

STADT RHEINBACH

**13. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich
"Waldhotel"**

UMWELTBERICHT

Auftraggeber:

Hermann Josef Prior

Wormersdorfer Straße 36

53340 Meckenheim

~~**Oktober 2012**~~

Juli 2017 (Änderungen rot gekennzeichnet)

Bearbeitung:

Ginster
Landschaft + Umwelt

Marktplatz 10a
53340 Meckenheim

Tel.: 0 22 25 / 94 53 14
Fax: 0 22 25 / 94 53 15

info@ginster-meckenheim.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	1
1.1	Anlass und Rechtsgrundlagen	1
1.2	Lage und Größe des Plangebietes	2
1.3	Planerische Vorgaben	4
1.4	Entwicklung des Hotelgeländes	4
1.4.1	Ausgangslage bei Übernahme des Grundstückes	4
1.4.2	Sanierung und Erweiterung des Waldhotels, Anlage des Biergartens	5
1.4.3	Erweiterung des Biergartens, Anlage zusätzlicher Parkflächen	6
1.4.4	Ergänzungsbau für das Hotel	6
2	Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich der Planung	7
2.1	Allgemeine Hinweise	7
2.2	Schutzgut Boden	7
2.3	Schutzgut Wasser	8
2.4	Schutzgut Klima	8
2.5	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	8
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung	10
2.7	Schutzgut Mensch	10
2.8	Kultur- und Sachgüter	10
3	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen	11
3.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung / Status Quo	11
3.2	Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	11
3.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	11
3.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	12
3.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	12
3.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	12

3.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung	14
3.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	14
3.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
3.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	14
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
10	Zusammenfassung	17
Quellen		19

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Rechtsgrundlagen

Auf dem Gelände des Waldhotels südlich Rheinbachs wurde das Hauptgebäude mit Seminar- und Veranstaltungsräumen saniert und erweitert. Außerdem wurden ein Biergarten angelegt und erweitert sowie auf dem Gelände Parkplätze für den Hotelbetrieb und Veranstaltungen eingerichtet. Zur weiteren Entwicklung des Waldhotels ist die Errichtung eines Erweiterungsgebäudes mit zusätzlichen Hotelzimmern geplant. Das Vorhaben dient der Ergänzung des sanierten und erweiterten Hauptgebäudes mit Seminar- und Veranstaltungsräumen.

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Waldhotels soll nun die planungsrechtliche Absicherung der erfolgten baulichen Maßnahmen und der weiteren Entwicklung des Geländes ~~inklusive der bereits vertraglich festgelegten Pflege der ökologisch hochwertigen Obstwiesen~~ vorbereitet werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 "Rheinbacher Osteifel" des Landschaftsplanes Nr. 4 "Meckenheim, Rheinbach, Swisttal" des Rhein-Sieg-Kreises. Die angrenzenden Waldflächen liegen im FFH-Gebiet DE-5307-301 "Laubwald südlich Rheinbach" bzw. im NSG 2.1-14 "Rheinbacher Wald" im LP 4 des Rhein-Sieg-Kreises.

Gemäß § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung des Flächennutzungsplans dar.

Grundlage des Umweltberichtes ist der Entwurf mit Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheinbach zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB, Stand Oktober 2012. Der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren fortgeschrieben. Die Ergebnisse folgender Fachgutachten wurden in den Umweltbericht eingestellt:

- GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT 2011: Stadt Rheinbach – Waldhotel. Darstellung des Entwicklungsstandes. Meckenheim
- GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT 2012: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.2 "Erweiterung Waldhotel". Meckenheim

Nach Offenlage des Bebauungsplans wurde im Juli 2017 der nördlich gelegene Teil des Landschaftsschutzgebietes mit der Obstwiese aus dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung herausgenommen. Die daraus resultierenden Anpassungen des Umweltberichtes sind in roter Farbe gekennzeichnet.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Waldhotel liegt südlich der Stadt Rheinbach auf einem von Wald umgebenen, ca. 1,8 ha großen Gelände. Das dreieckige Grundstück wird im Nordosten von der Landesstraße L 113 (Richtung Merzbach) und im Nordwesten von der hier abzweigenden L 492 (Richtung Todenfeld / Hilberath) begrenzt.

Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist das Gelände des Waldhotels ohne die nördlich angrenzende Obstwiese.

