

# Stadt Rheinbach

## 13. Flächennutzungsplanänderung „Waldhotel“

### Begründung

Stand: Erneute Offenlage gem. §§ 4a (2) und (3) BauGB

**Inhaltsverzeichnis:**

1	Rechtsgrundlagen .....	3
2	Verfahrensablauf.....	3
3	Ziel- und Zweck der Planung .....	3
3.1	Planungsanlass.....	3
3.2	Planerfordernis.....	4
3.3	Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung .....	5
4	Rahmenbedingungen.....	6
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
4.2	Übergeordnete Planungen .....	7
5	Planinhalte .....	8
5.1	Geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes .....	8
5.2	Erschließung .....	9
5.3	Ver- und Entsorgung, Regenwasserversickerung .....	10
6	Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung .....	10
6.1	FFH- Verträglichkeit .....	10
6.2	Artenschutz.....	10
6.3	Klimaschutz.....	11
7	Umweltbericht .....	11

## 1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, die Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), die zuletzt durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162) geändert worden ist und das Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2016 (GV. NRW 2016 S. 559 ff), jeweils in der zum Zeitpunkt der erneuten öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

## 2 Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in der Sitzung am 27.09.2010 die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „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 Abs. 1 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 21.10.2010 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 23.11.2010 gebeten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.11.2010 bis einschließlich 23.11.2010 durchgeführt.

Die Offenlage der 13. Flächennutzungsplanänderung „Waldhotel“ wurde vom 10. Dezember 2010 bis einschließlich 11. Januar 2013 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben sich für die Planung wesentliche Änderungen. Entsprechend den berücksichtigten Änderungserfordernissen wurde der Plan im Nachgang hin zu der vorliegenden Fassung überarbeitet.

## 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 Stadt Rheinbach hat daraufhin eine Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Waldhotel“ und die 13. Flächennutzungsplanänderung eingeleitet, um die Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Grundlage für die erstellten Plankonzepte war ein Nutzungskonzept zur Sanierung und Umwandlung der bestehenden Gebäude in Eigentumswohnungen. Trotz intensiver bundesweiter Vermarktungsbemühungen des damaligen Investors scheiterte das Konzept an der mangelnden Nachfrage.

Zwischenzeitlich konnten Teilflächen veräußert werden und es wurde eine Baugenehmigung (gemäß § 35 BauGB) für die Sanierung des Waldhotels und sowie für einen Anbau erteilt. Daraufhin wurden am

11.09.2006 die bereits eingeleiteten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Waldhotel“ und der 13. Flächennutzungsplanänderung „Waldhotel“ eingestellt. Die Nutzung der Flächen und der Gebäude für ein Hotel wurde 2007 erneut 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 jedoch kein weiteres Ausbaupotenzial auf. Für die Erweiterung des Waldhotels wurde im Auftrag vom Hotelbesitzer eine entsprechende Planung erarbeitet. Es ist vorgesehen, einen neuen Baukörper südöstlich des bestehenden Hotelkomplexes mit insgesamt 32 Zimmern zu errichten. Das Kellergeschoss des Gebäudes soll als Tiefgarage genutzt werden. Der zweigeschossige Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoss soll sich in der Architektursprache auf den bestehenden Hotelbau beziehen.

Mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung soll die bestehende Nutzung gesichert sowie eine untergeordnete Erweiterung ermöglicht werden.

Luftbild mit dem Standort der geplanten Flächennutzungsplanänderung



Quelle: eigene Darstellung

### **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. Eine Privilegierung des Vorhabens gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1-8 BauGB liegt nicht vor. Um die bestehende Nutzung an diesem Standort zu sichern sowie eine untergeordnete Erweiterung zu ermöglichen, sind die Aufstellung

der Bebauungspläne Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“ und Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ sowie 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 ~~nimmt der Hotelstandort selber hat das Waldhotel ebenfalls~~ eine besondere Bedeutung ~~ein~~, 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 ~~auch dem besonderen~~ ~~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 dar, die an die derzeitige Nutzung anknüpft. Eine Neuerrichtung der gesamten Anlage an einem anderen Standort würde insgesamt eine größere Versiegelung der Flächen verursachen.

Das Plangebiet liegt ~~zwar innerhalb des Landschaftsschutzgebietes eines sensiblen Bereiches~~ und grenzt an ein Naturschutzgebiet, ein FFH-Gebiet und ~~den Rheinbacher Stadtwald Wald an eine~~ ~~Eine~~ Beeinträchtigung der Umweltbelange ist jedoch aufgrund der ~~Fortführung der~~ bereits bestehenden Nutzung, ~~auch unter Berücksichtigung der hinzutretenden gleichartigen Nutzung~~ nicht zu erwarten. Dies wurde im Rahmen entsprechender Gutachten untersucht und nachgewiesen (siehe Kap. 7, Umweltbericht).

