

Stadt Rheinbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **Rheinbach** Nr. 62.2
„Erweiterung Waldhotel“

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Verfahrensablauf	3
3	Ziel- und Zweck der Planung	4
3.1	Planungsanlass	4
3.2	Planerfordernis	4
3.3	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	5
4	Rahmenbedingungen	5
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.2	Bestehende Nutzungen	5
4.3	Übergeordnete Planungen	6
5	Beschreibung des Vorhabens	8
6	Begründung der Planinhalte	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	10
6.4	Erschließung	10
6.5	Stellplätze	11
6.6	Natur und Landschaft	11
6.7	Ver- und Entsorgung, Regenwasserversickerung	11
6.8	Hinweise	12
7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	13
7.1	FFH- Verträglichkeit	13
7.2	Artenschutz	13
7.3	Klimaschutz	14
8	Umweltbericht	14
9	Gutachten	14
10	Umsetzung der Planung, Durchführungsvertrag, Kosten für die Stadt Rheinbach	14

1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch **Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)**, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch **Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)** sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) **zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)** jeweils in der zum Zeitpunkt **der öffentlichen Auslegung des Satzungsbeschlusses** gültigen Fassung.

2 Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in der Sitzung am 27.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Waldhotel“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2010 im amtl. Mitteilungsblattes „Kultur und Gewerbe“ der Stadt Rheinbach ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 21.10.2010 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 23.11.2010 gebeten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 03.11.2010 bis **einschließlich** 23.11.2010 durchgeführt.

Um **den** unerwünschten **städtebaulichen** Entwicklungen vorzubeugen, wurde am 17.07.2011 vom Rat der Stadt Rheinbach für die Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 43, Nr. 279 und 280 (**heute Flst. Nr. 283**) der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen und am 29.07.2012 im amtl. Mitteilungsblattes „Kultur und Gewerbe“ der Stadt Rheinbach ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen des Verfahrens **wird** wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes **Rheinbach** Nr. 62 „Waldhotel“ in zwei Plangebiete - den Bebauungsplan **Rheinbach** Nr. 62.1 „Waldhotel“ und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan **Rheinbach** Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ aufgeteilt. Für den Erweiterungsbereich **soll wurde** ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, um die Planung auf das tatsächlich geplante Vorhaben zu beschränken.

Mit dem Bebauungsplan **Rheinbach** Nr. 62.1 „Waldhotel“ sollen **eine** die planungsrechtlichen **Grundlage Voraussetzungen** für die Bestandssicherung geschaffen werden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ soll dagegen die Zulässigkeit der Erweiterung um ein zusätzliches Bettenhaus regeln.

Die Offenlage des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (2) BauGB vom 10.12.2012 bis einschließlich 11.01.2013 durchgeführt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.12.2012 im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Aus dem Ergebnis der Offenlage ergaben sich für die Planung keine wesentlichen Änderungen.

3 Ziel- und Zweck der Planung

3.1 Planungsanlass

Das ehemalige „Waldhotel“ wurde ursprünglich als Restaurant und Hotel errichtet und bis in die 1960er Jahre entsprechend genutzt. Die Stadt Rheinbach hat das Objekt im Jahr 2000 erworben, um unerwünschten Nutzungen in diesem empfindlichen Bereich vorzubeugen. Die Nutzung der Flächen und der Gebäude für ein Hotel wurde erst 2007 wieder aufgenommen.

Bereits in den ersten Wochen nach Inbetriebnahme des Waldhotels zeigte sich, dass die Nachfrage das Angebot an Zimmern übersteigt. Die vorhandenen baulichen Anlagen des Waldhotels weisen kein weiteres Ausbaupotenzial auf, so dass zur Schaffung von neuen Kapazitäten die Errichtung eines neuen Gebäudes notwendig ist.