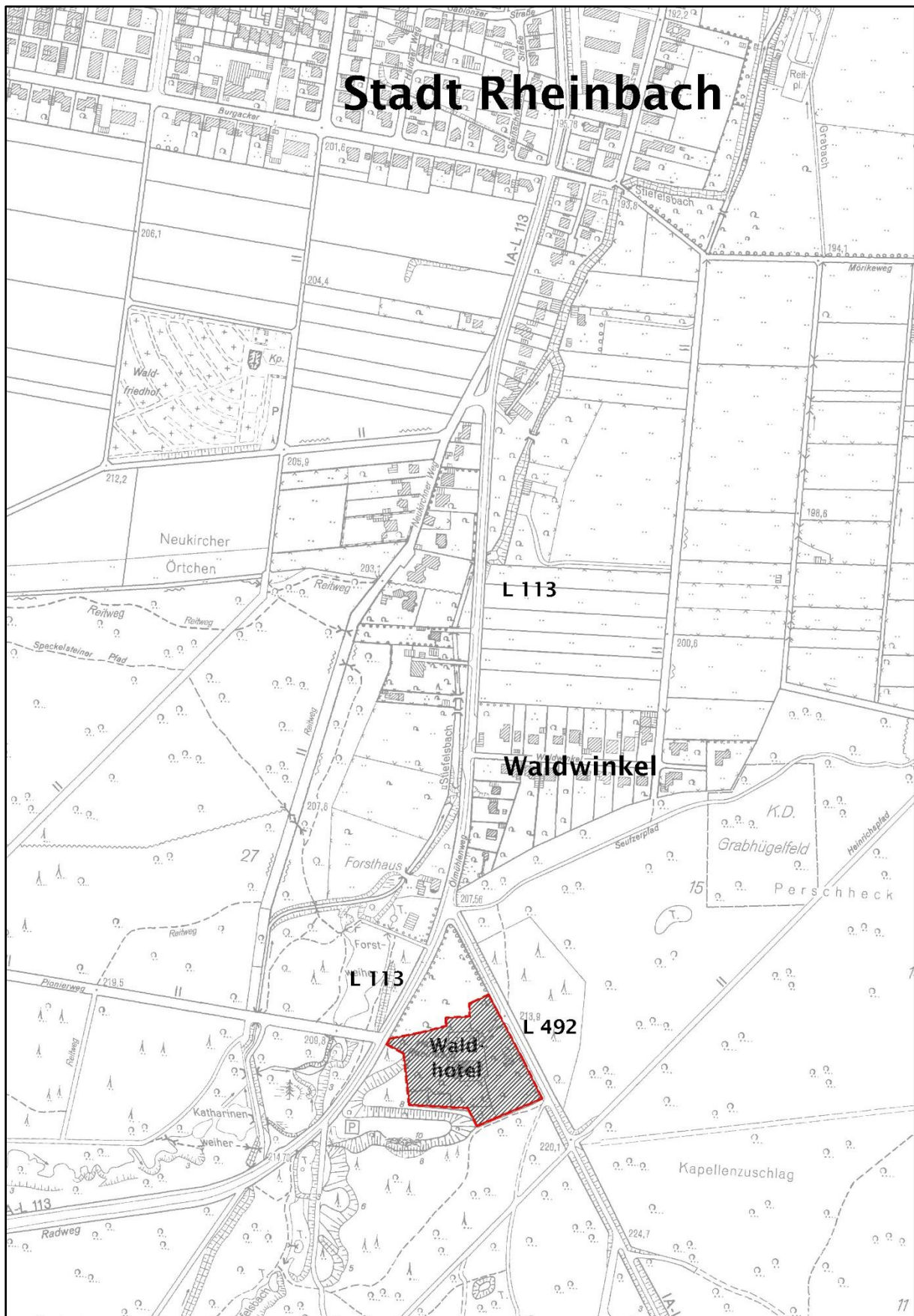


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches für den Flächennutzungsplan

1.3 Planerische Vorgaben

- **Geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Das gesamte Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 "Rheinbacher Osteifel" des Landschaftsplanes Nr. 4 "Meckenheim, Rheinbach, Swisttal" des Rhein-Sieg-Kreises. ~~Große Teile der nicht bebauten Fläche sind~~ Das nördlich angrenzende Grundstück ist als Streuobstwiese dargestellt, die zu erhalten und zu pflegen ist (vgl. Maßnahme 5.4-12 im o. g. Landschaftsplan). Die umgebenden Waldgebiete mit Ausnahme des südlich an das Hotelgelände angrenzenden Steinbruchs stehen unter Naturschutz (NSG 2.1-14 "Rheinbacher Wald" im LP 4 des Rhein-Sieg-Kreises).

- **Europäisches Schutzgebietsnetz Natura 2000**

Die angrenzenden Waldflächen (ohne den Steinbruch) gehören zum FFH-Gebiet DE-5307-301 "Laubwald südlich Rheinbach", das mit dem o. g. NSG 2.1-14 "Rheinbacher Wald" in deutsches Recht umgesetzt wurde.

- **Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg ist das Gelände Teil des großflächigen Bereiches Freiraumfunktion - Schutz der Natur SU-11, der den gesamten Rheinbacher Stadtwald und angrenzende Flächen umfasst.

- **Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach**

Im **rechtsgültigen** Flächennutzungsplan ist der größte Teil des Grundstückes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, der Waldbereich südlich der Hotelanlage trägt wie auch der angrenzende Steinbruch die Signatur für Wald. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "Waldhotel" wird im Parallelverfahren ~~zu den Bebauungsplänen~~ zum Bebauungsplan 62.1 (ausschließlich Bestandssicherung) ~~und 62.2~~ durchgeführt.