Mit der vorgelegten Planung soll eine verbindliche Regelung für diesen Bereich getroffen und darüber hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden.

Innerhalb der Stadt Rheinbach ~~sind gibt es keine anderen~~ ~~Alternativstandorte~~, die für ~~dieses Projekt~~ ~~diese Nutzungsart~~ in Frage kommen, ~~vorhanden~~.

Es ~~wurden~~ ~~wurden~~ insgesamt zwei Bebauungspläne, Bauungsplan Nr. 62.1 „Waldhotel“ zur Bestandssicherung sowie der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ zur Sicherung der Erweiterung mit den jeweiligen Teilflächen des Hotelbetriebes aufgestellt. Die 13. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren.

### 3.3 Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 13. ~~Flächennutzungsplanänderung~~ ~~Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Waldhotel“~~ ~~soll die vorhandene Nutzung am der Standort des Waldhotels planungsrechtlich~~ gesichert sowie eine ~~untergeordnete~~ bauliche Erweiterung ~~um ein neues in Form eines~~ Bettenhauses mit 32 Zimmern ermöglicht werden. Dem Waldhotel soll ~~damit~~ eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden, ~~um künftig in geeigneterer Form~~ als Anziehungspunkt für freizeitliche Nutzungen in Rheinbach dienen zu können. Die ~~dezentrale Lage der Nutzung von Waldhotel in Verbindung mit der und die~~ umgebenden Landschaft ~~stellen hierfür eine besondere Kulisse dar~~ ~~bilden hierfür besondere Rahmenbedingungen~~.

## 4 Rahmenbedingungen

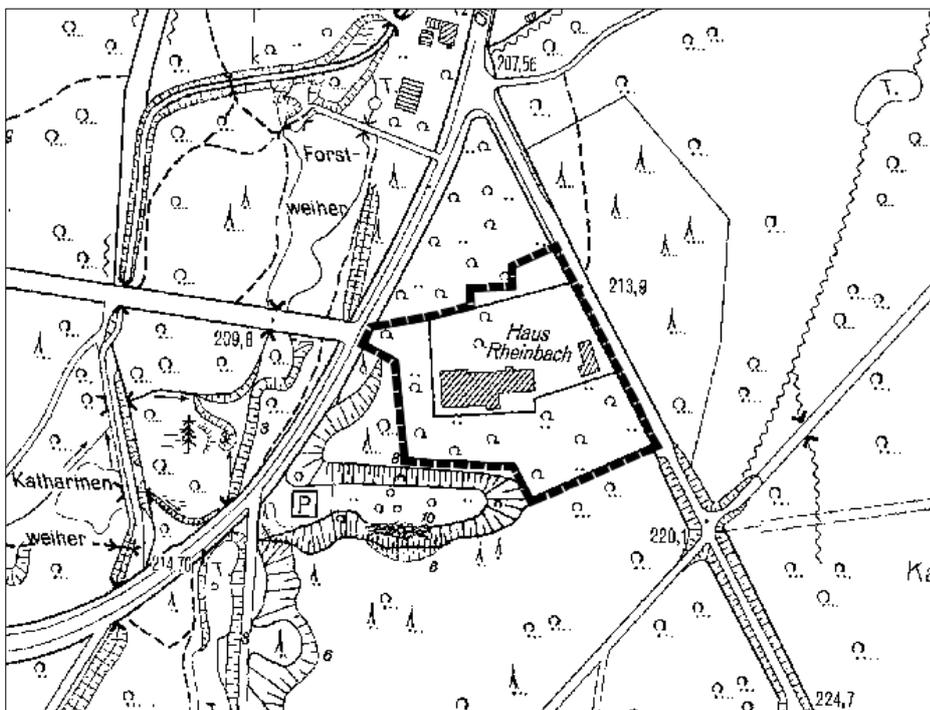
### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung **Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Waldhotel“** liegt südlich des eigentlichen Kernbereiches der Stadt Rheinbach und umfasst die Flst. Nr. 280 und Nr. 283 ~~die Parzellen der Gemarkung Rheinbach, Flur 43, Nr. 280 sowie den überwiegenden Anteil des Flst. Nr. 282, Flur 43, Gemarkung Rheinbach.~~

