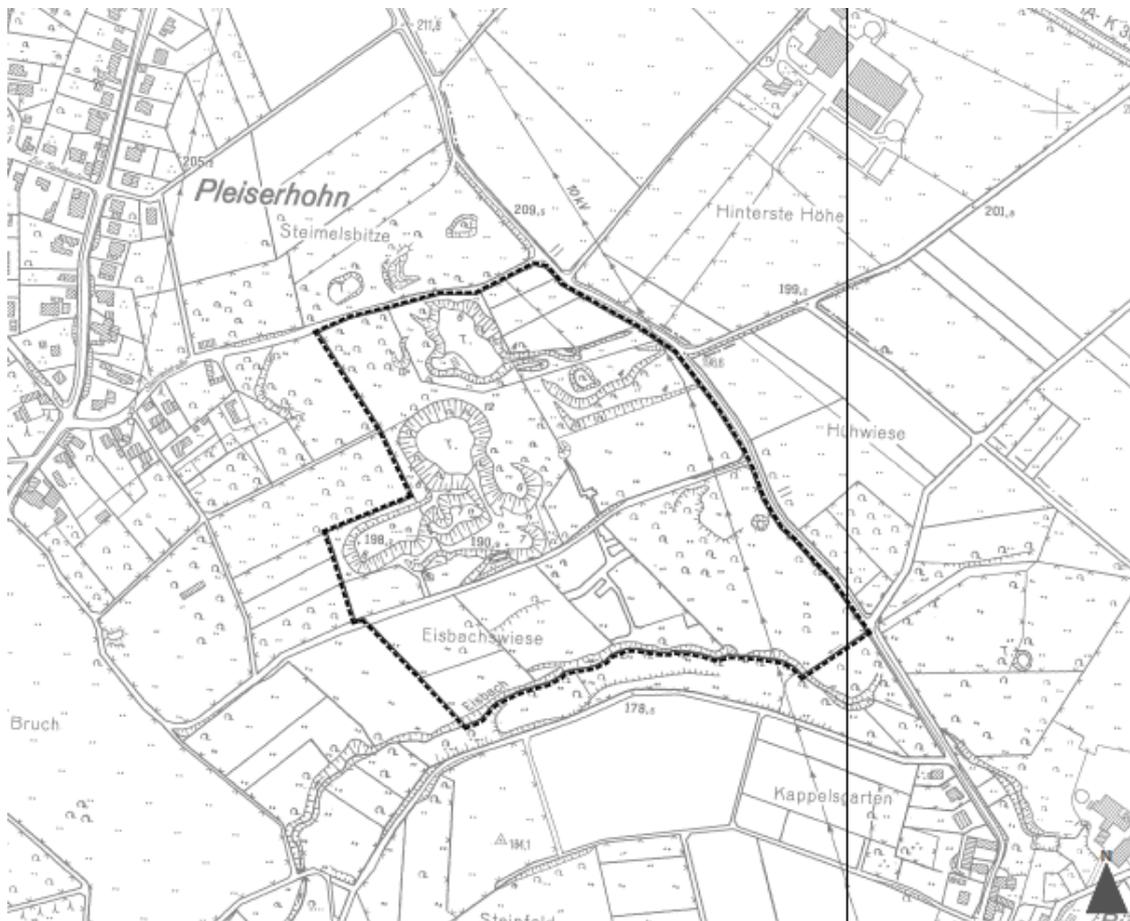




**80. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich
» Pleiserhohn, Wochenendhausgebiet « im Stadtteil Oberpleis**
Begründung gem. § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch
Fassung zum Änderungsbeschluss



Inhalt

Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte der 80. Flächennutzungsplanänderung

1	Planungsanlass, Planungsziele, Erfordernis der Planung.....	3
2	Planungsalternativen	3
3	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets.....	3
4	Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
5	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	6
6	Verfahren	7
7	Planinhalte - Darstellungen.....	8
8	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
9	Landschaftspflegerischer Ausgleich	9
10	Umweltbelange	9
11	Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung	9
12	Rechtsgrundlagen.....	9