1.4 Entwicklung des Hotelgeländes

1.4.1 Ausgangslage bei Übernahme des Grundstückes

In 2006 wurde zwischen der Stadt Rheinbach und dem Vorhabenträger der Kauf einer Teilfläche mit Hotelbau, Remise und Erweiterungsmöglichkeiten vereinbart. Die im Eigentum der Stadt verbleibende Fläche darf durch den Vorhabenträger nach Maßgabe vertraglicher Regelungen mit der Stadt Rheinbach genutzt werden. Diese Regelungen umfassen die Herrichtung der Streuobstwiese und deren dauerhafte fachgerechte Pflege.

Bei der Grundstücksübernahme durch den Vorhabenträger bestanden im Wesentlichen das Hotel-Hauptgebäude sowie zwei Nebengebäude südlich und östlich des Hauptgebäudes (Remise), wobei von dem Gebäude südlich des Hotelbaus nur noch Fundamente erhalten waren. Auf der gesamten Fläche südlich des Hotels (heutiger Biergarten) waren Bauschutt und Müll verteilt.

Zufahrt und Vorplatz des Hauptgebäudes waren bereits voll befestigt, nordwestlich und nördlich des Hotelbaus waren weitere terrassenartige Flächen mit wassergebundener Decke befestigt. Die Fläche direkt vor dem Hauptbau war von Nadelbäumen umgeben. Nördlich davon bestand auf der Fläche des heutigen Boule-Feldes ein mit Schotter befestigter Bolzplatz.

Zwischen Hauptgebäude und Remise sowie nördlich der Remise lagen Rasenflächen mit einzelnen Gehölzen. Zu den Straßen hin war das Gelände durch Hecken abgeschlossen. Die Bäume der auf Teilflächen sehr lückigen Obstwiesen waren in schlechtem Pflegezustand.

1.4.2 Sanierung und Erweiterung des Waldhotels, Anlage des Biergartens

Im ersten Bauabschnitt wurden gemäß der Genehmigung der Stadt Rheinbach der Hotelbau saniert und erweitert sowie die Remise in größerem Umfang neu errichtet. Die Flächen um das Hotel und zwischen Hotel und Remise sowie die Terrasse zwischen Hotel und Bolzplatz wurden mit Betonpflaster befestigt, um sie als Parkplatz bzw. Biergarten nutzen zu können. Bei der Anlage der Terrassen und Wegeverbindungen wurde auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung bezüglich Breite der Wege und Barrierefreiheit auf eine senioren- und behindertengerechte Gestaltung Wert gelegt.

Der Bolzplatz wurde zu einem den international anerkannten Regeln des Boulesports entsprechenden Spielfeld umgestaltet. Damit wurde ein der Zielgruppe adäquates Angebot geschaffen, das auch von Rheinbacher Bürgern gut angenommen wird. Die standortfremden Fichten nördlich des Hotelbaus wurden gemäß Auflage in der Baugenehmigung beseitigt, die Kastanien vor dem Hotel hingegen erhalten und fachgerecht gepflegt. Die Streuobstwiese wurde durch fachgerechte Pflege und umfangreiche Ergänzungspflanzungen in einen strukturreichen, ökologisch wertvollen Zustand versetzt. Bei der Neupflanzung wurde ein umfangreiches Spektrum von ca. 60 regionaltypischen Obstsorten verwendet.

1.4.3 Erweiterung des Biergartens, Anlage zusätzlicher Parkflächen

Um die Flächen südlich des Hotelgebäudes in einen dem Hotelbetrieb angemessenen Zustand zu bringen, waren diese zunächst von Bauschutt und Unrat zu befreien.

Südlich des Hotelgebäudes wurde aufgrund der Nachfrage durch Wanderer und Rheinbacher Bürger auf dem terrassierten Gelände der Biergarten erweitert, um hier ein zusätzliches Angebot in lockerer Atmosphäre zu schaffen. Im Bereich der Fundamente des laut Bebauungsplan vorhandenen Gebäudes wurde –in wesentlich kleinerem Umfang– ein Versorgungspavillon errichtet. Die Böschungen oberhalb der Terrasse wurden mit Betonsteinen abgefangen und mit Stauden und Kleingehölzen (Cotoneaster, Efeu, Fingerstrauch, Lavendel, Salbei, Spierstrauch, Vinca) bepflanzt.

Oberhalb der Terrasse wurden kleine Flächen unter den Bäumen mit feinem Schotter befestigt und mit Sitzgruppen versehen, die von Gästen oder Wanderern genutzt werden können. In diesem Bereich wurde ferner am historischen Standort in Anlehnung an den sog. "Dianatempel" ein Pavillon errichtet, der vom Standesamt der Stadt Rheinbach als Außenstelle für Trauungen genutzt wird.

Eine Erweiterung der Terrassen wurde westlich des Hotels im Zusammenhang mit der Anlage der erforderlichen Fluchtwege aus den Veranstaltungsräumen im Erdgeschoss und im Obergeschoss vorgenommen. Die Anlage eines sicheren Fluchtweges aus dem Obergeschoss erforderte es, den Höhengsprung zwischen den Flächen südlich und nördlich des Hotelgebäudes westlich des Gebäudes durch eine massive Mauer abzufangen. Dadurch entstand eine Erweiterung der Terrasse hinter dem Hotel, die wie die Flächen unterhalb der Mauer befestigt wurde.