Das ~~dreieckige~~ Plangebiet wird im Norden durch die vorhandene, dem Hotelstandort zugehörige, Obstbaumwiese auf dem Flst. Nr. 281 abgegrenzt. Im Osten verläuft die Abgrenzung entlang der Flächen der Landesstraße L 492. Die südliche Abgrenzung verläuft entlang der gemeinsamen Grenze mit dem Flst. Nr. 257 und Nr. 258. In diesem Bereich grenzen der Rheinbacher Stadtwald und die Flächen des ehemaligen Steinbruchs an das Plangebiet an. Im Westen wird das Plangebiet durch die Flächen der Landesstraße L 113 ~~begrenzt. Nordwesten durch die Landesstraße 113, im Nordosten durch die Landesstraße 492, die auch die nördliche Abgrenzung des Plangebietes bilden und im Süden durch die Waldflächen sowie durch den ehemaligen Steinbruch.~~ Eine ~~Die~~ genaue Abgrenzung ~~des Plangebiets~~ ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Nach dem Ergebnis der frühzeitigen ~~Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange~~ ~~Trägerbeteiligung~~ wurde der Geltungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung **Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Waldhotel“** auf die tatsächlich erforderlichen Flächen ~~des Hotelstandortes einschließlich der geplanten untergeordneten Erweiterung~~ reduziert, um keine umliegenden Waldflächen in Anspruch zu nehmen. Im Nachgang der Offenlage wurde der Geltungsbereich der 13. ~~Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Waldhotel“~~ nochmals angepasst und in diesem Zusammenhang um die nördlich gelegenen Flächen der bestehenden Obstbaumwiese reduziert.

Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans „Waldhotel“ (ohne Maßstab):



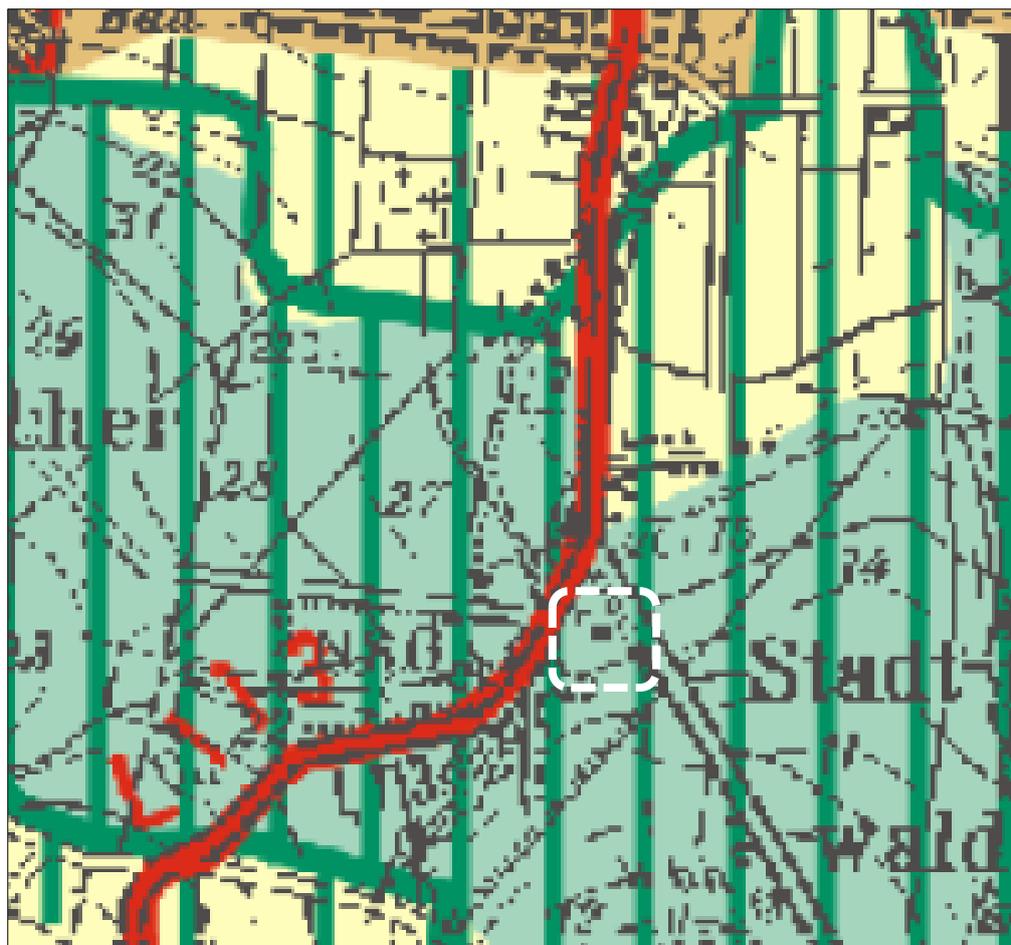
Quelle: Katasterauskunft Rhein-Sieg-Kreis, eigene Darstellung

## 4.2 Übergeordnete Planungen

### Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein Sieg ist die Fläche des Geltungsbereiches der 13. Flächennutzungsplanänderung „Waldhotel“ **Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich** „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 der 13. **Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich** „Waldhotel“ Flächennutzungsplanänderung überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft sowie im südlichen Bereich als Fläche für Wald dargestellt.

