

STADT RHEINBACH

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.1 "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 Vorhabens	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
2	Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich der Planung	6
2.1	Allgemeine Hinweise	6
2.2	Schutzgut Boden	7
2.3	Schutzgut Wasser	7
2.4	Schutzgut Klima	7
2.5	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	8
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung	9
2.7	Schutzgut Mensch	10
2.8	Kultur- und Sachgüter	10
3	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen	10
3.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung / Status Quo	10
3.2	Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	10
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11
10	Zusammenfassung	12
Quellen		13

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Rechtsgrundlagen

Auf dem Gelände des Waldhotels südlich Rheinbach 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. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Rheinbach 62.1 "Waldhotel" sollen nun die auf der Basis von Einzelgenehmigungen gemäß § 35 BauGB erfolgten baulichen Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert und die weitere Entwicklung des Geländes ~~inklusive der bereits vertraglich festgelegten Pflege der ökologisch hochwertigen Obstwiesen~~ geregelt werden. Die Pflege der nördlich des Bebauungsplans zwischen L 113 und L 492 liegenden ökologisch hochwertigen Obstwiesen wurde bereits vertraglich verbindlich geregelt.

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 Bebauungsplans dar.

Grundlage des Umweltberichtes ist der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Rheinbach 62.1 "Waldhotel" der Stadt Rheinbach zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB, Stand Oktober 2012. Der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren fortgeschrieben. **Das Ergebnis des folgenden Fachgutachtens wurde in den Umweltbericht eingestellt:**

- GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT 2011: Stadt Rheinbach – Waldhotel. Darstellung des Entwicklungsstandes. Meckenheim, **Juni 2011**

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

Da der Bebauungsplan 62.1 „Waldhotel“ ausschließlich der Bestandssicherung bestehender Gebäude und Einrichtungen dient, sind eine Eingriffsbilanzierung und die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Ebenso entfällt die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange und der Verträglichkeit mit den Belangen des angrenzenden FFH-Gebietes.

Die von der Unteren Naturschutzbehörde 2017 im Nachgang der Offenlage geforderte Nachbilanzierung von Teilen der südlich des Hotelgebäudes entstandenen und genehmigten Terrassenanlage wird in den Umweltbericht integriert.

1.2 Lage und Größe des Vorhabens

Das Waldhotel liegt auf einem von Wald umgebenen, ca. 1,8 ha großen Gelände südlich der Stadt Rheinbach. Das dreieckige Grundstück wird im Nordwesten von der Landesstraße L 113 (Richtung Merzbach) und im Nordosten von der hier abzweigenden L 492 (Richtung Todenfeld / Hilberath) begrenzt. Der Bebauungsplan umfasst das Gelände **ohne die nördlich gelegene Teilfläche der Obstwiese** mit Ausnahme der Teilfläche für die Errichtung eines Erweiterungsbaus, die im Bebauungsplan 62.2 "Erweiterung Waldhotel" geregelt wird. **Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach 62.1 „Waldhotel“ umfasst eine Fläche von 9.992 m².**



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 ~~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 Schotterrassen befestigt.

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. Da der Be-

bauungsplan der Bestandssicherung zulässiger und bereits umgesetzter Vorhaben dient, sind daher keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

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 Lehmböden 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 ("Stundenböden"). 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 dem Bebauungsplan 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 nimmt eine Obstwiese nördlich der Hotelgebäude (ca. 6.030 m²) ein. Im vom Auftraggeber übernommenen Zustand war die Obstwiese 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 gepflanztetem 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans 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 gepflanztem 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**

Da der Bebauungsplan 62.1 "Waldhotel" ausschließlich der Bestandssicherung dient und damit kein weiteres genehmigungsbedürftiges Vorhaben ermöglicht wird, ist eine gesonderte Artenschutz-Prüfung und die Prüfung der FFH-Verträglichkeit nicht erforderlich.

Die Prüfung dieser Belange wurde jedoch im Landschaftspflegerischen Begleitplan für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach 62.2 "Erweiterung Waldhotel" durchgeführt.