Nördlich der Einfahrt wurden zur Deckung des Parkplatzbedarfs bei größeren Veranstaltungen im Bereich der Obstwiese bei Erhaltung der dort stehenden Apfelbäume weitere Parkflächen als Schotterrasen befestigt.

1.4.4 Ergänzungsbau für das Hotel

Um für das Hotel eine günstige Auslastung auch in der Woche (z. B. Seminare) zu gewährleisten, wird ein erweitertes Zimmerangebot benötigt. Zu diesem Zweck ist geplant, südöstlich des Hauptbaus ein zusätzliches Gebäude mit Hotelzimmern zu errichten. Der hierfür erforderliche Bedarf an Parkplätzen soll durch den Bau einer Tiefgarage unter dem Gebäude gedeckt werden.

Mit dem ergänzenden Hotelbau wird ein ausgewogenes, wirtschaftlich tragfähiges Verhältnis zwischen Hotellerie und Gastronomie erreicht. Darüber hinaus wird durch

das Gebäude die Gesamtanlage abgeschlossen; es entsteht ein harmonisches Verhältnis zwischen Baulichkeiten, offenen und befestigten Flächen.

Der Ergänzungsbau soll zusammen mit dem Bestand und den bereits erfolgten Baumaßnahmen in den Bebauungsplänen Rheinbach Nr. 62.1 "Waldhotel" (ausschließlich Bestandssicherung) und 62.2 "Erweiterung Waldhotel" (vorhabenbezogener Bebauungsplan) planungsrechtlich abgesichert werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren ~~zu den Bebauungsplänen~~ zum **Bebauungsplanverfahren Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“** geändert.

2 BESCHREIBUNG DER UMWELT IM EINWIRKUNGSBEREICH DER PLANUNG

2.1 Allgemeine Hinweise

Als Grundlage für die Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung sind zunächst die natürlichen Grundlagen im Plangebiet zu beschreiben.

Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Insofern sind für den Bereich der Bestandssicherung zulässiger und bereits umgesetzter Vorhaben (Bebauungsplan 62.1) keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Ein Ausgleich wird nur für den Bereich des Erweiterungsbaus (Bebauungsplan 62.2) notwendig.

2.2 Schutzgut Boden

Im Bereich der Hanglagen sind basenarme Braunerden aus überwiegend tonig-lehmigen Fließerden verbreitet, in weniger geneigten Lagen finden sich mehr oder weniger durch Staunässe beeinflusste Pseudogley-Braunerden und Braunerde-Pseudogleye. Ausgeprägte Staunässeböden (Pseudogleye) sind in Plateaulagen aus tertiärzeitlichen Verwitterungsbildungen, den Graulehmen, entstanden. Im Untersuchungsgebiet haben sich aus lehmiger Fließerde über dem geologischen Untergrund Pseudogleye, teilweise Braunerde-Pseudogleye gebildet, die an den steilen Anstiegen erodiert sind. (GLA 1974).

Die schluffigen Lehm Böden mit einer geringen bis mittleren Ertragsfähigkeit (30-45) sind am Eifel-Nordrand weit verbreitet und meist mit Wald bestanden. Landwirtschaftliche Erträge sind unsicher, die Bearbeitbarkeit ist durch Vernässungen und ausgeprägte Wechsel zwischen Austrocknung und Vernässung erschwert ("Stunden-

böden"). Die Böden sind empfindlich gegen Bodendruck, haben eine geringe bis mittlere

Sorptionsfähigkeit, geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und geringe Wasserdurchlässigkeit. Über verdichtetem Unterboden ist in 0-7 dm Tiefe mittlere bis starke Stau- oder Hangnässe verbreitet.

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet liegen nicht vor.

2.3 Schutzgut Wasser

Das Gebiet entwässert in den westlich der L 113 fließenden Stiefelsbach. Das Gewässer ist **von den Bebauungsplänen Rheinbach Nr. 62.1 und Nr. 62.2** nicht betroffen.

2.4 Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt im Bereich des überwiegend atlantisch geprägten Klimas der Niederrheinischen Bucht mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern. Aufgrund der Leelage der Eifel sind die Jahresniederschläge mit 600 bis 700 mm relativ gering. Es herrschen Winde aus westlicher und südwestlicher Richtung vor. Mit mittleren Jahrestemperaturen zwischen 8 und 9 °C ist das der Eifel Fuß klimatisch gegenüber den höheren Eifellagen begünstigt. (BfLR 1978).