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



Quelle: eigene Darstellung, Stadt Rheinbach

## Landschaftsplan

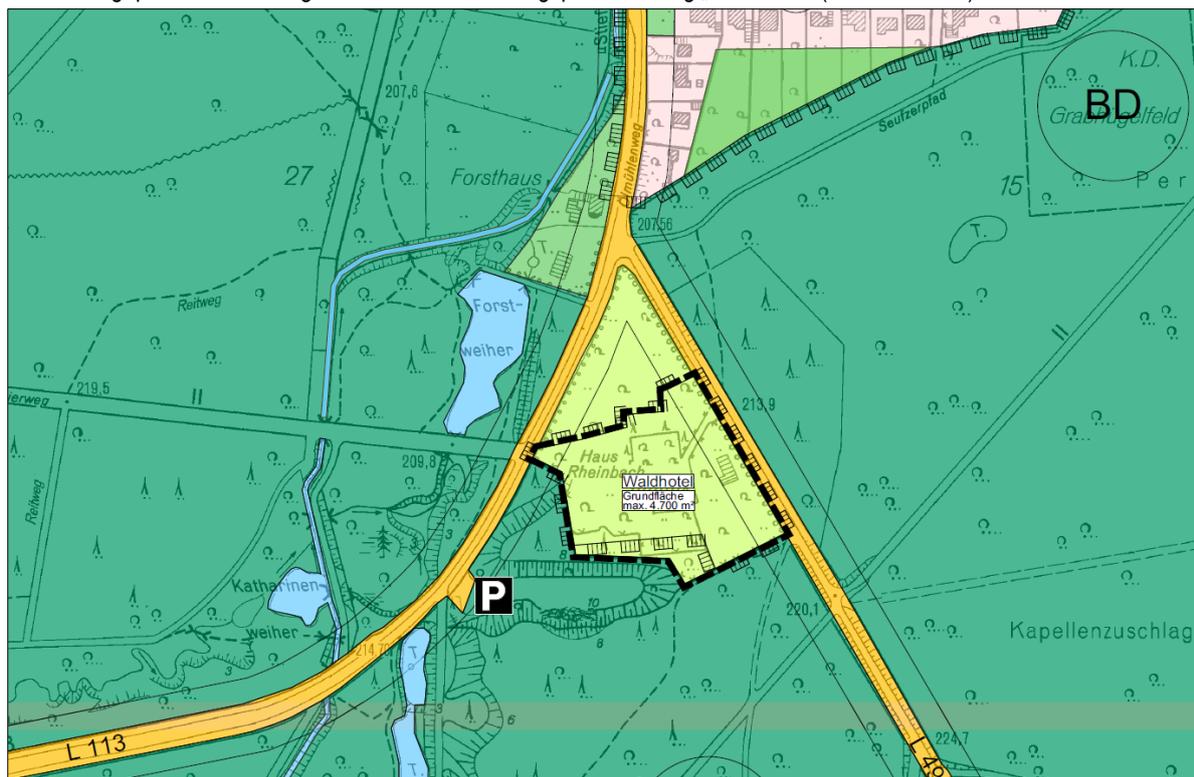
Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Rheinbacher Osteifel“ des Landschaftsplanes Nr. 4 „Meckenheim, Rheinbach, Swisttal“ des Rhein-Sieg-Kreises. Die angrenzenden Waldflächen liegen darüber hinaus im FFH-Gebiet DE-5307-301 „Laubwald südlich Rheinbach“ bzw. dem NSG 2.1-14 „Rheinbacher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

## 5 Planinhalte

### 5.1 Geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Waldhotel“ soll in Form einer Punktdarstellung mit Abgrenzung des Änderungsbereiches und der Nutzungsbestimmung „Waldhotel“ erfolgen. Eine mögliche Bauflächendarstellung wurde zwar von der Landesplanungsbehörde in Aussicht gestellt, stellt jedoch aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs kein städtebauliches Ziel der Stadt Rheinbach dar.