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 Bettenhauses 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Da durch den Bebauungsplan 62.1 keine baulichen Vorhaben ermöglicht werden, sind keine Untersuchungen erforderlich.

3 ZU ERWARTENDE ERHEBLICHE NACHTEILIGE UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

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

3.2 Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Da der Bebauungsplan 62.1 ausschließlich die Bestandssicherung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Hotelgelände zum Ziel hat und keine zusätzlichen baulichen Anlagen ermöglicht, sind nach Rechtskraft des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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 Zuge des Bebauungsplans** keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind, sind entsprechende Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nicht notwendig.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde 2017 die Nachbilanzierung von Teilen der südlich des Hotelgebäudes entstandenen und genehmigten Terrassenanlage südlich des Hotelgebäudes gefordert. Betroffen ist die zur Hangsicherung mit Pflanzsteinen und Wasserbausteinen stabilisierte und bepflanzte Böschung an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet. Die Größe der Fläche beträgt 255 m².

Maßgeblich für die Bilanzierung ist der Zustand der Fläche bei der Grundstücksübernahme durch den Vorhabenträger. Zu diesem Zeitpunkt war die gesamte Fläche südlich des Hotels (heutiger Biergarten) mit Bauschutt und Müll bedeckt, die Fläche wurde von den Vornutzern als Müllhalde genutzt. Von dem ehemals vorhandenen Gebäude südlich des Hotelbaus waren nur noch Fundamente erhalten.

Die Biotoptypen werden nach dem numerischen Bewertungsverfahren für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008) bewertet. Dabei werden nach einer festen Liste Grundwerte für den Bestand (Grundwert A) und den geplanten Zustand (Grundwert P) vergeben, die in Abhängigkeit von lokalen Gegebenheiten und Zustand der Flächen mit Zu- und Abschlägen versehen werden können.

Der Ausgangszustand der Fläche wird als teilversiegelte, zur Müllablagerung genutzte Fläche (Code 1.3 gemäß LANUV 2008) mit dem Grundwert A = 1 Ökopunkt bewertet.

Der heutige Zustand wird als Ziergarten ohne Gehölze bzw. mit < 50 % heimischen Gehölzen (Code 4.3) mit dem Grundwert P = 2 Ökopunkte bewertet.

Bei einer Fläche von 255 m² ergibt sich somit in der Bilanz aus dem Wert des heutigen Zustandes abzüglich des Wertes im Ausgangszustand:

$$(255 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Ökopunkte}) - (255 \text{ m}^2 \times 1 \text{ Ökopunkt}) = 255 \text{ Ökopunkte}$$

Mit der Umnutzung der Fläche ist somit eine ökologische Aufwertung um 255 Ökopunkte verbunden.

5 ZUSAMMENFASSUNG

- Auf dem Gelände des Waldhotels südlich Rheinbachs wurden in den letzten Jahren auf Grundlage von Einzelgenehmigungen Erweiterungen vorgenommen, die nun in einem Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden sollen.
- 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 darüber hinaus im FFH-Gebiet DE-5307-301 "Laubwald südlich Rheinbach" bzw. dem 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 und in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung zu dokumentieren.
- Da mit dem Bebauungsplan ausschließlich vorhandene bauliche Anlagen planungsrechtlich abgesichert werden sollen und die Errichtung neuer Anlagen nicht ermöglicht wird, sind mit der Planung keine nachteiligen Umweltwirkungen verbunden.
- Die von der Unteren Naturschutzbehörde 2017 geforderte Nachbilanzierung der zur Hangsicherung stabilisierten und bepflanzten Böschung an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet ergab gemäß LANUV (2008) eine Aufwertung um 255 Ökopunkte.

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

BFLR – BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG 1978: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 122/123 Köln-Aachen. Bonn – Bad Godesberg

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

LANUV – LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (Hrsg.) 2008: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen

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

STADTPLANUNG ZIMMERMANN GMBH 2012: Stadt Rheinbach, Bebauungsplan Nr. 62.1 "Waldhotel". Entwurf und Begründung. Stand Oktober 2012. Köln