

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Fachbereich V  
Aktenzeichen:  
Vorlage Nr.: BV/1670/2021

Freigabedatum:  
08.12.2021

Vorlage für die Sitzung			
Rat	Entscheidung	20.12.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 "Am Hochbachweg" unter Anwendung des § 13 b BauGB; hier: Gesamtabwägung und Satzungsbeschluss**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:  
keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:  
keine

Beschlusscontrolling:  
Die Beschlussvorlage ist für das Beschlusscontrolling nicht vorgesehen.

### Beschlussvorschlag:

#### a) Beschluss über die Gesamtabwägung der im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen

Der Rat der Stadt Rheinbach nimmt zur Kenntnis, das im Zuge der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a (3) Nr. 2 Baugesetzbuch keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit abgegeben wurde. Der Rat nimmt zudem zur Kenntnis, dass während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB keine Äußerungen und Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht wurden. Die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Rat der Stadt Rheinbach geprüft und gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Der Rat der Stadt Rheinbach fasst in seiner Sitzung am 20.12.2021 den Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“, inklusive folgender Ergänzung:

Der vom Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 06.05.2021 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange angeregten Empfehlung zu Schottergärten wird insoweit gefolgt, als dass ein Pflanzgebot sowie der Ausschluss von Abdeckbahnen aufgenommen wird.

Eine Beschlussfassung über vorgebrachte Äußerungen und Stellungnahmen im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB und im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB ist mangels Vorlage von Stellungnahmen nicht erforderlich.

Grundlage für den Beschluss ist die der Verwaltungsvorlage als Anlage beigefügte Zusammenfassung der Stellungnahmen mit Abwägungsergebnis. Die Übersicht der Abwägungsentscheidung ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Abwägungsgründe in Kenntnis zu setzen.

## **b) Satzungsbeschluss**

Nach der Beschlussfassung über die Gesamtabwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beschließt der Rat den Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“, der unter Anwendung der Regelungsinhalte des § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt worden ist und bei dem von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 (1) BauGB abgesehen wurde, gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch und § 89 Bauordnung NRW als Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“ umfasst eine ca. 0,5 ha große Fläche im Westen des Rheinbacher Ortsteils Ramershoven. In den Geltungsbereich werden die Grundstücke der Gemarkung Ramershoven, Flur 5, Flst. Nr. 80, 306, 307 sowie Teilbereiche der Grundstücke Flst. Nr. 82, 111, 112, 165, 212, 304, 308 mit einbezogen. Das Plangebiet wird im Norden vom Flurstück Nr. 110, Flur 5, Gemarkung Ramershoven begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang des freizuhaltenden Korridors des Landschaftsschutzgebietes „Gewässersystem Swistbach“. Im Süden verläuft die Grenze entlang der Flurstücke mit den Nummern 164, 163 und 160. Von dort verspringt der Geltungsbereich entlang der Grundstücke der Mehrzweckhalle und der Freiwilligen Feuerwehr. Anschließend bildet die Peppenhovener Straße (K65) die Grenze zum Plangebiet. Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze entlang des Flurstücks Nr. 95, Flur 5, Gemarkung Ramershoven. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Der Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“ besteht aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie aus Hinweisen. Eine Begründung sowie die dazugehörigen Fachgutachten sind beigefügt. Die Begründung wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“ durchzuführen.

## Erläuterungen:

In seiner vorberatenden Sitzung am 30.11.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen die Entscheidung zur Gesamtabwägung vertagt. Hintergrund ist, dass der Empfehlung zu Schottergärten (siehe Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 06.05.2021 [C1.25a]) gefolgt werden soll. Der aufgrund der Beschlusslage des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen geänderte Beschlussentwurf sowie die ergänzte Festsetzung einschließlich der zugehörigen Begründung wird in der Verwaltungsvorlage zur besseren Nachverfolgbarkeit in Orange gekennzeichnet.

Der Beschlussfassung zum Satzungsbeschlusses gingen folgende weitere Beratungen voraus:

Der Rat der Stadt Rheinbach hat am 02.12.2019 entsprechend der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 12.11.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“ gefasst (siehe Beschlussvorlage BV/1265/2019). Der Aufstellungsbeschluss wurde im Sonderdruck Nr. 3/2019 des amtlichen Mitteilungsblattes der Stadt Rheinbach „kultur und gewerbe“, Erscheinungstag: 30.12.2019 öffentlich bekannt gemacht und die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung bis zum 22.01.2020 informieren und sich zu der Planung äußern. Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der gemäß § 13a (3) Satz 2 BauGB festgesetzten Frist wurden nicht abgegeben. Am 25.01.2021 beschloss der Haupt- und Finanzausschuss den Entwurf des Bebauungsplans sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und die förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (siehe Beschlussvorlage BV/1485/2021).