1 Planungsanlass, Planungsziele, Erfordernis der Planung

Am 23.08.1999 hat der Rat der Stadt Königswinter durch den Beschluss 1337/99 den Bebauungsplan Nr. 60/21 „Wochenendhausgebiet Pleiserhohn“ einstimmig aufgehoben. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wurde die Aufhebung des Bebauungsplans zum 25.11.1999 rechtswirksam. Der Bebauungsplan wurde bis zu diesem Zeitpunkt nicht umgesetzt. Begründet wurde die Aufhebung mit dem öffentlichen Interesse der Unterschutstellung des betreffenden Bereiches.

Der Flächennutzungsplan stellt in dem Bereich des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 60/21 „Wochenendhausgebiet Pleiserhohn“ noch immer ein „Sondergebiet das der Erholung dient (Wochenendhausgebiet)“ dar. Die Flächen im Bereich der „Teiche bei Pleiserhohn“ sind naturschutzwürdig und bereits entsprechend geschützt. Ein Wochenendhausgebiet wurde an dieser Stelle nicht umgesetzt und eine Umsetzung wird auch nicht mehr verfolgt. Aufgrund dessen soll diesen veränderten Tatsachen mit der 80. Änderung des Flächennutzungsplans Rechnung getragen werden. Der Flächennutzungsplan soll durch diese Änderung dem Status-Quo angepasst werden.

2 Planungsalternativen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Planerforderlichkeit und aufgrund des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB unter Berücksichtigung der Bodenschutzklausel auf Ebene des Flächennutzungsplans eine Alternativenprüfung vorzunehmen und die Standortwahl zu begründen.

Bedingt durch das mit der Planung verfolgte Ziel das „Sondergebiet das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ und im nordwestlichen Bereich in eine „Fläche für die Forstwirtschaft“ zu überführen, bestehen weder grundsätzliche Alternativen, noch alternative Standorte.

3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Die 80. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst rund 10,85 ha „Sondergebiet das der Erholung dient (Wochenendhausgebiet)“.