3.2 Planerfordernis

Die Fläche des „Waldhotels“ liegt südlich des Kernbereiches der Stadt Rheinbach außerhalb des eigentlichen Siedlungsbereiches und ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Um neben der Bestandssicherung eine untergeordnete Erweiterung zu ermöglichen, sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie, **im räumlichen Gesamtzusammenhang beider Bebauungspläne betrachtet**, die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die vorliegende Planung wird seitens der Stadt Rheinbach als erforderlich erachtet, um den schon heute wichtigen Anziehungspunkt für die Bewohner und Gäste der Stadt zu sichern und eine untergeordnete Entwicklung zu ermöglichen. Die bereits etablierte Nutzung des Waldhotels mit dem Hotelbetrieb, Gastronomie, Hochzeitspavillon, Festsälen u. ä. umgeben von Waldflächen wird heute gut angenommen und stellt eine besondere Adresse innerhalb der Stadt Rheinbach dar. Das geplante Vorhaben soll u. a. auch den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung in Bezug auf die Freizeitgestaltung und Nutzung für **die** Feierlichkeiten dienen. Für die Stadt Rheinbach selber hat das Waldhotel ebenfalls eine besondere Bedeutung, insbesondere da die Möglichkeit besteht, den Hochzeitspavillon für standesamtliche Trauungen zu nutzen. Mit der geplanten Erweiterung sollen außerdem die bestehenden Arbeitsplätze erhalten sowie zusätzliche geschaffen werden. Das Vorhaben dient somit dem besonderen öffentlichen Interesse.

Da es sich bei der Planung um einen bestehenden Standort handelt, kann dadurch sparsam mit Grund und Boden umgegangen und eine Erstversiegelung im unbeplanten Außenbereich vermieden werden. Der geplante Neubau stellt dabei lediglich eine untergeordnete Erweiterungsmöglichkeit **in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Waldhotel** dar, die an die **bestehende** derzeitige Nutzung anknüpft. Eine Neuerrichtung der gesamten Anlage an einem anderen **gänzlich unbeplanten** Standort würde insgesamt eine größere Versiegelung der Flächen verursachen.

Das Plangebiet liegt zwar innerhalb eines sensiblen Bereiches und grenzt an ein Na-

turschutzgebiet, ein FFH-Gebiet und Wald an, eine Beeinträchtigung der Umweltbelange ist jedoch aufgrund der bereits bestehenden Nutzung nicht zu erwarten. Dies wurde im Rahmen entsprechender Gutachten untersucht und nachgewiesen (siehe Kap. 6).

3.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan **Rheinbach** Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine die Erweiterung des bestehenden Waldhotels um ein zusätzliches Bettenhaus geschaffen werden. Mit dem ergänzenden Hotelbau wird ein ausgewogenes, wirtschaftlich tragfähiges Verhältnis zwischen Hotellerie und Gastronomie erreicht.

Geplant ist südöstlich des bestehenden Hotelkomplexes einen neuen Baukörper zu errichten. Es sollen Kapazitäten für insgesamt 32 Zimmer entstehen. Das Kellergeschoss des Gebäudes soll als Tiefgarage genutzt werden. Der zweigeschossige Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoss soll sich in der Architektursprache auf das den bestehenden Hotelbau beziehen.

Die 13. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren **Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“** und wird daher unabhängig von diesem Planverfahren fortgeführt.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan **Rheinbach** Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ umfasst die Parzelle Gemarkung **Rheinbach**, Flur 43, Nr. ~~279 (teilweise)~~-283.

Das Plangebiet wird abgegrenzt im Norden und **Osten** Westen durch die Flächen des bestehenden Hotelbetriebes „Waldhotel“, im **Westen** Osten durch die Landesstraße 492 und im Süden durch die Waldflächen. Eine Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