Nach der im Zeitraum vom 08.04.2021 bis einschließlich 07.05.2021 erfolgten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der parallel dazu erfolgten förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Verwaltung die Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Stellungnahmen erarbeitet. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden nicht abgegeben. Die im Rahmen der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen sind mit einem Abwägungsergebnis der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen (**Anlage 7**).

Stellungnahmen, die eine wesentliche Überplanung des Entwurfes erforderlich machen, liegen nicht vor. Der abschließende Beschluss über die Stellungnahmen obliegt dem Rat im Rahmen der Gesamtabwägung und wird diesem im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss vorgelegt. Dennoch beinhalten die zum Satzungsbeschluss vorgesehenen Unterlagen (**Anlagen 8 bis 10**) gegenüber den Unterlagen zum Entwurfsbeschluss, die dem Haupt- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 25.01.2020 vorgelegen haben, nachfolgende Ergänzungen und Aufnahmen aus dem Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB:

- Gemäß den Anregungen der förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde das Schall-Immissionsgutachten (**siehe Anlage 12**) geändert. Im Wesentlichen bezieht sich die Änderung des Schall-Immissionsgutachtens auf die geänderte Beurteilungsgrundlage von der

Freizeitlärmmrichtlinie NRW auf die Anwendung der TA-Lärm. Zudem wurden die Verweise auf das Gutachten in der Begründung (siehe Kapitel 3.13 und 4.2.1) aktualisiert. Die Ergebnisse des Gutachtens bleiben auch durch die geänderte Beurteilungsgrundlage unverändert, sodass es neben den angepassten Verweisen keiner Ergänzung oder Änderung der Festsetzungen bedarf.

- Der Anregung, einen Verweis auf § 39ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und den Besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG einzufügen, wurde durch eine entsprechende Aufnahme innerhalb des Punktes 12 der textlichen Festsetzungen gefolgt. Zusätzlich ist die Begründung (siehe Kapitel 3.10) entsprechend ergänzt worden.
- Zudem wurde durch Anregung aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Vermeidungsmaßnahme gegen Vogelschlag in die textlichen Festsetzungen (siehe Punkt 12) aufgenommen. Zusätzlich wurde die Begründung (siehe Kapitel 3.10) entsprechend ergänzt.
- Weiterführend wurde die textliche Festsetzung (siehe Punkt 12) zur Baufeldfreimachung im Jahr 2020 und die entsprechende Begründung (siehe Kapitel 3.10 und 4.2.4) aufgrund des bereits vergangenen Zeitraums gestrichen.
- Der Anregung, dass in der Pflanzenauswahl in unmittelbarer Nähe zum Kinderspielplatz keine Pflanzen mit giftigen Pflanzenbestandteilen angeführt werden sollten, wird gefolgt. Hierzu wird der „gewöhnliche Liguster“ aus den textlichen Festsetzungen (siehe Punkt 15) gestrichen.
- Weiterführend wurde Punkt 15 der textlichen Festsetzungen um die Anpflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen ergänzt. Zudem wurde die Begründung (siehe Kapitel 3.13) entsprechend ergänzt.
- Der Anregung, den Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 4 Meckenheim – Swisttal – Rheinbach mit einer Legende zu den wesentlichen Planinhalten der Landschaftsplanung zu versehen, wird gefolgt. Dementsprechend ist die Abbildung 6 im Kapitel 1.5.3 der Begründung entsprechend ergänzt worden.
- Der Anregung, dass im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg Bodenbewegungen möglich sind, wird in dem Sinne gefolgt, als dass ein zusätzlicher Hinweis (C. Hinweise, Punkt 8. Bergbau) in den textlichen Bestandteil des Bebauungsplans aufgenommen wird.