2.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

• Potenzielle natürliche Vegetation

Auf den betroffenen Flächen ist in der Karte der Potenziellen Natürlichen Vegetation (BVNL 1973) die Einheit "Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald" dargestellt. Standortheimische Gehölze sind gemäß den Angaben im Landschaftsplan Buche, Traubeneiche, Stieleiche, Hainbuche, Vogelbeere, Sandbirke, Espe, Faulbaum, Salweide, Stechpalme, und Hasel, auf dem Hang hinter dem Hotel entfallen Stieleiche, Hainbuche, Faulbaum, Stechpalme, und Hasel; Weißdorn und Schlehe kommen dort dazu. Arten wie Mispel, Speierling und Wildobst können zusätzlich gepflanzt werden.

• Nutzungen / Biotop im Plangebiet

~~Den größten Teil des Grundstückes nehmen zwei Obstwiesen nördlich der Hotelgebäude sowie im Südosten der Gebäude ein. Im vom Auftraggeber übernommenen Zustand waren die Obstwiesen in schlechtem Pflegezustand, große Teilflächen nördlich des Hotelbaus waren baumfrei. Die Altbäume wurden inzwischen durch den Auftraggeber fachgerecht gepflegt, in den Lücken wurden zahlreiche Hochstämme in ca. 60 regionaltypischen Sorten in der von der Stadt Rheinbach geforderten Qualität~~

~~neu gepflanzt. Somit stellt sich der Baumbestand heute als eine strukturreiche Mischung aus teilweise höhlenreichen Altbäumen und neu gepflanzttem Nachwuchs dar. Die Bodenvegetation wird regelmäßig gemäht, jedoch wenig gedüngt.~~

Südlich des Hauptgebäudes grenzt an die Biergartenterrasse ein überwiegend aus Trauben-Eichen bestehender Waldbestand an, unter dem kleinere Teilflächen mit einer dünnen Schotterauflage befestigt und mit Sitzgruppen versehen wurden. Der Waldbereich vermittelt den Übergang zum südlich angrenzenden Steinbruch und damit zu dem umgebenden großflächigen Waldgebiet.

Das Grundstück wird im Nordwesten entlang der Landesstraße L 113 von einer frei wachsenden Hainbuchenhecke und im Nordosten an der L 492 durch eine Hainbuchen-Schnitthecke begrenzt.

- **Angrenzende Nutzungen**

~~Nördlich des Änderungsbereiches liegt auf dem Hotelgrundstück eine Obstwiese (ca. 6.030 m²). Im vom Vorhabenträger übernommenen Zustand war diese in schlechtem Pflegezustand, große Teilflächen nördlich des Hotelbaus waren baumfrei. Die Altbäume wurden inzwischen durch den Vorhabenträger fachgerecht gepflegt, in den Lücken wurden zahlreiche Hochstämme in ca. 60 regionaltypischen Sorten in der von der Stadt Rheinbach geforderten Qualität neu gepflanzt. Somit stellt sich der Baumbestand heute als eine strukturreiche Mischung aus teilweise höhlenreichen Altbäumen und neu gepflanzttem Nachwuchs dar. Die Bodenvegetation wird regelmäßig gemäht, jedoch wenig gedüngt.~~

Das **Hotelgrundstück** ist an zwei Seiten von stark befahrenen Verkehrsstrassen (L 113 im Nordwesten, L 492 im Nordosten) begrenzt, jenseits der Straßen liegt das großflächige Waldgebiet des Rheinbacher Stadtwaldes. Im Süden grenzt der Stadtwald direkt an das Hotelgrundstück an.

- **Artenschutz und FFH-Verträglichkeit**

Bezüglich der Bestandssicherung im Bereich des Bebauungsplans 62.1 "Waldhotel" ist eine gesonderte Artenschutz-Prüfung und die Prüfung der FFH-Verträglichkeit nicht erforderlich. Für den Erweiterungsbau wurde die Artenschutz- und FFH-Prüfung im Landschaftspflegerischen Begleitplan für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Rheinbach 62.2 "Erweiterung Waldhotel" durchgeführt. Die Ergebnisse gelten auch für die vorbereitende 13. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich "Waldhotel".

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild südlich Rheinbachs wird von den ausgedehnten und überwiegend naturnahen Waldflächen des Rheinbacher Stadtwaldes bestimmt. Das Hotelgrundstück mit den Streuobstwiesen und den Gebäuden ist wie eine Rodungsinsel in das Waldgebiet eingebettet. Mit dem Ensemble aus den unterschiedlichen, angemessen dimensionierten Gebäuden, befestigten Platz- und Wegeflächen und den Obstwiesen mit unterschiedlichen Aspekten im Jahresverlauf bildet das Gelände einen kurlandschaftlichen Gegenpart zur umgebenden naturnahen Waldlandschaft.

Einsehbar ist das Gelände vor allem aus nördlicher Richtung von Rheinbach kommend. Hier stehen die Obstwiesen im Vordergrund, das dahinter liegende Hotelgebäude wirkt als Kulisse, die die Anlage nach hinten begrenzt. Der Biergarten hinter dem Hotel ist von außen nicht wahrnehmbar.

Der Rheinbacher Stadtwald ist durch Wege gut erschlossen und in das regionale Wanderwegenetz eingebunden. Das Waldhotel ist an das Wegenetz angebunden und bietet ein beliebtes Ausflugsziel für Menschen aus Rheinbach und der Umgebung.

