

# **GEMEINDE RUPPICHTEROTH**

## **31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN BEREICH „ECKE BURGSTRASSE/PFARRGASSE/B478“**

**BEGRÜNDUNG**

**TEIL 1: STÄDTEBAULICHE ASPEKTE**

---

**TEIL 2: UMWELTBERICHT**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung .....	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung .....	3
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>4</b>
3.1	Regionalplan .....	4
3.2	Landschaftsplan .....	4
3.3	Flächennutzungsplan .....	4
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Änderungsgebiet des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>5</b>
5.1	Lage des Geltungsbereiches .....	5
5.2	Vorhandene Strukturen und Umgebung .....	5
5.3	Erschließung .....	6
5.4	Beabsichtigte Darstellung.....	6
<b>6</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>6</b>
6.1	Artenschutzprüfung .....	7
6.2	Eingriff und Ausgleich.....	8

## **TEIL 1: STÄDTEBAULICHER ASPEKTE**

### **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

#### **1.1 Anlass der Planung**

Der generelle Planungsanlass ist die städtebauliche Neuordnung des vorliegenden Plan- gebiets, wobei insbesondere die südlichen Flächen einer geordneten städtebaulichen Ent- wicklung und Eingliederung in das bauliche Umfeld zugeführt werden soll. Das Gebiet soll eine nachhaltige Aufwertung erfahren, wobei seine zentrale Innenstadtlage und die im Um- feld vorhandenen Nutzungsstrukturen aufgegriffen werden.

Wesentliche Zielsetzung der Planung ist der bedarfsgerechte Ausbau an neuen altersge- rechten Wohnungen im Gemeindegebiet sowie der Ausbau der prägenden Mischnutzung entlang der B478.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung wird durch eine städtebauliche Planung be- gleitet und planungsrechtlich so gefasst, dass eine insgesamt abgestimmte und eine sich städtebaulich in die Umgebung einfügende Lösung ermöglicht wird.

#### **1.2 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die planerischen Voraussetzungen zur Re- alisierung einer Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten in der Ortslage Ruppichteroth - Mitte zu schaffen. Die 31. Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich, da der Zulässig- keit der geplanten Nutzungen die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan wider- spricht.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans – mit der zukünftigen Darstellung einer gemischten Baufläche (M) – soll daher die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraus- setzungen zur Entwicklung einer gemischten Nutzungen schaffen. Dies entspricht unter- anderem der Zielsetzung des bedarfsgerechten Ausbaus an altersgerechten Wohnungen in zentraler Lage.

## **2 VERFAHREN**

Der zuständige Ausschuss für Planung, Klima- und Umweltschutz des Rates der Gemeinde Ruppichteroth hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 den Beschluss zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B478“ gefasst.

Die geplante Nutzung entspricht in Teilen nicht den derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, sodass eine Änderung für den Planungsbereich notwendig ist. Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 1.01/3 Ruppichteroth - Mitte für den Bereich „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B478“ durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan soll innerhalb des Änderungsbereiches zukünftig eine gemischte Baufläche darstellen.

## **3 PLANUNGSVORGABEN**

### **3.1 Regionalplan**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Gebietsentwicklungsplanes der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg. Das Plangebiet ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

### **3.2 Landschaftsplan**

Für die Gemeinde Ruppichteroth existiert kein rechtskräftiger Landschaftsplan.

Das Plangebiet liegt innerhalb der 300 Meter Schutzzone des Flora-Fauna-Habitat-Gebiets Nummer DE-5110-301 „Brölbach“. Eine Bewertung, ob die Erhaltungsziele des Gebiets in den maßgeblichen Bestandteilen durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden, erfolgte im Rahmen einer FFH-Vorprüfung durch das Fachbüro Planungsgruppe Grüner Winkel aus Nümbrecht.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ruppichteroth ist die Fläche des Plangebietes in Teilen als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Der nördliche Teilbereich des Flurstückes Nummer 471, der direkt an die Burgstraße angrenzt ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ dargestellt. Die südlich innerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücke Nummer 444, 445, 1478 und 1476 entlang der B478 sind als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt.

