



Begründung

zum Bebauungsplan

Rheinbach Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach-Merzbach Ortslage“ III. Änderung

Planverfasser: Stadt Rheinbach

Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach sind die Grundstücke hinter der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Waldblick“ in Merzbach bis zur Landschaftsschutzgrenze neu als „Wohnbaufläche“ dargestellt worden.

Dies gilt auch für die Grundstücke Gemarkung Neukirchen, Flur 18, Nr. 105, 163 und 164.

Im 1980 rechtsgültig gewordenen Bebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach-Merzbach Ortslage“ sind diese Grundstücke jedoch noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und Teilflächen sind zusätzlich als „Landschaftsschutzgebiet“ nachrichtlich gekennzeichnet.

Mit Datum vom 29.11.2002 liegt der Verwaltung ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach-Merzbach Ortslage“ vor. Demnach soll auf diesen Flächen eine Bauflächenausweisung erfolgen, die eine Bebauung der Grundstücke mit Einfamilienhäusern ermöglicht.

Eigentumswechsel und das wachsende Interesse an einer baulichen Nutzung der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen machen eine Änderung bzw. Anpassung des Bebauungsplanes an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes notwendig.

Der Rat der Stadt Rheinbach hat deshalb in seiner Sitzung am 02.06.2003 den Aufstellungsbeschluss zur III. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach-Merzbach Ortslage“ gefasst.

Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Bereich der III. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach-Merzbach Ortslage“ wird begrenzt durch die nördliche Grenze der Parzellen Gemarkung Neukirchen, Flur 18, Nr. 163 und 164, die westliche, nördliche und östliche Grenze der Parzelle Flur 18, Nr. 105, die geradlinige Verlängerung der südlichen Grenze der Wegeparzelle Flur 18, Nr. 59, und die östliche Grenze der Straße „Waldblick“.

Übergeordnete Planungen

Die Ausweisungen stehen in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird für diese Flächen somit gewahrt.

Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschlusses durch den Rat der Stadt Rheinbach am 02.06.2003
- Veröffentlichung des v.g. Beschluss im amtlichen Mitteilungsblatt „kultur und gewerbe“ vom Juli 2003, Ersch. 30.06.2003
- Beschluss über die Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung im Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss am 20. Mai 2003
- Veröffentlichung des v.g. Beschluss im amtlichen Mitteilungsblatt „kultur und gewerbe“ vom Juli 2003, Ersch. 30.06.2003
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.06.2003 und Durchführung der Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 07. Juli 2003 bis 25. Juli 2003
- Beschluss über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung durch den Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss am 02. Dezember 2003
- Beschlussmitteilung vom 05. Dezember 2003
- Beschluss über den Entwurf und die Offenlage durch den Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss am 01.03.2005
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.03.2005 und Durchführung der Offenlage in der Zeit vom 11.04.2005 bis einschließlich 11.05.2005

- Beschluss über die während der Offenlage vorgebrachten Anregungen durch den Rat der Stadt Rheinbach am 06.07.2005
- Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Rheinbach am 12.09.2005

Inhalt der Änderung

Der rechtsgültige Bebauungsplan weist den nördlichen Teil der Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 18, Nr. 105, 163, und 164 als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.

An der nördlichen Grenze der Parzellen 163, 164 sowie an der nördlichen und westlichen Grenze der Parzelle 105 verläuft eine Nutzungsgrenze zwischen Wohnbaufläche und landwirtschaftlicher Fläche. Ein Teilbereich im Süden der Grundstücke liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Inhalt der Planung ist für die im Bebauungsplan gelegenen Teilflächen der v.g. Grundstücke die Änderung der Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Allgemeines Wohngebiet“.

In Anpassung an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird auf den Grundstücken eine Wohnbebauung zugelassen.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsgrenzen für den Änderungsbereich entfallen. Hierfür wird eine neue Nutzungsgrenze entlang der nördlichen und östlichen Grenze der Parzelle 105 und der südlichen Grenze des Änderungsbereiches festgelegt.

In Anlehnung an die rechtsgültigen Ausweisungen des Bebauungsplanes Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach-Merzbach Ortslage“ für die Bebauung entlang der Straße Waldblick wird für den Änderungsbereich gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 4 Bau-nutzungsverordnung ein „Allgemeines Wohngebiet“, ausgewiesen.

Die überbaubaren – und damit im Umkehrschluss die nicht überbaubaren - Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt.

