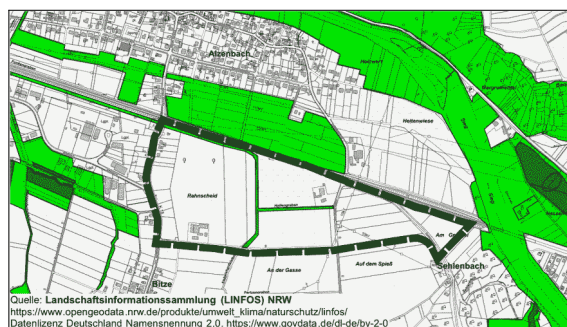


Abbildung 5: Biotopkatasterflächen (hellgrüne Flächen) und geschützte Biotope (dunkelgrüne Flächen), Plangebiet (schwarz gestrichelt)

4.2 Schutzgebiete

4.2.1 Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete

Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Das Naturschutzgebiet (NSG) „Siegau in den Gemeinden Windeck, Eitorf und der Stadt Hennef“ (SU-026) reicht im Osten relativ nahe an das Plangebiet heran (s. Abbildung 2). Der Flusslauf der Sieg mit ihren angrenzenden Steilhängen bzw. ihren breiten und flachen Uferbereichen ist als FFH-Gebiet (DE-5210-303) ausgewiesen (s. Abbildung 3).

4.2.2 Landschaftsschutzgebiete

Eine ca. 0,6 ha große Fläche im äußersten Osten des Plangebietes (s. Abbildung 4) ist Teil des insgesamt ca. 25.505 ha großen Landschaftsschutzgebietes „LSG in den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichtheroth und Much sowie den Städten Hennef und Siegburg“ (LSG-5010-0012).

4.2.3 Biotopkatasterflächen

Etwa in der Mitte des Plangebietes befindet sich ein Teil der über das Plangebiet hinausreichenden Biotopkatasterfläche „Bachtalsystem des Alten Baches bei Alzenbach“ (BK-5210-0005). Abbildung 5 zeigt die im Biotopkataster eingetragenen Flächen (hellgrün) sowie geschützte Biotopflächen (dunkelgrün).

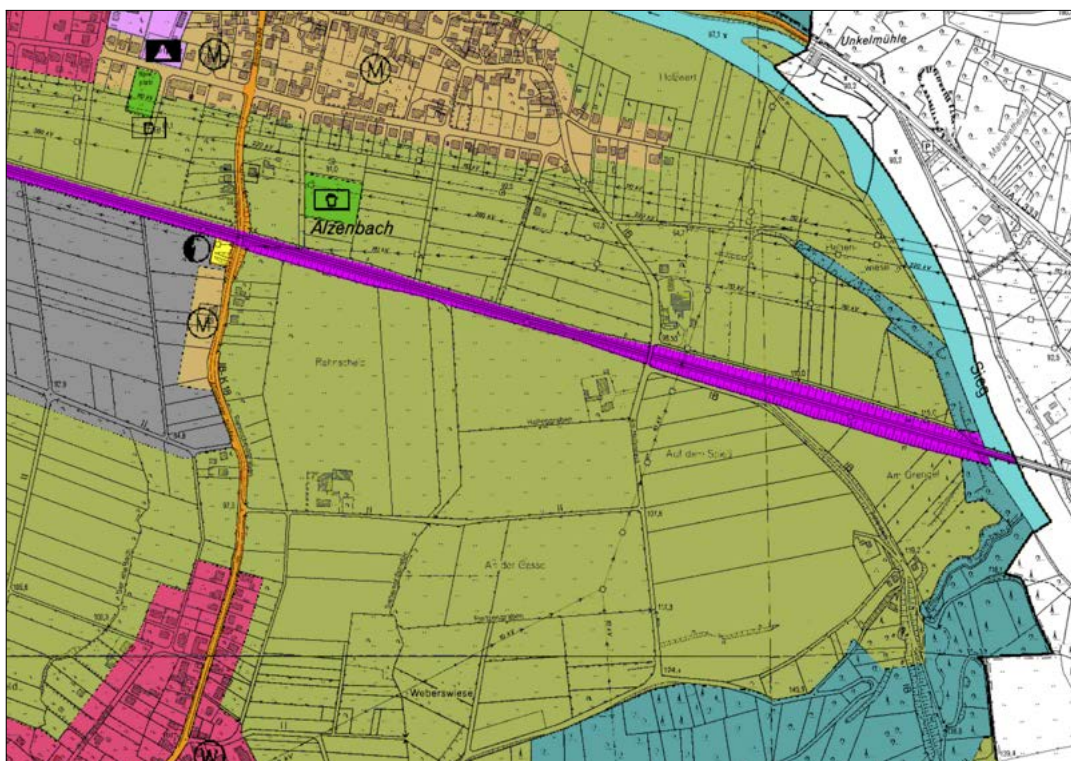


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf:
 graue Flächen = Gewerbliche Bauflächen, rote Flächen = Wohnbauflächen, braune Flächen = Gemischte Bauflächen, grüne Flächen = Flächen für die Landwirtschaft, blaugrüne Flächen = Flächen für Wald, hellblaue Flächen = Wasserflächen, violette Flächen = Bahnanlagen

