

## **Gemeinde Ruppichteroth**

### **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.02 „Winterscheider Mühle“**

#### **Begründung**

Stand: 03.08.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ziel der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zum Plangebiet .....</b>	<b>5</b>
4.1	Abgrenzung des Plangebiets .....	5
4.2	Vorhandene Struktur .....	5
4.3	Erschließung .....	6
<b>5</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>6</b>
5.1	Regionalplan .....	6
5.2	Flächennutzungsplan .....	6
5.3	Bestehendes Planungsrecht .....	6
5.4	Landschaftsplan .....	7
5.5	Gewässerschutz / EG-WRRL Umsetzungsfahrplan (UFP) .....	7
5.6	Überschwemmungsgebiet .....	7
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Begründung der Planinhalte .....</b>	<b>8</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
7.4	Bauweise .....	9
7.5	Stellplätze und Nebenanlagen .....	10
7.6	Natur und Landschaft .....	10
7.6.1	Pflanzmaßnahmen .....	10
7.6.2	Private Grünflächen / Spielplatz .....	11
7.6.3	Wasserflächen .....	11
7.6.4	Waldflächen .....	12
7.6.5	Landschaftsschutzgebiet .....	12
7.7	Verkehr .....	13

7.8	Technische Infrastruktur .....	13
7.8.1	Niederschlagswasserversickerung .....	13
7.8.2	Leistungsrechte / Hauptwasserleitung.....	14
7.9	Gestalterische Festsetzungen .....	15
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>15</b>
8.1	Artenschutz.....	15
8.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	15
8.3	Klima.....	15
<b>9</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>16</b>

## **1 Anlass der Planung**

Die „Winterscheider Mühle“ im Westen der Gemeinde Ruppichteroth liegt seit einigen Jahren brach. Die ehemalige Nutzung als Hotel-Restaurant wurde aufgrund der mangelnden Nachfrage aufgegeben. Seitdem bemüht sich die Gemeinde Ruppichteroth an diesem Standort eine sinnvolle Nachfolgenutzung zu etablieren, um die bestehenden Standortvorteile, wie die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, die ausgebaute Infrastruktur sowie das bestehende Planungsrecht weiterhin zu nutzen. Bereits im Jahr 2010 wurde versucht, den Standort als ein „Messehotel“ zu entwickeln. Das Projekt wurde vom Projektentwickler jedoch nicht weiterverfolgt. Die „Winterscheider Mühle“ wurde inzwischen an die Freie Evangeliums Christengemeinde e. V. Hennef veräußert. Mit dem Kauf dieses Objektes soll das Gemeindezentrum der Christengemeinde schwerpunktmäßig nach Ruppichteroth verlagert werden.

Der Standort der „Winterscheider Mühle“ ist im rechtskräftigen Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Ausflugs- und Tagungsstätte, Gastronomie, Wochenenderholung und Ferienenerholung planungsrechtlich gesichert. Um das geplante Projekt realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit dem Schreiben vom 29. November 2013 hat die Christengemeinde die Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.02 „Winterscheider Mühle“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt.

## **2 Ziel der Planung**

Die Freie Evangeliums Christengemeinde e. V. Hennef beabsichtigt, die Winterscheider Mühle als eine Gemeindeeinrichtung für kirchliche Zwecke (für Versammlungen und Gottesdienste) mit einem Gemeindehaus, Seminar- und Gebetsräumen sowie Spiel- und Sportmöglichkeiten für die Gemeindeglieder zu nutzen. Es ist geplant, den alten Gebäudekomplex zum Teil zu erhalten und den Anforderungen entsprechend zu sanieren sowie bestimmte Gebäudeteile abzureißen und durch Neubauten (wie eine Mehrzweckhalle) zu ersetzen. Eine bauliche Ergänzung für einen Kindergarten ist ebenfalls vorgesehen.

Einige Bauarbeiten, wie die Modernisierung des Seminargebäudes (heute TNT-Jugendhaus) sowie der Abriss eines Gebäudeteils wurden bereits auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes durchgeführt. Weitere Maßnahmen, wie zum Beispiel die Errichtung des Kindergartens sind jedoch aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Situation nicht umsetzbar. Da es sich um eine Maßnahme außerhalb des eigentlichen Siedlungsbereiches handelt, ist die Berücksichtigung der Umweltthemen, wie das Landschaftsschutzgebiet, der Waldbestand sowie das Wasserrecht von besonderer Bedeutung.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Standortes als ein Gemeindezentrum für die Freie Evangeliums Christengemeinde e. V. Hennef mit den geplanten Maßnahmen zu schaffen.

