

19. NOV. 2020

# Öffentliche Bekanntmachung

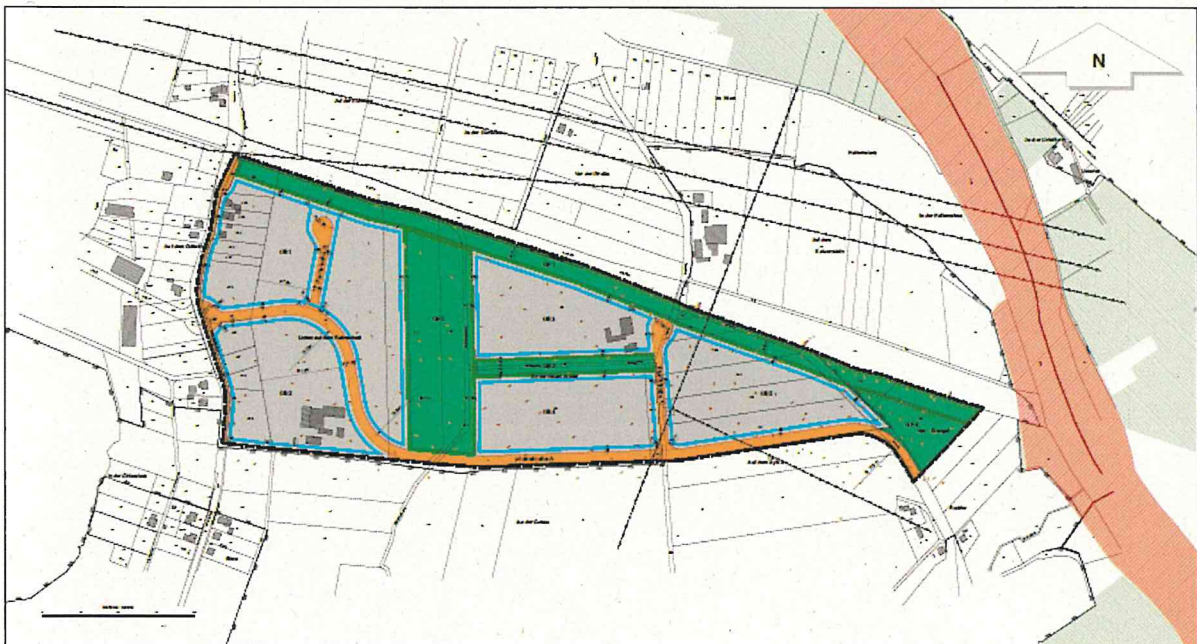
Bebauungsplan Nr. 14.6 „Altebach II“, gleichzeitig 57. Änderung des Flächennutzungsplanes

Hier: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14.6 „Altebach II“ gemäß § 2 (1) BauGB, gleichzeitig 57. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 02.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14.6, „Altebach II“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. In der Sitzung am 02.09.2020 hat der o.g. Ausschuss den Beschluss der gleichzeitigen 57. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem dargestellten Kartenausschnitt.



Für das Gebiet werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

## 2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich nur noch wenige Reserveflächen für die gewerbliche und industrielle Nutzung. Die noch vereinzelt zur Verfügung stehenden freien Baugrundstücke können die Nachfrage nach Bauland nicht befriedigen.

Um dem Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen gerecht zu werden beschloss der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien die Bauleitplanung für den Bereich „Altebach II“ gemäß § 1 BauGB Abs. 3 einzuleiten. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) zu der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.6 „Altebach II“.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. **24,3 ha**. Das Gebiet befindet sich östlich des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Altebach I“ und schließt unmittelbar an dieses an. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegt das Plangebiet nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im aktuell

gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft, im Regionalplan ist die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt.

Die Planung verfolgt verschiedene Zielsetzungen, die folgendermaßen erreicht werden sollen:

- Mit der Planung ist die Zielsetzung verbunden, Entwicklungsflächen für Gewerbe zu schaffen, um ansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten und/oder Neuansiedlungen zu ermöglichen. Auf diese Weise sollen bestehende Arbeitsplätze im Gemeindegebiet erhalten bleiben und neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Der Planvorentwurf sieht die Ausweisung von ca. 15,8 ha gewerblicher Baulandfläche (GE) vor. Die Fläche entspricht der Empfehlung des Gewerbeflächenkonzeptes des Rhein-Sieg-Kreises. Der Planvorentwurf setzt Baugrenzen im Abstand von 5,0 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen fest.
- Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über die neu anzulegende Planstraße A, die im Osten an die K 18 und im Westen an die Straße „Sehlenbach“ anschließt. Neben der Erschließung wird eine Entlastung des innerörtlichen Verkehrs der Ortslage Alzenbach angestrebt. Die Trasse der Planstraße A verläuft an der südlichen Grenze des Plangebietes, um ein Zerschneiden der Schutzfläche GF 2 zu vermeiden.
- Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die geplanten Stichstraßen Planstraße B und C.
- Durch die Ausweisung von Schutzflächen im Sinne von § 9 Abs.1 Nr. 15 und 20 BauGB soll sichergestellt werden, dass verschiedene planungsrelevante Arten im Gebiet geschützt und erhalten werden. Zu nennen sind die Flächen entlang des Hollenbach, des Siebelshardsiefens und entlang der Bahntrasse, sowie im Osten der Bereich des Landschaftsschutzgebietes.
- Durch den unmittelbaren Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet Altebach I kann an die bereits vorhandene Infrastruktur angeknüpft werden und so der Erschließungsaufwand minimiert werden. Für die bereits ansässigen Unternehmen ergeben sich Expansionsmöglichkeiten im näheren Umfeld.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt mit Erstellung des Rechtsplanentwurfs zur Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. Zur Umsetzung der Planung sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

### **3. Umwelt- und Artenschutz**

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Eine ca. 0,6 ha große Fläche im Osten des Plangebietes ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „LSG in den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Much sowie den Städten Hennef und Siegburg“ (LSG-5010-0012). Auf dieser Fläche sollen künftig Maßnahmen zur Kompensation der durch die Planung verursachten, naturschutzrechtlichen Eingriffe durchgeführt werden.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I) wurde erstellt und liegt vor. Das Hauptaugenmerk liegt bei den Untersuchungen auf den Populationen der Schmetterlinge, Ameisen, Vögel und Reptilien im Geltungsbereich. Da das Vorkommen einiger planungsrelevanter Arten sowie das Auslösen von Verbotstatbeständen aufgrund des innerhalb des Untersuchungsgebietes vorhandenen Lebensraumpotentials nicht ausgeschlossen werden kann bzw. bereits nachgewiesen worden ist, ist eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vorliegen.

### **4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die damit verbundene Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre Auswirkungen wird in Form einer 2-wöchigen Planauslage bei der Gemeinde Eitorf durchgeführt.



Während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB liegen folgende Unterlagen aus:

- Bebauungsplan Nr. 14.6 „Altebach II“, Vorentwurf Planzeichnung
- Bebauungsplan Nr. 14.6 „Altebach II“, Begründung
- Bebauungsplan Nr. 14.6 „Altebach II“, Umweltbericht
- Flächennutzungsplan Eitorf, 57. Änderung, Vorentwurf Planzeichnung
- Flächennutzungsplan Eitorf, 57. Änderung, Begründung
- Flächennutzungsplan Eitorf, 57. Änderung, Umweltbericht
- Planzeichnung „Zu erhaltende Strukturen im Plangebiet“
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stufe I, Altebach II

Die Planentwürfe des Bebauungsplanes Nr. 14.6, Altebach II mit seinen textlichen Festsetzungen, der Begründung und alle oben genannten Unterlagen sowie die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen im Rathaus der Gemeinde Eitorf, Amt für Bauen und Umwelt, 2. Obergeschoss, Zimmer 206, zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom

**01.12.2020 bis 16.12.2020**

während der Öffnungszeiten des Rathauses

montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und zusätzlich  
donnerstags von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

aus.

Beachten Sie bitte die weiteren Entwicklungen hinsichtlich der Corona-Pandemie und die damit verbundenen Einschränkungen.

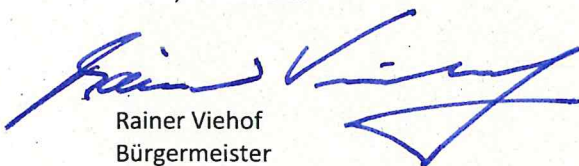
Anregungen zum Entwurf können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung schriftlich oder zur Niederschrift bis einschließlich 16.12.2020 vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Unterlagen sind ab dem 01.12.2020 auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eitorf unter [www.eitorf.de](http://www.eitorf.de) (Rathaus; Bauen und Wohnen; Bauleitplanung, Bauen und Baulücken; Aktuelle Bebauungsplanverfahren) einsehbar.

#### **5. Bekanntmachungsanordnung**

Der vorstehende Beschluss wird hiermit nach § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 18 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 11.03.2008, in der z.Zt. gültigen Fassung.

Eitorf, 16.11.2020

  
Rainer Viehof  
Bürgermeister