In Anlehnung an die Nachbarbebauung und in Konsequenz aus den städtebaulichen Zielen des rechtsgültigen Bebauungsplanes einer lockeren Bebauung ist in dem neuen Bauflächenfenster nur eine eingeschossig Einzelhausbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 zulässig. Hierdurch bleibt die geringe Baudichte und damit der bestehende Charakter des Gebietes gewahrt. Es wird auch eine Einfügung in das Ortsbild und eine Eingliederung in die freie Landschaft sichergestellt.

Darüber hinaus wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Die Beschränkung wird mit den erhöhten Anforderungen an Infrastruktureinrichtungen begründet, die mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten zwangsläufig verbunden sind. Hier ist insbesondere der erhöhte Stellplatzbedarf und zusätzliches Verkehrsaufkommen zu nennen.

Die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes,

1. dass Garagen mindestens 5,00 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zu errichten sind,
2. dass bei eingeschossigen Gebäuden nur Dachneigungen von 15 ° bis 48° zulässig sind

werden unverändert übernommen.

Die neue Bebauung wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (private Zuwegung) an die Straße „Waldblick“ angebunden. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist somit gesichert.

Erschließung

Das Änderungsgebiet liegt westlich der L 113 und wird über die Straße „Waldblick“ an diese angebunden.

Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und zur Vorbereitung der baulichen Nutzung hat die Stadt Rheinbach mit den Grundstückseigentümern mit Datum vom 19.04.2004 – entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Rheinbach vom 29.03.2004 – auf der Grundlage des §§ 11 Baugesetzbuch einen Städtebaulichen Vertrag geschlossen.

Gemäß § 5 des Vertrages werden die Grundstücke, ausgehend vom vorhandenen Wendehammer der Straße „Waldblick“ über eine private Straße erschlossen, die die Grundstückseigentümer auf ihren Grundstücken errichten werden. Die Kosten für die Errichtung dieser Straße sowie die Verkehrssicherungspflicht übernehmen die Grundstückseigentümer.

Mit Anschluss an den Wendehammer wird daher in einer Breite von 3,00 m eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger ausgewiesen.

Ver- und Entsorgung

Die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers in den vorhandenen Kanal ist nach den vorliegenden Unterlagen als unproblematisch anzusehen. Der Anschluss kann an den vorhandenen Kanal im Wendehammer, aufgrund der topographischen Höhenlage, nur mittels Druckleitung erfolgen. Alternativ hierzu kann die Entwässerung des Schmutzwassers über eine vom Grundstückseigentümer zu erstellende Anschlussleitung auf den Wirtschaftsweg Parzelle Nr. 56 mit Anschluss an den Kanal in der Straße „Wiesengrund“ erfolgen. Die anfallenden Kosten sind in beiden Fällen vom Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den vorhandenen Kanal der Straße „Waldblick“ ist nach den vorliegenden Unterlagen nicht möglich.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nach heutigen Erkenntnissen ebenfalls nicht möglich. In diesem Zusammenhang wird auf das hydrogeologische Gut-

achten des Baugrundlabors Batke GmbH vom 26.02.2001 zum Bebauungsplan Rheinbach-Merzbach Nr. 1 „Weidenstraße“ I. Änderung hingewiesen.

Es ist daher beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser dem Vorfluter „Hennester Bach“ zuzuführen. Die Kosten für die Niederschlagsentwässerung sind ebenfalls von den Grundstückseigentümern zu übernehmen.

Weitere Einzelheiten zur Schmutz- und Niederschlagsentwässerung können erst im weiteren Verlauf und nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens festgelegt werden und bleiben daher dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag vorbehalten.

Die vorstehenden Ausführungen sind Gegenstand des § 6 des Städtebaulichen Vertrages vom 19.04.2004 mit den Grundstückseigentümern, der am 29.03.2004 vom Rat beschlossen wurde.