## **3 Verfahren**

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Gemeinde Ruppichteroth hat in der Sitzung am 20.02.2014 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.02 „Winterscheider Mühle“ gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 24.03.2014 bis zum 07.04.2014 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 19.03.2014 um eine Stellungnahme gebeten. Die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden bei der Weiterentwicklung des Plankonzeptes berücksichtigt. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert, indem die westliche Grünfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entnommen wurde. Die Planung eines Taufteichs in diesem Bereich wurde ebenfalls aufgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 16.09.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Die erste Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 05.10.2015 bis zum 05.11.2015 statt. Aufgrund eines Verfahrensfehlers fand eine erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2020 bis zum 31.07.2020 statt. Im Rahmen der Offenlage sind insgesamt sieben Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Die 25. Flächennutzungsplanänderung (FNP) wurde im Parallelverfahren durchgeführt.

## **4 Erläuterungen zum Plangebiet**

### **4.1 Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage Winterscheid im Westen der Gemeinde Ruppichterath, außerhalb des eigentlichen Siedlungsbereiches. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße K 17 sowie im Westen, Süden und Osten an die bestehenden Grün- und Waldflächen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.02.

Das Plangebiet beträgt circa 4,3 ha. Eine genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **4.2 Vorhandene Struktur**

Das Plangebiet beinhaltet die Flächen des ehemals als Hotel genutzten Bereiches der Winterscheider Mühle. Diese Nutzung wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Auf der Fläche ist im zentralen Bereich ein Gebäudekomplex der ehemaligen Nutzung vorzufinden. Dieser Gebäudekomplex besteht aus ein- bis fünfgeschossigen Gebäudeteilen. Südwestlich des Hotels liegt das so genannte „TNT Jugendhaus“. Im Bereich zwischen dem Gebäudekomplex und der K 17 ist ein Spielplatz mit einem Teich angeordnet. Weiter östlich schließt eine großzügige Stellplatzanlage an. Die Zufahrt zu der Stellplatzanlage erfolgt über die K 17 und über die Gemeindestraße 185 „Zur Mühle“.

Östlich der Gemeindestraße 185 (Zur Mühle) befindet sich eine Freifläche bestehend hauptsächlich aus Jungwald. Im Südosten des Gebäudekomplexes liegen ebenfalls Waldflächen.

Im zentralen Bereich des Plangebietes verläuft der Derenbach und quert das Plangebiet von Ost nach West. Der Bach ist im zentralen Bereich des Geländes entlang der Stellplatzflächen und nördlich der Gebäude begradigt und abschnittsweise befestigt bzw. auch mit Mauern eingefasst.

Im Südosten und Südwesten des Plangebiets erstrecken sich in den Hangbereichen Laubwälder als Buchen-Eichenwälder.

### **4.3 Erschließung**

Die Haupterschließung der Anlage erfolgt über die K 17. Der Stellplatz ist zusätzlich über die Gemeindestraße 185 „Zur Mühle“ erschlossen, die an die K 17 angebunden ist. Über die K 17 besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 478 und im Weiteren an die Autobahn BAB 560 und somit an das übergeordnete Straßennetz.

Das Plangebiet ist über TaxiBus-Linie 534 an den ÖPNV angebunden. Die Haltestelle befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet an der K 17. Über die Linie 534 bestehen stündlich direkte Verbindungen von der Winterscheider Mühle über Winterscheid nach Neunkirchen sowie in Richtung Litterscheid. In Winterscheid besteht Umsteigemöglichkeit auf die Linie 531 nach Hennef bzw. Ruppichteroth.

## **5 Planungsvorgaben**

### **5.1 Regionalplan**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Gebietsentwicklungsplanes der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg. Das Plangebiet ist im Regionalplan als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Schutz der Natur, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung sowie zum Teil als Waldbereiche dargestellt.

### **5.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ruppichteroth ist der zentrale Bereich des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Ausflugs- und Tagungsstätte, Gastronomie, Wochenenderholung und Ferienholung dargestellt. Im Norden des SO-Gebietes ist ein Parkplatz (P) ausgewiesen. Die an das SO-Gebiet im Westen angrenzenden Bereiche sind als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kläranlage ausgewiesen. Der Spielplatz unmittelbar nördlich des Sondergebietes ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die im Osten an das Plangebiet angrenzende Fläche hat eine Ausweisung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz. Der südliche Bereich und einige Teilbereiche im Osten sind als Flächen für Wald dargestellt.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes dem geplanten Konzept entgegenstehen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 25. FNP-Änderung „Winterscheider Mühle“ erfolgt im Parallelverfahren zu der 2. Bebauungsplanänderung.