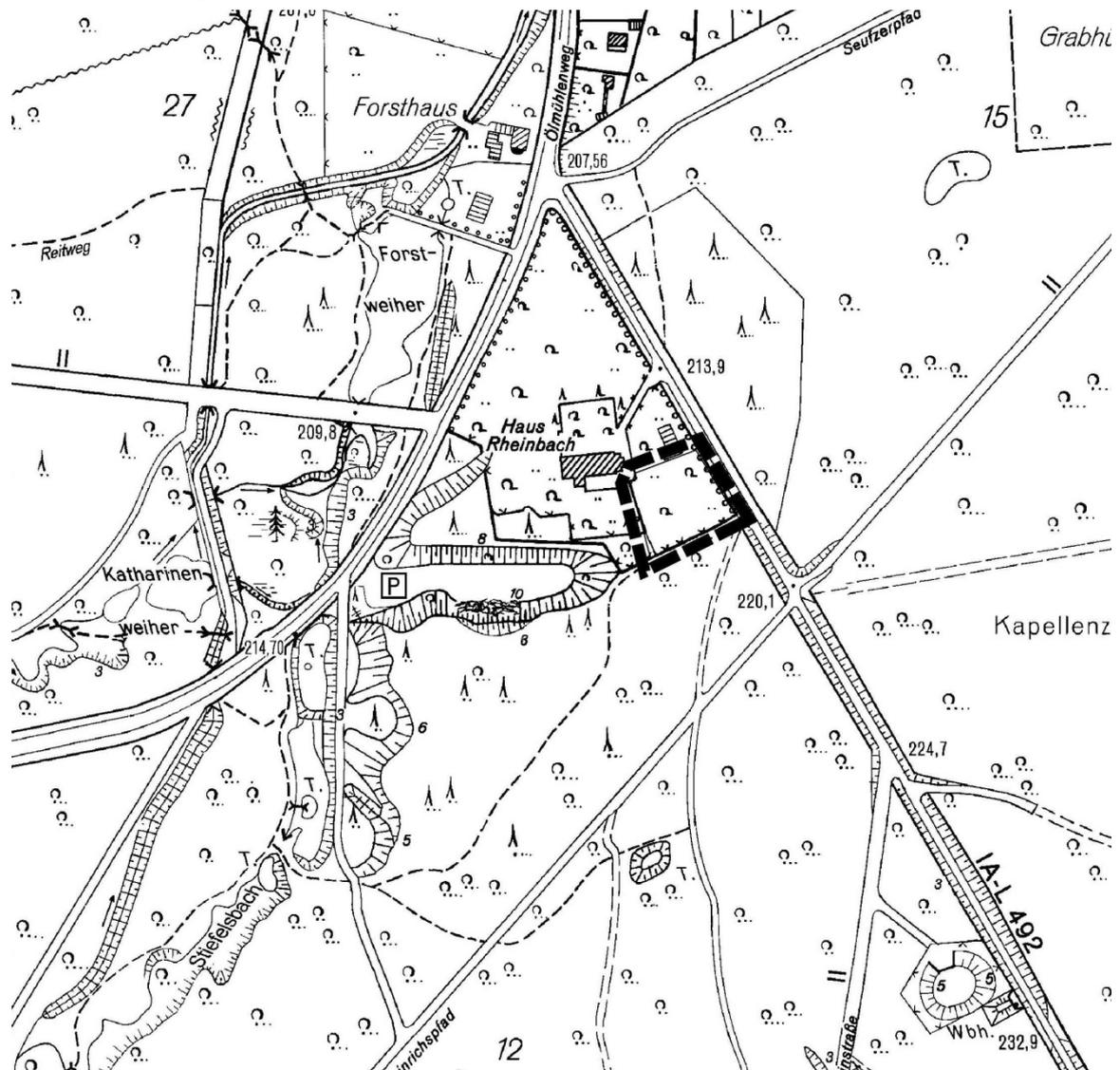
Nach der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Waldhotel“ und der 13. Flächennutzungsplanänderung auf die tatsächlich erforderlichen Flächen reduziert, um keine umliegenden Waldflächen in Anspruch zu nehmen.

4.2 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **Rheinbach** Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ ist frei von jeglicher Bebauung und wird derzeit als Außenanlage für die Hoteleinrichtung genutzt.

