

GEMEINDE RUPPICHTEROTH

34. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich östlich des gemeindlichen Hallenbades



Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
durch Veröffentlichung

Inhalt

1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung	2
2 Verfahren	2
3 Lage des Plangebietes	2
4 Planungsvorgaben	3
4.1 Regionalplan.....	3
4.2 Landschaftsplan / FFH-Schutzgebiet /Artenschutz	4
4.3 Flächennutzungsplan	4
4.4 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB.....	5
5 Städtebauliches Konzept.....	6
5.1 Lage	6
6 Umweltbelange	7
6.1 Artenschutzprüfung / Nähe zu einem FFH Gebiet	7
6.2 Eingriff und Ausgleich	7
7 Umweltbericht	9
8 Abwägungsmaterialien	9

1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung

Zur städtebaulichen Neuordnung eines Flächenpotentials im östlich Gemeindegebiet von Ruppichteroth, soll eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als Wohnbaufläche entwickelt werden. Der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet von Ruppichteroth begründet diese Zielsetzung. Zur ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll das Angebot an Wohnformen als Eigenheim und im Bereich von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dem Bedarf angepasst werden. Aktuell ist hierfür eine starke Nachfrage vorhanden und daher soll hierzu kurzfristig bis mittelfristig ein entsprechendes Angebot geschaffen werden. Das Wohngebiet möchte ein Investor entwickeln und hat hierfür bereits die benötigten Grundstücksflächen käuflich erworben.

Parallel zu dieser 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Bebauungsplan aufgestellt, um die konkreten städtebaulichen Ziele auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen eine Wohngebietsfläche fest.

2 Verfahren

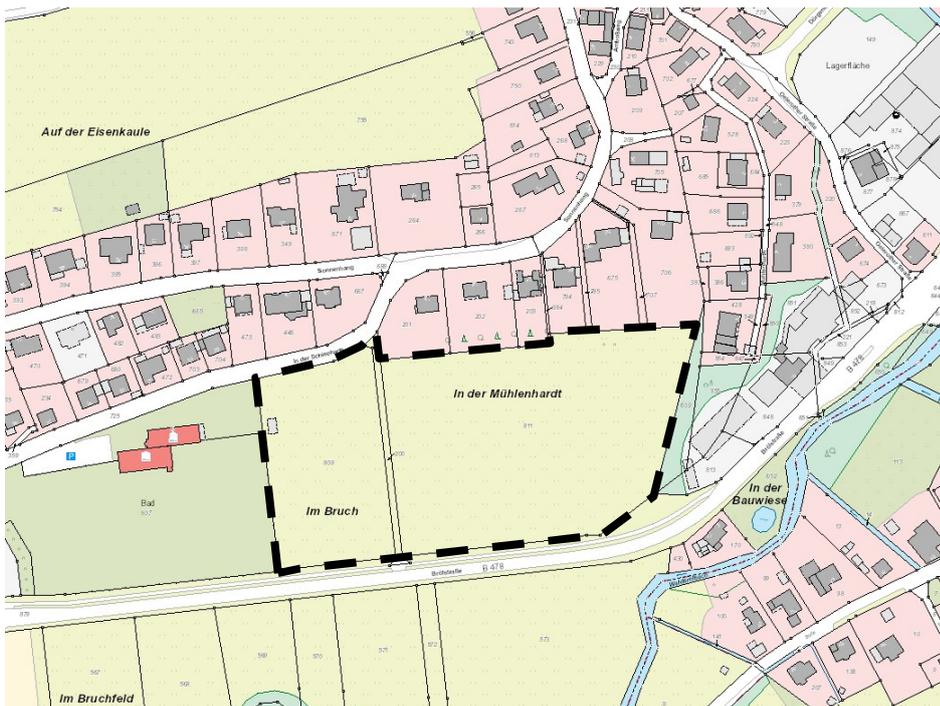
Der Ausschuss für Planung, Klima- und Umweltschutz hat am 17.06.2025 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes Ruppichteroth Bereich östlich des gemeindlichen Hallenbades beschlossen.

