



**Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S »Sumpfweg-Süd« (Stammplan)  
und 89. Flächennutzungsplanänderung im Bereich »Niederdollendorf, westlich  
der Hauptstraße zwischen Schönsitzstraße/Rheinufer und Johannes-Albers-Allee  
(Sumpfweg Süd) «**

Begründung Teil 2: Umweltbericht – Fassung zur Veröffentlichung



## Inhalt

1	Einleitung .....	3
2	Methodik, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	3
3	Kurzdarstellung der Bauleitpläne sowie der wesentlichen Ziele und Inhalte der Planung .....	4
4	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze, übergeordnete Planungen, Fachplanungen, sonstige Vorgaben.....	9
4.1	Relevante Fachgesetze .....	9
4.2	Raumordnung.....	10
4.3	Flächennutzungsplan .....	10
4.4	Satzungen nach Baugesetzbuch .....	10
4.5	Landschafts- und Naturschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotope .....	11
5	Gegenwärtiger Zustand der Umwelt sowie zu erwartende Umweltauswirkungen .....	11
5.1	Pflanzen, Tiere, Biodiversität .....	12
5.2	Boden .....	13
5.3	Wasser .....	14
5.4	Luft und Klima .....	15
5.5	Der Mensch und seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt .....	16
5.6	Orts- und Landschaftsbild .....	17
5.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	17
5.8	Fläche.....	18
5.9	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern..	18
5.10	Erneuerbare Energien / Energieeffizienz .....	19
5.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	19
6	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	19
7	Kumulation von Auswirkungen benachbarter Gebiete.....	19
8	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ....	20
9	Planungsalternativen .....	20
10	Zusätzliche Angaben .....	20
10.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten.....	20
10.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	21
11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	22

## 1 Einleitung

Der Rat der Stadt Königswinter hat die Stadtverwaltung in seiner Sitzung am 28. Juni 2021 mit Beschluss Nr. 72/2021 beauftragt, die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ (Stammplan) im Stadtteil Niederdollendorf vorzubereiten. Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplanes ist gemäß der §§ 2 Abs. 4 und 2a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen. Parallel zum Aufhebungsverfahren des Stammplanes soll auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S aufgehoben sowie die Darstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Königswinter entsprechend geändert werden.

Dieser Umweltbericht gilt sowohl für die Aufhebung des Stammplanes Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ als auch für die 89. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Niederdollendorf, westlich der Hauptstraße zwischen Schönsitzstraße/Rheinufer und Johannes-Albers-Allee (Sumpfweg Süd)“, da sich ihre Geltungsbereiche in weiten Teilen überschneiden.

Die Geltungsbereiche des aufzuhebenden Stammplanes sowie der aufzuhebenden Bebauungsplanänderung und der Flächennutzungsplanänderung liegen im Süden des Stadtteils Niederdollendorf. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter stellt in diesem Bereich derzeit Reines Wohngebiet (WR) dar. Der Stammplan Nr. 20/3 „Sumpfweg Süd“ sah in seinem Geltungsbereich Wohnbebauung über die Sumpfwegtrasse hinaus bis in Rheinnähe vor. Die sogenannte Sumpfwegtrasse verläuft von Norden nach Süden, über lange Strecke parallel zum Rhein, mitten durch das Plangebiet. Die Sumpfwegtrasse ist eine alte Wegeverbindung, unter der eine Fernwasserleitung des Wahnbachtalsperrenverbands verläuft. Auch das bestehende Wäldchen auf Flurstück 2790, Flur 2, Gemarkung Niederdollendorf wurde im Stammplan in Teilen mit Wohnbebauung überplant. Der Stammplan wurde in den 70er- bis frühen 80er-Jahren aufgestellt und am 25. November 1981 bekannt gemacht.

Bis heute wurde weder die Planung im Geltungsbereich des Stammplanes noch im Geltungsbereich der später aufgestellten 1. Änderung umgesetzt. Nur einzelne Grundstücke an der Hauptstraße sind mit Wohnhäusern bebaut, die bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhanden waren. Das Plangebiet stellt sich als Landschaftsraum mit altem Baumbestand und Feldgehölzstrukturen dar. Durch die im Gebiet verlaufenden Fußwegeverbindungen entsteht teilweise ein parkähnlicher Eindruck. Das Flurstück 2790 wird aufgrund des vermehrten Baumbestands als Wäldchen bezeichnet.

Mit der parallelen Aufhebung des Stammplanes und der Bebauungsplanänderung soll die Rechtslage im Plangebiet klargestellt und weitere Bebauung zugunsten des Freiraums und der Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes unterbunden werden. Die beabsichtigten Bebauungsaufhebungen sind damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um eine eindeutige Rechtslage herzustellen, wird mit der 89. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zu den Aufhebungsverfahren die Darstellung Reines Wohngebiet zu Grünfläche geändert.

## 2 Methodik, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Grundlage dieses Umweltberichts ist eine Umweltprüfung gemäß der Anlage 1 zum BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung entsprechen der Ebene der aufzuhebenden Bauleitpläne. Der Geltungsbereich der Bebauungsaufhebung erweitert um den nördlich etwas darüberhinausgehenden Geltungsbereich der 89. Flächennutzungsplanänderung stellt den Untersuchungsraum dar. Soweit erforderlich wird die betroffene Umgebung des Plangebietes einbezogen.

Grundlage der Untersuchung sind neben der Auswertung vorhandener Fachplanungen eine Ortsbegehung sowie die Sichtung von Internetseiten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNV), des Landesamts für Natur, Umwelt

und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV), der Bezirksregierung Köln und des Rhein-Sieg-Kreises.

Der Umweltbericht enthält die Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen der Aufhebung bzw. der Änderung der Bauleitplanung auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) – i) BauGB.

Die so gewonnenen Informationen ermöglichen die Abschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen der Planaufhebung sowie der Flächennutzungsplanänderung. Die Einschätzung wird verbal-argumentativ dargestellt. Bilanzierungen und Berechnungen sind aufgrund der Tatsache, dass die Aufhebung eines nicht umgesetzten Planwerks und eine Flächennutzungsplanänderung beurteilt werden, nicht erforderlich.

### **3 Kurzdarstellung der Bauleitpläne sowie der wesentlichen Ziele und Inhalte der Planung**

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Stammplanes ist ca. 15 ha groß und liegt im Süden des Stadtteils Niederdollendorf. Die westliche Grenze des Plangebietes verläuft im Bereich des Rheinufer; die östliche Grenze verläuft in weiten Teilen entlang der Hauptstraße. Im Süden endet der Geltungsbereich etwa im Bereich des heutigen Arbeitnehmerzentrums südlich der Johannes-Albers-Allee. Die nördliche Plangebietsgrenze verläuft im Nordosten zunächst entlang der Schönsitzstraße unter Einschluss der Bebauung auf der Südseite der Straße; in Richtung Westen verläuft die Grenze dann rund 60 m entlang der Straße „Rheinufer“ in Verlängerung der Sumpfwegtrasse in Richtung Norden und knickt dann (etwa auf Höhe der Flurstücksgrenze zwischen den Gebäuden In den Flachten 1a und 3) in westliche Richtung ab in Richtung Rheinufer. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst im Nordwesten zusätzliche Flächen an der Straße „Rheinufer“. Er endet auf Höhe des Flurstückes 2976, Flur 1, Gemarkung Niederdollendorf (siehe Abbildung 1: Verschneidung der Geltungsbereiche).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter stellt im Geltungsbereich des Stammplanes und der 89. Flächennutzungsplanänderung überwiegend Reines Wohngebiet (WR) dar. An der Hauptstraße wird ein geplanter Kindergarten bzw. Tagesstätte dargestellt. Im äußersten Westen des Bebauungsplangebietes (aber schon außerhalb des Geltungsbereiches der 89. Änderung) wird ein schmaler Streifen am Rheinufer zwischen dem WR und dem Fluss als Grünfläche dargestellt. Im Süden wird (schon außerhalb des Bereiches der Flächennutzungsplanänderung) nördlich der Johannes-Albers-Allee Wohnbaufläche dargestellt, südlich der Straße eine Sonderbaufläche. Als nachrichtliche Übernahmen finden sich im Flächennutzungsplan die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins, die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes sowie die Trasse einer unterirdischen Trinkwasserleitung, die das Gebiet quert. Eine Teilfläche ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Im Flächennutzungsplan vermerkt ist die Umgrenzung des Hochwasserrisikogebietes gemäß den Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Köln, die weit über das Plangebiet des Stammplanes hinausreicht.