Die für die Erweiterung erforderlichen Grundstücksflächen befinden sich ~~derzeit im Eigentum der Stadt Rheinbach. In der Regel muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt. Im Einzelfall kann auch eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsbefugnis ausreichen. Seitens der Stadt Rheinbach besteht die Bereitschaft die Flächen an den Vorhabenträger zu veräußern. Dies wird im weiteren Verfahren abschließend geklärt.~~ zwischenzeitlich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Übersichtsplan mit Einzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. ~~62.1 „Waldhotel“~~ 62.2 „Erweiterung Waldhotel“:



Quelle: Katasterauskunft Rhein-Sieg-Kreis, eigene Darstellung

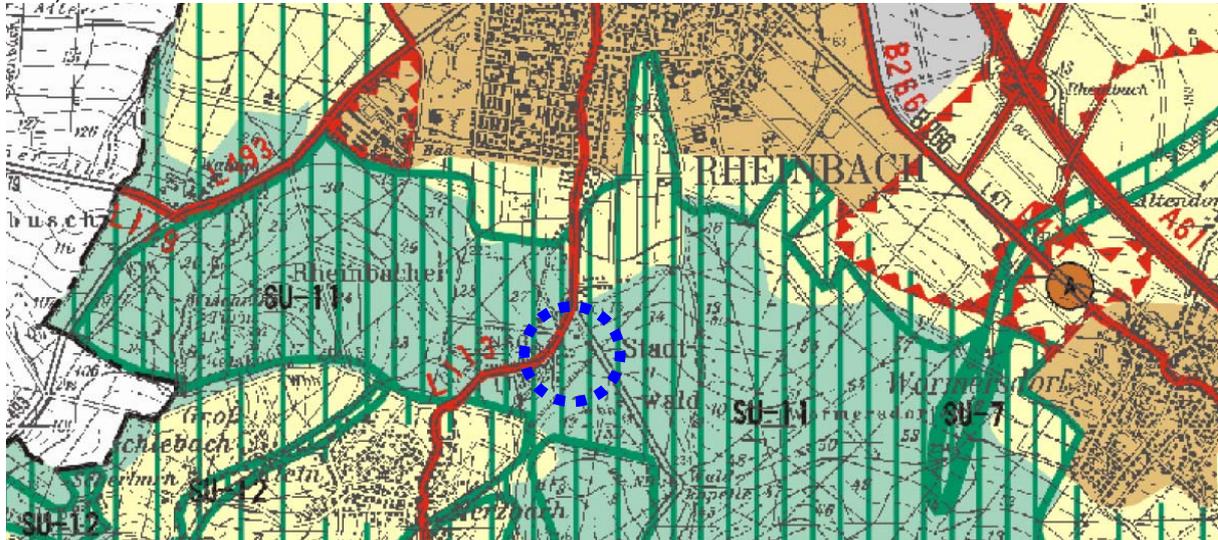
4.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 62.2 „Erweite-

„Erweiterung Waldhotel“ als Waldbereich und als Freiraumfunktion - Schutz der Natur dargestellt.

Ausschnitt aus dem Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein Sieg (ohne Maßstab)