In der gleichen Sitzung wurde auch der Beschluss über die Planungsziele gefasst und ferner beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Osten des Hauptortes Ruppichteroth. In unmittelbarer Nähe befinden sich nördlich weitere Wohnbauflächen, eine Mischgebietsnutzung im Osten angrenzend und das gemeindliche Hallenbad und ein Discounter westlich an das Plangebiet angrenzend. Im Süden wird das Plangebiet durch die Brölstraße / B 478 begrenzt. Davon südlich schließen sich geschützte Landschaftsteile an.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist der nachfolgenden Planzeichnung zu entnehmen.



Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

4 Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Die südlich verlaufende B 478 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr (Bestand) dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan , Teilabschnitt Region Köln; M. 1: 25.000 im Original

Siedlungsraum:



Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)



Plangebiet der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

4.2 Landschaftsplan / FFH-Schutzgebiet / Artenschutz

Der Geltungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt nicht innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend, also südlich der B 478 beginnt ein Landschaftsschutzgebiet. Hier ist ferner mit dem Waldbrölbach ein FFH-Gebiet vorhanden welches gleichzeitig auch ein Naturschutzgebiet darstellt.

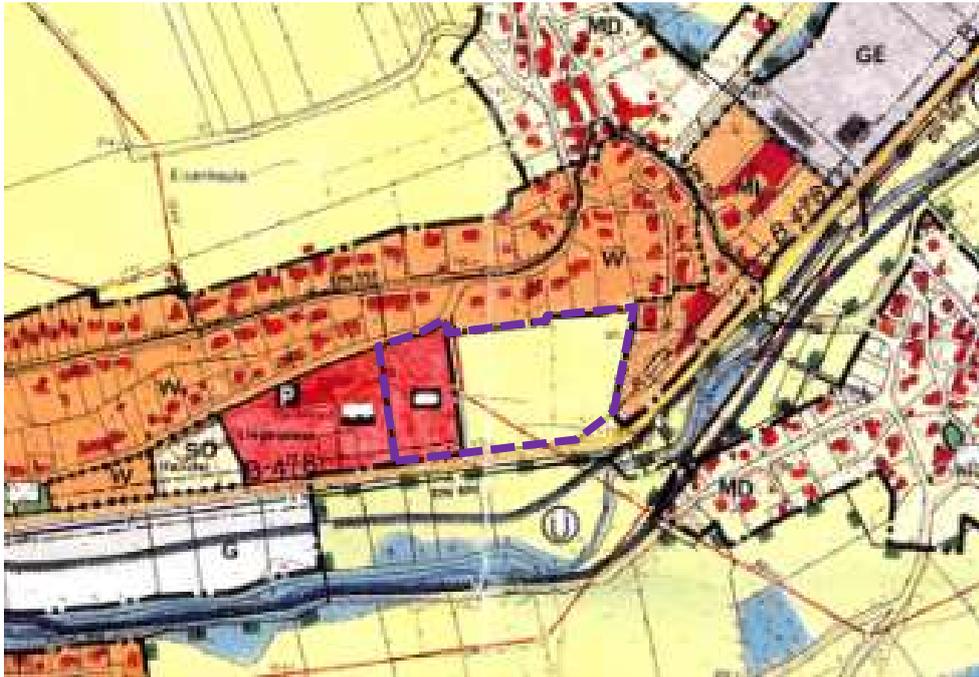


In Anbetracht der unmittelbaren Nähe zu einem Naturschutzgebiet und einem FFH-Schutzgebiet wurde die Erarbeitung einer Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP 1) und die Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsstudie beauftragt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ruppichteroth ist das Plangebiet überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“, Gemeinbedarfsfläche (Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dargestellt.

Ferner ist eine Freileitungstrasse (Strom) im Verlauf von Nord nach Süd-Ost dargestellt.