Entwickelt aus dem Flächennutzungsplan sollten mit dem Bebauungsplan Nr. 20/3S (Stammplan) in den frühen 80er-Jahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes zwischen Hauptstraße im Osten bis in Rheinnähe im Westen geschaffen werden. Auch das bestehende Wäldchen auf dem Flurstück 2790 wurde in Teilen mit Wohnbebauung überplant.

Ein Teilbereich im Süden des Geltungsbereiches hat seinerzeit keine Rechtsverbindlichkeit erlangt. In diesem Bereich sollte der Bebauungsplan insbesondere Reine und Allgemeine Wohngebiete (WR und WA), eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Bürgerhaus Vereine“, Verkehrsflächen (Johannes-Albers-Allee und ein Wohnweg) sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, öffentlich“ und „Spielplatz“ festsetzen. Für diesen

nicht wirksam gewordenen Teilbereich wurde später der Bebauungsplan Nr. 20/10 „Im Lohfeld“ aufgestellt.

Im Stammpplan wurden für den Bereich nördlich der heutigen Bebauung an der Johannes-Albers-Allee insbesondere die folgenden Festsetzungen getroffen: In der Verlängerung der Johannes-Albers-Allee wurde eine Planstraße festgesetzt, die im Bereich der Sumpfwegtrasse in Richtung Norden führt und im Bereich des Wäldchens in einer geplanten Wendeanlage endet. Von dieser Planstraße zweigt eine weitere Planstraße in östlicher Richtung ab, die kurz vor der Hauptstraße in einer weiteren Wendeanlage endet. Im Norden des Plangebietes sollte die bestehende Schönsitzstraße abknickend in Richtung Süden verlängert werden mit einer Wendeanlage auf Höhe des nördlichen Randes des Wäldchens. Des Weiteren wurden Wohnwege im Bereich zwischen der Hauptstraße und der Johannes-Albers-Allee bzw. deren geplanten Verlängerung festgesetzt. Zwischen der Hauptstraße und der verlängerten Johannes-Albers-Allee und entlang der festgesetzten Planstraßen und Wohnwege wurden Allgemeine (WA) und Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Im Stammpplan wurden – im Gegensatz zur späteren Bebauungsplanänderung – auch westlich der Sumpfwegtrasse sowie in Teilbereichen des Wäldchens Wohngebiete festgesetzt.

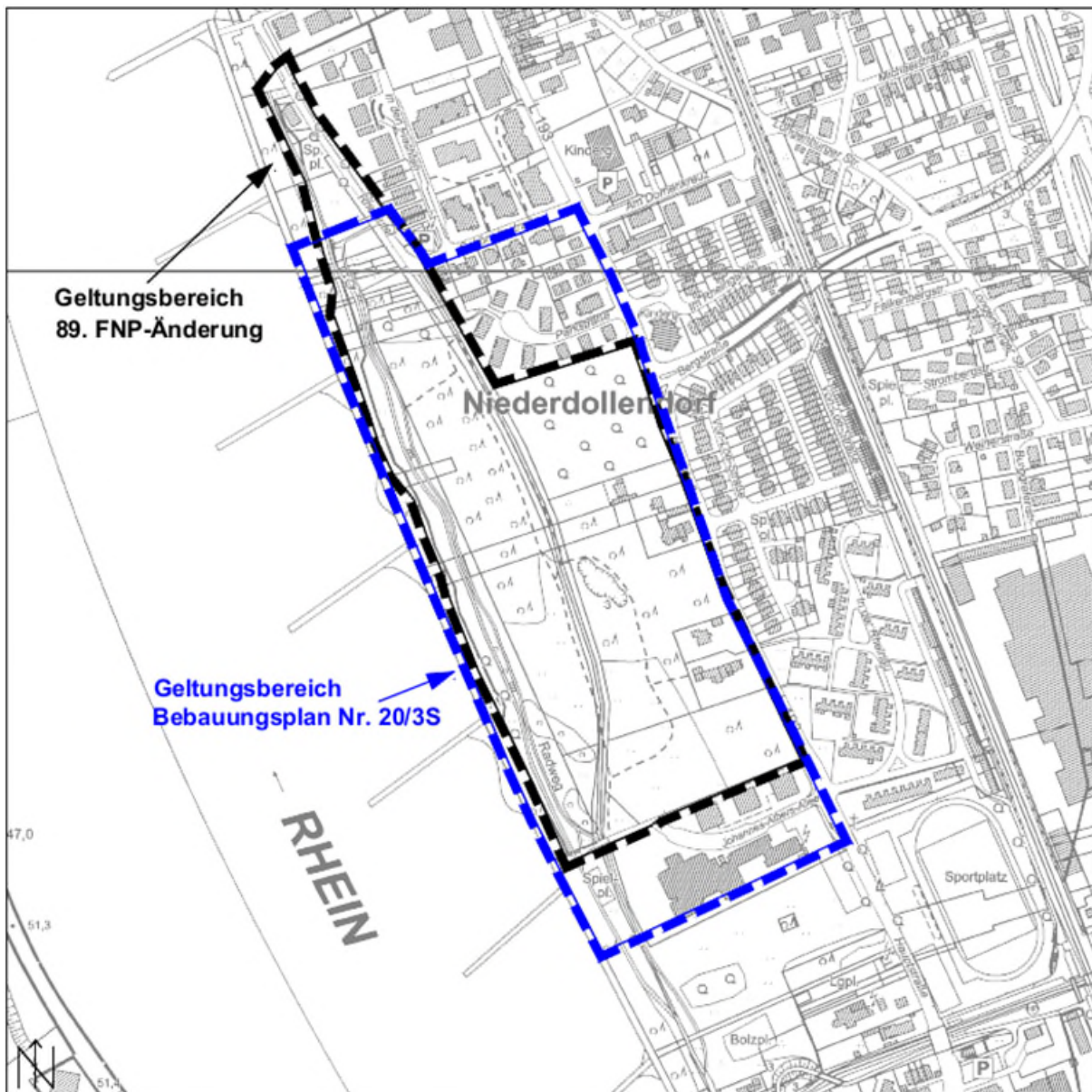


Abbildung 1: Geltungsbereiche Stammpplan und 89. Flächennutzungsplanänderung (ohne Maßstab)



Der Stamplan enthielt auch die damaligen Abgrenzungen des Überschwemmungsgebietes bis inklusive der Sumpfwegtrasse sowie des Landschaftsschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet umfasste in der damaligen Fassung das gesamte Plangebiet bis zur Hauptstraße; ausgenommen war lediglich die Reihe der Grundstücke südlich der Schönsitzstraße. Im Geltungsbereich standen viele erhaltenswerte Bäume. Es handelte sich um seltene und / oder alte Einzelbäume bzw. Baumgruppen. Als Anlage zur Begründung wurde damals eine Aufstellung der erhaltenswerten Bäume sowie ein Plan beigefügt, aus dem die Standorte der erhaltenswerten Bäume hervorging (siehe Abbildung 2). Da sie von hoher Bedeutung für das Rheinufer waren, wurden viele von Ihnen zum Erhalt festgesetzt.

Sowohl im damaligen Landschaftsschutzgebiet als auch in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wurden Bauflächen geplant. Eine Bewertung der durch die Planung voraussichtlich ausgelösten Eingriffe und deren Ausgleich gab es zum Stamplan nicht. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden nicht festgesetzt.