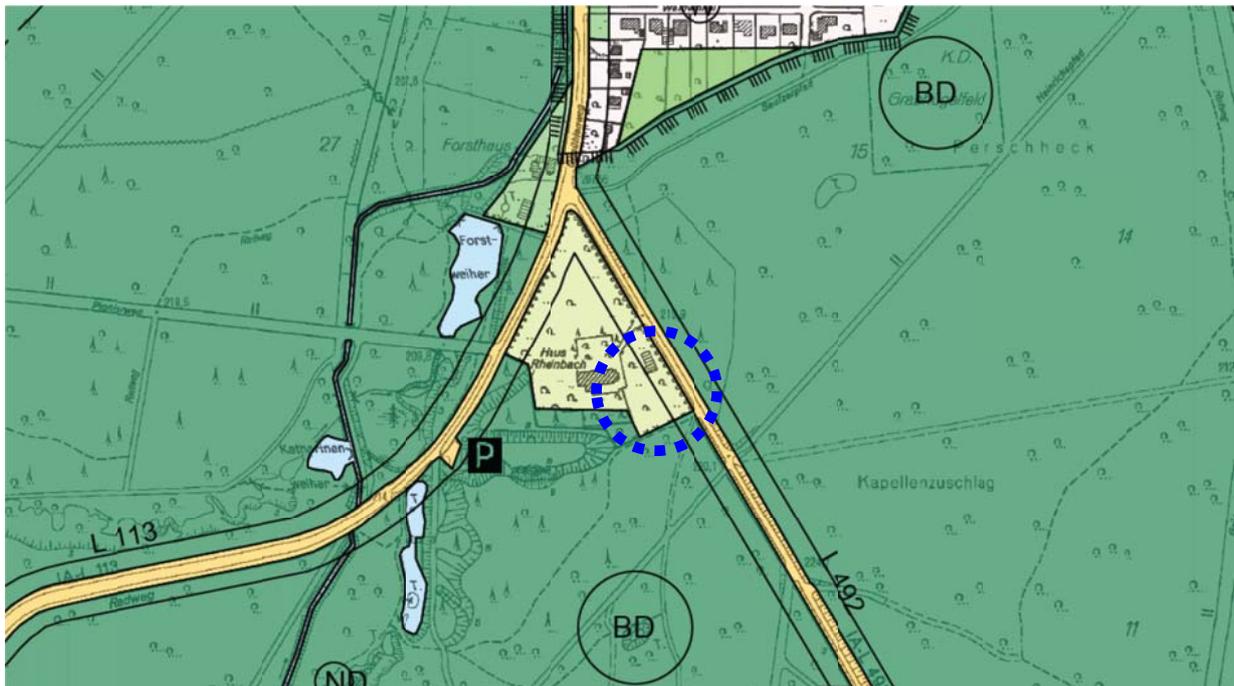


Quelle: Bezirksregierung Köln, eigene Darstellung

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ ist aufgrund der deutlich untergeordneten Größe des Plangebiets keine selbständige Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die jetzige Planung setzt Da jedoch die gemeinsame zeitlich im Zusammenhang stehende Umsetzung der Bebauungspläne Rheinbach Nr. 62.1 und Nr. 62.2 angestrebt wird, ist daher in Hinblick auf die Größe beider Geltungsbereiche die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung voraus notwendig. Aus diesem Grund wird die ~~Der Flächennutzungsplan wird mit der~~ 13. Flächennutzungsplanänderung „Waldhotel“ im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren 62.1 „Waldhotel“ nachfolgend durchgeführt geändert.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach (ohne Maßstab):



Quelle: Stadt Rheinbach, eigene Darstellung

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Rheinbacher Osteifel“ des Landschaftsplanes Nr. 4 „Meckenheim, Rheinbach, Swisttal“ des Rhein-Sieg-Kreises. Die angrenzenden Waldflächen liegen darüber hinaus im FFH-Gebiet DE-5307-301 „Laubwald südlich Rheinbach“ bzw. dem NSG 2.1-14 „Rheinbacher Wald“ im Landschaftsplan Nr. 4 des Rhein-Sieg-Kreises.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 62.2 „Waldhotel“ tritt der Landschaftsplan Nr. 4 „Meckenheim, Rheinbach, Swisttal“ gemäß § 29 Abs. 4 LG NW für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Bebauungsplan nicht widersprochen hat.

5 Beschreibung des Vorhabens

Der Festsaal und der Seminarraum im bestehenden Waldhotel werden sowohl für familiäre Feierlichkeiten wie Hochzeiten, Geburtstage und Ähnliches, als auch für Seminare genutzt. Aufgrund der derzeit begrenzten Übernachtungsmöglichkeiten wird das Potenzial des Festsaales und des separaten Seminarraumes nicht voll ausgeschöpft. Aus diesem Grund ist das neu geplante Bettenhaus eine wichtige Voraussetzung für eine langfristige wirtschaftliche Nutzung des Objekts.

Das geplante Bettenhaus liegt im südöstlichen Grundstücksteil des Waldhotels an der Kreuzung der L113 und des Ölmühlenwegs. Es ist eine reine Hotelnutzung mit 32 Zimmern in Größen zwischen 25 und 30 qm vorgesehen. Im Erdgeschoss befinden sich ein Empfangsbereich und der Frühstückssaal. Das geplante Vorhaben hat eine

Größe von 34 x 18 m und eine Grundfläche von ca. 600 qm.