4.2.4 Biotopverbundflächen

Der im Plangebiet liegende Siebelshardsiefen ist Teil der Biotopverbundfläche „Bachtalsystem des Eipbaches und weiterer Siegzuflüsse bei Eitorf“ (VB-K-5210-011).

Ausführlichere Informationen zu den Schutzgebieten s. Teil 2 der Begründung.

4.3 Naturpark

Die Gemeinde Eitorf liegt im Bereich des „Naturparks Bergisches Land“, der im Jahre 1973 gegründet wurde. Mit einer Gesamtfläche von knapp 2.000 km² ist er der größte Naturpark Nordrhein-Westfalens. Er liegt zwischen der Köln-Siegburger Bucht im Westen, den Ausläufern des Sauerlandes im Osten, dem Westerwald im Süden und dem bergischen Städteband Wuppertal - Remscheid - Solingen im Norden.

4.4 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt die Flächen des Bebauungsplan-Geltungsbereichs als Flächen für die Landwirtschaft dar (s. Abbildung 6). Mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.6 „Altebach II“ wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (57. Änderung).

4.5 Vorlaufende Bebauungsplanungen

Rechtskräftige Bebauungspläne

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegt das Plangebiet nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

4.6 Situation im Plangebiet

4.6.1 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes

Die Flächen des Plangebietes weisen eine leichte Hanglage auf: das Gelände steigt von Nordwesten nach Südosten von 92,5 m über NHN auf 120,5 m über NHN an. Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht zum Zeitpunkt der Planaufstellung aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Hiervon ausgenommen sind drei mit einzeln stehenden Wohnhäusern bebaute Privatgrundstücke entlang der Bitzer Straße (Kreisstraße K 18) im Nordwesten des Bebauungsplan-Geltungsbereichs, eine Hofanlage im Südwesten sowie ein über die Straße „Am Hollenbach“ erschlossenes Wohngebäude (ehemaliger Bauernhof) nahe der Bahntrasse mit umliegenden Grünlandflächen. Innerhalb der Weiden- und Ackerflächen stehen vereinzelt Bäume und kleinere Baumgruppen.

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich wird von mehreren Fließgewässern durchzogen: etwa in der Mitte des Plangebiets verläuft, in Nord-Süd-Richtung, der Bachlauf des Siebelshardsiefens. Am nördlichen Rand des Plangebiets biegt der Siefen nach Westen hin ab und verläuft parallel zur Bahntrasse. An der Bitzer Straße mündet von Süden ein die Straße begleitender Graben in den Siefen ein. Dieser kreuzt nach Norden abknickend die Bahntrasse und mündet in ca. 430 m Entfernung in die Sieg. Im Süden setzt er sich über die Plangebietsgrenze hin fort. Ein weiterer Bachlauf durchtrennt den mittleren Teil des Plangebietes in Ost-West-Richtung: der Hollengraben beginnt unterhalb des ehemaligen Bauernhofs und fließt weiter westlich dem Siebelshardsiefen zu. Die Bachläufe werden beidseitig von Bäumen und Sträuchern gesäumt.

Das Plangebiet wird von Westen her über die K 18 (Alzenbacher Straße) erschlossen; die Plangebietsgrenze verläuft etwa in Straßenmitte. Im Süden verläuft ein asphaltierter Weg (Alzenbacher Straße), der westlich in die K 18 einmündet und in östlicher Richtung nach etwa 600 m um 90 Grad abknickt und sich in Richtung Norden bis zur Bahntrasse unter dem Namen „Am Hollenbach“ fortsetzt. Kurz vor der Eisenbahnbrücke mündet, aus östlicher Richtung kommend, ein asphaltierter Weg (Sehlenbach) ein, der zunächst parallel zur Bahnlinie verläuft und sich nach ca. 200 m in südöstlicher Richtung fortsetzt.

4.6.2 Umliegende Nutzungen

Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die vorhandene Eisenbahntrasse, die im Westen über eine Strecke von ca. 450 m auf einem Damm verläuft und sich auf Höhe der Straße „Am Hollenbach“ aufgrund des dort ansteigenden Geländes in einem Graben fortsetzt. Nördlich der Bahnlinie, hinter einem zwischen 100 und 200 m breiten Grünlandstreifen, beginnt die Bebauung des Ortsteils Alzenbach. Der Ortsteil wird vom Plangebiet aus über die Bitzer Straße im Westen (niveaugleicher

beschränkter Bahnübergang) sowie über die Verlängerung der Straße „Am Hollenbach“ im Osten (Eisenbahnbrücke) erreicht.