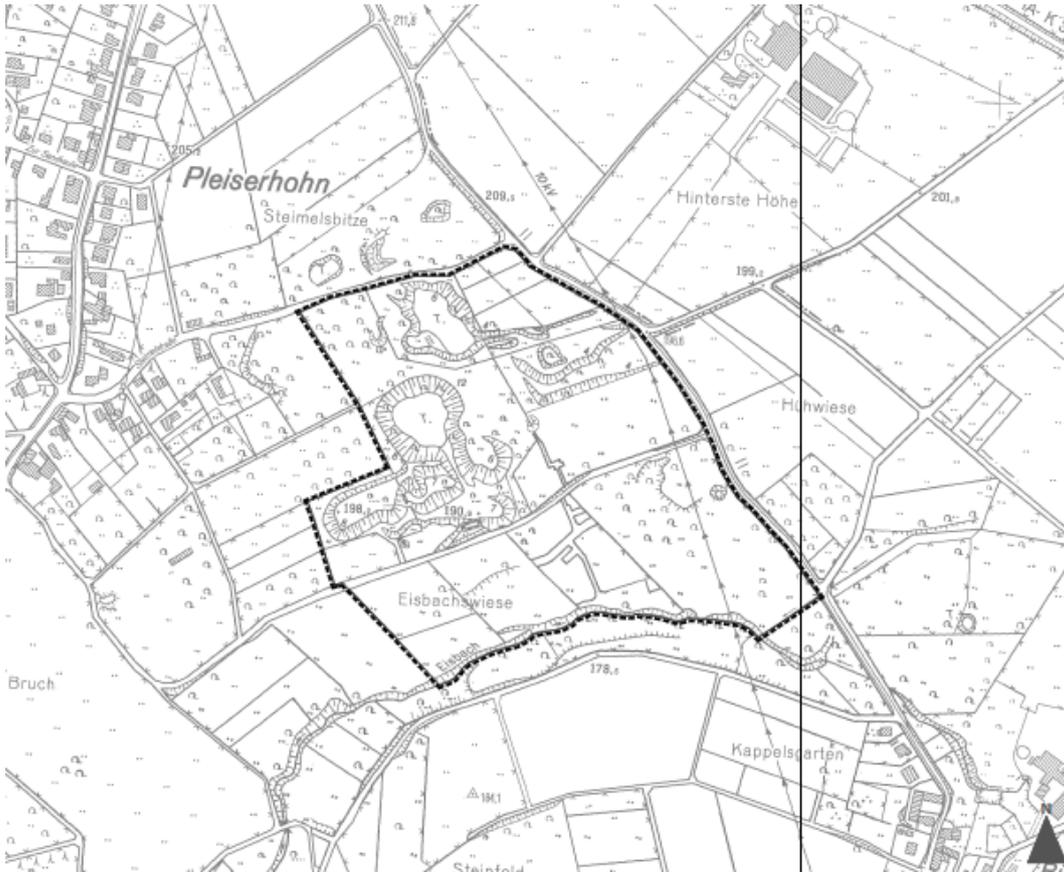
Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt in der Gemarkung Wahlfeld, Flur 5, Flurstücke 300, 321/2, 321/3, 321/4, 323, 324, 336, 341, 365, 366, 367, 399, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547 sowie teilweise Flurstücke 301, 308. Der Geltungsbereich der Änderung wird in der Planzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Steimelstraße
- Im Osten durch die Rübhausener Straße
- Im Süden durch den Eisbach
- Im Westen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die Grenze des Änderungsbereiches ist aus der Planzeichnung eindeutig ersichtlich.

80. Flächennutzungsplanänderung – Begründung Teil I



Geltungsbereich der 80. Flächennutzungsplanänderung (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt westlich des Ortsteils Pleiserhohn des Stadtteils Oberpleis zwischen den Orten Rübhausen und Westerhausen.

Der Geltungsbereich der 80. Flächennutzungsplanänderung liegt bis auf einen kleinen Bereich im Südwesten im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets ist nachrichtlich in diese Flächennutzungsplanänderung übernommen worden. Es ist nicht zu erwarten, dass die Änderung des Flächennutzungsplans sich auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets nachteilig auswirken.

Im südlichen Bereich liegt der Geltungsbereich der 80. Flächennutzungsplanänderung zudem teilweise in den Grenzen der rechtskräftigen Verordnung der Bezirksregierung Köln – Naturschutzgebiet „Eisbachtal“ (2016). Die Grenzen des Naturschutzgebietes wurden nachrichtlich in die Flächennutzungsplandarstellung übernommen.

Das Gebiet ist ein bis zum Eisbach hin fallender Südhang, der geprägt wird durch zwei im Westen gelegene alte Basaltsteinbrüche, die heute als Teiche sichtbar sind. Das gesam-