### **5.3 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3.02 „Winterscheider Mühle“ aus dem Jahr 1982. Der Bebauungsplan setzt als Art der bauli-

chen Nutzung Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Ausflugs- und Tagungsstätte, Gastronomie, Wochenenderholung und Ferienerholung fest. Im Nordwesten ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, im Norden eine Stellplatzanlage und im Nordosten ein Sportplatz festgesetzt. Im Süden des Plangebietes sind Flächen für die Forstwirtschaft sowie das Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan trifft außerdem Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung. Es sind eine II, III und V -geschossige Bebauung mit der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Dachneigung ist von 0° bis zu 45° festgesetzt. Im südlichen Baufeld ist als Dachform - Satteldach festgesetzt.

Die im Nordosten ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß der Verfügung vom 06.10.1982 (Aktenzeichen: 35.2.12-9201-244.82) von der Genehmigung ausgenommen.

Die westlichen und südlichen Frei- bzw. Waldflächen sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Der südliche Bereich ist als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt.

Da das geplante Konzept den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes widerspricht, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

#### **5.4 Landschaftsplan**

Für die Gemeinde Ruppichterath existiert kein rechtskräftiger Landschaftsplan.

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem Landschaftsschutzgebiet. Der Kernbereich mit den baulichen Anlagen, der Stellplatz sowie die Flächen im Osten, die ursprünglich für einen Sportplatz vorgesehen waren, liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

#### **5.5 Gewässerschutz / EG-WRRL Umsetzungsfahrplan (UFP)**

Gemäß der EG-Wasserrahmenrichtlinie gehört der Derenbach zu den berichtspflichtigen Gewässern. Im Bereich der Winterscheider Mühle ist das Gewässer in Strukturgüterklasse 7 - schlechte Gewässerstrukturgüterklasse (kanalartig verändert) eingestuft. Für das Gewässer besteht die Verpflichtung zur Herstellung eines guten Zustandes.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Umsetzungsfahrplanes (UFP) gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) des Aggerverbandes. Im Planbereich ist der Rückbau diverser Querbauwerke und Abstürze vorgesehen. Im Bereich des im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Sportplatzes, im Osten des Plangebietes wird die Abflachung des Gewässerufers angestrebt.

#### **5.6 Überschwemmungsgebiet**

Für den Derenbach ist im Bereich des Plangebietes kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

### **6 Städtebauliches Konzept**

Der ehemalige Hotelstandort wird zu einem Gemeindezentrum für kirchliche Zwecke mit Begegnungs-, Gebets- und Seminarräumen, Gästehaus sowie für Freizeitaktivitäten umgebaut. In dem Hauptgebäude sind Schlaf- und Schulungs- sowie Kantinenräume mit der Küche und Speiseräumen für die Verpflegung der Besucher vorgesehen. Im zentralen Bereich des Gebäudekomplexes wurde inzwischen ein Teilabriss durchgeführt. In

diesem Bereich ist eine Mehrzweckhalle geplant. Das bestehende Schwimmbad soll zu einem späteren Zeitpunkt ertüchtigt werden. Zur besseren sozialen Kontrolle werden im Hauptgebäude drei Wohnungen (z. B. für Hausmeister) untergebracht.

Südwestlich der Hauptgebäude befindet sich ein TNT-Jugendhaus, das zukünftig für Gottesdienste und als Treffpunkt für Jugendliche für unterschiedliche Kurse, wie Musik oder Spielgruppen genutzt wird.

Nordöstlich des Hauptgebäudekomplexes ist ein Kindergarten in einem separaten Baukörper geplant.

Die Außenanlagen wurden bereits zum Teil ertüchtigt. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Spielplatz für Kleinkinder. Südlich des Hauptgebäudes ist ein Volleyballplatz geplant.

Die bestehende Stellplatzanlage im Norden des Plangebietes wird weiterhin benötigt und wird daher beibehalten. Im Rahmen der Renaturierung des Derenbaches wird die Fläche für die Stellplätze in den Randbereichen angepasst.

Die ursprünglich vorgesehene Einbeziehung einer westlich angrenzenden Wiese des ehemaligen Wildgeheges in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde aufgrund erheblicher Bedenken der Fachbehörden verworfen. Hier sollte eine Spielwiese für Jugendliche und ein Taufteich für die Erwachsenentaufe ausgewiesen werden. Die Nutzung der Wiese als „Abenteuerspielplatz“ ist dennoch möglich. Die Änderung der planungsrechtlichen Situation ist hierfür nicht erforderlich. Die Möglichkeit zur Taufe soll im Rahmen der Renaturierung des Derenbaches hergestellt werden. Die Taufe findet ca. zwei Mal im Jahr statt und ist mit einem großen Gemeindefest verbunden. Die Erwachsenentaufe ist ein wesentlicher Bestandteil des Gemeindelebens.