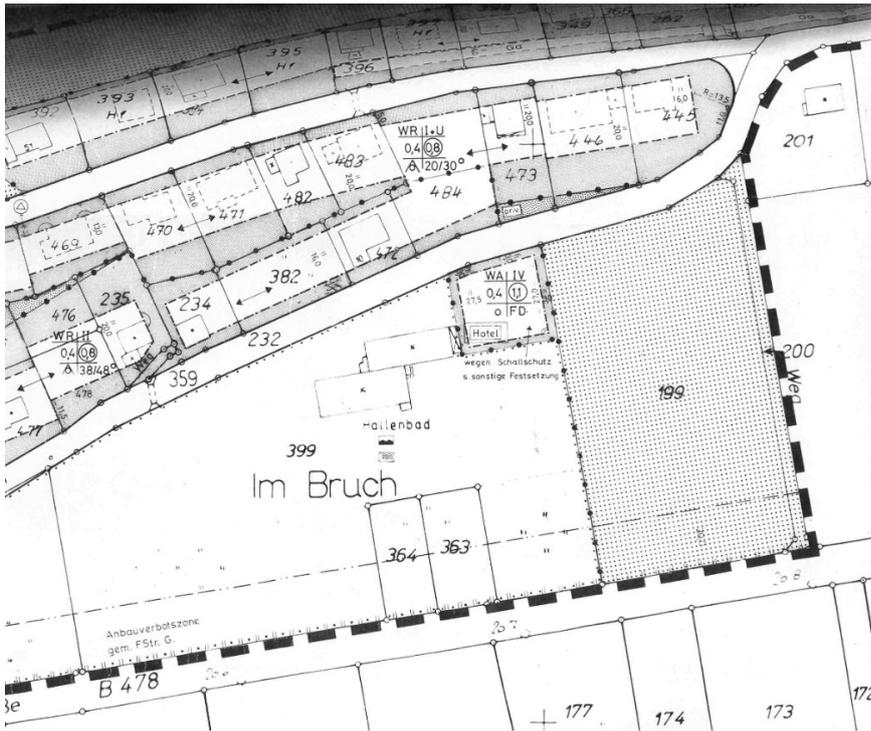
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ruppichteroth



Plangebiet der 34. Flächennutzungsplanänderung

4.4 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Im westlichen Bereich der 34. Flächennutzungsplanänderung besteht bereits heute Bauplanungsrecht durch den Bebauungsplan 1.03. Dieser setzt hier eine Fläche für die Landwirtschaft fest. Nachfolgend ist der entsprechende Ausschnitt dargestellt.



Auszug Bebauungsplan Nr. 1.03

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Gemeindegebietes von Ruppichteroth. Im Westen grenzen die Freiflächen des Bröltalbades an. Im Süden die Bundesstraße 478 und im Osten eine Gemengelage aus Gewerbebetrieben und Wohnhäusern. Der Nordbereich ist heute bereits besiedelt und wird durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt, welche über die Straße „In der Schleeharth“ bzw. „Sonnenhang“ erschlossen sind.



Bei einem breiteren Fokus auf das Plangebiet aus Vogelperspektive erkennt man die städtebauliche Lagegunst des Plangebietes. Eine Inwertsetzung als Wohnbaufläche ist danach offensichtlich. Der unmittelbare Bereich lässt keine zusammenhängende größere Vegetationsformen erkennen. Eine Arrondierung dieser Plangebietsfläche als Baulandfläche ist städtebaulich sinnvoll, zumal die technischen und sozialen Infrastrukturangebote vorhanden sind bzw. in sehr günstiger Nähe liegen.

6 Umweltbelange

6.1 Artenschutzprüfung / Nähe zu einem FFH Gebiet

Die vorliegende Artenschutzprüfung (ASP1) wurde von Herrn Landschaftsarchitekt Bernhard Cremer aus Burscheid erstellt. Dieser bescheinigt, dass keine Arten, die durch die Planung eines Wohngebietes wesentlich gestört oder negativ beeinträchtigt werden.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht direkt betroffen, da diese nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Ein FFH-Gebiet liegt jedoch in unmittelbarer Nähe südlich der B 478. Das Fachplanungsbüro Artenreich aus Hagen hat die potentiellen Auswirkungen des Neubaugebietes auf dieses Schutzgebiet untersucht. Das Ergebnis wurde gutachterlich in dem Bericht auf Seite 18 wie folgt dokumentiert:

Im Rahmen dieser FFH-Vorprüfung erfolgt eine Prognose und Abschätzung der Auswirkungen durch die geplante Wohngebietserschließung auf die einzelnen betroffenen Lebensraumtypen und geschützten Arten im FFH-Gebiet >Brölbach<. Da das Vorhaben nicht innerhalb des FFH-Gebietes liegt, werden die Lebensräume der genannten LRT nicht in direkter Weise beeinträchtigt und der Erhalt dieser ist nicht gefährdet. Der >Waldbrölbach< wird in seiner Fließgewässerdynamik, seiner Unterwasservegetation und den Uferbereichen nicht beeinträchtigt. Dies ist allerdings nur gegeben, wenn keine Gehölze auf der Fläche der LRT gerodet werden müssen und keine Einleitungen geplant sind. Sollte dies wider Erwarten doch der Fall sein, ergeben sich auch Eingriffe in das FFH-Gebiet, welche im Einzelnen geprüft werden müssen. Indirekt sind v.a. Störwirkungen im Zuge des Bauvorhabens und durch das in Zukunft bewohnte Gebiet zu erwarten. Damit steht das Planvorhaben gegen die Erhaltungsziele, dass störungsarme Bereiche für den Erhalt als Habitat für die jeweils charakteristischen Arten geschaffen werden sollen. Je nach Gartengestaltung könnten sich Neophyten ausbreiten und damit Störungen (durch z.B. Gehölz- und Störarten) in der vorliegenden Pflanzengesellschaft hervorrufen. Das Vorhaben bedingt eine Erhöhung von Luftschadstoffen sowie einen potenziellen Nährstoffeintrag. Für das Gewässer wird mindestens eine Gewässerstrukturklasse von >3< angestrebt, die zwingend zu erhalten ist. Den Erhaltungszielen, welche ein Bewirtschaftungskonzept verlangen (angepasstes Wildtiermanagement in den Wald-LRT, extensive Bewirtschaftung der Grünlandflächen) steht das Planvorhaben nicht entgegen.

6.2 Eingriff und Ausgleich

Die Eingriffe in den Naturhaushalt wurden gutachterlich ermittelt. Ebenso wurde eine Ausgleichsbilanzierung erstellt. Es wurde das Bewertungsverfahren nach Fröhlich & Spoorbeck verwendet.

Nachfolgend die Erhebungen hinsichtlich Ausgangszustand und Eingriff durch das geplante Wohngebiet.

A. Ausgangszustand:

Ausgangszustand des Untersuchungsraums- B-Plan Ruppichteroth-Oelderoth 1.03 7. Neuerung + Erweiterung										
LÖBF-Code	Lebensraum	N	W	G	M	SAV	H	Ausgleich	Fläche	Ökopunkte
EE 6	Flutrasen u. Feuchtpionierrasen	4	2	3	2	3	3	17	0.346 m ²	5.882
HP 7	sonstige Ruderalräume	3	1	2	3	3	1	13	0.297 m ²	3.861
HN 0	Siedlungsflächen Bestand	0	0	0	0	0	0	0	3.186 m ²	0
AU 51	Böschung mit standorttypischen Gehölzen	4	4	4	3	3	4	22	0.663 m ²	14.586
HJ 5	Gärten ohne o. mit geringem Gehölzbestand	1	1	1	1	1	1	6	4.470 m ²	26.820
HW 3	dörfliches Ödland	2	1	3	2	2	2	12	2.827 m ²	33.924
HA 0	Mähwiese ohne Wildkrautflur	1	1	1	1	1	1	6	23.398 m ²	140.388
HJ 6	Gärten mit Großem Gehölzbestand	1	2	1	3	3	1	11	3.263 m ²	35.893
Summe									38.450 m ²	261.354

