



**Gemeinde Ruppichteroth**

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

**Zusammenfassende Erklärung  
nach § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

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

### 1. Anlass und Ziel 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 Ausflugshotel, Tagungsstätte, Gastronomie, Wochenenderholung und Ferienerholung planungsrechtlich gesichert. Um das geplante Projekt realisieren zu können, ist eine Änderungen 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.

Die Freie Evangeliums Christengemeinde e. V. Hennef beabsichtigt, die Winterscheider Mühle als eine Gemeindevorrichtung 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 umsetzungsfähig. 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.

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

### 2.      **Verfahrensablauf und Stellungnahmen**

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. Es wurden Anregungen zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

Zu den Wasserrahmenrichtlinien, der Niederschlagswasserentwässerung, der Ab-/Niederschlagswasserbeseitigung, dem Gewässerrandstreifen, dem Gewässer- und Hochwasserschutz, der Planung eines Taufteiches/Spielwiese, der Renaturierung/Gestaltung des Derenbaches, des Bodenschutzes, dem Vorkommen von Kampfmitteln, der Ausweisung/Einbeziehung von Waldflächen, den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes, dem erforderlichen Artenschutzgutachten, der Abfallwirtschaft, dem Öffentlichen Personennahverkehr, dem Einsatz von erneuerbaren Energien sowie der Lage von Versorgungsleitungen.

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 Planungen zum Taufteich und der Spielwiese wurden verworfen. Das Konzept zur Umgestaltung des Derenbachs wurde vom Aggerverband in Abstimmung mit dem Eigentümer vorbereitet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 16.09.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Es wurden Anregungen zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

Zu den Vorkommnissen von Kampfmitteln, der Abfallentsorgung, der verwendeten Pflanzliste, dem Verkehrsaufkommen sowie zur Änderung des Landschaftsschutzes.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Die Pflanzliste wurde hinsichtlich nicht standortgerechter heimischer Straucharten geändert sowie ein Antrag zur Änderung des Landschaftsschutzes bei der zuständigen Fachbehörde gestellt.

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. Es wurden Anregungen zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

Zur Berücksichtigung des Schutzgutes "kulturelles Erbe" in den Planunterlagen.

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Unterlagen war nicht erforderlich.

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

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

### 3. Beurteilung der Umweltbelange

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 Gemeindemitglieder 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.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.02 ist in seiner Abgrenzung nahezu identisch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Als Art der baulichen Nutzung soll ein Sondergebiet (SO) mit einer konkretisierenden Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“ festgesetzt werden. Die zulässige Geschossfläche wird durch die festgesetzte GRZ von 0,6 und durch die Zahl der Vollgeschosse (IV) bestimmt. Die überbaubaren Flächen, und eine damit mögliche bzw. verbundene Beanspruchung von Natur und Landschaft, wurden durch die 2. Änderung um ca. 400 m<sup>2</sup> verringert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung der privaten Wege an die K 17. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden und sind bereits weitgehend vorhanden. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas ist über das vorhandene Leitungsnetz gesichert. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Planbereich ist derzeit nicht sichergestellt. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter und die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden beschrieben und unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation wurden im Umweltbericht aufgezeigt.

Die gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Umweltauswirkungen sowie die Wechselwirkungen, bei Berücksichtigung aller dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen, für das Schutzgut Tiere weniger erheblich, für die sonstigen Schutzgüter nicht erheblich bzw. nicht relevant sind.

### 4. Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Der Rat der Gemeinde Ruppichteroth hat in seiner Sitzung am 16.09.2021 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Ruppichteroth tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.02 „Winterscheider Mühle“ in Kraft.

Ruppichteroth, 16.10.2023