Die Fassadengestaltung setzt sich entsprechend dem Bestand aus einem Wärmedämmverbundsystem mit einem feinkörnigen Putz, weißen Kunststofffenstern und einer brauroten Ziegeldachfläche zusammen. Sie wird durch farbliche und in der Tiefe abgesetzte Fenstereinfassungen und Gesimse gegliedert.

Auf der Südseite ist im Erdgeschoss eine Außenterrasse vorgesehen die von den Gästen des Frühstücksraumes bei schönem Wetter genutzt werden kann. Weiterhin bietet sie der Feuerwehr eine gute Aufstellungsgrundlage für die Anleiterung.

Die erforderlichen Stellplätze sind in einer geschlossenen Tiefgarage unter dem Erdgeschoss mit einer natürlichen Lüftung über Lichtschächte geplant. So lassen sich 21 zusätzliche Stellplätze realisieren.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Gasbrennwertanlage in Verbindung mit einer Lüftungsanlage, die zur energetischen Optimierung über einen Wärmetauscher verfügt. Eventuell kommt auch noch eine gasbetriebene Luftwärmepumpe zum Einsatz.

Im bestehenden Objekt sind derzeit 8 feste Angestellte beschäftigt. Nach Durchführung der Baumaßnahme werden es 10 sein.

Neubau Bettenhaus Waldhotel, Ansicht-Nord



Quelle: Architekturbüro Mühlenbock

Das geplante Vorhaben ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan **Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“** zu entnehmen, der ein Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Der Vorhabenträger ~~wird sich mit dem Durchführungsvertrag~~ hat sich zwischenzeitlich mit der Unterzeichnung des Durchführungs-

vertrages zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung von Planungs- und Erschließungskosten **verpflichten verpflichtet**.

6 Begründung der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 Satz 1 BauNVO wurde ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Erweiterung Waldhotel“ zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Vorhabens festgesetzt. **Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.260 qm.** Dem Nutzungskonzept entsprechend soll das Plangebiet der Unterbringung einer Hotelnutzung sowie dem Hotelbetrieb dienende Anlagen und Schank- und Speisewirtschaften dienen. Mit der Festsetzung des SO-Gebietes „Erweiterung Waldhotel“ soll das städtebauliche Ziel der Stadt Rheinbach für dieses Gebiet gesichert und andere an diesem Standort unerwünschte Nutzungen ausgeschlossen werden. Die festgesetzte Nutzung entspricht gleichzeitig der bestehenden angrenzenden Nutzung des Plangebietes.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Da sich die Hotelanlage in einer besonderen Umgebung nahe dem Waldgebiet und außerhalb des eigentlichen Siedlungsbereiches befindet, sollen die Obergrenzen der BauNVO für die GRZ nicht ausgeschöpft werden. Dadurch soll einerseits sparend mit Grund und Boden umgegangen sowie großzügige Freiflächen für die Außenanlagen geschaffen werden.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend, werden drei Vollgeschosse sowie eine maximale Firsthöhe (FH) von 232 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass das geplante Bauvorhaben sich an dem Bestand orientiert und in einem verträglichen Maß errichtet wird. Aufgrund der Lage des Vorhabens in einer sensiblen Umgebung naher des Waldgebietes und außerhalb des eigentlichen Siedlungskernes, sollen dadurch Ausuferungen vermieden werden.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren – und damit im Umkehrschluss die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine weiteren baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen entstehen. Die Baugrenzen bieten lediglich geringfügige Spielräume von 0,3 bis zu 1,0 m, um die ggf. erforderlichen Anpassungen zu ermöglichen.

6.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße 492, die Zufahrt zum Erweiterungsbereich wird über die privaten Flächen der Hauptnutzung gesi-

chert. Da es im Rahmen des Bebauungsplanes keine Änderungen an den Verkehrsflächen und der Erschließungssituation vorgenommen werden, wurden die Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht einbezogen.