Da die Darstellungen des derzeitigen Flächennutzungsplanes dem geplanten Vorhaben entgegenstehen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## **4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung in zwei Bereiche vor. Im Eckbereich Burgstraße/B478 auf den Flurstücken Nummer 446, 448, 449, 450 und 470 soll ein Solitärbau mit bis zu vier Vollgeschossen (zuzüglich eines Nicht Vollgeschosses) realisiert werden. Hier ist eine gemischte Nutzung aus Arztpraxen und Wohnen vorgesehen.

Der restliche Änderungsbereich ist zum Großteil für die Errichtung von altersgerechten Wohnungen vorgesehen. Im südlichen Bereich entlang der B478 ist eine Blockrandbebauung mit bis zu vier Vollgeschossen geplant. Im Erdgeschoss entlang der B478 ist eine Geschäfts- und Gastronomienutzung zum Beispiel in Form eines Cafés vorgesehen. Innerhalb des Blockrandes soll ein begrünter Innenhof für die Bewohnerinnen und Bewohner entstehen.

Im nördlichen Bereich entlang der Burgstraße soll ein Gebäudekörper mit ebenfalls bis zu vier Vollgeschossen entlang der Burgstraße errichtet werden. Die beiden vier-geschossigen Gebäudekörper werden durch einen eingeschossigen Verbindungsgang untereinander verbunden.

## **5 ÄNDERUNGSGEBIET DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **5.1 Lage des Geltungsbereiches**

Der Änderungsbereich liegt in der Ortschaft Ruppichteroth - Mitte und umfasst die Flurstücke Nummer 444, 445, 446, 448, 449, 450, 470, 471 und Teile des Flurstückes Nummer 451, Flur 10 sowie die Flurstücke 1476, 1477, 1478, 1479 und 1480, Flur 11, Gemarkung Ruppichteroth.

Die verbindliche Abgrenzung des Änderungsgebietes ergibt sich aus der entsprechenden Darstellung im zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanänderung.

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt circa 7.900 m<sup>2</sup>.

### **5.2 Vorhandene Strukturen und Umgebung**

Auf dem Grundstück wachsen verschiedene lebensraumtypische Laubbäume sowie Nadelgehölze mit Unterwuchs von Sträuchern, Efeu und Brombeeren. Im Bereich der Pfarrgasse ist das Grundstück asphaltiert und wird in Teilen als Parkplatzfläche genutzt. Die nördlichen und westlichen Bereiche werden als Rasenfläche gepflegt. Auf dem Grundstück befindet sich ein leerstehendes, ehemals als Möbellager genutztes eingeschossiges Gebäude. Das Gebiet wird durch Zäune und Bruchsteinmauern eingefasst.

Der Änderungsbereich wird nördlich durch die Burgstraße, im Osten durch die Pfarrgasse und im Süden durch die B478 begrenzt. An der westlichen Grenze des Gebietes grenzt eine Wohnnutzung an.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Direkt östlich entlang der Pfarrgasse liegt ein Lebensmitteldiscounter mit den dazugehörigen Stellplatzflächen.

### **5.3 Erschließung**

#### Verkehrliche Erschließung

Die im Änderungsgebiet vorgesehene Nutzungsstruktur soll über die im Umfeld vorhandenen öffentlichen Verkehrswege erschlossen werden. Hierzu zählen im Norden die Burgstraße, die östlich gelegene Pfarrgasse sowie die im Süden verlaufende B478. Im Bereich der B478 soll an der südwestlichen Plangebietsgrenze eine Zufahrt zur Tiefgarage entstehen. Mit dem bestehenden Anschluss an die B478 ist das Änderungsgebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Für den ruhenden Verkehr sind in Teilen oberirdische Stellplätze sowie eine Tiefgarage geplant.

#### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Kommunikation) erfolgt über die bestehenden Medien in der Bundesstraße 478.

Im Bereich der Bundesstraße 478 befinden sich ein Mischwasserkanal DN 800. In Abstimmung mit den Gemeindewerken Ruppichteroth sind an diesen sowohl das Schmutz- als auch das Regenwasser anzuschließen. Die entwässerungstechnische Erschließung ist somit gesichert.