Nachrichtliche Übernahme der Landschaftsschutzgrenze *

Ein Teilbereich des Änderungsgebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet. Die Landschaftsschutzgrenze wird nach der derzeit gültigen Landschaftsschutzverordnung in die III. Änderung nachrichtlich übernommen. Sie liegt im südlichen Planbereich und wird mit einer Bauflächenausweisung überplant. Nach der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Rhein-Sieg-Kreis werden Landschaftsschutzgebiete u.a. festgesetzt wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung; vor allem in den Naturparks Kottenforst-Ville und Bergisches Land. Vom Zweckverband Naturpark Kottenforst-Ville wurden keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung erhoben unter der Voraussetzung, dass die betroffenen Flächen aus dem Landschaftsschutz entlassen werden. Die Entlassung der als „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellten Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet wird nach Abschluss des Planverfahrens, d.h. nachdem die Bebauungsplanänderung vom Rat als Satzung beschlossen worden ist, bei der Bezirksplanungsbehörde beantragt. Erst nach Vorlage einer ordnungsbehördlichen Verordnung über die Teilaufhebung wird die Bebauungsplanänderung in Kraft gesetzt.

In die Änderung wird ein Hinweis aufgenommen, das für die vom Landschaftsschutz betroffenen Flächen auf den Parzellen Flur 18, Nr. 105, 163 und 164 ein entsprechendes Entlassungsverfahren durchzuführen ist.

Im Rahmen der Offenlage des Landschaftsplanes Nr. 4 „Meckenheim-Rheinbach-Swisttal“ wurde die Untere Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises mit Schreiben vom 12.06.2003 auf die in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes bereits hingewiesen.

Die Überplanung ist flächenmäßig so geringfügig, dass sie mit den Belangen der Landschaftspflege zu vereinbaren ist. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die geplante eingeschossige Bauweise, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, möglichst gering gehalten. Für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag und die Zusatzvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag über die im Rahmen der Erstellung des landschaftspflegerischen Begleitplanes zur III. Änderung des Bau-

ungsplanes Rheinbach - Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach - Merzbach Ortslage“ ermittelten Ausgleichsmaßnahmen und Übernahme der Kosten, die im Zuge der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entstehen werden, verwiesen.

Umweltbelange

1. Eingriff in Natur und Landschaft

Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und zur Vorbereitung der baulichen Nutzung hat die Stadt Rheinbach mit den Grundstückseigentümern mit Datum vom 19.04.2004 – entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Rheinbach vom 29.03.2004 – auf der Grundlage des §§ 11 Baugesetzbuch einen Städtebaulichen Vertrag geschlossen.

Gegenstand des Vertrages ist u.a. die Verpflichtung der Eigentümer zur Übernahme der Ausgleichsmaßnahmen.

Im Rahmen des III. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach - Merzbach Ortslage“ wurde entsprechend den Regelungen des städtebaulichen Vertrages ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Das Ergebnis des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist Bestandteil der III. Änderung.

Der ermittelte Kompensationsbedarf aus Eingriffen in das Biotop- und Bodenpotential kann nicht durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes gedeckt werden. Der außerhalb des Plangebietes zu deckende Mindestkompensationsbedarf zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodenpotentials beträgt insgesamt 4.902 Bewertungspunkte. Auf die Eingriffbilanzierung wird verwiesen.

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 14.02.2005 eine Zusatzvereinbarung zum Städtebaulichen Vertrag vom 29.03./19.04.2004 über die im Rahmen der Erstellung des landschaftspflegerischen Begleitplanes zur III. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach - Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach - Merzbach Ortslage“ ermittelten Ausgleichsmaßnahmen und Übernahme der Kosten, die im Zuge der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entstehen werden, beschlossen.

Um den ermittelten Kompensationsbedarf zu decken, verpflichten sich die Grundstückseigentümer in der Zusatzvereinbarung von ihren Grundstücken Gemarkung Neukirchen, Flur 15, Nr. 66 und 68 eine Fläche von 1.634 m² bereitzustellen und auf dieser Fläche eine Umwandlung der artenarmen Fettweide in eine Magerweide durchzuführen und deren Erhalt für die Dauer von 30 Jahren festzuschreiben.

Die Sicherung der Flächen erfolgt durch Eintragung einer Baulast auf den Grundstücken Gemarkung Neukirchen, Flur 15, Nr. 66 und 68.

Da die Flächen im Entwurf zum Landschaftsplan Nr. 4 als „zu erhaltendes Grünland“ ausgewiesen sind, werden die Grundstückseigentümer nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises verpflichtet, nach Ablauf der Pflegebindungsfrist (30 Jahre nach Abnahme der Maßnahme durch die Untere Landschaftsbehörde) keine Maßnahmen zuzulassen, die zu einer Verschlechterung des

Flurstückes aus Sicht von Natur und Landschaft führen würden (z.B. Nutzungsintensivierung, Umbruch, Entfernen von Gehölzbeständen). Eine Pflegeverpflichtung besteht nach Ablauf der Pflegebindungsfrist nicht mehr. Die Zweckbindung des Flurstückes als Kompensationsmaßnahme ist hingegen unbefristet.