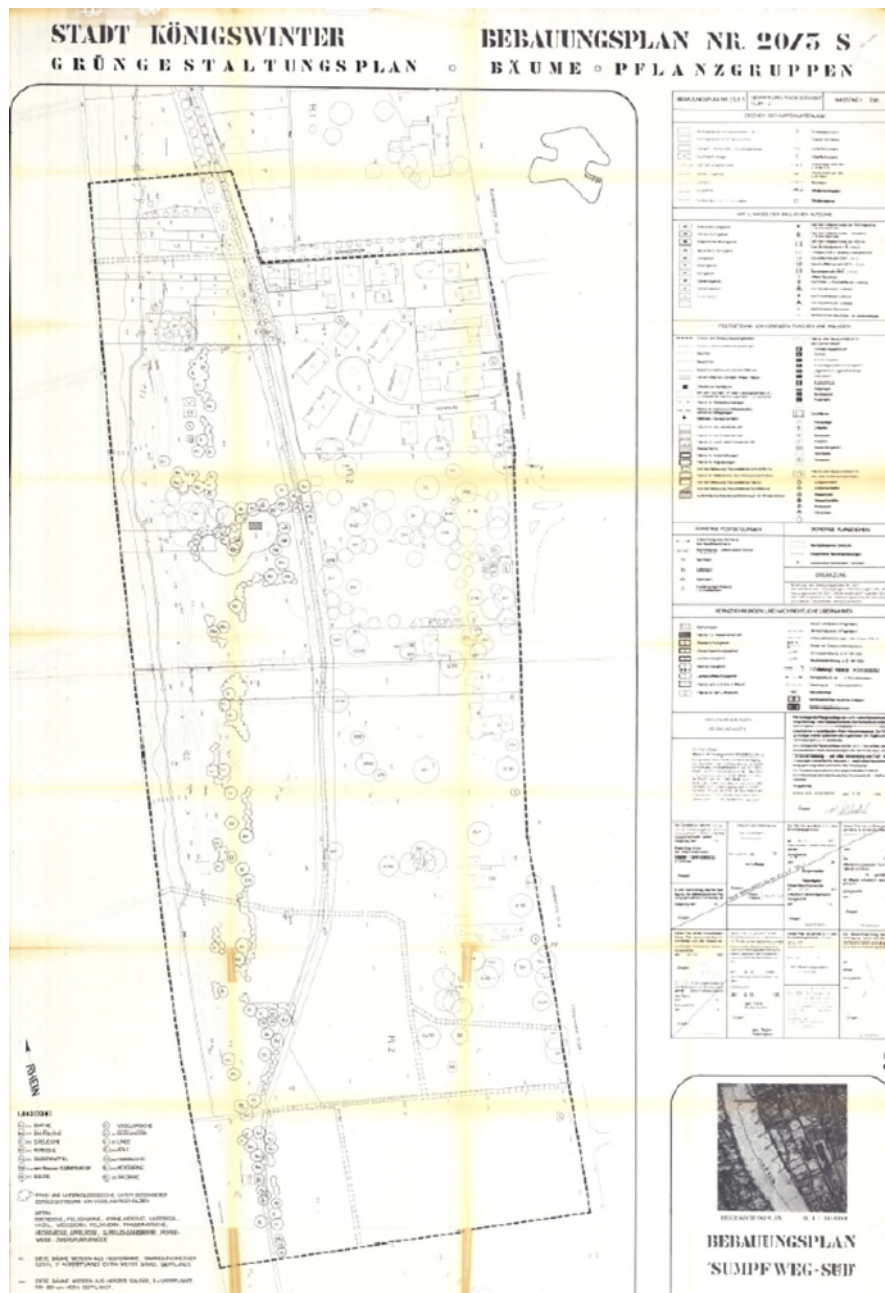


Abbildung 3: Grüngestaltungsplan (ohne Maßstab)

Allerdings wurden zusätzliche Baumpflanzungen im Plangebiet vorgesehen. Ein Grüngestaltungsplan war Anlage zu den textlichen Festsetzungen (siehe Abbildung 3).

Unabhängig von diesen Festsetzungen wurde im Geltungsbereich des Stammplanes später der Retentionsflächenausgleich für den Bebauungsplan Nr. 10/27 durch Abgrabungen auf Teilflächen der Flurstücke 3155 und 3157 durchgeführt.

Eine rechtliche Prüfung hat ergeben, dass der Stammplan aufgrund verschiedener Ausfertigungsfehler rechtswidrig und unwirksam ist. Der Rat der Stadt Königswinter hat daher die Stadtverwaltung mit der Durchführung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S und der Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes beauftragt.

Der Bebauungsplan Nr. 20/3S wurde am 25. November 1981 bekannt gemacht. Die mit dem Bebauungsplan vermeintlich geschaffenen Baurechte wurden jedoch bis zu seiner Änderung nicht genutzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vereinzelt bestehende Bebauung an der Hauptstraße war bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhanden. Seit Planaufstellung wurden nur direkt in Zusammenhang mit der Bestandsbebauung geringfügige Erweiterungen und z.B. Stellplätze zugelassen. Drei der vorhandenen Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Zielsetzung der Aufhebung des Bebauungsplanes ist zuvorderst die Beseitigung des Rechtscheins des unwirksamen Bebauungsplanes, um damit – im Zusammenspiel mit der ebenfalls erfolgenden Aufhebung des Änderungsbebauungsplanes und der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königswinter – eine eindeutige planungsrechtliche Situation im Plangebiet zu schaffen.

Des Weiteren dient die Aufhebung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes der städtebaulichen Zielsetzung, die bestehenden Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich zukünftig von weiterer Bebauung freizuhalten. Ziel ist die dauerhafte Sicherung der bestehenden Grünflächen und der Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Die bestehenden Freiflächen zwischen Rheinufer und Hauptstraße stellen eine der letzten größeren, zusammenhängenden unbebauten Flächen in Rheinnähe dar. Neben ihrer ökologischen Funktion kommt den Flächen im Überschwemmungsgebiet des Rheins auch die Funktion als Hochwasserrückhalteraum zu. Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und der in den letzten Jahren gestiegenen Bedeutung des Klimaschutzes, der Hochwasservorsorge und der Vorhaltung von natürlichen Überschwemmungsflächen entlang der Gewässer in Verbindung mit den zunehmenden Witterungsextremen soll auf die Bebauung der Freiflächen im Plangebiet verzichtet werden. Damit wird auch der zwischenzeitlich geänderten Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes des Rheins Rechnung getragen, nach der die im Stammplan vorgesehenen Baugebiete heute nahezu vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen.

Auch die Einhaltung der Regelungen des § 78 Abs. 1 WHG ist Ziel der Planaufhebung. Der Geltungsbereich der Bauleitpläne liegt nahezu vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Die Aufhebung der unwirksamen Bebauungspläne und die Rücknahme der Wohngebietsdarstellung im Rahmen der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit im Sinne der bundesrechtlichen Regelungen des WHG (Wasserhaushaltsgesetz). Bei dem hier in Rede stehenden, unbebauten Gebiet handelt es sich um faktische Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB.

Gewichtige Argumente sprechen für die Annahme, dass es sich bei den bislang geplanten Wohngebieten um „neue Baugebiete“ handelt. Die Planungssperre des § 78 Abs. 1 WHG für neue Baugebiete wäre demnach hier anzuwenden für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht aufgehoben, sondern im Wege eines ergänzenden Verfahrens geheilt würde, da derzeit kein wirksames Planrecht für eine Bebauung der faktischen Außenbereichsflächen besteht. Wie in Teil 1 der Begründung dargelegt, sind neben dem Stammplan Nr. 20/3S auch der Änderungsbebauungsplan und der übergeleitete Fluchtlinienplan nicht geeignet, Baurechte im faktischen



Außenbereich zu schaffen. Damit spricht einiges für die Annahme, dass das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 WHG die faktischen Außenbereichsflächen betrifft. Daher sind die Aufhebung des StammpLANes und die Rücknahme des im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebietes auch aus wasserrechtlichen Gründen geboten.

Die Aufhebung des StammpLANes und die 89. Flächennutzungsplanänderung haben auf den baulichen und landschaftsräumlichen Bestand im Plangebiet keine direkten Auswirkungen, da die Planungen dazu dienen, den Status Quo zu sichern. Die durch den StammpLAN intendierten Planrechte wurden nicht genutzt. Ein Ausgleich von Eingriffen war zum Zeitpunkt der Aufstellung des StammpLANes rechtlich nicht erforderlich; die Grünplanungen wurden wegen Nichtdurchführung der Bebauung ebenfalls nicht umgesetzt.

Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB auf den Freiflächen im Geltungsbereich des StammpLANes werden nach Inkrafttreten der Aufhebungssatzung nach den Vorschriften des § 35 BauGB beurteilt werden. Eine bauliche Nutzung wird demnach sehr restriktiv einzig für die in den einzelnen Absätzen des § 35 BauGB genannten baulichen Vorhaben zulässig sein.