Westlich des Bebauungsplan-Geltungsbereichs liegt das ca. 20 ha große, ab dem Jahr 2000 entwickelte Gewerbegebiet „Altebach I“. Südlich des asphaltierten Weges zwischen K 18 und „Am Hollenbach“ (Alzenbacher Straße) sowie östlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. In weniger als 100 m Entfernung zur östlichen Plangebietsgrenze beginnen die Auen der Sieg.

4.6.3 Vorhandene Hochspannungsleitungen

Im östlichen Drittel des Plangebietes verlaufen zwei 10 kV-Leitungen. Die Leitungstrassen sind im Bebauungsplan-Vorentwurf nachrichtlich dargestellt.

4.6.4 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich die Grundstücke des Plangebietes in privatem Eigentum.

5. Bebauungsplanung

5.1 Städtebauliches Konzept, Festsetzungen des Bebauungsplans

Auf den östlich an das Gewerbegebiet „Altebach I“ angrenzenden, zum Planungszeitpunkt überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen soll, auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO und § 8 BauNVO, ein neues Gewerbegebiet (GE) entwickelt werden. Die äußere Erschließung des Plan-

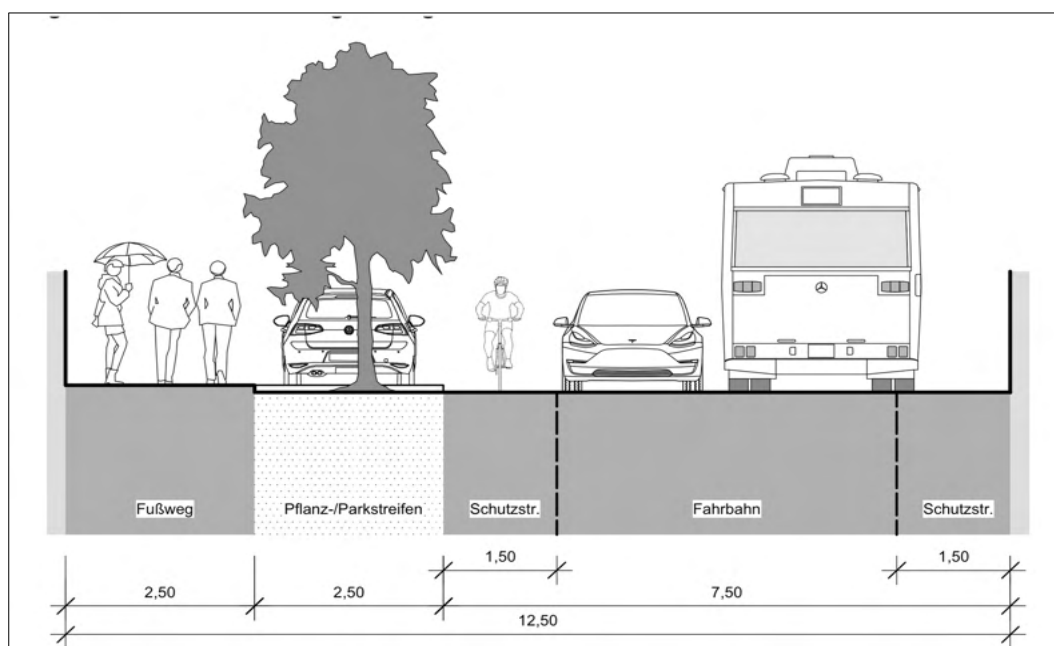


Abbildung 7: Straßenquerschnitt für Planstraße A / Vorschlag

gebietes erfolgt über die Alzenbacher Straße/Bitzer Straße (Kreisstraße K 18); die Entfernung zur Anbindung an die - u.a. zur Nachbarstadt Hennef führende - Landesstraße L 333 nordwestlich des Ortsteils Alzenbach beträgt ab der Einmündung „Altebach“ in die K 18 ca. 850 m.