2.7 Schutzgut Mensch

Das Waldhotel dient insbesondere mit seinen für Erholungssuchende offenen Angeboten (Restaurant, Biergarten, Rastplatz für Wanderer, Boule-Anlage) der Erholung des Menschen. Aufgrund seiner Lage im Rheinbacher Stadtwald, ca. 200 m von der nächsten Siedlung entfernt, sind Belastungen angrenzender Wohngebiete durch den Betrieb des Hotels nicht zu erwarten.

Vorbelastungen durch Lärm bestehen im Plangebiet aufgrund der umgebenden Landesstraßen L 113 und L 492.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Rechtswirksame Schutzobjekte der Bodendenkmalpflege sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Da im Bereich der Bestandssicherung durch den Bebauungsplan 62.1 keine baulichen Vorhaben ermöglicht werden, sind hier keine Untersuchungen erforderlich. Im Bereich des Erweiterungsbaus sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können.

3 ZU ERWARTENDE ERHEBLICHE NACHTEILIGE UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung / Status Quo

Ohne die Aufstellung der Bebauungspläne können die bestehenden Anlagen weiter auf Grundlage der vorliegenden Einzelgenehmigungen betrieben und genutzt werden. Im Vergleich zur derzeitigen Situation würde keine Veränderung eintreten.

Mit dem Verzicht auf die Erweiterung bliebe die Obstwiese südöstlich des Hotelgebäudes erhalten.

3.2 Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Für den Bereich der ausschließlichen Bestandssicherung der vorhandene baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 62.1 "Waldhotel" sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beziehen sich daher allein auf den Geltungsbereich des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 62.2 "Erweiterung Waldhotel" abzusichernden Erweiterungsgebäudes.

3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Mit der Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird der Bodenhaushalt im Plangebiet beeinträchtigt. Natürlich gewachsener Boden wird abgetragen und durch Bebauung mit dem Gebäude, Zuwegungen und Nebenanlagen versiegelt. Je nach Art der Versiegelung wird das Bodenleben stark beeinträchtigt bis unterbunden. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre finden nicht mehr statt, die Bodenentwicklung wird unterbrochen. Der Boden geht auch in seiner Funktion zur Retention von Niederschlagswasser und als Standort für Biotope verloren.

Aufgrund der geringen Ausdehnung der versiegelten Flächen und der mäßigen Bedeutung der Böden im Plangebiet wird den Beeinträchtigungen eine geringe Erheblichkeit zugeordnet.

Durch Befahren mit Baufahrzeugen und kurzzeitiges Lagern von Bodenmaterial im Baufeld können Veränderungen der Bodenstruktur verursacht werden, die mit der Wiederherrichtung der Flächen nach Ende der Baumaßnahme (s. Kap. 4) zurückgeführt werden.

3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Überbauung und Versiegelung bisher offener Bodenflächen verringert die Flächen, die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen.

Da das von den neu versiegelten Flächen ablaufende Regenwasser in Zisternen gesammelt wird und der Überlauf einer Versickerungsmulde zugeführt wird, werden durch die Neuversiegelung keine Oberflächengewässer belastet. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist nicht gegeben, das Risiko einer Verschmutzung des Grundwassers wird durch das Vorhaben nicht erhöht.

Weiterhin besteht im Zuge der Bauarbeiten aufgrund der reduzierten Deckschicht für das Grundwasser bei Unfällen das Risiko einer Verschmutzung durch wassergefährdende Stoffe (z. B. Schmier- und Treibstoffe, Bauchemikalien). Mit der Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird dieses Risiko minimiert.

3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Klimatische Auswirkungen sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der geplanten Baumaßnahme sind Verluste und Beeinträchtigungen von Biotopstrukturen mit hoher und untergeordneter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften verbunden (Obstwiese, Schnitthecke, Schotterfläche).

Die zukünftig überbauten und befestigten Flächen gehen als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren. Die angrenzenden Flächen im Baufeld werden temporär beeinträchtigt, können aber nach Abschluss der Baumaßnahme wieder in gleicher Qualität hergerichtet werden. Mit der Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen im Bebauungsplan minimiert und teilweise ausgeglichen (s. Kap. 4).

In der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch baubedingte Emissionen (Lärm, Staub) und visuelle Reize (Baufahrzeuge, Baumaterialien etc. im Nahbereich der Baustelle) zu rechnen. Bei der geringen Größe des Bauvorhabens auf dem von außen kaum einsehbaren Hotelgelände werden die Auswirkungen als unerheblich beurteilt.