Ausschnitt geplante Darstellung der 13. Flächennutzungsplanänderung „Waldhotel“ (ohne Maßstab)



Quelle: eigene Darstellung, Stadt Rheinbach

Die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan soll für den Änderungsbereich weiterhin beibehalten werden. Da der rechtskräftige **rechtswirksame** Flächennutzungsplan für eine Teilfläche im Süden des Änderungsbereiches Waldflächen darstellt, wird diese Teilfläche ähnlich dem restlichen Geltungsbereich in die Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt. Da diese Flächen faktisch kein Wald sind und zum Grundstück des Waldhotels gehören, wird dadurch die Grenze zwischen dem Wald und dem Hotelbetriebes lediglich berichtigt.

Um das geplante Vorhaben auf die tatsächlich erforderlichen Flächen zu beschränken, wird in der Flächennutzungsplanänderung die maximal zulässige Grundfläche für die Hauptanlagen von ~~4.200 m<sup>2</sup>~~ **4.700 qm** dargestellt. Diese Grundfläche setzt sich aus der in den Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl zusammen (**Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“; GRZ 0,4 und vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“; GRZ 0,5**).

## 5.2 Erschließung

Die **verkehrliche Anbindung** ~~Erschließung~~ des Plangebietes erfolgt über **die Zufahrt auf** die Landesstraße L 492. Da es im Rahmen **dieses Planverfahrens** des **Bebauungsplanes** Nr. 62.1 „Waldhotel“ keine Änderungen an den Verkehrsflächen und der Erschließungssituation vorgenommen werden, wurden die **öffentlichen Verkehrsflächen der Landesstraße nicht** in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes **mit nicht** einbezogen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der ~~freien Strecke der~~ **Landesstraße** L 492 zu gewährleisten, wurde durch den Straßenbaulastträger im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange** ~~Trägerbeteiligung~~ angeregt, eine Linksabbiegerspur einzurichten. Nach einer Erörterung zwischen der Stadt Rheinbach und der zuständigen Fachbehörde wurde in Aussicht gestellt, auf die geforderte Linksabbiegerspur zu verzichten, insbesondere da aufgrund der Bestandsicherung und der geplanten untergeordneten Erweiterung keine relevante Ver-

kehrszunahme zu erwarten ist. ~~Der meiste Verkehr~~ Das höchste Verkehrsaufkommen ist zudem von aus dem Norden, bzw. dem Kernbereich der Stadt Rheinbach und nicht aus südlicher Richtung aus dem Süden zu erwarten. Im Zuge der Errichtung der Linksabbiegerspur wäre außerdem eine anteilige die Inanspruchnahme des FFH- Gebietes sowie ~~des~~ eines Naturschutzgebietes erforderlich.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch oder in einer Tiefgarage im Rahmen der Erweiterung des Waldhotels untergebracht. Für publikumsintensive Veranstaltungen stehen weitere ausreichend Stellplätze in der Umgebung zur Verfügung.

### 5.3 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 Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ wird durch die geplanten ca. 32 Zimmer wird die Schmutzwassermenge erhöht. 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 im Bereich der baulichen Erweiterung Versickerungsmaßnahmen vorgesehen. Das Niederschlagswasser des Neubaus wird dabei im Südosten des Plangebietes in 3 x 10 m<sup>3</sup> Zisternen gesammelt und mittels Überlauf einer Sickermulde an der Grundstücksgrenze parallel zum Ölmühlenweg zugeführt. ~~mündet in den Sickergraben neben dem Ölmühlenweg.~~

## 6 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

### 6.1 FFH- Verträglichkeit

Das Plangebiet grenzt an das FFH-Gebiet DE-5307-301 „Laubwald südlich Rheinbach“ an. Aus diesem Grund erfolgte eine FFH- Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt.

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.

### 6.2 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 Biotope 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.

### 6.3 Klimaschutz

Durch die Planung innerhalb eines bereits als **Hotelstandort Waldhotel** genutzten Bereiches soll schonend mit Grund und Boden umgegangen und keine weitere Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Der geplante Neubau **im Südosten** stellt dabei lediglich eine untergeordnete Erweiterungsmöglichkeit dar, die an die bestehende Nutzung anknüpft.

In den Bebauungsplänen, die im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes aufgestellt werden, werden außerdem Regelungen zur Flächenversiegelung, baulichen Dichte, **energetisch geeigneten Gebäudeausrichtung** sowie **zu** Pflanzmaßnahmen getroffen. Dadurch soll dem allgemeinen Klimaschutz und **Klimawandel** Rechnung getragen werden.

## 7 Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büro Ginster, Umwelt + Landschaft, Meckenheim (Flächennutzungsplan 13. Änderung „Waldhotel“ – Umweltbericht, Stand **Juli 2017**) ist als Anlage beigefügt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Rheinbach, den **25.09.2017**