Zur Umwandlung der Grundstücksfläche von Fettweide in Magerweide sind vom Eigentümer folgende Bewirtschaftungsauflagen einzuhalten:

- ganzjähriger Verzicht auf jegliche Düngung (bei der Erreichung des Entwicklungszieles „Magerweide“ kann im Einvernehmen mit der Landschaftsbehörde ggf. eine P/K-Düngung zugelassen werden;
- ganzjähriger Verzicht auf chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel;
- kein Pflegeumbruch und keine Nachsaaten;
- aufgrund der geringen Flächengröße und zur Vermeidung von Weidenschäden dürfen maximal 2 Tiere ab 1. April kurzzeitig die Flächen beweiden; eine Winterbeweidung in den Monaten November bis März (einschließlich) ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsmaßnahme auf den Grundstücken Gemarkung Neukirchen, Flur 15, Nr. 66 und 68 wird den neuen Baugrundstücken zugeordnet.

Zur Sicherung der Maßnahme wird in die Bebauungsplanänderung eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.

2. Umweltbericht

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von Bedeutung. Dadurch sollen Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen vermieden und damit insgesamt eine Verbesserung der Lebensqualität durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Seit dem 03. August 2001 gilt das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001. Der durch dieses Artikelgesetz neu eingeführte § 2 a BauGB schreibt einen Umweltbericht für diejenigen Vorhaben vor, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine solche Prüfung durchzuführen ist.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hängt gemäß § 3b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) von der Art, Größe und Leistung eines in der Anlage 1 dieses Gesetzes aufgeführten Vorhabens ab. Das Änderungsgebiet hat eine Größe von 1.700 m². Gemäß der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung „UVP-pflichtige Vorhaben“ ist für das Änderungsgebiet weder eine allgemeine Vorprüfung, noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Kampfmittelräumung

Laut Schreiben der Schreiben Bezirksregierung Köln vom 01.07.03 ergibt die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder im Umfeld der Bebauungsplanänderung Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln. Da sich jedoch im unmittelbaren Baubereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben, bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken gegen die Durchführung der in Rede stehenden Maßnahmen. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleichwohl nicht gewährt werden. Das Schreiben der Bezirksregierung ist den Grundstückseigentümern zur Berücksichtigung zugeleitet worden. Ebenfalls hat die Bauaufsichtsbehörde ein Ablichtung erhalten.

Kosten

Der Stadt Rheinbach entstehen durch die III. Änderung keine Kosten.

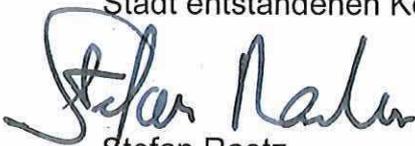
Auf die Regelungen des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB mit den Grundstückseigentümern vom 29.03./19.04.2004

- a) über die Kostenerstattung von Planungsleistungen im Rahmen der III. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach-Merzbach Ortslage“,
- b) evtl. notwendig werdende Erschließungsmaßnahmen und
- c) die Verpflichtung zur Übernahme von Ausgleichsmaßnahmen

sowie

die vom Rat am 14.02.2005 beschlossene Zusatzvereinbarung zu v.g. Vertrag über die im Rahmen der Erstellung des landschaftspflegerischen Begleitplanes zur III. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach - Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach - Merzbach Ortslage“ ermittelten Ausgleichsmaßnahmen und Übernahme der Kosten, die im Zuge der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entstehen werden, wird verwiesen.

Die Bebauungsplanänderung wird erst dann rechtsverbindlich werden, wenn die der Stadt entstandenen Kosten durch die Verursacher erstattet worden sind.


Stefan Raetz
Bürgermeister

* Hinweis:

Mit Rechtskraft des Landschaftsplanes Nr. 4 „Meckenheim-Rheinbach-Swisttal“ (LP 4) am 05.07.2005 wurde die ordnungsbehördliche Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Rhein-Sieg-Kreis aufgehoben. In dem Landschaftsplan sind die neu als Wohnbauflächen dargestellten Grundstücke bereits nicht mehr als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz nach Abschluss der Bauleitplanverfahren ist somit nicht mehr erforderlich.