Die innere Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über eine neu zu errichtende, inklusive Gehweg und Baum-/ Parkstreifen ca. 12,50 m breite Haupterschließungsstraße (Planstraße A, vorgeschlagener Straßenquerschnitt s. Abbildung 7). Die hierfür erforderliche Fläche wird als „Öffentliche Verkehrsfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Mit der Realisierung der neuen Straße wird ein seit längerem von der Gemeinde Eitorf verfolgtes Planungsziel - die Entlastung der nördlich gelegenen Eisenbahnbrücke und des innerörtlichen Verkehrs der Ortslage Alzenbach durch den Anschluss der Straße „Sehlenbach“ an die Kreisstraße K 18 - umgesetzt. Die Planstraße beginnt im Westen über einen Verkehrskreisel in Höhe des Einmündungsbereichs der Straße „Altebach“ in die Bitzer Straße/Alzenbacher Straße (K 18). Von dort verläuft sie zunächst, auf einer Länge von ca. 100 m, annähernd geradlinig weiter in östlicher Verlängerung der Straße „Altebach“ und biegt in einer großen Kurve in südlicher Richtung ab bis an die südliche Plangebietsgrenze. Dort wird sie entlang der Grenze des Geltungsbereichs in östlicher Richtung weiter geführt und mündet nach ca. 650 m im Südosten des Plangebietes in die Straße „Sehlenbach“. Die Gesamtlänge der Straße beträgt ca. 1,1 km.

Die Verfügbarkeit der Plangebietsflächen für gewerbliche Nutzung wird eingeschränkt durch diverse artenschutzrechtliche Vorgaben für bestimmte Teilbereiche des Bebauungsplan-Geltungsbereichs (s. Kapitel 7.2 „Auswirkungen auf die städtebauliche Planung“). Die betroffenen Flächen stehen für gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung und werden im Bebauungsplan als Schutzflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (GF 1, GF 2, GF 3) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Grünfläche) festgesetzt, ihre Fläche beträgt insgesamt ca. 5,7 ha. Lage und Größe der Schutzgebiete bestimmen maßgeblich die Grundstrukturen der städtebaulichen Planung bzw. die Aufteilung der Flächen innerhalb des Plangebietes: die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Schutzfläche GF 2 (Schutz von Ameisenbläuling und Fledermaus) beidseitig des Siebelshardsiefens teilt das Plangebiet in einen westlichen und einen östlichen Teil. Die Trasse der Planstraße A verläuft südlich von GF 2 am unteren Rand des Geltungsbereichs, um ein Zerschneiden der sensiblen Schutzfläche zu vermeiden. Der in West-Ost-Richtung verlaufende Hollenbach samt der beidseitig erforderlichen Schutzstreifen (GF 3) durchtrennt die Plangebietsflächen östlich des Siebelshardsiefens. Von einer zu Beginn der städtebaulichen Entwurfsplanung vorgesehenen Überquerung des Hollenbachs durch eine - von Planstraße A in nördlicher Richtung abzweigende - Stichstraße (s. Erschließungsplanung Variante C.1, Abbildung 9) musste abgesehen werden, da eine Unterbrechung der Schutzfläche GF 3 den artenschutzrechtlichen Belangen (hier: insbesondere Schutz der Fledermäuse) entgegengestanden hätte. Statt der geplanten zwei Stichstraßen im östlichen Teilgebiet sieht die aktuelle Planung nur noch eine etwa 190 m lange Stichstraße (Planstraße C) vor, die überwiegend in der bestehenden Trasse der Straße „Am Hollengraben“ verläuft. Die Straße endet in einem Wendeelement. Einen weiteren, 25 m breiten Schutzstreifen (Schutz insbesondere von Zauneidechse, Fledermaus und Ringelnatter) setzt der Bebauungsplan parallel zur Bahntrasse im Norden des Plangebietes fest (GF 1). Eine ca. 0,6 ha große Fläche im äußersten Osten des Plangebietes ist Teil des Landschaftsschutzgebietes (LSG-5010-0012).