#### **4 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze, übergeordnete Planungen, Fachplanungen, sonstige Vorgaben**

Im Folgenden werden die wesentlichen umweltfachlichen Ziele der relevanten Fachgesetze, übergeordneten Planung, Fachplanungen und sonstigen Vorgaben aufgeführt, die für die Aufhebung des Bebauungsplans und die 89. Flächennutzungsplanänderung von Bedeutung sind und in den nachfolgenden Kapiteln bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter berücksichtigt werden.

##### **4.1 Relevante Fachgesetze**

- Baugesetzbuch (BauGB): Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung und Aufhebung der Bauleitpläne. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie auf dem BImSchG basierende Verordnungen und Verwaltungsvorschriften, DIN 18005 sowie DIN 4109: Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen und Schutz der Allgemeinheit, der Flora und Fauna, des Bodens, des Wassers, der Luft sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW): Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz (LWG): Durch nachhaltige Gewässerbewirtschaftung sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG NW): Die Funktionen des Bodens sind zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
- Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW): Denkmäler sind zu schützen und zu pflegen.

## 4.2 Raumordnung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, legt für den östlich der Sumpfwegtrasse gelegenen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) fest. Für den westlichen Teilbereich wird „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) festgelegt, der von einer Festlegung als „Regionale Grünzüge“ sowie im Norden des Plangebietes von der Festlegung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ überlagert wird.

Des Weiteren gilt hier die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV). Diese Verordnung hat das Ziel, das Hochwasserrisiko in Deutschland für Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie kritische Infrastrukturen zu minimieren und dadurch mögliche Schadenspotenziale einzugrenzen. Der kommunalen Bauleitplanung obliegt die Konkretisierung des BRPHV und eine Auseinandersetzung mit den einzelnen Zielen und Grundsätzen.

## 4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanaufhebungsverfahrens Reines Wohngebiet (WR) dar. Der Flächennutzungsplan soll daher parallel zu den Bebauungsplanaufhebungen geändert werden. Die im Geltungsbereich liegenden, zukünftigen (faktischen) Außenbereichsflächen, sollen mit der 89. Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche dargestellt werden. Der an der Straße Rheinufer liegende Kinderspielplatz wird weiterhin auch im Flächennutzungsplan dargestellt. Der bislang im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Standort eines Kindergartens bzw. Tagesstätte an der Hauptstraße soll entfallen.

Der Geltungsbereich der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins; Teile des Geltungsbereichs liegen überdies in einem Landschaftsschutzgebiet. Diese Abgrenzungen werden ebenso wie die Trasse einer unterirdischen Trinkwasserleitung als nachrichtliche Übernahmen bei der Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Auch die Kennzeichnung einer Teilfläche als Altablagerungsfläche wird in der 89. Änderung aufgenommen.

Das Plangebiet liegt auch im Hochwasserrisikogebiet gemäß Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Köln. Aus der Planzeichnung zur 89. Flächennutzungsplanänderung geht diese Lage nicht hervor, da die Umgrenzung des Hochwasserrisikogebietes weit außerhalb des Änderungsbereiches liegt und daher im Ausschnitt der Änderung nicht sichtbar ist.

## 4.4 Satzungen nach Baugesetzbuch

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des übergeleiteten Fluchtlinienplanes Nr. 9. Der einfache Bebauungsplan Nr. 20/1 „Niederdollendorf“ aus den 60er-Jahren, der für den Geltungsbereich Gültigkeit hatte, wurde 1989 aufgehoben. 1981 wurde der Bebauungsplan Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ (Stammplan) bekanntgemacht, welcher aufgrund eines Ausfertigungsmangels – ebenso wie die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/3S – unwirksam ist. Der Geltungsbereich des Stammplanes geht über den Bereich des Änderungsplanes hinaus. Auch

der Änderungsplan wird in einem gesonderten Verfahren aufgehoben, um Rechtssicherheit zu erlangen. Der nun aufzuhebende Stammpfad Nr. 20/3S wurde am 25. November 1981 bekannt gemacht.

#### **4.5 Landschafts- und Naturschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotope**

Das Plangebiet liegt ca. 430 m westlich des FFH-Schutzgebiets (Natura-2000-Gebiet) Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“. Das FFH-Gebiet liegt hier im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Köln über das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“, welches somit ebenfalls ca. 430 m Entfernung zum Plangebiet aufweist.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz – VV Habitatschutz – kann bei Baugebieten, die in Bebauungsplänen ausgewiesen werden, bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 Metern zu den Natura 2000-Gebieten davon ausgegangen werden, dass von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgeht. Für das Naturschutzgebiet ist dies ebenso anzunehmen.

Gemäß der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006 liegen der westlich der Sumpfwegtrasse gelegene Bereich des Plangebiets sowie das sogenannte Wäldchen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die im aufzuhebenden Plan dargestellte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist nicht mehr gültig.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV – Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist für den Bereich des Landschaftsschutzgebietes sowie die Sumpfwegtrasse und an diese angrenzende Flächen als schutzwürdiges Biotop BK-5309-027 „Weichholzauwaldreste am Rhein“ aus.

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung liegen keine gemäß § 62 LG NRW gesetzlich geschützten Biotope.

Westlich des Plangebiets liegt die Biotopverbundfläche „Rhein zwischen Bad Godesberg und Lülsdorf“ (VB-K-5209-018). Schutzziel ist die Erhaltung des Rheinabschnittes mit seinen strukturreichen Uferbereichen.

Weitere Umweltplanungen liegen für das Gebiet nicht vor.

### **5 Gegenwärtiger Zustand der Umwelt sowie zu erwartende Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Niederdollendorf der Stadt Königswinter. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe des Rheins, am rechtsrheinischen Ufer. Naturräumlich ist der Untersuchungsraum der Haupteinheit Nr. 551 „Köln-Bonner Rheinebene“ zuzuordnen.

Nachfolgend wird – bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter – die Beschreibung und Bewertung des Plangebietes vorgenommen. Daran schließt sich die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes an.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes unterscheidet den

- Planfall, d.h. die Umsetzung der Aufhebung des Bebauungsplanes sowie die Umsetzung der 89. Flächennutzungsplanänderung und damit ein Baurecht nach § 35 BauGB i.V.m. dem wiederauflebenden Fluchtlinienplan sowie den
- Nullfall, d.h. die Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs mit den vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/3S und den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Allerdings leidet der Bebauungsplan unter offensichtlichen Mängeln, sodass er als faktisch nicht anwendbar zu betrachten ist. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, wird im Nullfall weiterhin eine Anwendbarkeit des Bebauungsplanes unterstellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass – gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB – die erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten sind. Die im vorliegenden Fall der Planaufhebung und der Beibehaltung der bisherigen Flächennutzungsplanarstellungen weitaus schwerwiegenderen Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfall) werden auf Grundlage der vorliegenden städtischen und öffentlichen Informationen dargestellt.

## **5.1 Pflanzen, Tiere, Biodiversität**

### Bestand

Die Vegetation des Untersuchungsgebietes setzt sich aufgrund der historischen und aktuellen Nutzung vorwiegend aus parkartigen Waldbeständen, brachgefallener Obstwiese, Hecken- und Gehölzstrukturen und Zierrasen bzw. Wiese zusammen. Die Wohngrundstücke an der Hauptstraße verfügen über teilweise großzügige Gärten. Sie sind umgeben von verbrachten Wiesenflächen, die mit Gebüsch- und Strauchstrukturen sowie mit markanten Einzelbäumen und Baumgruppen durchsetzt sind. Heimische ebenso wie nicht heimische Gehölze und Bäume sind vorhanden. Das sogenannte Wäldchen nördlich der bebauten Grundstücke an der Hauptstraße ist von parkartigem Hochwald geprägt, der ebenfalls brachliegt. Westlich des Wäldchens schließt ein Gehölzstreifen an. Jenseits der Sumpfwegtrasse liegen Wiesenbrachen, die mit Brombeer- und Gehölzaufwuchs durchsetzt sind. Am Rande der aufgeschütteten Fläche des Plangebiets finden sich Sukzessionsflächen.

Das Plangebiet wird mit Ausnahme der Wohngrundstücke und des Wäldchens von Fußwegeverbindungen und Trampelpfaden durchzogen, die als Spazierwege genutzt werden. Entlang des Rheinufer sind angrenzend noch Reste der ursprünglichen Ufer- und Auenwaldvegetation vorhanden. Im Norden des Untersuchungsbereichs liegt ein Spielplatz an der Straße Rheinufer.