## **7 Begründung der Planinhalte**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“ festgesetzt. Dem Nutzungskonzept entsprechend dient das Sondergebiet der Unterbringung eines Gemeindezentrums mit Anlagen und Einrichtungen für kirchliche und soziale Zwecke. Durch die besondere Nutzung mit der speziellen Zielgruppe und der Nutzungsstruktur ist das Merkmal der Unterscheidung von den Baugebieten nach den §§ 2-10 BauNVO gegeben.

Ein Gästehaus, Anlagen und Gebäude für soziale und kirchliche Zwecke, wie Begegnungs-, Gebets- und Seminarräume, gastronomische Einrichtungen (Cafe), ein Kindergarten sowie Anlagen und Einrichtungen für Sport- und Freizeitaktivitäten, wie Spiel- und Sportplatz, Schwimmbad und eine Mehrzweckhalle sind im SO-Gebiet als allgemein zulässig festgesetzt. Damit ist die Zulässigkeit aller im Zusammenhang mit dem Gemeindezentrum der Freien Evangeliums Christengemeinde stehenden Einrichtungen geregelt.

Durch die weitere Festsetzung zur Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Wohnungen (z. B. für Hausmeister und Betriebsleiter) ist sichergestellt, dass im Plangebiet Wohnungen für Aufsichtspersonal zulässig sind. Um Ausuferungen zu vermeiden, soll die vorgesehene Wohnnutzung dem Sondergebiet zugeordnet und der Hauptnutzung untergeordnet sein. Das Konzept sieht die Unterbringung von drei Wohnungen vor, die insbesondere für die Hausmeister vorgesehen sind.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im festgesetzten Sondergebiet (SO) „Kirchliche Einrichtung“ über die Zahl der Vollgeschosse und über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde zum Teil aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, zum anderen Teil so gewählt, dass sich das geplante Projekt in die natürliche Umgebung harmonisch integriert.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse im festgesetzten Sondergebiet (SO) ist auf das Höchstmaß von maximal drei bis fünf Vollgeschosse im Bereich des Gästehauses und mit maximal zwei Vollgeschossen in sonstigen Bereichen festgesetzt. Für den neuen Kindergartenstandort im Nordosten des Plangebietes sind maximal II Geschosse festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich zum einen an den Bestandsgebäuden, zum anderen an dem ursprünglichen Bebauungsplan und regelt eine verträgliche Geschossigkeit für den Standort.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit liegt die festgesetzte GRZ unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO von 0,8. Diese Regelung ist aufgrund der besonderen Lage des Sondergebietes außerhalb des eigentlichen Siedlungsbereiches gewählt worden. Damit wurde die zulässige Versiegelung auf ein verträgliches Maß reduziert. Aufgrund der großzügigen Freiflächen ist die Realisierung des geplanten Projektes unter der Einhaltung der festgesetzten GRZ möglich.

Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.02 vorgesehene GFZ von 1,2 wurde ersatzlos gestrichen. Die zulässige Geschossfläche wurde durch die festgesetzte GRZ von 0,6 und durch die Zahl der Vollgeschosse (II-V) bestimmt.

## 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im festgesetzten Sondergebiet (SO) „Kirchliche Einrichtung“ wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Größe und der Zuschnitt der Baugrenzen sind jeweils so gewählt, dass eine Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption ermöglicht wird.

Dem baulichen Konzept entsprechend wurden insgesamt zwei Baufelder, zum einem für das Hauptbauvorhaben in der Mitte des Plangebietes und ein kleineres Baufeld für den Kindergarten im östlichen Bereich festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich überwiegend an dem ursprünglichen Bebauungsplan. Im Osten wurde im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan eine Anpassung der überbaubaren Flächen aufgrund der bestehenden unterirdischen Hauptwasserleitung erforderlich. Weiter östlich wurde eine ergänzende überbaubare Grundstücksfläche für einen Kindergarten ausgewiesen. Der Standort für den Kindergarten wurde unter Berücksichtigung der Belange der Natur und Landschaft ausgesucht. Im ursprünglichen Bebauungsplan war diese Fläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Insgesamt werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zum ursprünglichen Baurecht um ca. 400 qm (von ca. 9.300 qm auf ca. 8.900 qm) reduziert.

## 7.4 Bauweise

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte geschlossene Bauweise entspricht weder der realisierten Bestandsbebauung noch den geplanten Ergänzungsbauten. Daher

wurde auf die Festsetzung der Bauweise grundsätzlich verzichtet. Dies bietet mehr Flexibilität bei den zukünftigen Planungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

## **7.5 Stellplätze und Nebenanlagen**

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität der Planung und um möglichst zusammenhängende Freiräume zu erhalten, sind Stellplätze nur in den hierfür gekennzeichneten Bereichen „Stellplätze (St)“ zulässig. Im Bebauungsplan wurden insgesamt drei Standorte für die Stellplätze ausgewiesen.