Um die Landesstraße 492 durch zusätzliche Ein- und Ausfahrten nicht übermäßig zu belasten, werden entlang der L 492 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die im Bebauungsplan Nr. 62.1 „Waldhotel“ gesicherte Zufahrt.

Entlang der Landesstraßen bedürfen gemäß § 25 Abs. 1 StrWG NRW (Straßen und Wegegesetz NRW) alle Bauvorhaben, die innerhalb einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn errichtet werden, eine Zustimmung der Straßenbaubehörde.

6.5 Stellplätze

Die nach der BauO NRW erforderlichen Stellplätze werden innerhalb einer Tiefgarage im Kellergeschoss des Bauvorhabens nachgewiesen, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist. Es sind insgesamt 21 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen. **Die festgesetzten Flächen für die Tiefgarage dienen lediglich der Zufahrt zur Tiefgarage. Stellplätze werden daher innerhalb dieser Flächen ausgeschlossen.**

6.6 Natur und Landschaft

Zur Eingrünung des Plangebietes, zur positiven ökologischen Wirkung sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Lebensräumen werden im Bebauungsplan Pflanznahmen festgesetzt. Es ist vorgesehen mind. zwei Obstbäume sowie die Schnitthecke entlang der L 492 zu erhalten, auf den nicht überbaubaren Flächen sind mindestens fünf Obstbäume zu pflanzen sowie die nicht überbaubaren oder befestigten Flächen mit Landschaftsrassen einzusäen. Diese Maßnahmen sollen gleichzeitig dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen. Zur Ausführung der Maßnahmen wird auf den landschaftspflegerischen Begleitplan **zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ des Büros Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, Stand April 2017**, verwiesen.

Weitere Kompensationsmaßnahmen werden **als in Form von Pflegemaßnahmen** auf externen Flächen südlich und westlich des Neubaus durchgeführt. Die Zuordnung der Flächen wurde mit einer Festsetzung verbindlich geregelt. Ausgleichsmaßnahmen werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan beschrieben und im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Rheinbach und dem Vorhabenträger verbindlich geregelt.

6.7 Ver- und Entsorgung, Regenwasserversickerung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die bestehenden Anlagen gesichert. Derzeit wird das Abwasser aus dem bestehenden Bereich „Waldhotel“ durch die Kanalisation im Ölmühlenweg abgeleitet. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ **wird durch die geplanten 32 Zimmer die Schmutzwassermenge erhöht. ~~es kommt aber zu keinen hydraulischen~~**

Problemen Dies führt jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung des öffentlichen Kanalnetzes. Nach der hydraulischen Untersuchung ist das Kanalnetz unterhalb des Waldhotels bis zur Kläranlage Rheinbach ausreichend dimensioniert.

Zur Entlastung der Kanalisation durch den starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastungen werden beim Neubau Versickerungsmaßnahmen vorgesehen. Das anfallende Regenwasser wird an der südöstlichen Gebäudeecke in drei 10.000 Liter – Zisternen gesammelt und über einen Überlauf einer Sickermulde an der Grundstücksgrenze parallel zum Ölmühlenweg zugeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Entlastung der Kanalisation ~~sind~~ bei den jeweiligen Bauvorhaben Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung (z.B. Anlage von Einstaudächern, Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung o.ä.) vorzusehen **sind**.

6.8 Hinweise

Die Hinweise gehen auf Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zurück und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Es werden Hinweise **zum** Anbau an Landesstraßen (siehe auch Kap. 6.4 Erschließung) gegeben. **Zudem werden Hinweis zur Zulässigkeit und Ausgestaltung von Werbeanlagen gegeben.**

Es wird auf die Lage des Plangebietes auf Eisenerz verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Rheinbach“ hingewiesen, mit der Anregung bei den Baumaßnahmen auf altbergbauliche Hinweise zu achten. **Beim Auftreten atypischer Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche sollte ein Sachverständiger hinzugezogen werden.**

Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Bodenfunde zu rechnen, die Erdarbeiten sind dem zuständigen Fachamt rechtzeitig und schriftlich mitzuteilen. Weitere Hinweise beziehen sich auf das an das Plangebiet angrenzende FFH-Gebiet „Laubwald südlich Rheinbach“ und das Naturschutzgebiet „Rheinbacher Wald“ sowie die Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinbacher Osteifel“.