B. Eingriff durch das Baugebiet / Wohnbauflächenausweisung

Eingriff durch die Bebauung										
LÖBF-Code	Lebensraum	N	W	G	M	SAV	H	Ausgleich	Fläche	Ökopunkte
HN 0	Siedlungsflächen Bestand	0	0	0	0	0	0	0	3.186 m ²	0
HN 0	Siedlungsflächen Neuerung	0	0	0	0	0	0	0	0.947 m ²	0
HN 0	Siedlungsflächen Doppelhäuser	0	0	0	0	0	0	0	2.996 m ²	0
HN 0	Siedlungsflächen Einzelhäuser	0	0	0	0	0	0	0	1.248 m ²	0
HN 0	Siedlungsflächen Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0	0	0	0	5.986 m ²	0
HY 1	Fahrstraßen u. Wege	0	0	0	0	0	0	0	2.189 m ²	0
HJ 6	Gärten mit großem Gehölzbestand Bestand	1	2	1	3	3	1	11	3.033 m ²	33.363
HJ 5	Gärten ohne o. mit geringem Gehölzbestand	1	1	1	1	1	1	6	17.223 m ²	103.338
HM52	Ziergesträuch in Böschungsbereichen	1	2	1	2	2	1	9	1.642 m ²	14.778
Summe									38.450 m ²	151.479

Im Plangebiet können nur sehr geringe Flächen für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. Lediglich entstehende Böschungsfläche im Südbereich unmittelbar angrenzend zur B 478 sind hierfür verfügbar.

Somit kommt das Gutachten zu folgender Bilanz: 151.479 Ökopunkte
Ausgangssituation in Wertepunkten: 261.354 Ökopunkte

Bei der Ermittlung der verbleibt ein Defizit von 109.875 Ökopunkten

An dieser Stelle muss erwähnt werden, dass der Gutachter auch das nördlich angrenzende Baugebietsfläche mit Bestandsbebauung mit der Bebauung in die Untersuchung miteinbezogen hat. Dies resultiert aus der Tatsache, dass dieser Bereich mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurde, da hierfür städtebauliche Gründe vorlagen. Daher ist die Gesamtfläche jeweils entsprechend größer.

Der Gutachter hat daraufhin in seiner Untersuchung auch die Flächen untersucht, die der Investor als Ausgleichsflächen anbieten kann. Ort und Art des Ausgleichs beschreibt der Gutachter ausführlich. Abschließend ergibt sich folgende Gesamtbilanz, gemäß Gutachten auf Seite 18:

Gesamtbilanz

Bilanz		
Ausgleichsdefizit Bebauungsplan	ökologische Wertpunkte	109.875
Überschuss aus Forstmaßnahmen	ökologische Wertpunkte	319.355
Ausgleichsüberschuss	ökologische Wertpunkte	209.480,00

Die Gesamtbilanz schließt mit einem Überschuss von 209.480 ökologischen Wertpunkten ab. Dies lässt genügend Potential für weitere Ausgleichsnotwendigkeiten.

Somit kann das Defizit, welches durch das Neubaugebiet erzeugt wird, durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Es verbleibt sogar ein erheblicher Überschuss von 209.480 Ökopunkten. Dieser kann sinnvollerweise bei einem anderen Eingriffsprojekt verrechnet werden.

7 Umweltbericht

Dieser Begründung wird zum Verfahrensschritt der Offenlage ein Umweltbericht beigelegt.

8 Abwägungsmaterialien

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung war es sinnvoll qualifizierte Fachinformationen zu speziellen Themen von Fachplanern bzw. Gutachtern erarbeiten zu lassen und in die Planung nach Abwägung einzustellen.

Es wurden nachfolgende Fachbeiträge, Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen planerisch einbezogen bzw. berücksichtigt:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe I (ASP 1): Landschaftsarchitekt Bernhard Cremer, Burscheid, 02.05.2025
- Eingriff – Ausgleichs- Gutachten: Landschaftsarchitekt Bernhard Cremer, Burscheid, 30.04.2025
- FFH-Verträglichkeitsprüfung Stufe I: Büro Artenreich, Hagen, 14.08.2024

Gummersbach / Ruppichteroth 04.06.2025

Rethagen::Stadtplanung

Kurt Rethagen