Viele der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Strukturen sind zwischenzeitlich brachgefallen bzw. haben sich weiterentwickelt und sind daher nicht mehr vorzufinden. Es ist festzustellen, dass z.B. die 1997 noch aufgenommene Streuobstwiese im Norden des Plangebiets heute nicht mehr als solche vorzufinden ist. Sowohl Obstbäume als auch Gehölze und zum Erhalt festgesetzte Bäume sind in den vergangenen Jahren abgestorben oder wurden aufgrund von Krankheiten bzw. aus Verkehrssicherungsgründen entfernt.

Im Plangebiet ist insbesondere in den großen, unbebauten Frei- und Gehölzflächen von Vorkommen planungsrelevanter Tierarten (insbesondere Fledermaus- und Vogelarten) auszugehen. Für das Aufhebungsverfahren und das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurde keine gesonderte Artenschutzprüfung durchgeführt. Da durch die Planaufhebung und die Planänderung nicht mit Störungen oder Gefährdungen planungsrelevanter oder gefährdeter Arten zu rechnen ist und auch keine Beeinträchtigungen und Störungen von Habitaten planungsrelevanter und nicht planungsrelevanter Arten zu erwarten sind, wird von einer Untersuchung abgesehen.

### *Planbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biodiversität*

Im Planfall wird durch die Aufhebung der Planung und die Flächennutzungsplanänderung eine Versiegelung und Umwandlung von Vegetationsflächen vermieden. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Pflanzenarten erfolgt voraussichtlich nur in dem derzeitigen Umfang durch die bestehenden Nutzungen. Sofern anderweitige Nutzungen ausbleiben, ist mit weiterer Sukzession der zukünftigen Außenbereichsflächen zu rechnen. Bäume im Plangebiet werden durch Planaufhebung nicht mehr zum Erhalt oder zur Anpflanzung festgesetzt sein. Eine Baumschutzsatzung besteht in Königswinter nicht. Bäume, die im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes liegen, erhalten einen Schutzstatus nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Artenschutzrechtliche Vorschriften sind bei der Fällung von Bäumen im gesamten Plangebiet zu beachten.

Mit der Aufhebung des Stammpplanes und der Flächennutzungsplanänderung geht kein Lebensraumverlust für Tiere einher, da durch diese Bauleitplanung die Freiflächen nach § 35 BauGB als Außenbereichsflächen im Landschaftsschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet des Rheins gesichert werden. Die Grün- und Freiflächen im Plangebiet werden voraussichtlich weiterhin als Freiraum für Spaziergänger genutzt. Der Lebensraum bleibt demnach erhalten, die Störungen durch die menschliche Nutzung des Gebietes werden voraussichtlich an Intensität weder zu- noch abnehmen. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Tierwelt und Artenvielfalt sind im Planfall somit nicht zu erwarten.

*Planbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biodiversität werden bei Planaufhebung und Flächennutzungsplanänderung als nicht erheblich eingeschätzt.*

Der Nullfall hätte zur Folge, dass westlich und östlich der Sumpfwegtrasse sowie im Wäldchen in großem Umfang die vorhandene Vegetation Gebäuden und Erschließungsstrukturen weichen müsste. Viele der bei Planaufstellung vorhandenen Bäume wurden zum Erhalt festgesetzt. In den vergangenen Jahrzehnten mussten einige der festgesetzten Bäume gefällt werden bzw. sind abgestorben, so dass der Planzustand nicht umfassend erreicht werden kann. Der Verlust der Flora und die neuen Nutzungen würden mit einer Verdrängung der bestehenden Tiere einhergehen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wäre vermutlich vorzusehen, um den heutigen gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden und die Auswirkungen auf planungsrelevante und geschützte Arten abzuschätzen. Des Weiteren wären ggf. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durchzuführen.

## 5.2 Boden

### Bestand

Das Plangebiet weist bis auf wenige Gebäude und durch Garten- bzw. Park- und Spielplatznutzung versiegelte Flächen überwiegend unversiegelte Flächen auf. Es liegt im Überflutungsbereich des Rheins und weist den hierfür typischen „Braunen Aueboden“ auf. Am Rheinufer besteht der Boden vorwiegend aus kalkhaltigem Auensand über kiesigen Flussablagerungen und geht im Bereich des Wäldchens in einen stark lehmigen Sandboden bis hin zu schluffigem Lehmboden über. Die Böden haben durch die Nutzung als Garten- bzw. Parkgelände teilweise eine Veränderung zu Hortisolen (Gartenboden) erfahren. Ein Großteil der Fläche wurde vor Jahrzehnten mit Aushubmassen aufgeschüttet und zeigt ein relativ ebenes Relief, das zum Rhein hin leicht abfällt. Aus diesem Grunde stehen ältere Bäume in ca. 1,5 m tiefen trichterförmigen Mulden.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone bzw. geologischen Untergrundklasse „Stadt Königswinter, Gemarkung Niederdollendorf: 1 / R“ zuzuordnen.

Die Auffüllungen werden als Altablagerung 5309/2023 beim Rhein-Sieg-Kreis geführt. Von dieser Altablagerung geht nach Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises aufgrund der festgestellten Materialien (überwiegend Boden, Bauschutt, Ziegelbruch, Schlacken) bei derzeitiger Nutzung keine Gefährdung für Menschen und Grundwasser aus.

Da das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet des zweiten Weltkrieges liegt, ist das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden nicht auszuschließen.

### *Planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden*

Der Planfall führt durch die Planaufhebung und Flächennutzungsplanänderung dazu, dass weitere Versiegelung von Flächen weitestgehend unterbunden wird. Zukünftig kann nur nach § 35 BauGB eine Zunahme von Versiegelung und Eingriffen in Grund und Boden im Außenbereich zugelassen werden. Durch die Lage im Überschwemmungsgebiet des Rheins und im Landschaftsschutzgebiet sind die Nutzungsmöglichkeiten jedoch stark begrenzt, sodass im Planfall nicht mit größeren Eingriffen in den Boden zu rechnen ist. Freiflächen im Außenbereich werden bei Planaufhebung und Flächennutzungsplanänderung somit geschont.

Von der vor Ort befindlichen Altablagerung geht aufgrund ihres Charakters bei Weiterführung der bisherigen Nutzung im Plangebiet keine Gefährdung für Menschen und Grundwasser aus. Handlungsbedarf besteht demnach bei Aufhebung des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung nur, sofern eine Nutzung nach § 35 BauGB mit Eingriffen in den Boden einherginge. Sofern Erdarbeiten mit mechanischen Belastungen aufgenommen werden müssen, wird zum Gefahrenschutz eine Sicherheitsdetektion auf Kampfmittel empfohlen.

*Planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind bei Planaufhebung und Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten.*

Der Nullfall würde zu umfangreichen Versiegelungen und Eingriffen in den Boden sowohl östlich als auch westlich der Sumpfwegtrasse und im Wäldchen führen. Durch die Eingriffe wäre ein Verlust offener Bodenfläche und von Bodenfunktionen unvermeidbar. Bei baulicher Nutzung wäre der Umgang mit der Altablagerung zu planen und so umzusetzen, dass negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Die Überprüfung der im Nullfall zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sowie eine Sicherheitsdetektion bei mechanischen Belastungen würde empfohlen.

### **5.3 Wasser**

#### Bestand

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme einer kleinen Fläche an der Hauptstraße nördlich des Wäldchens vollständig im 2015 festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Die bestehenden Freiflächen zwischen Rheinufer und Hauptstraße stellen eine der letzten größeren, zusammenhängenden unbebauten Flächen in Rheinnähe dar. In den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Köln als auch in den Starkregenhinweiskarten des Landes NRW werden Überflutungen für das Plangebiet ausgewiesen. Überschwemmungen auch durch Starkregen können somit nicht ausgeschlossen werden.

Den Freiflächen im Überschwemmungsgebiet des Rheins kommt insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und der in den letzten Jahren gestiegenen Bedeutung des Klimaschutzes, der Hochwasservorsorge und der Vorhaltung von natürlichen Überschwemmungsflächen entlang der Gewässer in Verbindung mit den zunehmenden Witterungsextremen eine wichtige Funktion als Hochwasserrückhalteraum zu.