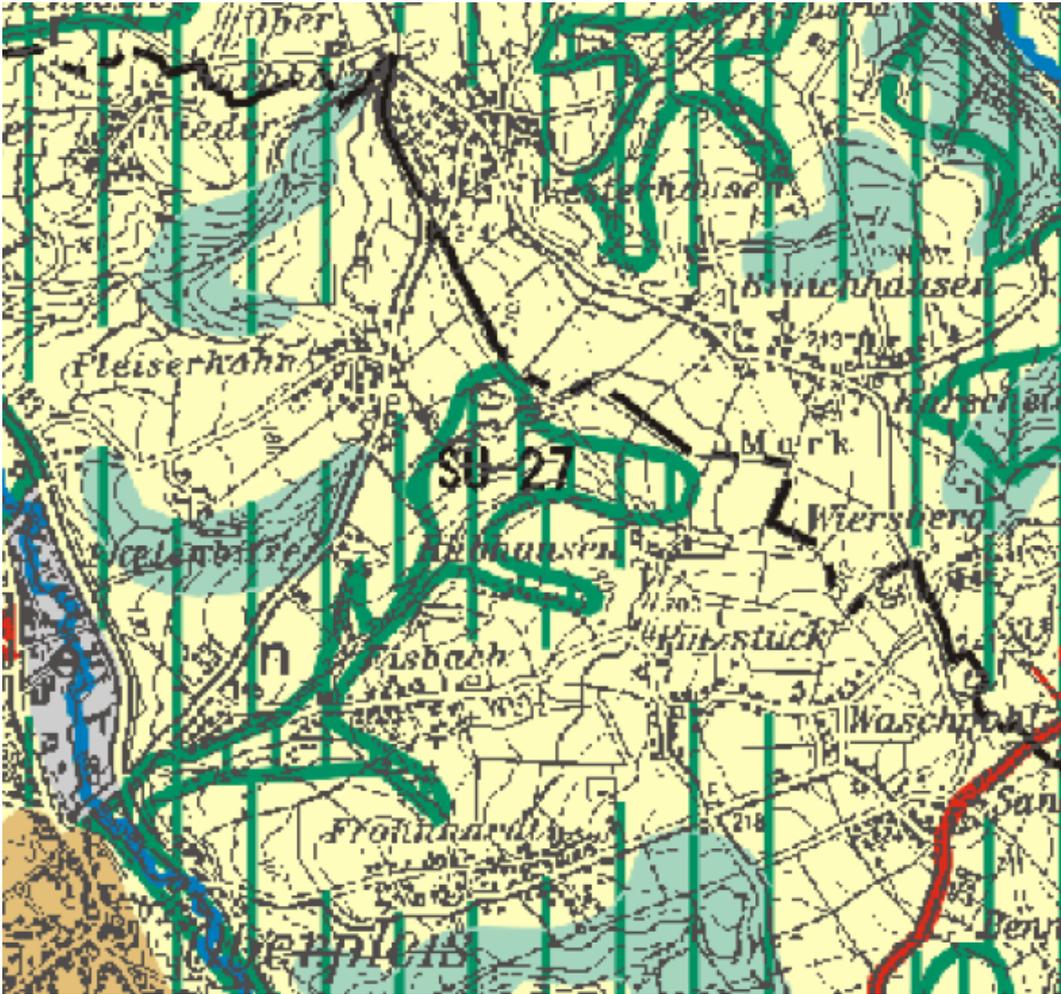
te die Teiche umgebende Gebiet stellt ein seltenes Biotop dar und ist aufgrund dessen zu erhalten.

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Kupfererz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Silistria“ sowie über dem aus Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Wilhelm I“. Ein Abbau von Mineralien ist im Geltungsbereich nach Angaben der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung Bergbau und Energie NRW – nicht dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist aufgrund dessen nicht zu rechnen.

4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im seit dem 23. April 1974 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter wird das Plangebiet als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet dargestellt. Des Weiteren zeigt der Flächennutzungsplan im überwiegenden Teil des Plangebietes eine Umgrenzung der Landschaftsschutzgebiete und im südlichen Bereich eine Umgrenzung der Naturschutzgebiete.

Die Umgebung des Änderungsbereichs ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Nord-östlich grenzt die Stadtgrenze von Königswinter an das Plangebiet an. Nord-westlich befindet sich der Ortsteil Pleiserhohn, der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gekennzeichnet ist.



Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg (ohne Maßstab)

6 Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 28.06.2018 das Verfahren zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans „Pleiserhohn, Wochenendhausgebiet“ eingeleitet. Dieser Beschluss ist am 08./09.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Außerdem ist ortsüblich bekanntgemacht worden, wo und wann sich die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Änderung beteiligen kann.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 08./09.09.2018 sind die Unterlagen der Bebauungsplanänderung mit dem 17.09.2018 während der Dienstzeiten im Servicebereich Stadtplanung, Obere Straße 8 in Königswinter-Thomasberg gem. § 3 Abs. 1 BauGB öf-

fentlich ausgelegt worden. Die Öffentlichkeit hatte bis zum 08.10.2018 Gelegenheit, zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.08.2018 frühzeitig an der Änderung dieses Flächennutzungsplans beteiligt worden.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung am 07.11.2018 den Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an dem Bauleitplanverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Am 24./25.11.2018 ist der Auslegungsbeschluss ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf der 80. Flächennutzungsplanänderung wurde in der Zeit vom 03.12.2018 bis 11.01.2019 öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht und es sind keine schriftlichen Äußerungen aus der Öffentlichkeit bei der Verwaltung eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 26.11.2018 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Es sind fünf Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, wovon allerdings keine abwägungsrelevant ist. Aus diesen Beteiligungsverfahren ergaben sich somit keine neuen Erkenntnisse, die sich auf den Planinhalt oder die Begründung ausgewirkt haben.

In seiner Sitzung am 20.02.2019 hat der Planungs- und Umweltausschuss dem Stadtrat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und den Änderungsbeschluss empfohlen.

In seiner Sitzung am 18.03.2019 hat der Stadtrat die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen vollzogen. In der gleichen Sitzung wurde der Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan gefasst.

7 Planinhalte - Darstellungen

Im Rahmen der 80. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Darstellung des Flächennutzungsplans in dem beschriebenen Geltungsbereich geändert werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im dem Plangebiet bisher eine „Sonderfläche die der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet dar.

Das Ziel der Errichtung eines Wochenendhausgebietes in diesem Bereich wird allerdings nicht mehr verfolgt. Aufgrund dessen soll die Fläche die derzeit als „Sondergebiet das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ und im nordwestlichen Bereich in eine „Fläche für die Forstwirtschaft“ geändert werden.

8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist derzeit sowohl von der Rübhausener Straße, der Steimelstraße sowie durch landwirtschaftliche Wege erschlossen. Erschließungen für die Ver- und Entsorgung befinden sich in dem Plangebiet nicht.

Da sich im Gegensatz zum derzeitigen Zustand des Plangebiets durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine Änderungen in Bezug auf die Erschließung und die Ver- und Entsorgung ergeben, wird durch die Flächennutzungsplanänderung keine Änderung bei der Erschließung oder der Ver- und Entsorgung begründet. Somit hat die 80. Änderung des Flächennutzungsplans keine Auswirkungen auf die Erschließung und die Ver- und Entsorgung.

9 Landschaftspflegerischer Ausgleich

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der 80. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Fläche, die zuvor als „Sondergebiet, das der Erholung dient (Wochenendhausgebiet)“ in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ und im nordwestlichen Bereich in eine „Fläche für die Forstwirtschaft“ geändert. Somit wird eine zuvor für die Bebauung vorgesehene Fläche durch die Änderung als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Fläche für die Forstwirtschaft“ dargestellt. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass dadurch Eingriffe in Natur und Landschaft begründet werden, da die Darstellung des Flächennutzungsplans lediglich dem Status-Quo angepasst wird (siehe separater Umweltbericht).

10 Umweltbelange

Die Ergebnisse der Untersuchung der Umweltbelange sind in dem Umweltbericht erläutert, der gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet (s. Teil II – Umweltbericht).

11 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Gemäß § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen eines Bauleitplanes darzustellen. Da durch die Flächennutzungsplanänderung im Wesentlichen der Bestand planungsrechtlich abgesichert werden soll, ergeben sich durch die Flächennutzungsplanänderung keine wesentlichen Auswirkungen.

12 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.