### **5.4 Beabsichtigte Darstellung**

Der Flächennutzungsplan soll innerhalb des Bereiches der 31. Änderung zukünftig als gemischte Baufläche (M) dargestellt werden, um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Entwicklung von verschiedenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sicherzustellen. Dies entspricht unter anderem der Zielsetzung des bedarfsgerechten Ausbaus an altersgerechten Wohnungen sowie der Erweiterung von beispielsweise Gewerbe-, Gastronomie- und/oder Dienstleistungsbetrieben in zentraler Lage, welche für das Umfeld der Flächennutzungsplanänderung prägend sind.

## **6 UMWELTBELANGE**

Für die 31. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Umweltprüfung gemäß Paragraph 2 Absatz 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach Paragraph 1 Absatz 6 Nummer 7 und Paragraph 1 a BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß Paragraph 2 a Nummer 2 BauGB dokumentiert – Teil 2 der Begründung.

## **6.1 Artenschutzprüfung**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und zu bewerten. Aufgrund der gegebenen Biotopstrukturen innerhalb des Änderungsgebietes des Flächennutzungsplanes, die ein Vorkommen „planungsrelevanter Arten“ möglich erscheinen lassen, wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach Paragraph 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten (Stufe I: Vorprüfung) und ob gegebenenfalls weiterführende Untersuchungen oder Betrachtungen (Stufe II: Vertiefende Prüfung) notwendig sind. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften stellen den fachgesetzlichen Maßstab für die Bewertung der Folgen der vorliegenden Planung für Natur und Landschaft dar.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde daher eine Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung (Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, 2020) für das Änderungsgebiet erstellt, die untersucht, ob und in welcher Art und Intensität geschützte/planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Aus der vorliegenden Artenschutzprüfung geht hervor, dass durch die beabsichtigte Flächennutzungsplan-Änderung nach derzeitigem Stand keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei planungsrelevanten Arten keine Verbote des Paragraph 44 Absatz 1 BNatSchG ausgelöst werden. Daher sind Vermeidungsmaßnahmen (einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen) für planungsrelevante Arten nicht erforderlich.

Um mögliche Beeinträchtigungen derjenigen europäischen Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gerechnet werden, zu vermeiden, sind zeitliche Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen zu beachten: Grundsätzlich sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben gemäß Paragraph 39 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG.

Unter der Berücksichtigung zeitlicher Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen werden die Verbotstatbestände gemäß Paragraph 44 Absatz 1 BNatSchG auch für die potenziell betroffenen, nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten nicht ausgelöst. Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf. Eine vertiefende Betrachtung und Erfassung (ASP Stufe II) ist nicht erforderlich.

### Flora-Fauna-Habitat - Vorprüfung

Aufgrund der Nähe zum Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Nummer DE 5110 - 301 „Brölbach“ wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt (Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, 2021). Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das prüfungsrelevante FFH-Gebiet Nr. DE – 5110 – 301 „Brölbach“ durch die bau-, anlage- und betriebsbedingten

Auswirkungen durch das Vorhaben und der kumulativen Wirkungen anderer Projekte, in seinen maßgeblichen Bestandteilen und Erhaltungszielen nicht erheblich beeinträchtigt wird. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung ist nicht erforderlich.

## **6.2 Eingriff und Ausgleich**

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LFB) zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nummer 1.01/3 „Ruppichteroth - Mitte“ (Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, 2021) werden die zu erwartenden Eingriffe in das Biotoppotenzial sowie in den Boden, welche durch die geplante Errichtung der Wohnanlage sowie den entsprechenden Bewegungsflächen (Gebäude und versiegeltes Betriebsgelände) hervorgerufen werden, ermittelt.

Im Flächennutzungsplan werden keine Festlegungen zum Ausgleich getroffen. Die konkreten Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe werden im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 1.01/3 „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B478“ festgesetzt und abschließend im Baugenehmigungsverfahren ermittelt und geregelt.

Ruppichteroth, den 23.09.2021



## **TEIL 2: UMWELTBERICHT**

*Für das Bebauungsplanverfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) notwendig. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB dargestellt.*