Laut Landschaftspflegerischem Begleitplan zum Änderungsbebauungsplan von 1997 liegt das Grundwasser meist tiefer als 8 dm unter Flur. Entsprechend der Wasserführung des Rheins schwankt der Grundwasserspiegel sehr stark. Zeitweise ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Durch die Aufschüttungen unterschiedlicher Mächtigkeit im Plangebiet ist davon auszugehen, dass in dem Bereich zwischen Hauptstraße und der Sumpfwegtrasse Grundwasser dort erst wesentlich tiefer anzutreffen ist. Die Terrassenschotter des Rheins stellen einen Porenwasserleiter von großer Mächtigkeit und sehr guter bis guter Durchlässigkeit dar, in dem sich ergiebige Grundwasservorkommen bilden konnten.

Neben dem westlich vom Planungsgebiet fließenden Rhein sind keine weiteren Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

*Planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser*

Im Planfall werden durch die Bebauungsplanaufhebung und die Flächennutzungsplanänderung die Freiflächen am Rhein erhalten und keine Baurechte geschaffen. Mit der Planaufhebung wird der seit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20/3S geänderten Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes des Rheins Rechnung getragen.

Zielsetzung der Planverfahren ist der Erhalt und die dauerhafte Sicherung der Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Zukünftig wird die Beurteilung von Vorhaben nach den Vorschriften des § 35 BauGB unter engen Vorgaben erfolgen. Mit einer weiteren Bebauung ist aufgrund der Lage der Flächen im Überschwemmungsgebiet daher

voraussichtlich nicht zu rechnen. Die Planaufhebung und die Flächennutzungsplanänderung dienen somit auch der Einhaltung der Regelungen des § 78 Abs. 1 WHG, nach denen die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt ist. Auch bei zukünftig auftretenden Starkregenereignissen ist der Erhalt von Freiflächen als positiv einzuschätzen.

Durch den Erhalt der Freiflächen mit Retentionsraumfunktion geht mit der Planaufhebung und der Flächennutzungsplanänderung daher keine Verschärfung von Hochwasser- und Starkregenrisiken einher. Zukünftige Bebauung wird weitgehend unterbunden, sodass auch keine Versickerungsflächen verloren gehen. Einwirkungen auf den Grundwasserkörper werden vermieden. Durch die Planaufhebung und die Flächennutzungsplanänderung sind im Geltungsbereich zukünftig keine relevanten Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten.

*Planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind bei Planaufhebung und Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten.*

Der Nullfall würde eine Bebauung der Flächen bis an die Rheinfront ermöglichen. Mit der Versiegelung und Bebauung in diesem Bereich ginge ein umfassender Eingriff in den Retentionsraum des Rheins einher. Es wäre ein Ausgleich für den Verlust an Retentionsraum zu schaffen und der Abfluss von Wasser aus dem Gebiet im Hochwasserfall zu planen.

Durch neue Versiegelung würde es zu einer Erhöhung der abzuleitenden Niederschlagswassermenge kommen. Das davon ausgehende Risiko sollte im Nullfall geprüft und Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden und Gefahren getroffen werden.

Risiken hinsichtlich Hochwasser und Starkregen können im Nullfall nicht ausgeschlossen werden.

Eine mögliche Versiegelung heute unversiegelter Flächen könnte die Grundwasserneubildung im Plangebiet reduzieren. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein ist mit Grundwasserschwankungen und zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die Einwirkungen auf die Grundwasserneubildung und die Auswirkungen von baulichen Eingriffen in den Grundwasserkörper wären zu untersuchen und negative Auswirkungen im Plangebiet und auf die Umgebung zu vermeiden.

## **5.4 Luft und Klima**

### Bestand

Das Plangebiet liegt im subatlantisch geprägten Klimabereich der nördlichen Breiten mit relativ kühlen, regnerischen Sommern und milden Wintern. Für den Zeitraum 1991 bis 2020 wird für das Plangebiet eine mittlere Temperatur von ca. 11°C angegeben. Die Anzahl der Tage über 10°C lag im Zeitraum von 1991 – 2020 bei ca. 196 Tagen im Jahr und der durchschnittliche Jahresniederschlag von 1991 – 2020 betrug ca. 691 mm.

Ein Kältereiz wurde im Plangebiet im Zeitraum 1981 bis 2010 nur an durchschnittlich 12 Tagen im Jahr festgestellt. Eine Wärmebelastung bestand an mehr als 12 Tagen im Jahr. Die Flächen liegen teilweise in einem Kaltlufteinwirkbereich, ein mittlerer Kaltluftvolumenstrom ist für die Grünflächen verzeichnet. In den bebauten Flächen wird eine schwache nächtliche Überwärmung dargestellt. Das Plangebiet ist in den Klimatop „Klima innerstädtischer Grünflächen“ eingeordnet. Der Grünfläche wird die höchste thermische Ausgleichfunktion zugemessen. Die im Plangebiet bewachsenen Grünflächen und Gehölze dienen der Kaltluftproduktion und können sich durch ihre Verdunstungsrate positiv auf das Mikroklima auswirken. Die klimawirksamen Einflüsse sind aufgrund der Größe der Flächen als hoch einzuschätzen.

Aufgrund der entlang des Plangebietes verlaufenden Hauptverkehrsstraße ist von einer gewissen Vorbelastung des Gebiets und dessen Umgebung bezogen auf das Schutzgut Luft auszugehen. Anhaltspunkte auf eine Überschreitung der Grenzwerte für Luftschadstoffe liegen nicht vor. Auch auf andere Luftschadstoffe liegen keine Hinweise vor.

### *Planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima*

Für das Schutzgut Klima und Luft sind im Planfall durch die Bebauungsplanaufhebung und die Flächennutzungsplanänderung keine Änderungen des Status Quo zu erwarten. Die Funktionen des Plangebietes werden für das Schutzgut Klima und Luft nicht eingeschränkt.

*Planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind bei Planaufhebung und Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten.*

Durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung wäre im Nullfall mit temporären Belastungen während der Bauphase, u.a. durch Staub und Abgasemissionen im bebaubaren Bereich des Plangebiets und den umliegenden Bereichen zu rechnen. Des Weiteren könnten sich durch Versiegelung und Umstrukturierung des Geländes dauerhafte Belastungen ergeben. Diese können zu einem Verlust von Verdunstungsfläche, einer Beeinträchtigung der Kaltluftbildung und daraus resultierend zu einer Erhöhung von Rückstrahlwärme im Plangebiet führen. Folgen können eine Erhöhung der Temperatur und eine geringere Durchlüftung des Plangebietes sein. Die Beschränkung der bebaubaren Flächen sowie der festgesetzte Grünanteil und der Erhalt von Grünstrukturen in den Baugebieten würden dazu beitragen, die Neubelastungen auf klimatische Faktoren zu verringern. Von einer massiven Verschlechterung des Klimas wäre durch die Planung daher nicht auszugehen.

Eine wesentliche Zunahme von Emissionen und somit von einer wesentlichen Belastung für das Schutzgut Luft wäre im Nullfall nicht auszugehen. Die festgesetzten Begrünungsvorgaben könnten auch dazu beitragen, Staub- und Schadstoffe zu filtern und einer Verschlechterung der Luft entgegenwirken.

## **5.5 Der Mensch und seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt**

### Bestand

Derzeit werden die Flächen als wohnortnahe Erholungsflächen genutzt. Die Fläche hat durch ihre Grün- und Freiflächen (Wiesen, Gehölze, Gebüsche und Wald) einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Viele unbefestigte Wege und Trampelpfade führen durch das Gebiet und werden für Spaziergänge genutzt. Von der vorhandenen Altablagerung gehen bei derzeitiger Nutzung keine Gefahren für den Menschen aus. Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 liefern Hinweise auf Bombenabwürfe im Plangebiet. Von den vorhandenen Nutzungen im Gebiet (Wohnen, Erholungsnutzung) gehen keine Einschränkungen für den Menschen aus. Verkehrsgläusche von der Hauptstraße und der in ca. 180 m Entfernung verlaufenden rechtsrheinischen Eisenbahnstrecke wirken auf die Flächen ein. Von den im weiteren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Gewerbe- und Industriebetrieben gehen Lärmimmissionen aus, die im Plangebiet wahrnehmbar sind. Zur Höhe der aktuellen Lärmimmissionen im Plangebiet liegen keine Werte vor.

*Planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt*

Im Planfall ergeben sich durch den Erhalt der Grün- und Freiflächen in Bezug auf den Wert der Fläche als Erholungsgebiet keine Einschränkungen. Die Nutzung wird voraussichtlich in bisheriger Form weitergeführt. Wird die Nutzung des Gebietes nicht verändert und in den Boden nicht eingegriffen, wird auch bezüglich der Altablagerung keine Gefährdung erwartet. Sofern Erdarbeiten mit mechanischen Belastungen aufgenommen werden müssen, wird zum Gefahrenschutz eine Sicherheitsdetektion auf Kampfmittel empfohlen. Neue schutzbedürftige Nutzungen sind nicht vorgesehen, sodass bezüglich der Lärmbelastung im Plangebiet auch keine Vorkehrungen erforderlich werden.

*Planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt sind bei Planaufhebung und Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten.*



Im Nullfall ginge Erholungsfläche für die Bevölkerung verloren, die bisherige Nutzung von Spazierwegen wäre allenfalls eingeschränkt möglich. Mit der baulichen Nutzung ginge des Weiteren zumindest temporär eine Lärmbelastung im Plangebiet und der Anwohner einher. Auch Erschütterungsbelastungen sind möglich. Dauerhaft wäre durch An- und Abfahrtsverkehr im Plangebiet mit einer veränderten Geräuschkulisse zu rechnen. Bezüglich der äußeren Lärmeinwirkungen wäre bei wohnbaulicher Nutzung ggf. zu prüfen, inwiefern die Belastung der Bewohner durch bauliche Vorkehrungen minimiert werden könnte. Bei baulicher Nutzung wäre des Weiteren der Umgang mit der vorhandenen Altablagerung zu planen und so umzusetzen, dass negative Auswirkungen auf Menschen in der Umgebung des Plangebietes sowie auf die zukünftigen Bewohner ausgeschlossen werden können. Die Überprüfung der künftig zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sowie eine Sicherheitsdetektion bei mechanischen Belastungen würde empfohlen.

## 5.6 Orts- und Landschaftsbild

### Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend landschaftlich geprägt, nur am östlichen Rand und im Norden entlang der Parkstraße sowie der Schönsitzstraße ist Bebauung vorhanden. Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes erstrecken sich bestehende Wohngebiete, die jedoch nur die Randbereiche im Norden des Plangebietes zu prägen vermögen. Das Landschaftsbild des Plangebietes wird vor allem vom Rheinuferweg sowie von den bestehenden Fußwegen und Trampelpfaden im Gebiet selbst erlebt. Von hier stellt sich das Gebiet als Frei- und Grünraum dar. Die verbrachten, großflächigen Wiesen, durchsetzt mit Gebüsch und Baumbeständen, sowie der dichte Baumbestand im Wäldchen und die markanten alten Bäume geben dem Gebiet einen parkartigen Charakter. Die Lage zwischen Rhein und den in der Entfernung sichtbaren bewaldeten Hügeln des Siebengebirges vermittelt den Eindruck eines weitläufigen Landschaftsraumes. Das Plangebiet selbst weist ein ebenes, leicht ansteigendes Relief auf, das nur von kleineren Baumgruppen und Einschnitten unterbrochen wird.

### *Planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild*

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung im Planfall wird der Verlust von Gehölz- und Freiflächen zugunsten zusätzlicher Wohnbebauung vermieden. Die durchgrünte Szenerie bleibt sowohl am Rhein als auch im Gebiet selbst erhalten. Das Ortsbild bleibt unverändert.

*Planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind bei Planaufhebung und Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten.*

Der Nullfall hätte zur Folge, dass ein großer Teil der Freiflächen zugunsten einer umfangreichen, teilweise mehrgeschossigen Bebauung entfallen würde.

Für die Anwohner und für Erholungssuchende würden sich durch die Bebauung deutliche Veränderungen im Ortsbild ergeben. Das geplante Wohngebiet würde daher im Nullfall das vorhandene Siedlungsbild verändern und am Ortsrand stark in Erscheinung treten.

Ein Teil der Grünstrukturen im Baugebiet sind zum Erhalt festgesetzt. Dies würde zu einer Durchgrünung des Baugebiets beitragen und den Einfluss der Bebauung etwas abmildern.

In Bezug auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild hätte der Nullfall somit deutlich wahrnehmbare Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

## 5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

### Bestand

Im Plangebiet liegen vier denkmalgeschützte Gebäude an der Hauptstraße. Bei den Denkmälern Nr. A107, A232 und A233 handelt es sich um 2-geschossige spätklassizistische Villen. Das Denkmal Nr. A106 ist eine 2-geschossige, langgestreckte Landvilla, die inzwischen von

Wohnbebauung umgeben ist. Mit dem unter der Nr. A105 geführten Wegekreuz befindet sich ein weiteres Baudenkmal an der Hauptstraße. Als erhaltenswert sind im Wäldchen auch die Reste des Parks Haus Schönsitz verzeichnet. Hierbei werden der alte Baumbestand sowie Versatzstücke der früheren Parkgestaltung (Brunnen, Stelen etc.) aufgeführt. Im Norden des Plangebietes liegt an der Straße Rheinufer ein Myriameterstein, der als Denkmal Nr. 31 eingetragen wurde. Bodendenkmäler sind im Plangebiet oder der direkten Umgebung nicht aufgenommen worden.

#### *Planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und die Flächennutzungsplanänderung im Planfall wird in die Umgebung der bestehenden Denkmäler und in das Wäldchen nicht eingegriffen; das Orts- und Landschaftsbild bleibt unverändert.

*Planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind bei Planaufhebung und Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten.*

Im Nullfall könnten mehrgeschossige Gebäude auf der Teilfläche an der Hauptstraße entstehen, die die Umgebung der bestehenden Baudenkmäler verändern würden. Das Schutzgut wäre somit durch die Änderung der Sichtbeziehung und die Umgebungsveränderung betroffen. Im Wäldchen könnte es bei Umsetzung des Stammpplanes zum Verlust der erhaltenswerten Strukturen der früheren Parkgestaltung kommen.

## **5.8 Fläche**

### Bestand

Mit der Novellierung des BauGB, in Kraft getreten am 13. Mai 2017, wurde das Schutzgut Fläche in die Liste der Schutzgüter aufgenommen, um die Bedeutung naturnaher Flächen für Klima, Boden, Wasser, Flora, Fauna, Biodiversität und Mensch hervorzuheben. Das Plangebiet besteht heute überwiegend aus naturnahen Flächen. Nur ein Teil der Fläche ist durch die Gebäude an der Hauptstraße, der Parkstraße und der Schönsitzstraße bereits versiegelt. Die bisher unversiegelten Flächen bestehen um die Gebäude herum aus Hausgärten. Der Rest der Fläche ist dem Grün- und Freiraum zuzuordnen.

#### *Planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche*

In Bezug auf das Schutzgut Fläche ist im Planfall festzustellen, dass voraussichtlich kein weiterer erheblicher zusätzlicher Flächenverbrauch im Plangebiet stattfinden wird. Eine neue Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen ist im zukünftigen Außenbereich nicht wahrscheinlich.

*Planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind bei Planaufhebung und Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten.*

Mit dem Nullfall könnte umfangreiche Bebauung im Plangebiet entstehen. Der Bereich würde voraussichtlich umfassend umgestaltet; die vorhandene Oberfläche würde durch Geländeänderungen und Außengestaltung überformt.

Mit der Planung wäre ein zusätzlicher Verlust für das Schutzgut Fläche möglich. Das Schutzgut Fläche wäre somit durch Bebauung und zusätzliche Versiegelung stark betroffen.

## **5.9 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

### Bestand

Im Plangebiet kommt es bereits heute zu Immissionen durch die Nutzungen der angrenzenden Hauptstraße, die Haupteisenbahnstrecke sowie die bestehenden Industriebetriebe im Umfeld.

Aus dem Gebiet selbst gehen keine Emissionen hervor. Das Plangebiet ist an die lokale Abfallentsorgung und Entwässerung angeschlossen. Die bestehende Altablagerung wird unter 5.2 beschrieben.

*Planbedingte Auswirkungen auf Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern*

Im Planfall wird sich der Status Quo nicht verändern.