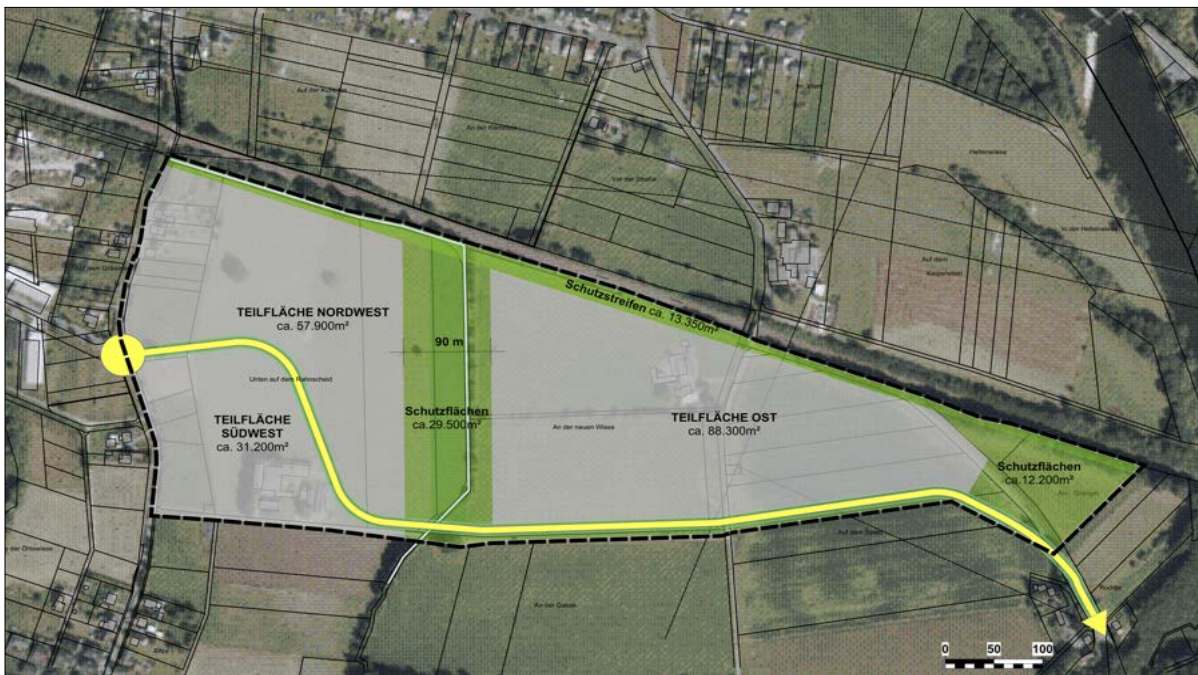


Abbildung 8: Informelle Planung - Erschließungsvariante C

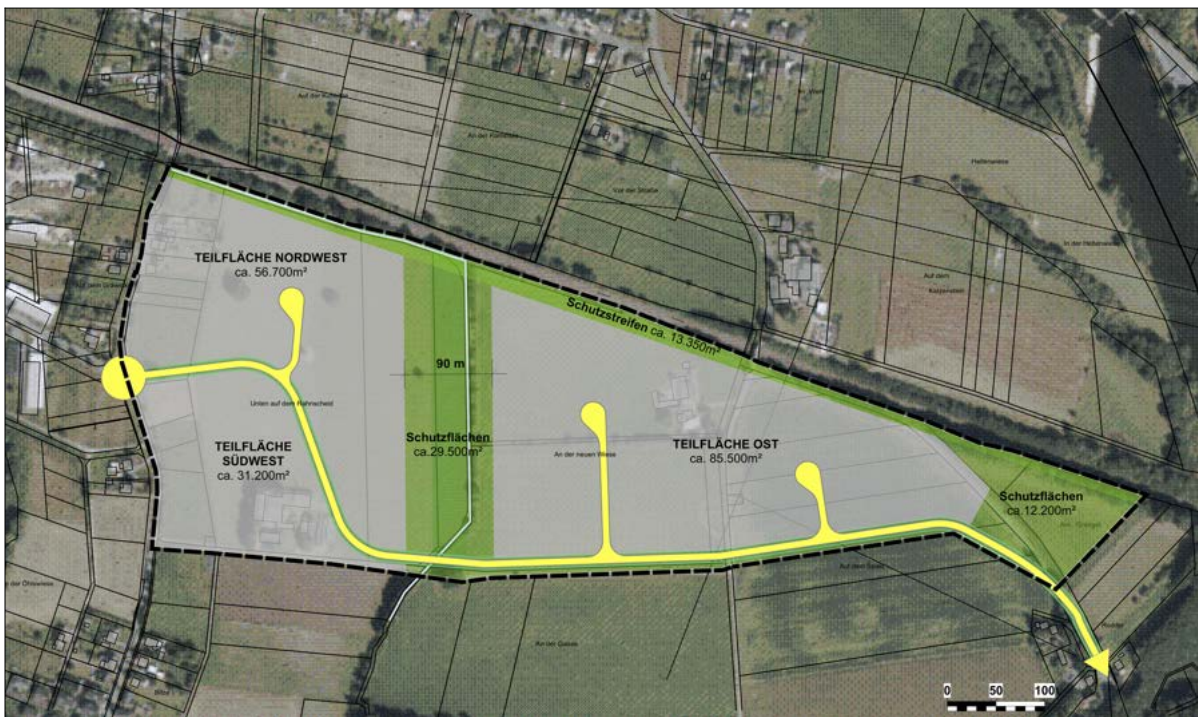


Abbildung 9: Informelle Planung - Erschließungsvariante C.1

Hier sollen künftig Maßnahmen zur Kompensation der durch die Planung verursachten, naturschutzrechtlichen Eingriffe durchgeführt werden. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB fest (GF 4). Die Grünfläche bildet eine Pufferzone zwischen dem künftigen Gewerbegebiet und den nahegelegenen Sieg-Auen östlich des Bebauungsplan-Geltungsbereichs.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegen noch keine konkreten Informationen darüber vor, ob künftig eher große, zusammenhängende oder überwiegend kleinere bis mittelgroße Grundstücke nachgefragt werden. Zielsetzung des Bebauungsplans ist daher eine diesbezüglich größtmögliche Flexibilität. Im östlichen Plangebiet (GE 3, GE 4, GE 5) sind die gewerblich nutzbaren Grundstücke maximal 2,4 ha bis 2,9 ha groß. Im westlichen Plangebiet betragen die Grundstücksgrößen nördlich von Planstraße A (GE 1) maximal 4,8 ha, südlich von Planstraße A (GE 2) 3,0 ha.