Die zentrale Stellplatzanlage im Norden des SO-Gebietes beinhaltet ca. 140 Stellplätze. Diese Stellplätze sind bereits im Bestand vorhanden und sind überwiegend (mit Ausnahme der Erschließungswege) mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet. Im Rahmen der Renaturierungsmaßnahmen am Derenbach und der geplanten Pflanzmaßnahmen entlang der K 17 wurde die im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesene Stellplatzfläche um ca. 130 qm verkleinert. Da es sich um Maßnahmen entlang der Randbereiche handelt, können die ursprünglichen Stellplätze überwiegend beibehalten werden.

Im Zufahrtsbereich zu der Gesamtanlage im Westen des Plangebietes befinden sich weitere einzelne Stellplätze, die ebenfalls mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet sind.

Weitere Stellplätze sind im östlichen Bereich zwischen den beiden überbaubaren Flächen geplant. Hier sind Stellplätze für den geplanten Kindergarten vorgesehen.

Die nach Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Um die Freiflächen von jeglichen baulichen Anlagen frei zu halten und die bauliche Nutzung nur auf einen bestimmten Bereich zu begrenzen, ist festgesetzt, dass die Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Damit wurde die Konzentration der baulichen Anlagen auf den Kernbereich erreicht.

## **7.6 Natur und Landschaft**

### **7.6.1 Pflanzmaßnahmen**

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu reduzieren sowie zur Erhöhung der städtebaulichen Qualität innerhalb des Plangebietes wurden Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen (M1 - M3) vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, im Bereich der Stellplatzanlage ist die Pflanzung einer Hecke (M1) gemäß der Pflanzenauswahlliste 1 vorgesehen. Diese Maßnahme dient der landschaftlichen Einbindung der Stellplatzanlage und der Abschirmung zur K17.

Südlich der Stellplatzanlage, bzw. nördlich des geplanten Kindergartens sind die bestehenden Pflanzstrukturen der Böschung (M2) zu erhalten. Die vorhandenen Grünstrukturen in diesem Bereich sind durch lebensraumtypische Gehölze und starkem Baumholz geprägt. Da dieser Bereich durch die Lage innerhalb der Böschung für bauliche Nutzung nicht geeignet ist und die Grünstrukturen eine besondere Qualität aufweisen, werden die bestehenden Grünstrukturen erhalten.

Zur landschaftlichen Einbindung und ökologischen Aufwertung wurde der mit Fichten bepflanzte Streifen entlang der Straße „Zur Römerstraße“ (M3) flächendeckend durch lebensraumtypische Sträucher (gemäß Pflanzenauswahlliste 2) ersetzt. Es ist nur eine Art für die Bepflanzung auszusuchen.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Durchgrünung und Aufwertung des Plangebietes. Ergänzend ist auch eine Verbesserung der kleinklimatischen Situation zu erwarten. Zum nachhaltigen Erhalt der vorgesehenen Maßnahmen wurden Pflegemaßnahmen für die Gehölzpflanzungen definiert. Erst durch die Dauerhaftigkeit der Anpflanzungen kann die ökologische und landschaftsgestalterische Wirksamkeit sichergestellt werden.

### **7.6.2 Private Grünflächen / Spielplatz**

In Nordwesten des Plangebietes wurde eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage festgesetzt. In diesem Bereich war bereits im Ursprungsbebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Ausdehnung der Grünfläche wurde an die tatsächliche Situation vor Ort angepasst. Dabei wurde die private Erschließung aus der ursprünglichen Abgrenzung der Grünflächen entnommen.

Die private Grünfläche wird als Spielplatz und Parkanlage genutzt. Der bestehende Spielplatz wurde durch den Eigentümer bereits ertüchtigt und mit neuen Spielgeräten für Kinder ausgestattet. Der vorhandene Teich wurde in die Gestaltung der Freiflächen integriert.

Eine kleine Teilfläche südlich der privaten Erschließungsstraße wurde ebenfalls als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese Fläche stellt eine Teilfläche der westlich angrenzenden Wiese dar, die außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen dient der Steigerung der Aufenthaltsqualität im Plangebiet und einer besseren Einbindung der Anlage in die Natur und Landschaft der Umgebung.

### **7.6.3 Wasserflächen**

Im zentralen Bereich des Plangebietes quert der Derenbach das Plangebiet von Ost nach West. Im Osten des Plangebietes mündet der Zählbach in den Derenbach ein. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze fließt der temporär Wasser führende Mühlenbach dem Derenbach zu. Beide Fließgewässer sind bedingt naturnah.

Der Derenbach ist heute im Bereich des Plangebietes aufgrund verschiedener Zufahrten und Straßenquerungen verrohrt. Im zentralen Bereich des Geländes, entlang der Stellplatzflächen und nördlich der Gebäude, ist der Bachlauf begradigt und abschnittsweise befestigt bzw. mit Mauern eingefasst.

Im Rahmen der Realisierung des Umsetzungsfahrplans plant der Aggerverband im Bereich der Winterscheider Mühle eine Verbesserung der Gewässerstruktur und der Durchgängigkeit des Derenbaches. Der Aggerverband hat in Abstimmung mit dem Eigentümer ein Konzept zur Renaturierung des Derenbaches im Bereich der Winterscheider Mühle erarbeitet. In diesem Zusammenhang wurde eine zeitweilige Aufstauung des Derenbaches durch mobile Dammbalken nördlich des TNT-Jugendhauses vorgesehen. Die Einrichtung mit Dammbalken kann zu Zwecken der Löschwasserbereitstellung sowie zu Taufzwecken verwendet werden.

Der gewässerbezogene Uferstreifen (5 m zum Derenbach ab vorhandener Böschungskante) ist von allen baulichen Anlagen frei zu halten. Die überbaubaren Flächen und Flächen für die Stellplätze wurden entsprechend angepasst. Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen.

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Bäche (Derenbach, Mühlenbach und Zählbach) werden in den Bebauungsplan als Wasserflächen nachrichtlich übernommen. Da sich der Bachverlauf im Laufe der Jahre ändert, wurde auf eine verbindliche Festsetzung verzichtet.

#### **7.6.4 Waldflächen**

Im Süden des Plangebietes wurden gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowie der Ausweisung im Biotopkataster - Waldflächen festgesetzt. Diese Waldflächen gehören nach dem Biotopkataster zum Biotoptyp der gesetzlich geschützten Biotope. Es handelt sich um Buchen-Eichenwälder, deren Baumschicht von der Stiel-Eiche geprägt ist. Beigemischt sind die Rot-Buche, die Hainbuche und sehr vereinzelt die Rot-Fichte.

Im Rahmen des Verfahrens wurde die tatsächlich bestehende Waldgrenze überprüft. Die bestehende Waldkante weicht zum Teil von den Festsetzungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ab. Daher wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz im Bebauungsplan die Anpassung der Waldkante vorgenommen.

Im Westen des Plangebietes wurde der ursprünglich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzte Bereich in die Waldfläche umgewandelt. Da diese Fläche als Sportplatz nicht benötigt wird, wird diese Nutzung zukünftig aufgegeben. In diesem Bereich hat sich inzwischen ein Jungwald aus Bachauen-Gehölze sowie Erlen-Vorwald-Sukzession entwickelt. Daher ist diese Fläche als Waldfläche festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch der Ausweisung der im Norden, Süden und Osten angrenzenden Flächen. Die Zweckbestimmung „Sportplatz“ entfällt.

Insgesamt wurden durch die Änderung des Bebauungsplans circa 12.200 qm als Flächen für Wald festgesetzt. Im ursprünglichen Bebauungsplan sind derzeit ca. 9.400 qm Wald festgesetzt. Dies bedeutet eine Zunahme von circa 2.800 qm an Waldflächen im Vergleich zum ursprünglichen Planungsrecht.

#### **7.6.5 Landschaftsschutzgebiet**

In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde wurde ein Vorschlag zur Anpassung des Landschaftsschutzgebietes erarbeitet. Bei der zuständigen Fachbehörde (Höhere Landschaftsbehörde der Bezirksregierung Köln) wurde abgestimmt, dass nach Abschluss des Verfahrens ein Antrag zur Änderung des Landschaftsschutzgebietes gestellt wird.

Die Änderungen des Landschaftsschutzgebietes betreffen insbesondere den Bereich des Spielplatzes im Norden sowie die ehemals als Sportplatz ausgewiesene Fläche im Osten des Plangebietes. Die im Nordwesten des Plangebietes vorgesehene private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz wurde aus dem Landschaftsschutzgebiet entnommen. Im Gegenzug wurde der ehemals für einen Sportplatz vorgesehene Bereich im Osten des Plangebietes aufgegeben und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Diese Fläche ist zusätzlich als Waldfläche festgesetzt.

Südöstlich des Kernbereiches der Winterscheider Mühle wurde die bestehende Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes, die ursprünglich entlang der Waldkante verlief, an

die neue Waldkante angepasst. Die neue Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes entspricht den tatsächlichen schützenswerten Biotopstrukturen des Standortes.

### **7.7 Verkehr**

Im Osten des Plangebietes beinhaltet der Bebauungsplan Teilflächen der beiden Gemeindestraßen „Zur Mühle“ und „Zur Römerstraße“. In diesem Bereich mündet die Straße „Zur Römerstraße“ in die Straße „Zur Mühle“. Es handelt sich um die bestehenden Straßen, die der Verbindung nach Litterscheid und Fusshollen dienen. Die beiden Straßen einschließlich des Kreuzungsbereichs sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Verkehrsfläche um einen östlichen Teilbereich reduziert, der nicht als Verkehrsfläche genutzt wird. Inzwischen ist diese Fläche mit Buchen-Gehölzen bewachsen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde diese Fläche dem im Osten angrenzenden Wald zugeordnet und dementsprechend als Fläche für Wald festgesetzt.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Privatstraße, die nördlich des Gebäudekomplexes verläuft und bereits ausgebaut ist. Die Privatstraße ist an die K17 und an die Straße „Zur Mühle“ angebunden. Die bestehende Stellplatzanlage ist über die Privatstraße und über die Straße „Zur Mühle“ erschlossen.

Um den Verkehr auf der Kreisstraße (K 17) nicht zu behindern, werden weitere Anbindungen an die K 17 ausgeschlossen. Entlang der nördlichen Grenze der Stellplatzanlage wurde daher der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Stellplatzanlage wurde entlang der K 17 mit einer Heckenpflanzung eingegrünt.

Der Standort ist bebaut und wurde in der Vergangenheit als Hotel genutzt. Die Erschließung ist für die Größe der Bestandgebäude ausgelegt. Der geplante Umbau bewegt sich im Rahmen der bestehenden Nutzung. Daher ist nicht von verkehrlichen Einschränkungen auf den umliegenden Straßen auszugehen.

### **7.8 Technische Infrastruktur**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser ist über das vorhandene Leitungsnetz gesichert.

Im Rahmen der Aufstellung eines Löschwasserkatasters der Gemeinde wurde festgestellt, dass für den Planbereich eine ausreichende Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz derzeit nicht zur Verfügung steht. Vor Erteilung einer Baugenehmigung sind weitere Maßnahmen erforderlich, um den für das Bauvorhaben ermittelten Bedarf an Löschwasser sicherzustellen.

#### **7.8.1 Niederschlagswasserversickerung**

Das Plangebiet ist bereits mit einem ehemaligen Hotelgebäudekomplex bebaut. Die Regenwasserentsorgung wurde bei der Realisierung der damaligen Gebäude berücksichtigt und erfolgt über die Einleitung des Niederschlagswassers in den Derenbach. Die erforderlichen Genehmigungen für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Derenbach liegen jedoch nicht vor. Lediglich für das TNT-Jugendhaus liegt eine Genehmigung vom 17.08.2000 vor, die bis zum 31.08.2020 gilt. Daher wurde die derzeitige Entwässerungssituation innerhalb des Plangebietes erneut untersucht. Für die zukünftige Entwässerung wurden die geplanten Umbaumaßnahmen berücksichtigt.

Für die Untersuchung der Niederschlagswasserbeseitigung wurde das Gelände der Winterscheider Mühle in sechs Bereiche Derenbach, Parkplatz, Erschließungsstraße, Spielplatz / Teich, ehemaliger Hotelkomplex und Jugendhaus unterteilt. Für die einzelnen Bereiche wurden die derzeitigen sowie die geplanten Nutzungen beschrieben und die Prüfung von erforderlichen Reinigungen und Rückhaltungen durchgeführt.

Die Dachflächen der bestehenden Gebäude und die versiegelten Bereiche, wie Stellplätze und Erschließungsstraßen werden über die Einleitung des Niederschlagswassers in den Derenbach entwässert. Durch den Umbau des Hotelkomplexes werden zukünftig ca. 270 m<sup>2</sup> mehr Dachflächen in den Derenbach entwässern. Demgegenüber steht eine Verkleinerung der Stellplatzflächen durch die Ausweisung einer Fläche mit Pflanzbindungen (M1) und durch die Renaturierung des Derenbaches. Entsprechend der geplanten Nutzungen und Flächenbilanzen ergeben sich somit nur geringfügige Änderungen, die die Einleitungsmenge rechnerisch lediglich geringfügig erhöhen werden.

Das Gewässer weist im weiteren Abschnitt einen guten ökologischen Zustand nach. Seitens des Aggerverbandes ist in Abstimmung mit der Freien Evangeliums Christengemeinde e.V. Hennef die Renaturierung des Derenbaches im gesamten Abschnitt geplant. Der positive Effekt, der sich durch die damit einhergehende leitbildgerechte Entwicklung und Biotopumstrukturierung einstellt, wird sich insgesamt positiv auf den Derenbach auswirken.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass an der bestehenden Entwässerung weiterhin festgehalten werden kann. Die Bewertungen des Belastungsgrades haben ergeben, dass Reinigungen und Rückhaltungen des Niederschlagswassers als nicht erforderlich erachtet wurden.

Das Niederschlagswasserkonzept für die Winterscheider Mühle wurde mit dem Amt für Technischen Umweltschutz (Untere Wasserbehörde) abgestimmt. Im Rahmen der weiteren Planung wird seitens der Freien Evangeliums Christengemeinde e.V. der erforderliche Einleitungsantrag gestellt. Seitens der Genehmigungsbehörde wurde die Erteilung der Erlaubnis in Aussicht gestellt.

### **7.8.2 Leitungsrechte / Hauptwasserleitung**

Innerhalb des Plangebietes verläuft die Hauptwasserleitung der Gemeindewerke Ruppichterath GmbH. Der entsprechende Schutzstreifen beträgt insgesamt 10 m. Diese Hauptwasserleitung ist über die im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit privatrechtlich gesichert. Die Wasserleitung wurde im Bebauungsplan mit dem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger ausgewiesen.

Im westlichen Bereich wird das Plangebiet durch eine Schmutzwasserleitung gequert, die ebenfalls über Grunddienstbarkeiten gesichert ist. Diese Leitung wurde als Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger planungsrechtlich gesichert. Der Schutzstreifen beträgt insgesamt 4 m.

Beide innerhalb des Plangebietes verlaufenden Leitungen müssen für die Ver- und Entsorgungsträger jederzeit zugänglich bleiben und dürfen daher nicht überbaut werden. Die überbaubaren Grundstückflächen wurden dementsprechend angepasst.

Im Bereich des zentralen Baufeldes und westlich davon wurde die bestehende Stromleitung nachrichtlich in die Planung übernommen. Diese Stromleitung dient der Versorgung der Bestandsgebäude mit Strom und ist bereits vorhanden. Die Freihaltung der Strom-

trasse von baulichen Anlagen ist nicht notwendig. Daher ist keine Anpassung der Baugrenzen erforderlich.

### **7.9 Gestalterische Festsetzungen**

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.02 sind unterschiedliche Dachneigungen (0°, 25°-45° und 0°-45°) geregelt. Im südlichen Baufeld ist als Dachform Satteldach (SD) ausgewiesen. Da die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes den realisierten Baustrukturen nicht entsprechen, wird zukünftig auf die Festsetzung der Dachform und Dachneigung verzichtet. Dies bietet mehr Flexibilität für die geplanten Erweiterungsbauten. Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb einer Ortschaft und der Eingrünung der Anlage durch die bestehenden und geplanten Grünstrukturen zur K 17 ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung oder auf das Ortsbild zu rechnen.

## **8 Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Artenschutz**

Mit dem Vorkommen von Arten des Anhangs II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ist aufgrund der Habitats im Plangebiet nicht zu rechnen.

Bei der Realisierung des Vorhabens ist unter Berücksichtigung der im Artenschutzgutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen davon auszugehen, dass bei planungsrelevanten Arten und sonstigen europäischen Vogelarten keine Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgelöst werden. Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf die Vermeidungsmaßnahmen, wie die Zeiträume der Baulandfreimachung aufgenommen.

### **8.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung der Planung zu erwarten sind, sind gemäß der §§ 13 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.02 führt zu keinen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden nicht erheblich beeinträchtigt. Ausgleichsverpflichtungen außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Planänderung bestehen nicht.

### **8.3 Klima**

Durch die Reaktivierung einer bereits bebauten aber nicht mehr genutzten Fläche wurde sparsam mit Grund und Boden umgegangen und eine Erstversiegelung im Außenbereich vermieden. Mit den Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung, dem Erhalt des bestehenden Waldes sowie der festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen wurde dem allgemeinen Klimaschutz Rechnung getragen. Die weiteren Umweltaspekte der Planung werden im Umweltbericht ausführlich beschrieben.

## **9 Gutachten**

Im Rahmen des Verfahrens wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung, incl. Untersuchung von Fledermausvorkommen, Dr. Ralph Schöpwinkel, Planungsgruppe Grüner Winkel, 13.10.2014, Nümbrecht
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Günter Kursawe, Planungsgruppe Grüner Winkel, 13.03.2015, Nümbrecht
- Niederschlagswasserkonzept Winterscheider Mühle, Ingenieurbüro Holzem und Hartmann, 26.02.2015, Neunkirchen-Seelscheid

## **10 Planverwirklichung**

Die Planung wird über den Eigentümer realisiert.

Der Gemeinde Ruppichteroth entstehen durch die Planung keine Kosten.

## **11 Umweltbericht**

Für FNP-Änderung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt.

(siehe Umweltbericht, Begründung Teil B, Planungsgruppe Grüner Winkel, Dipl. Ing. Günter Kursawe, 13.03.2015, Nümbrecht)