Belange des Artenschutzes

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach 62.2 "Erweiterung Waldhotel" wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Ergebnis können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44(1) Nrn. 1, 2 und 3 BNatSchG durch das Vorhaben aufgrund der Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet, vor dem Hintergrund der Art des Vorhabens oder durch geeignete Maßnahmen (Fledermäuse, Vögel) für die planungsrelevanten Arten 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 (1) Nr. 3 BNatSchG), Störungen planungsrelevanter Arten in den Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gemäß § 44 (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 (5) BNatSchG)

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

FFH-Verträglichkeit

Die das Gelände des Waldhotels umgebenden Waldflächen gehören mit Ausnahme des südöstlich direkt angrenzenden Steinbruchs zum FFH-Gebiet DE-5307-301 "Laubwald südlich Rheinbach". Aufgrund der Nähe zu dem NATURA 2000-Gebiet ist zu untersuchen, ob mit dem Vorhaben Beeinträchtigungen und Risiken für die betroffenen FFH-Arten und –Lebensräume als maßgebliche Bestandteile des Schutzgebietes oder Einschränkungen der Entwicklungsziele verbunden sind.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach 62.2 "Erweiterung Waldhotel" wurde die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens geprüft. Die Prüfung ergibt, dass durch die Errichtung des Erweiterungsbaus

auf dem Hotelgelände keine negativen Auswirkungen auf die Lebensraumtypen im Umfeld zu erwarten sind. Den Entwicklungszielen steht das Vorhaben nicht entgegen. Der Bau des Hotelgebäudes kann somit zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes im Sinne des § 34 BNatSchG führen.

3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung Orts- und Landschaftsbild

Da der geplante Neubau sich in das bestehende Ensemble der Hotelanlage einpasst und von außerhalb des Hotelgeländes kaum wahrnehmbar sein wird, sind erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung nicht zu erwarten.

3.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die Erweiterung der bestehenden Hotelanlagen und der Betrieb des neuen Bettenhauses stellen keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung des Rheinbacher Stadtwaldes dar. Die Nutzung ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Schallemissionen verbunden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut "Mensch" sind nicht erkennbar.

3.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter Bodendenkmalschutz

Durch die Errichtung des neuen Gebäudes sind keine bekannten Fundstellen betroffen. Sollten im Zuge der Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Befunde zu Tage treten, so sind umgehend die zuständigen Fachbehörden (Untere Denkmalbehörde, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege Bonn) zu benachrichtigen und alle Arbeiten an der Fundstelle zu unterbrechen.

Konflikte mit Belangen des Bodendenkmalschutzes sind nur beim Antreffen bedeutender archäologischer Funde zu erwarten. Es wird daher zunächst nicht von erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

3.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der sich wechselseitig bedingenden Funktionen (z. B. Wasserdurchlässigkeit des Bodens – Grundwasserneubildung, Einflüsse des Grundwasserstandes auf die Bodenbildung) sind die Schutzgüter Boden und Wasser regelmäßig eng verknüpft. Eine starke Verzahnung besteht weiterhin über die Funktion des Bodens als Pflanzenstandort zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Arten und Le-

bensgemeinschaften. Diese Wechselwirkungen fließen z. B. über die Bodenfunktionen in Teilen bereits in die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter mit ein.

Unter den Aspekten der Gesundheit des Menschen und Lebensqualität des Menschen können Verknüpfungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Landschaftsbild und Klima / Luft bestehen, wobei das Schutzgut Mensch über die Berücksichtigung der Emissionen bereits Teile des Schutzgutes Klima / Luft integriert.

Über diese Wechselwirkungen hinaus sind im Plangebiet keine speziellen wechselseitigen Beeinflussungen der Schutzgüter ersichtlich.

4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Gemäß § 1a (3) BauGB sind auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen.

Da mit der Bestandssicherung vorhandener baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind, sind in diesem Bereich entsprechende Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nicht notwendig. Die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen beziehen sich daher auf den Bereich der Erweiterungsplanung (Bebauungsplan Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“).

Vermeidung und Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen

Die Arbeitsräume und Flächen für die Baustelleneinrichtung sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Dadurch werden die Beeinträchtigungen für alle Naturraumfunktionen wesentlich minimiert. Benötigte Baumaterialien sollen generell so kurz wie möglich gelagert werden.

Für die Baustelleneinrichtung sind die bereits befestigten, direkt angrenzenden Parkplatzflächen zu nutzen. Damit werden die temporäre Inanspruchnahme höherwertiger Biotope sowie Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen auf natürlich gewachsenen Bodenflächen vermieden.

Gehölze sind so weit wie möglich zu erhalten. Dies betrifft die Obstbäume auf den an das Baufeld angrenzenden Flächen sowie die Schnitthecke entlang der L 492. Damit werden Beeinträchtigungen von Lebensräumen und des Landschaftsbildes minimiert.

Die Baumaßnahme ist zur Verminderung bzw. zeitlichen Beschränkung der Belastungen durch Lärm- und Staubemissionen zügig und ohne größere Unterbrechungen durchzuführen, soweit die Boden- und Wasserverhältnisse dies zulassen.

Wiederherstellungsmaßnahme

Die im Baufeld beanspruchten Flächen sind nach Entfernung aller bauseitigen Einrichtungen wieder herzustellen.