Die Grundstücke in GE 2 bis GE 5 sind über die Alzenbacher Straße sowie über die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen Planstraße A und Planstraße C hinreichend erschlossen. In GE 1 ist für die Sicherung der Erschließung von Einzelgrundstücken kleinerer bis mittlerer Größe eine weitere, ca. 120 m lange Stichstraße mit Wendeelement (Planstraße B) erforderlich. Zur Realisierung eines einzigen, großflächigen Betriebes hingegen könnte in GE 1 ggf. auf Planstraße B ganz oder teilweise verzichtet werden. Vor dem Hintergrund, dass zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht eingeschätzt werden kann, welche Grundstückszuschnitte- und -größen künftig für diesen Teil des Plangebietes nachgefragt werden, werden über das Planungsinstrument der „bedingten“ Festsetzung die Voraussetzungen für eine größtmögliche Flexibilität geschaffen: auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB setzt der Bebauungsplan fest, dass die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich von Planstraße B erst dann in Kraft tritt, wenn sie für die Sicherung der Erschließung selbständiger Grundstücke in GE 1 erforderlich ist. Sofern zur Erschließung eines einzelnen, großflächigen Betriebes in GE 1 die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich von Planstraße B nicht erforderlich ist, tritt die Festsetzung nicht in Kraft; stattdessen ist für die Fläche die Nutzung als gewerbliche Baulandfläche festgesetzt.

Die bebaubaren Flächen (sog. „Baufenster“) des Plangebietes werden über Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1, 3 BauNVO definiert. Der Bebauungsplan-Vorentwurf setzt Baugrenzen im Abstand von 5,0 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen fest. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB setzt der Bebauungsplan fest, dass die Festsetzungen der Baugrenzen A - B, A - D und B - C erst dann in Kraft treten, wenn Planstraße B für die Erschließung selbständiger Grundstücke in GE 1 erforderlich ist („bedingte“ Festsetzung). Sofern zur Erschließung eines einzelnen, großflächigen Betriebes in GE 1 die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich von Planstraße B nicht erforderlich ist, tritt die Festsetzung der Baugrenzen A - B, A - D und B - C nicht in Kraft.

5.2 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung ist die Verlegung neuer Leitungen bzw. Kanäle im Bereich der geplanten Verkehrsstrassen erforderlich. Ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen der späteren Entwurfsplanung erstellt.

6. Umweltbelange

Auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) dargelegt werden.

7. Artenschutzrechtliche Belange

7.1 Vorgezogene Untersuchungen

7.1.1 Schmetterlinge

Bereits zu Beginn der Planung war bekannt, dass im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans mit Vorkommen geschützter Arten, insbesondere mit dem „Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling“, zu rechnen sein würde. Bei dem Ameisenbläuling handelt es sich um eine, auch auf europäischer Ebene, besonders streng geschützte Schmetterlingsart. Es schien daher sinnvoll, vor Eintritt in den eigentlichen städtebaulichen Planungsprozess Untersuchungen zum Artenschutz durchzuführen mit dem Ziel einer realistischen Risikoeinschätzung.

Einen Hinweis auf den Wiesenknopf-Ameisenbläuling kann das Vorkommen des „Großen Wiesenknopfes“, einer für den Schmetterling unverzichtbaren Nektar-/Futerpflanze, liefern. Der Ameisenbläuling nutzt diese Pflanze, indem er seine Eier in die noch blühenden Pflanzenköpfe legt. Die jungen Schmetterlingsraupen ernähren sich zunächst von den Blüten der Pflanzen; nach ihrer letzten Häutung im Herbst werden sie von einer speziellen Ameisenart, den „Knotenameisen“, in deren Nester getragen. Dort ernähren sich die Schmetterlingsraupen bis zu ihrer Verpuppung im späten Frühjahr des folgenden Jahres von der Ameisenbrut.

Aufgrund dieser unmittelbaren, existenziellen Abhängigkeit zwischen dem Ameisenbläuling, dem Großen Wiesenknopf und den Knotenameisen war es erforderlich, das Plangebiet insbesondere auf diese drei Arten hin zu untersuchen. Der Untersuchungsraum für den Ameisenbläuling wurde, auf Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde, über das Plangebiet hinaus erweitert mit dem Ziel, neben den eventuellen Beständen im Geltungsbereich auch die Bestandsgrößen der „lokalen Population“¹ zu erfassen. Die Erweiterung betrifft das Gewerbegebiet „Altebach I“ einschließlich angrenzender Wiesen und Weiden, Flächen nördlich der Bahnlinie und südlich des östlichen Ortsteils von Alzenbach, Flächen unterhalb der Starkstromleitung sowie mehrere Flächen in der Nachbargemeinde Stromberg.