Des Weiteren können im Plangebiet flurnahe Gewässerstände auftreten.

Es wird auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Bombenabwurfgebietes hingewiesen, mit der Anregung vor Aufnahme von Bautätigkeiten die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen.

Zum Thema Kompensationsmaßnahmen wird auf den Landschaftspflegerischen Begleitplan **zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ des Büros Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, Stand April 2017** verwiesen, in dem die Maßnahmen und deren Ausführung beschrieben wer-

den. Der Landschaftspflegerische Begleitplan trifft ebenfalls Regelungen zu den externen Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Rheinbach und dem Vorhabenträger verbindlich geregelt werden.

Es wurden Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung (siehe auch Kap. 6.7) getroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan **Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“** ein Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Es wurde darauf hingewiesen, dass DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatliche Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, in der jeweils bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung finden und diese in der Stadtverwaltung Rheinbach, Schweigelstraße 23, 53359 Rheinbach, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten werden.

7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 FFH- Verträglichkeit

Durch das geplante Bauvorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf die Lebensraumtypen im Umfeld zu erwarten. Den Entwicklungszielen steht das Vorhaben nicht entgegen.

Das Bauvorhaben kann somit zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes im Sinne des § 34 BNatSchG führen.

7.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG **können** durch das Vorhaben ~~können im Ergebnis~~ aufgrund der Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet **und** vor dem Hintergrund der Art des Vorhabens ~~oder~~ sowie durch geeignete Maßnahmen (Fledermäuse, Vögel) ~~ausgeschlossen werden~~ für die planungsrelevanten Arten **im Ergebnis** weitgehend ausgeschlossen werden. Ggf. beeinträchtigte Funktionen des Gebietes als Nahrungs- oder Brutlebensraum verbreiteter und wenig störungsempfindlicher Vogelarten können im räumlichen Zusammenhang problemlos ersetzt werden. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird nicht verschlechtert.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Biotop zerstört, die für streng geschützte Arten nicht ersetzbar sind (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), Störungen planungsrelevanter Arten in den Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Folgende Schutzmaßnahme ist zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände geboten:

- Fledermäuse und Vögel

Keine Rodungsarbeiten zwischen dem 1. März und dem 30. September (vgl.

§ 39 Abs. 5 BNatSchG)

Da diese Regelung naturschutzrechtlich immer zu berücksichtigen ist, ist keine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

Spezielle Fachuntersuchungen sind zum Nachweis der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit nicht notwendig. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 sind nicht erforderlich.

7.3 Klimaschutz

Mit den maßvollen Festsetzungen zur Flächenversiegelung, den Pflanzmaßnahmen sowie durch die Südausrichtung des Gebäudes zugunsten der Energieeinsparung wird auch dem allgemeinen Klimaschutz und Klimawandel Rechnung getragen. Die Umweltaspekte der Planung werden im Umweltbericht ausführlich beschrieben.

8 Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büro Ginster, **Umwelt + Landschaft, (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ – Umweltbericht, April 2017)** ist als Anlage beigefügt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

9 Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 62.2 „**Erweiterung** Waldhotel“ wurden ~~folgende~~ **folgendes** Gutachten erarbeitet:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Ginster, Umwelt + Landschaft, (**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“, Stand April 2017)** mit

- FFH- Verträglichkeitsvorprüfung
- Artenschutzprüfung

10 Umsetzung der Planung, Durchführungsvertrag, Kosten für die Stadt Rheinbach

Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das geplante Vorhaben fristgerecht umzusetzen. ~~Er schließt mit der~~ **Mit der** Stadt Rheinbach **wurde bereits hierfür** einen Durchführungsvertrag inkl. Erschließungsregelungen **abgeschlossen**.

Der Vorhabenträger veranlasst alle erforderlichen Planungen und übernimmt die Planungskosten. Für die Stadt Rheinbach entstehen keine Kosten.

Rheinbach, den 04.05.2017