Weiterhin wurde neben den Änderungen und Ergänzungen, welche aus den Ergebnissen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB resultieren, von Seiten der Verwaltung folgende planungsrechtliche Festsetzungen und Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften, inklusive deren Begründung, aufgenommen bzw. ergänzt:

- Aufnahme von „Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ in die textlichen Festsetzungen im Abschnitt A. Planungsrechtliche Festsetzungen als Punkt 13 sowie die Aufnahme der zugehörigen Herleitung unter Punkt 3.11 der Begründung
- Aufnahme des Albedo- /SRI-Wertes in die textlichen Festsetzungen im Abschnitt B. Örtliche Bauvorschriften, Punkt 1.3 „Dacheindeckung und Anlagen zur solaren Energiegewinnung“, sowie in die Kapitel 3.17 und 4.2.5 der Begründung. Aufgrund des erforderlichen Helligkeitswertes Streichung der Dachfarbe „Schwarz“.
- Aufnahme des Punktes 1.4 „Dachaufbauten und Dacheinschnitte“ im Abschnitt B. Örtliche Bauvorschriften, sowie die Aufnahme des Kapitels 3.18 „Dachaufbauten und Dacheinschnitte“ in die Begründung

Zur Übersicht sind die Änderungen und Ergänzungen, welche sowohl nach dem Zeitraum als auch nach dem Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgenommen wurden, nachfolgend nochmals dargestellt:

#### Planungsrechtliche Festsetzungen (textlicher Bestandteil):

- Änderung und Ergänzung der Festsetzung „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (siehe Punkt 12)
- Aufnahme der Festsetzung von „Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ (siehe Punkt 13)
- Änderung und Ergänzung der Festsetzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (siehe Punkt 15)

#### Planungsrechtliche Festsetzungen (zeichnerischer Bestandteil):

- Aufnahme der Festsetzung von „Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ im nördlichen Teilbereich des Plangebiets

#### Örtliche Bauvorschriften

- Aufnahme Punkt 1.3 „Dacheindeckung und Anlagen zur solaren Energiegewinnung“,
- Aufnahme des Punktes 1.4 „Dachaufbauten und Dacheinschnitte“

#### Hinweise:

- Aufnahme des Hinweises Punkt 8. „Bergbau“

#### Ergänzung der Begründung in den Kapiteln

- 1.5.3 Landschaftsplan
- 3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 3.11 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 3.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbindung
- 3.14 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- 3.17 Dacheindeckung und Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- 3.18 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Neuaufnahme)
- 4.2.1 Mensch und seine Gesundheit

- 4.2.3 Wasser
- 4.2.4 Tiere und Pflanzen
- 4.2.5 Klima

Die gegenüber dem Entwurfsbeschluss geänderten und ergänzten textlichen Festsetzungen, die neu aufgenommene Festsetzung im zeichnerischen Bestandteil und zugehörig im textlichen Bestandteil unter Punkt A. Planungsrechtliche Festsetzungen sowie die Neuaufnahme eines Hinweises und einer örtlichen Bauvorschrift lassen insgesamt keine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB erforderlich werden. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Die Änderungen, Ergänzungen und Streichungen wurden in den Unterlagen zum Satzungsbeschluss rot hervorgehoben.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

- a) Beschluss über die Gesamtabwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen**
- b) Satzungsbeschluss**

Die Beschlüsse werden vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen als Empfehlung an den Rat gefasst. Nach erfolgter Beschlussfassung durch den Rat wird die Verwaltung alle notwendigen Schritte für die Rechtskraft des Bebauungsplanes veranlassen.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorgenommen.

## **Anlagen:**

- Anlage 1 Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Anlage 2 Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Anlage 3 Landschaftsplan Nr. 4 Meckenheim – Rheinbach – Swisttal mit Verortung des Bebauungsplans
- Anlage 4 Rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Anlage 5 Städtebauliches Konzept; Stand Juni 2020
- Anlage 6 Städtebaulicher Entwurf; Stand November 2020
- Anlage 7 Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 13 a (3) Nr. 2 BauGB und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
- Anlage 8 Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“, Stand: Satzungsbeschluss
- Anlage 9 Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“, Stand: Satzungsbeschluss
- Anlage 10 Begründung zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“, Stand: Satzungsbeschluss
- Anlage 11 Hydrologisches Gutachten, Paladini Geotechnik, Auftrag Nummer 20201892, Stand 06. April 2020
- Anlage 12 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“, Stadt Rheinbach, Henneker Zillinger Ingenieure, vom 17.07.2020, inklusive 1. Nachtrag vom 12.08.2021
- Anlage 13 Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“, inklusive Protokoll; Dr. Ralph Schöpwinkel; Diplom-Biologe, Stand 06. August 2020