Zum Vorkommen von Ameisen der Gattung *Myrmica* (Wirtsameisen der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge) lagen für das Plangebiet Ergebnisse aus einer Erhebung im Rahmen des Naturschutzprojekts „Chance 7“ aus dem Jahr 2011 vor. Die Abgrenzung der damals untersuchten Teilflächen wurde für die Untersuchungen 2019 übernommen. Wie bereits im Jahr 2011 konnten auch 2019 Vorkommen sowohl des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings als auch des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings nachgewiesen werden. Innerhalb des Plangebietes fokussierten sich

¹ Definition aus der Begründung zur Novelle des BNatSchG 2007: „Eine „lokale Population“ umfasst diejenigen (Teil-)Habitate und Aktivitätsbereiche der Individuen einer Art, die in einem für die Lebens(-raum)ansprüche der Art ausreichenden räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen“.

die Vorkommen auf einen Geländestreifen westlich des Siebelshardsiefens. Ameisen (Myrmica-Arten) wurden auf allen ausgewiesenen Grünflächen nachgewiesen. Avifauna

Neben der - im Vorfeld der formalen ASP I durchgeführten - Erhebung von Schmetterlingen und Ameisen fand eine Vorabuntersuchung bezüglich der Avifauna im Plangebiet statt. Dabei wurde festgestellt, dass es sich bei dem großräumlich untersuchten Gebiet nachweislich um ein Nahrungshabitat handelt für Rotmilan, Mäusebussard, Turmfalke und Wespenbussard, einem brütenden Uhu-Paar (in dem aufgelassenen Steinbruch unweit des Stauwehres), Rauchschnalben (in einem offenen Rinderstall eines Bauernhofes), brütenden Mehlschnalben (in Alzenbach) sowie einem unweit des Plangebietes brütenden Neuntöter-Paares.

Für die Rauchschnalben wird ein ggf. durch Überplanung verursachter Eingriff als „erheblich“ eingestuft, da die Brutplätze und das erforderliche reichhaltige Angebot an Insekten bei Wegfall der landwirtschaftlichen Gebäude verloren gehen. Bezüglich der Greife und des Uhus wird nicht angenommen, dass sie aufgrund des geplanten Gewerbegebietes ihre Brutplätze aufgeben werden – im Gegensatz zum Neuntöter, von dem angenommen wird, dass er wegen der dauerhaften Störungen sein Revier verlassen wird.

7.2 Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I)

Unter Verwendung der Ergebnisse aus den vorgezogenen Untersuchungen (s. Kapitel 7.1) wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) durchgeführt (s. Anlage F). Es wurde u.a. geprüft, ob im Plangebiet selbst sowie in dem erweiterten Untersuchungsraum (s. Kapitel 7.1.1) ein Vorkommen planungsrelevanter Arten einschließlich aller europäischen Vogelarten und bedeutender lokaler Populationen zu erwarten bzw. nachgewiesen worden ist und inwieweit dies durch die Planung beeinträchtigt werden kann.

Fazit:

- Da durch die Planung verursachte Verstöße gegen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden können, ist die Erfassung der Fledermäuse im Plangebiet und die Prüfung der Verbotstatbestände in einer Artenschutzprüfung Stufe II erforderlich.
- Für eine Reihe von planungsrelevanten Vogelarten ist im Rahmen einer ASP II zu prüfen, ob aufgrund der Planung eine erhebliche Störung der Arten möglich ist.
- Im Bereich des im Norden an das Plangebiet angrenzenden Bahndamms wurden Zauneidechsen und Schlingnattern gesichtet. Im Rahmen einer ASP II ist zu untersuchen, ob Eidechsen oder Nattern ggf. in das Plangebiet eingewandert sind.
- Aufgrund der in den Jahren 2011 und 2019 im Plangebiet nachgewiesenen Vorkommen des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ist eine ASP II durchzuführen; zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist ein Maßnahmenkonzept zu erstellen.

Detaillierte Informationen zu allen bisher durchgeführten Untersuchungen einschließlich Artenschutzprüfung Stufe I sind Anlagen A – G zu entnehmen.