Gestaltungsmaßnahme

Zur Neugestaltung des Landschaftsbildes sind auf der nicht überbaubaren Fläche südlich des Erweiterungsbaus nach Abschluss der Baumaßnahme zur Ergänzung der verbleibenden Obstbäume Obstbaum-Hochstämme lokaler Sorten zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Neben der gestalterischen Funktion werden die Hochstämme langfristig auch eine Funktion als Lebensraum für spezialisierte Tierarten (insbesondere Vögel, Insekten und Kleinsäuger) übernehmen.

Externe Kompensation

Zur Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden in Abstimmung mit dem Forstamt der Stadt Rheinbach auf zwei an das Hotelgelände angrenzenden Waldflächen standortfremde Douglasien entfernt und so die nicht standortgerechten Mischbestände in standortheimische Laubwaldgesellschaften überführt. Betroffen sind die im Eigentum der Stadt Rheinbach stehenden Grundstücke in der Gemarkung Rheinbach, Flur 43, Flurstück 258 (teilw., Größe ca. 659 qm) und Gemarkung Rheinbach, Flur 43 Flurstück 257 (teilw. Größe ca. 2.224 qm), die dem Vorhaben als Ausgleichsflächen zugeordnet werden.

Eingriff und Kompensation werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach 62.2 "Erweiterung Waldhotel" bilanziert. Mit der Biotopwertsteigerung von 5.766 Ökopunkten durch die Kompensationsmaßnahme wird das durch das Vorhaben verursachte Ökopunkt-Defizit in Höhe von 5.598 Punkten ausgeglichen.

Die Maßnahme liegt im FFH-Gebiet DE-5307-301 "Laubwald südlich Rheinbach" und dient den Zielen dieses europäischen Schutzgebietes. Die Umsetzung wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Rheinbach und dem Vorhabensträger verbindlich geregelt.

5 ZUSAMMENFASSUNG

- Auf dem Gelände des Waldhotels südlich Rheinbachs wurden auf Grundlage von Einzelgenehmigungen Erweiterungen vorgenommen. Zur weiteren Entwicklung des Waldhotels ist die Errichtung eines Erweiterungsbaues geplant. Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans "Waldhotel" soll die planungsrechtliche Absicherung des Bestandes und der weiteren Entwicklung vorbereitet werden.
- Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 "Rheinbacher Osteifel" des Landschaftsplanes Nr. 4 "Meckenheim, Rheinbach, Swisttal" des Rhein-Sieg-Kreises. Die angrenzenden Waldflächen liegen im NSG 2.1-14 "Rheinbacher Wald" im LP 4 bzw. im FFH-Gebiet DE-5307-301 "Laubwald südlich Rheinbach".
- Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans "Waldhotel" erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren 62.1 "Waldhotel" (ausschließlich Bestandssicherung).
- Gemäß § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung zu dokumentieren.
- Im Bereich des Bebauungsplans 62.1 zur ausschließlichen planungsrechtlichen Sicherung vorhandener baulicher Anlagen sind mit der Planung keine nachteiligen Umweltwirkungen verbunden, Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich.
- Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beziehen sich auf baubedingte Beeinträchtigungen im Bereich des Erweiterungsvorhabens. Weiterhin werden eine Maßnahme zur Wiederherstellung der Flächen im Baufeld sowie eine Maßnahme zur Gestaltung des Landschaftsbildes beschrieben.
- Zur Kompensation der Eingriffe durch den Erweiterungsbau wird eine externe Maßnahme auf Flächen im Eigentum der Stadt Rheinbach festgelegt.
- Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

- Das Vorhaben kann zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des an das Hotelgelände angrenzenden FFH-Gebietes DE-5307-301 "Laubwald südlich Rheinbach" führen.

Monitoring

Die Umsetzung der Planung wird in Abstimmung mit der Stadt Rheinbach durchgeführt und von den zuständigen Fachbehörden der Stadt im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben kontrolliert. Die Notwendigkeit von darüber hinausgehenden besonderen Überwachungsmaßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

Meckenheim, im ~~Oktober 2012~~ Juli 2017

Ginster	
Landschaft + Umwelt	
	Marktplatz 10a 53340 Meckenheim Tel.: 0 22 25 / 94 53 14 Fax: 0 22 25 / 94 53 15 info@ginster-meckenheim.de

QUELLEN

BVNL - BUNDESANSTALT FÜR VEGETATIONSKUNDE, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Hrsg.) 1973: Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000, Potentielle natürliche Vegetation-, Blatt CC 5502 Köln. Bonn-Bad Godesberg.

GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT 2011: Stadt Rheinbach – Waldhotel. Darstellung des Entwicklungsstandes. Meckenheim

GLA – GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW 1974: Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50.000, Blatt L 5306 Euskirchen. Krefeld

REGIONALPLAN FÜR DEN REGIERUNGSBEZIRK KÖLN, TEILABSCHNITT REGION BONN/RHEIN-SIEG, 2. Aufl., Stand 2009, Köln.

STADTPLANUNG ZIMMERMANN GMBH 2012: Stadt Rheinbach, 13. Flächennutzungsplanänderung "Waldhotel". Entwurf und Begründung. Stand Oktober 2012. Köln