*Planbedingte Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern sind bei Planaufhebung und Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten.*

Im Nullfall könnten erhöhte verkehrsbedingte Emissionen durch die wohnbauliche Nutzung auftreten, die als gebietsverträglich eingeschätzt werden.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung würden Abfälle in nutzungstypischem Ausmaß anfallen. Die Abfall- und Abwasserbeseitigung könnte bei den vorgesehenen Nutzungen voraussichtlich durch die örtlichen Entsorger erfolgen. Die vorhandene Altablagerung wäre im Nullfall zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen, soweit sie nicht ohne Auswirkungen im Gebiet verbleiben kann.

## **5.10 Erneuerbare Energien / Energieeffizienz**

### Bestand

Im Plangebiet ist derzeit keine Nutzung erneuerbarer Energien bekannt.

*Planbedingte Auswirkungen auf Erneuerbare Energien und Energieeffizienz*

Im Planfall wird sich der Status Quo nicht verändern.

*Planbedingte Auswirkungen auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz sind bei Planaufhebung und Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten.*

Im Nullfall könnten erneuerbare Energien genutzt werden. Die Nutzung regenerativer Energien wird in der Planung nicht unterbunden und wäre somit zulässig. Neue Bauwerke wären den aktuellen Vorgaben bezüglich Gebäudetechnik unterworfen, sodass davon auszugehen wäre, dass die neue Bebauung eine sparsamere und effizientere Nutzung von Energie ermöglichen würde als die Bestandsbebauung.

## **5.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die sich auf die umliegenden Flächen auswirken, sind nicht zu erwarten, da durch die Planaufhebung und die Flächennutzungsplanänderung an sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter absehbar sind.

## **6 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Das Plangebiet weist bis auf die bestehende Wohnnutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen auf. Durch die Planaufhebung und die Flächennutzungsplanänderung werden keine Nutzungen oder Anlagen zugelassen, die anfällig wären oder von denen Störfälle oder Katastrophen ausgehen könnten.

## **7 Kumulation von Auswirkungen benachbarter Gebiete**

Vorhaben auf benachbarten Flächen, die erhebliche Umweltauswirkungen aufweisen und die in Zusammenhang mit den vorliegenden Planverfahren bezüglich einer Kumulation betrachtet

werden müssten, sind nicht bekannt. Zu berücksichtigen wären etwaige bestehende Umweltprobleme im Hinblick auf Gebiete mit besonderer Umweltrelevanz und/oder die Nutzung von natürlichen Ressourcen.

## **8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen sind bei diesen Bebauungsplanaufhebungs- und Flächennutzungsplanänderungsverfahren nicht erforderlich. Ausgleichspflichtige Eingriffe sind nicht zu erwarten. Wie in Kapitel 5 dargestellt, haben die Planaufhebung und die Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen Auswirkungen auf die geprüften Schutzgüter, da Eingriffe in den Status Quo zukünftig nur nach den strengen Regelungen des § 35 BauGB erfolgen dürfen.

## **9 Planungsalternativen**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind sehr beschränkt, da der Bebauungsplan Nr. 20/3S sowie der Änderungsbebauungsplan unter offensichtlichen Mängeln leiden und es insofern zur Schaffung von Rechtsklarheit nur die Alternativen gibt, den bestehenden Plan zu heilen oder einen neuen Plan aufzustellen.

Bei der Alternative, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen neuen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, wären die heute geltenden rechtlichen Vorgaben zu beachten und Bebauungsmöglichkeiten zu prüfen. Aufgrund der seit Planaufstellung grundsätzlich veränderten Ausgangssituation durch die Lage des Plangebiets im 2015 ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet des Rheins werden jedoch sowohl einer Heilung des Bebauungsplans Nr. 20/3S als auch einer Neuaufstellung mit Baurechten über die Bestandsbebauung hinaus aufgrund der Schranken des § 78 WHG keine Umsetzungschancen eingeräumt.

## **10 Zusätzliche Angaben**

### **10.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Im Umweltbericht erfolgt eine systematische Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend § 1a BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem derzeitigen Wissensstand. Wesentliche Verfahrensschritte und Methoden sind:

- Ortsbegehungen
- Auswertungen vorhandener Untersuchungen und Kartenmaterialien gegliedert nach den Schutzgütern:

Schutzgut	Untersuchungen, Kartenmaterial
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärmaktionsplanung der Stadt Königswinter: <a href="https://www.koenigswinter.de/de/laermaktionsplanung.html">https://www.koenigswinter.de/de/laermaktionsplanung.html</a></li> <li>• Ministerium für Umwelt, Natur und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2024): Umgebungslärm in NRW <a href="https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/">https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/</a></li> <li>• Stellungnahmen des RSK und der Bezirksregierung zur Aufhebung des Bebauungsplanes</li> </ul>
Pflanzen, Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geoportal des Rhein-Sieg-Kreises: <a href="https://geoportal.rhein-sieg-kreis.de/">https://geoportal.rhein-sieg-kreis.de/</a></li> <li>• Stellungnahme der UNB zur Aufhebung des Bebauungsplanes</li> <li>• Fundortkataster LANUV, LANUV NRW 2024 <a href="https://infos.naturschutzinformationen.nrw.de/">https://infos.naturschutzinformationen.nrw.de/</a></li> </ul>
Boden, Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlastenkataster</li> <li>• Geologischer Dienst NRW, GEOportal.NRW</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW 2024</li> <li>• Internetportal flussgebiete.nrw: <a href="https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwasserisikomanagement-plaene-und-karten">https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwasserisikomanagement-plaene-und-karten</a></li> <li>• Internetportal ELWAS-WEB: <a href="https://www.elwasweb.nrw.de/">https://www.elwasweb.nrw.de/</a></li> <li>• Internetportal Hochwasserkarten: <a href="https://www.hochwasserkarten.nrw.de/">https://www.hochwasserkarten.nrw.de/</a></li> <li>• LANUV 2024: Starkregengefahrenhinweiskarte <a href="https://www.klimaatlas.nrw.de">https://www.klimaatlas.nrw.de</a></li> </ul>
Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimaatlas NRW 2024 <a href="https://www.klimaatlas.nrw.de/">https://www.klimaatlas.nrw.de/</a></li> </ul>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Königswinter: Luftbilder</li> <li>• <a href="https://www.tim-online.nrw.de/tim-online/">https://www.tim-online.nrw.de/tim-online/</a></li> </ul>
Denkmal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Königswinter: Denkmalliste, Denkmaltopographie</li> </ul>
sonstige	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Königswinter: Flächennutzungsplan</li> <li>• Stadt Königswinter: Begründung, Festsetzungen, LBP und Grünordnungsplan zu Bebauungsplan Nr. 20/3S 1. Änderung</li> </ul>

- Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
- Qualitative Wirkungsabschätzung für die einzelnen Schutzgüter und Bewertung

Vor dem Hintergrund der Erkenntnisse aus der Ortsbegehung und der Auswertung der vorhandenen Unterlagen ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter.

## 10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Die Ausführungen des Umweltberichts lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten, die spezifische Überwachungsmaßnahmen im Sinne des § 4c BauGB erfordern. Erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB, die sich aus der Durchführung von Bauleitplänen ergeben, sind von der Gemeinde zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermitteln und entsprechende Maßnahmen zur Abhilfe treffen zu können.

Bei den hier vorliegenden Planverfahren handelt es sich um die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S und die 89. Flächennutzungsplanänderung aus den aufgeführten Gründen. Mit Abschluss des Aufhebungsverfahrens und der Flächennutzungsplanänderung wird das Plangebiet planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sein. Vorhaben werden dann

nach den gesetzlichen Vorgaben des § 35 BauGB beurteilt. Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet und somit keine Maßnahmen zum Monitoring vorgeschlagen.

Sollten nach Inkrafttreten der Bauleitpläne Erkenntnisse zu erheblichen Umweltauswirkungen gewonnen werden, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB dazu verpflichtet, die Stadt darüber zu unterrichten.

## **11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der im Jahr 1981 bekannt gemachte Bebauungsplan Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ im Stadtteil Niederdollendorf, der eine Fläche von insgesamt ca. 15 ha umfasst, soll aufgehoben werden. Parallel zum Aufhebungsverfahren soll der Bebauungsplan Nr. 20/3S 1. Änderung aufgehoben sowie die Darstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) in einem förmlichen Änderungsverfahren geändert werden.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Geltungsbereich haben ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen bei der Aufhebung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung zu erwarten sind. Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich aus der Planaufhebung und der Flächennutzungsplanänderung nicht.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung wird das Gebiet nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen sein.