Auswirkungen auf die städtebauliche Planung:

Aus den Ergebnissen der ASP I leiten sich die folgenden Vorgaben für die städtebauliche Planung ab:

1. Schutzflächen für Ameisenbläulinge westlich und südlich des Siebelshardsiefens.
2. Schutzstreifen für Fledermäuse entlang des östlichen Ufers des Siebelshardsiefens sowie beidseitig entlang des Hollengrabens.
3. Schutzstreifen parallel zur Bahntrasse zum Schutz von Zauneidechsen, Schlingnattern, Fledermäusen.

7.3 Artenschutzprüfung Stufe II (ASP II)

Zum Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung sind die für die ASP II erforderlichen Erhebungen und Auswertungen sowie die Entwicklung von Konzepten zur Kompensation noch nicht abgeschlossen. Im Vorgriff auf die endgültigen Untersuchungsergebnisse konnten aufgrund der bisherigen Ermittlungen die unter 7.2 definierten Vorgaben für die städtebauliche Vorentwurfsplanung wie folgt konkretisiert werden:

- Abstandsflächen im Bereich des Siebelshardsiefens zum Schutz der Ameisenbläulinge: ausgehend von der ca. 30 m x 200 m großen Relevanzfläche (s. Anlage G) betragen die Mindest-Abstandsflächen 45 m im Westen, 65 m im Süden.
- Abstandsflächen im Bereich des Siebelshardsiefens und des Hollenbachs zum Schutz der Fledermäuse: jeweils 10 m beidseitig des Grabens und entlang des Ostufers / Siebelshardsiefens.
- Abstandsflächen parallel zum Bahndamm zum Schutz von Zauneidechsen, Schlingnattern und Fledermäusen: 25 m, gemessen ab der südlichen Grenze des Bahngrundstücks.

Nach Abschluss der Artenschutzprüfung Stufe 2 werden die Festsetzungen zum Artenschutz konkretisiert.

8. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

9. Flächenbilanz

Die Flächenaufteilung stellt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs wie folgt dar:

Gesamtfläche Plangebiet		243.056 m²	100 %
davon:			
Gewerbliche Baulandflächen		158.215 m ²	65,1 %
davon:			
Teilgebietsfläche GE 1	48.433 m ²		
Teilgebietsfläche GE 2	30.144 m ²		
Teilgebietsfläche GE 3	24.702 m ²		
Teilgebietsfläche GE 4	25.877 m ²		
Teilgebietsfläche GE 5	29.059 m ²		
Grünflächen		64.243 m ²	26,4 %
davon:			
Flächen für den Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 15 u. 20 BauGB)	57.918 m ²		
davon:			
GF 1: 26.087 m ²			
GF 2: 26.011 m ²			
GF 3: 5.820 m ²			
Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (§ 9 (1) Nr. 15 u. 25 BauGB)	6.325 m ²		
Öffentliche Verkehrsflächen		20.599 m ²	8,5 %
davon:			
Anteil K 18	1.811 m ²		
Planstraße A (inklusive Verkehrskreisel)	14.790 m ²		
Planstraße B	1.724 m ²		
Planstraße C	2.274 m ²		

10. Gutachten, sonstige Anlagen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden bisher folgende Gutachten / sonstige ergänzende Unterlagen erstellt:

Anlage A:

Plangebiet für das Gewerbegebiet Altebach II - Erfassung Vögel und Moorbläulinge
PROBION Dipl.-Biol. Undine Hauptmann, Remagen, September 2019 - Im Auftrag
der Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn

Anlage B:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.6 der Gemeinde Eitorf „Altebach II“
57. Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.6 „Altebach II“

Erfassung der Knotenameisen (*Myrmica* sp.) auf ausgewählten Grünlandflächen im Plangebiet B-Plan Nr. 14.6 „Altebach II“ in Eitorf

Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn, September 2019

Anlage C:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.6 der Gemeinde Eitorf „Altebach II“
57. Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.6 „Altebach II“

Erfassung der Avifauna, Auswirkungen, Lösungsansätze für Ausgleich und Ersatz

PROBION Dipl.-Biol. Undine Hauptmann, Remagen, September 2019 - Im Auftrag der Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn

Anlage D:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.6 der Gemeinde Eitorf „Altebach II“
57. Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.6 „Altebach II“

Untersuchungen zum Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Hellen/Großen Wiesenknopf-Ameisenbläuling 2019

PROBION Dipl.-Biol. Undine Hauptmann, Remagen, Oktober 2019 - Im Auftrag der Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn

Anlage E:

Bebauungsplan Nr. 14.6 der Gemeinde Eitorf „Altebach II“

Zwischenbericht zu den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen und zu den Auswirkungen auf die städtebauliche Planung

ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU Bad Honnef, Oktober 2019

Anlage F:

Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I - Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.6 der Gemeinde Eitorf „Altebach II“

57. Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.5 „Altebach II“

Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn, Dezember 2019 / August 2020

Anlage G:

B-Plan Altebach II, Eitorf

Zu erhaltende Strukturen im Plangebiet

Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn