

[REDACTED]

[REDACTED]

Stadt Königswinter
z.Hd. Herrn Braunsteiner
Bauordnung
Obere Strasse 8
53639 Königswinter
Per Fax

Stadt Königswinter, Eing.: 08.Dez.2021



Eigene ./ Stadt Königswinter
GeschNr. Niederdollendorf, Sumpfweg Süd, Aufhebung
Bebauungsplan und Änderung FNP

[REDACTED]

Bonn, 01.12.2021

[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der oben genannten Angelegenheit melden wir uns als unmittelbare Nachbarn des Grundstück Gemarkung Niederdollendorf, Flur 2, Flurstücke [REDACTED]. Der Unterzeichner tritt im eigenen sowie im Namen seiner Ehefrau Frau [REDACTED] auf.

Im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans und insbesondere des Flächennutzungsplans ist unbedingt darauf zu achten, dass die Bereiche entlang der Hauptstr und dort insbesondere zwischen den historischen Villen nicht als Wohn- und/oder bebaubares Gebiet ausgewiesen werden dürfen. Bereits von den Vertretern der WEG Johannes Albers Straße, als auch den Eheleuten [REDACTED] ist ausreichend und dezidiert dargelegt worden, dass diese Bereiche bereits zum Außenbereich zählen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf eine mögliche Bebaubarkeit würde in unzulässiger Weise ein neues Baugebiete ausweisen. Dies widerspricht jedoch der Regelung des § 78 WHG. Bei Ortsrandlagen oder bei sog. "Baulücken" ist jedoch nicht immer eine Innenbereichslage gegeben, vielmehr kann das Baugrundstück schon

[REDACTED]

dem Außenbereich zuzuordnen sein. Dies ist vorliegend der Fall. Hierzu im Einzelnen: Im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) hat das OVG NRW darauf abgestellt, dass es bei der Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich darum geht, inwieweit ein Grundstück zur Bebauung ansteht und sich aus dem tatsächlich Vorhandenen ein hinreichend verlässlicher Maßstab für die Zulassung weiterer Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche gewinnen lässt. Die wertende Betrachtung der konkreten tatsächlichen Verhältnisse kann sich angesichts dieser vom Gesetzgeber vorgegebenen Kriterien nur nach optisch wahrnehmbaren Merkmalen richten (so OVG NRW, Urteil vom 08.10.2018 10 A 1803/18, Rn. 36 f. unter Bezugnahme auf BVerwG, Urteile vom 22.03.1972 4 C 121.68 und vom 12.10.1973 4 C 3.72 sowie Beschluss vom 12.03.1999 4 B 112.98). Selbst eine ringsum von Bebauung umgebene Freifläche, die so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt, und die deshalb nicht als Baulücke erscheint, liegt nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Sie ist deshalb bebauungsrechtlich als Außenbereich zu behandeln (OVG NRW, Urteil vom 08.10.2018 10 A 1803/18, Rn. 41 unter Bezugnahme auf BVerwG, Beschluss vom 15.09.2005 4 BN 37.05, Rn. 3). Das OVG NRW hat in seinem Urteil vom 08.10.2018 10 A 1803/18 klargestellt, dass generell eine restriktive Beurteilung des Innenbereichs anzunehmen ist. Das geschlossene Bebauungszusammenhang endet vorliegend an der Hauptstr selbst. Die Bereiche zwischen den historischen Villen und entlang der Hauptstraße sind nach der Rechtsprechung des OVG NRW dem Außenbereich zuzuordnen. Es handelt sich um eine einzeilige Bebauung entlang der Straße, wobei zwischen den einzelnen Gebäuden bereits Lücken von bis zu mindestens 90 Meter Abstand existieren. Anders als in der Entscheidung des OVG NRW von 2018 endet der Innenbereich daher nicht erst mit den die jeweiligen Hauptgebäude rückwärtig abschließenden Bauteilen. Bei genauer Prüfung der örtlichen Gegebenheiten wird die Stadt Königswinter erkennen, dass entlang der Hauptstraße die historischen Villen keinen geschlossenen Bebauungszusammenhang bilden. Nach der ständigen Rechtsprechung des VG und OVG Schleswig ist bei einer Entfernung von 70 bis 100 Metern zwischen den angrenzenden Gebäuden für die bauplanungsrechtliche Abgrenzung des Außenbereichs zum Innenbereich insbesondere die Struktur der in der Nähe vorhandenen Bebauung maßgeblich. So sind bei einer kleinteiligen Bebauung – wie es vorliegend der Fall ist – Freiflächen dem Außenbereich zuzuordnen (vgl. OVG Schleswig, 1 LB 18/02). Die Anwendbarkeit des § 34 BauGB setzt voraus, dass ein Grundstück durch die vorhandene Bebauung in irgendeiner Weise geprägt wird. Daran fehlt es aber, wenn es sich wegen der Größe der Fläche um das handelt was als eigene fiktives Plangebiet bezeichnet wird. Bei Betrachtung der Größe des Grundstückes und der wenigen historischen Gebäuden existiert keine Bebauung, die den „Sumpfweg Süd“ in irgendeiner Weise prägt. Der nichtige Bebauungsplan zeigt vielmehr, dass sich der Sumpfweg als Plangebiet handelt. Dementsprechend sind auch die Flächen zwischen

den Baulücken dem Außenbereich zuzuordnen.

Außerdem sollte der sogenannte Ensembleschutz der Denkmäler geschaffen werden. Dies sollte die Stadt entsprechend anregen. Die historischen Villen entlang der Hauptstraße sollten Ensembleschutz genießen. Eine Bebauung würde die Sichtachse zerstören.

Außerdem wird ein vollständiges Verbot der Bebauung des Sumpfweg Süd nur dem notwendigen Hochwasserschutz gerecht. Die Stadt sollte die Lehren aus der Flutkatastrophe im Ahrtal ziehen.

Die vorgenannten Umstände sind im Rahmen der Beurteilung zu berücksichtigen.



[REDACTED]

[REDACTED]

Stadt Königswinter
Frau Anya Geider
Geschäftsbereichsleiterin Planen und Bauen
Verwaltungsgebäude Thomasberg
Obere Straße 8
53639 Königswinter

Per E-Mail: anya.geider@koenigswinter.de

Datum	Unser Zeichen	Sekretariat	E-Mail
15.12.2021	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

BV Hauptstraße

Sehr geehrte Frau Geider,

wir möchten zu den beiden Aufhebungsverfahren der Bebauungspläne und insbesondere der Änderung des Flächennutzungsplanes noch einmal unmittelbar auf Sie zukommen.

Zeitgleich mit den formellen Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3 S (Stammplan) sowie der 1. Änderung des v.g. Bebauungsplanes ist die Änderung des entsprechenden Flächennutzungsplanes geplant.

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft, der [REDACTED]

[REDACTED], vertreten durch [REDACTED]

[REDACTED], nehmen wir zu den v.g. Verfahren und der Änderung wie folgt Stellung:

Unsere Mandantschaft hat daraufhin vor Satzbeschluss zu den v.g. Verfahren und der angestrebten Änderung des Flächennutzungsplanes drei Bauvoranfragen in unterschiedlichen Varianten bei der Stadt Königswinter eingereicht. Diese Bauvoranfragen sind nun auf Grundlage von § 34 BauGB zu bewerten und bescheiden.

Die bislang wirksame Darstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich sieht auf den Grundstücksflächen unserer Mandantschaft Wohnbaufläche vor. Geplant ist nun, diese anzupassen und die Darstellung der Wohnbaufläche ausschließlich auf einen Teilbereich der östlich der Hauptstraße liegende Fläche zu beschränken. Die restliche Fläche hin zum Rhein soll Grünfläche werden.

Von Seiten unserer Mandantschaft wird nochmals ausdrücklich begrüßt, dass die Stadt mit der Aussage, dass der Flächennutzungsplan eine Teilfläche östlich der Hauptstraße als Wohnbaufläche darstellt, das klare Signal vermittelt, dass eine Wohnbebauung zumindest dort grundsätzlich als gewünscht und genehmigungsfähig angesehen wird. Dies entspricht auch unserem planungsrechtlichen Verständnis der Situation vor Ort.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind grundsätzlich nicht parzellenscharf. Der Maßstab des Flächennutzungsplanes der Stadt Königswinter ist 1:10.000. Damit ist allein aus diesem Grunde heraus klar, dass es keine ganz genaue Linienziehung gibt. Des Weiteren ist für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben eine Darstellung des Flächennutzungsplanes dann völlig unerheblich, wenn es sich um einen sogenannten Innenbereich handelt. Für die Prüfung, wo der Innenbereich aufhört und der Außenbereich anfängt, sind auch Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht zu berücksichtigen.

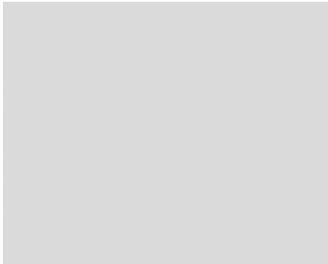
Nichtsdestotrotz regen wir von unserer Seite an, dass die Darstellung der Wohnbaufläche noch etwas weiter hin zum Rhein gefasst wird mit dem Ziel, dass dann die Darstellung des Flächennutzungsplanes sich an den durch die bereits vorhandene Bebauung darstellenden Innenbereich anpasst bzw. diesem entspricht. Aber auch dann, wenn dieser Anregung nicht gefolgt wird, ist es nach unserer Auffassung unschädlich, da wir der Auffassung sind, dass alle drei eingereichten

Varianten planungsrechtlich zulässig sind, weil sie noch im sogenannten Innenbereich liegen, also die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht tangieren.

Weiterhin möchte ich an dieser Stelle einmal höflich anfragen, ob es schon Rückmeldungen vom Landesbetrieb Straßen NRW gibt? Unsere diesbezügliche Stellungnahme ist Ihnen ja bekannt.

Ich würde mich über eine Rückmeldung freuen und versuche Sie auch in der nächsten Woche noch einmal telefonisch zu erreichen.

Mit herzlichen Grüßen



Stadt Königswinter
Eingang Bauunterlagen

2 0. DEZ. 2021

Stadt Königswinter
Bauordnungsamt
Frau Stadtverwaltungsrätin Angelika Felgenhauer
Obere Straße 8
53639 Königswinter-Thomasberg

Stadt Königswinter, Eing.: 20.Dez.2021

KW00024518

Vorab per Telefax: 02244/889-378

Köln, den 17. Dezember 2021
Zeichen

Bauleitplanung im Stadtteil Königswinter-Nierdollendorf:

- Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“
- Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ für den Bereich „Am Rheinufer/Am Werth“
- Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königswinter für den Bereich „Nierdollendorf, westlich der Hauptstraße zwischen Schönsitzstraße/Rheinufer und Johannes-Albers-Allee (Sumpfweg-Süd)“

Sehr geehrte Frau Felgenhauer,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass uns in der vorbezeichneten Angelegenheit mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt haben. Eine entsprechende, auf uns lautende Vollmacht fügen wir bei (Anlage 1).

Unsere Mandanten sind Eigentümer des im Plangebiet der vorbezeichneten Bauleitplanung liegenden Grundstücks und der aufstehenden, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude.

Durch unsere Mandanten sind wir darüber unterrichtet worden, dass die Verwaltung der Stadt Königswinter in der vorbezeichneten Angelegenheit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 17.11.2021 eine Bürgeranhörung durchgeführt hat. Wie Ihnen bekannt ist, haben unsere Mandanten an dieser Bürgeranhörung teilgenommen. Uns liegen die Folien der Präsentation vor, die Sie den Teilnehmern der Bürgeranhörung zur Verfügung gestellt haben. Im Anschluss an die vorgetragenen Erläuterungen zu den Entwürfen der bezeichneten Planungen sowie die gegebene Gelegenheit zur Erörterung und

Diskussion haben Sie mitgeteilt, dass bis zum 20.12.2021 Anregungen und Einwendungen hinsichtlich der bezeichneten Planungen bei der Verwaltung der Stadt Königswinter eingereicht werden können. Von dieser Gelegenheit zur schriftlichen Äußerung machen wir hiermit im Namen unserer Mandanten Gebrauch.

I. Grundsätzliches Konfliktpotential der vorliegenden Planentwürfe und offene Informationsfragen aufgrund der Bürgeranhörung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Bei der am 17.11.2021 durchgeführten Bürgeranhörung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist nicht nur ein grundsätzliches Konfliktpotential der vorgelegten Planentwürfe, sondern auch einer Reihe offener Informationsfragen zutage getreten. Um die Beantwortung dieser Fragen bitten wir hiermit im Namen unserer Mandanten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Mandanten als planbetroffene Bürger nach den §§ 3 Abs. 1 und 4a Abs. 1 BauGB sowie nach den Vorschriften des Informationsfreiheitsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (IFG NRW) über entsprechende Informationsansprüche verfügen, die wir hiermit geltend machen.

1. Fragen zu den Zielsetzungen und zum Konzept der vorgelegten Planung

Als wesentliche Zielsetzung der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 20/3 S „Sumpfweg Süd“ und der 1. Änderung dieses Bebauungsplans ist seitens der Stadt Königswinter der Erhalt und die dauerhafte Sicherung der bestehenden Freiflächen und der Hochwasserrückhalteräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet angegeben worden. Damit ist als weitere Zielsetzung der Bebauungsaufhebung die Einhaltung der Regelungen des § 78 Abs. 1 WHG (Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in festgesetzten Überschwemmungsgebieten) verbunden (so die Folie 12 der Präsentation vom 17.11.2021). Diese klaren, gesetzeskonformen und begrüßenswerten Zielsetzungen fehlen in der Präsentation zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königswinter (Folie 13 der Präsentation vom 17.11.2021).

Daraus ergeben sich folgende Fragen:

- a) Weshalb ist die präsentierte Zielsetzung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes in dieser Weise verkürzt?
- b) Sollen die wiedergegebenen Zielsetzungen – trotz der verkürzten Angaben in der Präsentation vom 17.11.2021 (Folie 13) – auch für die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königswinter gelten?
- c) Welche Zielsetzungen werden in der zu erarbeitenden Begründung zum Entwurf der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königswinter und im zugehörigen Umweltbericht genannt werden?

2. Fragen zur Darstellung des Geländebandes westlich der Hauptstraße als Wohnbaufläche (W)

Bereits in der Bürgeranhörung am 17.11.2021 ist die seitens der Stadt Königswinter beabsichtigte Darstellung eines Geländebandes westlich der Hauptstraße (von der Nordseite der Bebauung an der Johannes-Albers-Allee bis zur Südseite des als Landschaftsschutzgebiet unter gesetzlichen Schutz gestellten „Wäldchens“) als Wohnbaufläche (W) als Problem erkannt und diskutiert worden. Diese beabsichtigte Darstellung weicht in auffälliger Weise von der Darstellung des übrigen Plangebiets als Grünfläche ab. Sie weicht auch von den erklärten Zielsetzungen ab, welche die Stadt Königswinter jedenfalls für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3 S „Sumpfweg-Süd“ und dessen 1. Änderung angegeben hat und sinngemäß wohl auch zur Begründung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes anführen will.

In der Bürgeranhörung vom 17.11.2021 wurde seitens der Vertreter der Verwaltung der Stadt Königswinter erwähnt, dass der Stadt seit September 2021 drei Bauvoranfragen des Investors [REDACTED] vorlägen; diese Bauvoranfragen bezögen sich auf die unbebauten, westlich der Hauptstraße gelegenen Grundstücke zwischen der Nordseite der Bebauung an der Johannes-Albers-Allee und dem Grundstück unserer Mandanten [REDACTED] und zwischen den Grundstücken Hauptstraße 200, Hauptstraße 190 sowie Hauptstraße 188. Der Investor [REDACTED] habe zur Begründung der Bauvoranfragen angeführt, dass es sich bei seinen Bauvorhaben um eine Lückenbebauung im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB handle. In der Bürgeranhörung ist am 17.11.2021 mitgeteilt worden, dass die Verwaltung der Stadt Königswinter dazu neige, dieser Einschätzung zu folgen und den Bauvoranfragen stattzugeben.

Die Rechtsansicht, die den Bauvoranfragen zugrunde liegenden Bauvorhaben stellen eine Lückenbebauung im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB dar, ist jedoch falsch (dazu unten II.2.).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine falsche Einschätzung der bauplanungsrechtlichen Gebiets- und Grundstücksqualität auf Seiten des Investors und der Stadtverwaltung weder eine Bindungswirkung für die bevorstehende Bauleitplanung, insbesondere für die beabsichtigte 89. Änderung des Flächennutzungsplanes, entfaltet noch einen irgendwie gearteten Vertrauensschutz des Investors zu begründen vermag. Des Weiteren weisen wir vorsorglich darauf hin, dass auf die Aufstellung eines Bebauungsplans nach dem Gesetz kein Anspruch besteht; ein solcher Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Dies gilt auch für den im vorliegenden Fall tätigen Investor. Eine Gemeinde darf sich auch nicht gegenüber einem Interessenten verpflichten, in einem Bebauungsplan bestimmte Darstellungen oder Festsetzungen vorzunehmen oder zu unterlassen.

BVerwG, Urteil vom 28.12.2005 – 4 BN 40.05, BRS 69 Nr. 1; OVG Lüneburg,
Urteil vom 22.04.2015 – 1 KN 126/13, BauR 2015, 1304;
Schrödter/Wahlhäuser, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1 Rn. 57.

Die im vorliegenden Fall gestellte Frage, ob die bezeichnete Teilfläche des Plangebiets der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden darf, muss daher allein nach den gesetzlichen Vorgaben beantwortet werden. Hierfür sind die Bauvoranfragen des Investors rechtlich unerheblich. Die Entscheidung über die gestellten Bauvoranfragen präjudiziert auch nicht die bauleitplanerischen Darstellungen und Festsetzungen von Flächen und Nutzungen. Die Bauleitplanung richtet sich allein nach den gesetzlichen Vorgaben der §§ ff. 1 BauGB und der §§ 77 ff. WHG; umgekehrt ist über die Bauvoranfragen seitens der Bauaufsichtsverwaltung nach den §§ 29 ff. BauGB und der im Entscheidungszeitpunkt maßgeblichen Sach- und Rechtslage zu befinden. Mit den Bauvoranfragen darf von Rechts wegen kein Druck auf die gemeindliche Bauleitplanung ausgeübt werden. Dies gilt in besonderem Maße auch für die im vorliegenden Fall gebotene, vor allem den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes entsprechende Bauleitplanung zur Neuordnung der zulässigen Nutzungen im Bereich „Sumpfweg Süd“.

Die in der Bürgeranhörung am 17.11.2021 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Ausdruck gebrachte Verquickung der vorgesehenen Wohnbaufläche (W) auf der westlichen Seite der Hauptstraße mit den drei Bauvoranfragen des Investors [REDACTED] gibt Anlass zu folgenden klärungsbedürftigen Fragen:

- a) Weshalb glaubt die Verwaltung der Stadt Königswinter, im Rahmen ihrer künftigen Bauleitplanung, insbesondere bei der Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt, durch die Darstellung des bezeichneten Geländebandes westlich der Hauptstraße als Wohnbaufläche (W), auf die Bauvoranfragen des Investors [REDACTED] Rücksicht nehmen zu müssen?
Gibt es dahingehende Absprachen zwischen Vertretern der Stadt Königswinter und dem Investor [REDACTED] ?
- b) Beabsichtigt die Verwaltung der Stadt Königswinter, in Vollzug der vorgesehenen Darstellung des bezeichneten Geländebandes westlich der Hauptstraße als Wohnbaufläche (W) und mit Blick auf das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, durch einen nachfolgenden Bebauungsplan die entsprechende Festsetzung eines Wohnbaugebiets herbeizuführen?
- c) Nachdem der Rat der Stadt Königswinter am 04.10.2021 eine Veränderungssperre gemäß den §§ 14, 16 BauGB „für den Geltungsbereich der im Aufstellungsverfahren befindlichen Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/3 S für den Bereich ‚Am Rheinufer/Am Werth‘ im Stadtteil Niederdollendorf“ beschlossen hat und diese Veränderungssperre am 27.11.2021 bekannt gemacht worden ist, stellen sich die Fragen: Welcher Beschluss zur Aufstellung eines (neuen) Bebauungsplans (Planaufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) liegt der Veränderungssperre zugrunde?

Welche hinreichend konkretisierte und positiv ausgerichtete Planung liegt dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans (Planaufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) zugrunde?

- d) Wie stellt die Verwaltung der Stadt Königswinter sicher, dass eine Entscheidung über die Bauvoranfragen des Investors [REDACTED] diesem keine vorgreiflichen, der vorbezeichneten Veränderungssperre und der Bauleitplanung der Stadt Königswinter zuvorkommenden Bestandsschutz nach § 14 Abs. 3 BauGB verschaffen kann?
Oder ist die Verwaltung der Stadt Königswinter bereit, durch eine stattgebende Entscheidung über die Bauvoranfragen des Investors [REDACTED] diesem einen vorgreiflichen Bestandsschutz nach § 14 Abs. 3 BauGB zu verschaffen? Ist ein derartiges Vorgehen zwischen der Verwaltung der Stadt Königswinter und dem Investor [REDACTED] abgestimmt?

II. Sachliche Stellungnahme zu den Entwürfen der vorbezeichneten, in der Bürgeranhörung am 17.11.2021 vorgestellten Bauleitplanung der Stadt Königswinter

Ungeachtet der offenen und klärungsbedürftigen, zuvor gestellten Informationsfragen ist vorab eine sachliche Stellungnahme zu den Entwürfen der in der Bürgeranhörung am 17.11.2021 vorgestellten Bauleitplanung der Stadt Königswinter möglich und angezeigt. Deshalb nehmen wir hiermit die Gelegenheit wahr, auf der Basis der Bürgeranhörung vom 17.11.2021 und der hierbei im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung präsentierten Planentwürfe im Namen unserer Mandanten zu der vorgestellten Bauleitplanung der Stadt Königswinter Stellung zu nehmen.

1. Aufhebung des alten Bebauungsplans Nr. 20/35 „Sumpfweg Süd“ und Darstellung der überwiegenden Fläche des Plangebiets in der 89. Änderung des Flächennutzungsplans als Grünfläche

Unsere Mandanten begrüßen, dass die Stadt Königswinter den Bebauungsplan Nr. 20/35 „Sumpfweg Süd“ und die 1. Änderung dieses Bebauungsplans für den Bereich „Am Rheinufer/Am Werth“ durch Beschluss des Stadtrates förmlich aufheben will. Damit trägt die Stadt Königswinter den rechtlichen, städtebaulichen und ökologischen Einwendungen gegen den vorgenannten Bebauungsplan und dessen 1. Änderung Rechnung. Insbesondere ist festzustellen, dass die Stadt Königswinter mit der Aufhebung dieses Bebauungsplans (einschließlich seiner 1. Änderung) den von unseren Mandanten und anderen Einwendern geltend gemachten Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes Rechnung trägt.

Dazu nehmen wir Bezug auf unsere im Namen unserer Mandanten an die Stadt Königswinter gerichteten, auf den vorgenannten Bebauungsplan und dessen 1. Änderung bezogenen Schreiben vom 19.03.2018, vom 19.11.2018 und vom 23.01.2019 sowie auf unsere mündliche und schriftliche Stellungnahme in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Königswinter am 18.03.2019.

Ebenso begrüßen unsere Mandanten die in der Bürgeranhörung am 17.11.2021 seitens der Verwaltung der Stadt Königswinter bekundete Absicht, durch die 89. Änderung des Flächennutzungsplans den in dem präsentierten Planentwurf gekennzeichneten Bereich „Niederdollendorf, westlich der Hauptstraße zwischen Schönsitzstraße/Rheinufer und Johannes-Albers-Allee (Sumpfweg Süd)“ überwiegend als Grünfläche (markiert durch grüne Farbe) auszuweisen. Insoweit werden in dem durch die Ordnungsbehördliche Verordnung der Bezirksregierung Köln vom 11.02.2015 festgesetzten, vom rechten Rheinufer bis zu der Eisenbahnstrecke reichenden Überschwemmungsgebiet die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes gewahrt und die natürlichen Rückhalteflächen erhalten.

2. Einwendungen gegen die Darstellung des in dem präsentierten Entwurf der 89. Änderung des Flächennutzungsplans markierten Geländebandes westlich der Hauptstraße als Wohnbaufläche (W)

Gegen die Darstellung des in dem präsentierten Entwurf der 89. Änderung des Flächennutzungsplans markierten Geländebandes westlich der Hauptstraße als Wohnbaufläche (W) erheben wir hiermit im Namen unserer Mandanten aus rechtlichen und städtebaulichen Gründen sowie im Hinblick auf die gesetzlich gebotene Beachtung des vorbeugenden Hochwasserschutzes nachdrückliche Einwendungen.

Wie schon im Kontext der offenen Informationsfragen hervorgehoben, ist die Rechtsansicht, das im Entwurf der 89. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche (W) markierte Geländeband stelle gegenwärtig einen unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB da, unzutreffend. Ersichtlich vertritt der Investor [REDACTED] diese Rechtsansicht, um zu begründen, dass die Stadt Königswinter seine Bauvoranfragen für die unbebauten, westlich der Hauptstraße gelegenen Flächen zwischen der Nordseite der Bebauung an der Johannes-Albers-Allee und den Villen auf den Grundstücken Hauptstraße 204/204a, Hauptstraße 200, Hauptstraße 190 sowie Hauptstraße 188 bereits bei der gegenwärtigen Ausgangslage stattgeben müsse, weil die bezeichneten freien Flächen als bebaubare Baulücken anzusehen seien. Hiervon ausgehend, meint der Investor [REDACTED] offenbar des Weiteren, die Bauleitplanung der Stadt Königswinter müsse durch die entsprechende Darstellung einer Wohnbaufläche (W) in dem zu ändernden Flächennutzungsplan wie auch durch die Festsetzung eines Baugebiets in einem nachfolgenden Bebauungsplan den vermeintlichen Baulücken- und Innenbereichscharakter der bezeichneten Flächen fortschreiben. Diese Rechtsansicht ist falsch.

Tatsächlich handelt es sich bei den bezeichneten unbebauten Flächen um einen Teil des Außenbereichs im Sinne des § 35 BauGB. Der Investor [REDACTED] verkennt die maßgeblichen Kriterien für die bauplanungsrechtliche Gebietsqualität und die Abgrenzung zwischen dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB (dazu die nachfolgenden Ausführungen unter a). Die Verwaltung der Stadt Königswinter wird sich an dieser Sach- und Rechtslage orientieren müssen. Anders als in dem am 17.11.2021 präsentierten Entwurf der 89. Änderung des Flächennutzungsplans sowie in den hierzu gegebenen Erläuterungen unterstellt, sind die gestellten Bauvoranfragen nicht etwa nach §

34 BauGB positiv zu bescheiden, sondern nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB abzulehnen. Im Rahmen der städtischen Bauleitplanung besteht mithin kein Anlass zu der Ausweisung des bezeichneten Geländebandes westlich der Hauptstraße als Wohnbaufläche (W) oder gar als Baugebiet. Zudem verstößt diese Ausweisung gegen die Vorgaben des wasserrechtlichen Hochwasserschutzes (dazu die nachfolgenden Ausführungen unter b).

a) Bauplanungsrechtliche Beurteilung

aa. Maßstäbe für die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich

Für die Beurteilung, ob Grundstücke in einem Bebauungszusammenhang stehen und deshalb einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB bilden, ist nach ständiger Rechtsprechung maßgebend, ob auf den betreffenden Grundstücken eine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung besteht, die trotz etwaiger Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt.

BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 – IV C 2.66, BVerwGE 31, 20 (21); BVerwG, Urteil vom 19.09.1986 – 4 C 15.84, BVerwGE 73, 34; BVerwG, Beschluss vom 12.03.1999 – 4 B 112.98, NVwZ 1999, 763 (765); BVerwG, Beschluss vom 02.04.2007 – 41 B 7.07, ZfBR 2007, 480; BVerwG, Urteil vom 30.06.2015 – 4 C 5.14, NVwZ 2015, 1767 Rn. 11; BVerwG, Beschluss vom 30.08.2019 – 4 B 8.19, ZfBR 2019, 796 Rn. 8; OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.06.2021 – 1 LA 145/20, NVwZ 2021, 1558 Rn. 8 mit Anm. von Hyczel; im Schrifttum z. B. Rieger, in: Schödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 34 Rn. 11 ff.; Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 34 Rn. 3 ff; jeweils m. w. N.

Hierfür ist erforderlich, dass das jeweils betrachtete Grundstück, auch wenn es derzeit unbebaut ist, einen Bestandteil des baulichen Zusammenhangs bildet, also selbst an dem Eindruck der städtebaulichen Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt.

BVerwG, Urteil vom 01.12.1972 – IV C 6.71, BVerwGE 41, 227 (234) = DVBl. 1973, 641 (642); BVerwG, Urteil vom 30.06.2015 – 4 C 5.14, NVwZ 2015, 763 Rn. 13.

Dabei ist auf die tatsächlichen, äußerlich wahrnehmbaren Verhältnisse abzustellen. Darstellungen im Flächennutzungsplan sowie künftig geplante Vorhaben sind hierbei unerheblich.

BVerwG, Urteil vom 12.12.1990 – 4 C 40.87, NVwZ 1991, 879; BVerwG, Beschluss vom 08.11.1999 – 4 B 85.99, BauR 2000, 1171; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.01.2011 – 8 S 600/09, NVwZ 2011, 393; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 08.10.2018 – 10 A 1803/18, DVBl. 2019, 1342 Rn. 36 f.; Rieger, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 34 Rn. 13 f.;

Mitschang/Reidt, in: Battis/Krauzberger /Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 34 Rn.

7.

Weist die Aufeinanderfolge baulicher Anlagen tatsächliche Lücken in Gestalt unbebauter, zwischen der vorhandenen Bebauung gelegener Flächen auf, so kommt es darauf an, ob diese Freiflächen den Zusammenhang der Bebauung fortsetzen oder unterbrechen. Nach der Rechtsprechung bestimmt sich die Beurteilung dieser Frage nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben, sondern nach einer „echten Wertung und Bewertung“ der gesamten örtlichen Gegebenheiten der jeweiligen Fallsituation.

BVerwG, Urteil vom 12.12.1990 – 4 C 40.87, NVwZ 1991, 879; BVerwG, Beschluss vom 08.11.1999 – 4 B 85.99, ZfBR 2000, 426; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.01.2011 – 8 S 600/09, NVwZ-RR 2011, 393; Rieger, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 34 Rn. 17; Mitschang/Reidt, in: Battis/Krauzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 34 Rn. 9.

Hierzu bedarf es einer objektiven, rechtlich gebundenen Beurteilung der konkreten Fallumstände. Auf die subjektive Auffassung der Bauaufsichtsbehörde und der jeweils handelnden Gemeinde kommt es dabei nicht an.

BVerwG, Beschluss vom 15.07.1994 – 4 B 109.94, NVwZ-RR 1994, 66; Rieger, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 34 Rn. 17.

Ebenso sind unbebaute Grundstücke bei der Beurteilung des Bebauungszusammenhangs und der Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB nicht deshalb dem Innenbereich zuzurechnen, weil ihre Bebauung beabsichtigt und eventuell schon genehmigt ist.

BVerwG, Urteil vom 26.11.1976 – IV C 69.74, NJW 1977, 1978; Mitschang/Reidt, in: Battis/Krauzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 34 Rn. 10.

bb. Anwendung der Abgrenzungsmaßstäbe auf das Plangebiet des vorliegenden Falles

Wendet man die dargelegten, in der Rechtsprechung und im Schrifttum anerkannten Definitionsmerkmale des unbeplanten Innenbereichs sowie die maßgeblichen Kriterien zur Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich auf den vorliegenden Fall an, so kommt es auf die tatsächlichen, äußerlich wahrnehmbaren Verhältnisse des Plangebiets an, das durch die 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Königswinter neu geordnet werden soll. Insbesondere muss hiernach das bezeichnete, in dem präsentierten Entwurf dieses Änderungsplans als Wohnbaufläche (W) markierte Geländeband westlich der Hauptstraße bauplanungsrechtlich qualifiziert und eingeordnet werden.

Aufgrund der anerkannten Kriterien ist klar, dass es hierbei nicht auf die subjektive Auffassung des Investors oder der städtischen Bauaufsichtsbehörde, sondern auf die objektive, rechtlich gebundene Beurteilung anhand der in der Rechtsprechung praktizierten Gebiets- und Abgrenzungsmerkmale ankommt. Richtet man demgemäß den Blick auf die tatsächlichen, äußerlich wahrnehmbaren Umstände, so stellt sich die unbebaute, zu großen Teilen mit Bäumen bestandene Freifläche zwischen dem rechten Rheinufer und der Hauptstraße als strukturelle und funktionale Einheit dar. Prägend und dominierend fällt hierbei der faktische Zusammenhang des bezeichneten, in dem Entwurf des Änderungsplans als Wohnbaufläche (W) markierten Geländebandes mit der übrigen, westlich anschließenden und bis zum rechten Rheinufer reichenden Freifläche auf, die in dem Entwurf des Änderungsplans in situationsgerechter und konsequenterweise Weise als Grünfläche ausgewiesen ist.

Dazu verweisen wir auf unsere obigen Anmerkungen unter Ziffer II. 1.

Tatsächlich ist weder in der Gelände- und Nutzungsstruktur noch aus optischer Perspektive eine irgendwie geartete Zäsur zwischen der am Rheinufer ansetzenden, als Grünfläche gekennzeichneten Freifläche und dem in dem Planentwurf als Wohnbaufläche (W) markierten Geländeband erkennbar.

Die wenigen, in diesem Geländeband stehenden und durch deutliche Abstände voneinander getrennten Villen heben die einheitliche Freiflächenstruktur nicht auf. Diese Villen stellen vielmehr, ihrer Eigenart entsprechend, isolierte Einzelbauten dar, die städtebaulich und funktional auf die Erhaltung der sie umgebenden, baumbestandenen Freiflächen angelegt sind. Sie begründen demgemäß keinen Bebauungszusammenhang, der den Eindruck einer geschlossenen und zusammengehörigen Bebauung im Sinne eines bauplanungsrechtlichen Innenbereichs vermitteln könnte. Daher handelt es sich bei dem bezeichneten Geländeband westlich der Hauptstraße nicht um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Vielmehr stellt die gesamte Fläche zwischen dem rechten Rheinufer und der Hauptstraße einschließlich des vorerwähnten Geländebandes westlich der Hauptstraße einen Außenbereich gemäß § 35 BauGB dar.

Diese tatsächliche, rechtlich maßgebende Situation tritt in der Luftaufnahme des Plangebiets, die in der Bürgeranhörung am 17.11.2021 als Folie 5 (Übersicht) präsentiert worden ist, überaus deutlich hervor. Die auf Seiten des Investors aufgekommene und von der Verwaltung der Stadt Königswinter übernommene Fehldeutung des bezeichneten Geländebandes westlich der Hauptstraße als angeblich unbepannter Innenbereich ist unverständlich und unhaltbar.

Die zuvor dargelegte bauplanungsrechtliche Beurteilung, derzufolge das gesamte Plangebiet einschließlich des bezeichneten Geländebandes westlich der Hauptstraße aufgrund der tatsächlichen, äußerlich wahrnehmbaren Verhältnisse als Außenbereich mit eingesprengten Einzelbauten (Villen) einzustufen ist, wird durch die Feststellungen der

denkmalschutzrechtlichen Situationsanalyse bestätigt. Danach bilden die aus dem 19. Jahrhundert stammenden, die Villenkultur am Rhein repräsentierenden Villen unserer Mandanten [REDACTED] und des Anwesens Hauptstraße 200 eine untrennbare Einheit mit dem zugehörigen Park und dem Ausblick in die Landschaft mit dem Drachenfels als festem Bezugspunkt. Die gutachtliche Stellungnahme des Landschaftsverbandes Rheinland zu der denkmalschutzrechtlichen Unterschutzstellung der genannten Villen hebt die herausragende Qualität der entsprechenden Ensembles hervor, denen neben den bedeutenden Einzelbauten besonderer Rang zukommt.

So die gutachtliche Stellungnahme des Landschaftsverbandes Rheinland vom 16.02.1990 (Az: Brö/Re), in Kopie beigelegt als Anlage 2.

Diese denkmalschutzrechtliche Bewertung schließt die Beurteilung ein, dass die genannten Villen auf die außenbereichstypische Lage in Rheinnähe und mit Ausrichtung auf den Bezugspunkt des Drachenfels angewiesen sind, demgemäß nicht in den geschlossenen Bebauungszusammenhang eines Innenbereichs eingezwängt sind und aus Gründen des Denkmalschutzes auch nicht in einem derartigen innenbereichstypischen Bebauungszusammenhang eingezwängt werden dürfen.

Eine Bebauung der freien, zwischen den Villen gelegenen Abstandsflächen würde hingegen die tatsächliche Gebiets- und Nutzungsstruktur dieses Geländebandes substantiell verändern, indem an die Stelle der überkommenen, durch eingesprengte Einzelbauten in Villengestalt mitgeprägten Freiflächen eine Reihe entlang der Hauptstraße aneinander gereihter Bauten treten würde, die den Eindruck einer städtebaulichen Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln würden. Das so bebaute Geländeband würde damit aus der rheinnahen Freifläche ausgesondert und in einen unbeplanten, dicht bebauten Innenbereich umgewandelt. Der hierdurch bewirkte Gebietswandel würde durch die erhebliche, in das Gelände hineinreichende Tiefe der geplanten Bauten, die den Gegenstand der erwähnten Bauvoranfragen bilden, drastisch verstärkt.

cc. Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Gebietsqualifizierung

Als Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Gebietsqualifizierung ist festzuhalten, dass das gesamte Plangebiet der 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Königswinter als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen ist. Dies gilt auch für das Geländeband westlich der Hauptstraße, das in dem am 17.11.2021 präsentierten Planentwurf als Wohnbaufläche (W) markiert ist. Die dabei zugrunde gelegte Annahme, dieses Geländeband stelle einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB dar, erweist sich angesichts der anerkannten, in ständiger Rechtsprechung praktizierten Maßstäbe als falsch. Daher weicht die in dem präsentierten Entwurf der Flächennutzungsplanänderung vorgesehene Darstellung dieses Geländebandes als Wohnbaufläche (W) von der vorgefundenen Gebiets- und Nutzungsstruktur des gesamten Plangebietes und insbesondere auch des bezeichneten Geländebandes ab. Hierfür gibt es in den Umständen der tatsächlichen Fallsituation keinen

Anlass. Ein solcher besteht auch nicht in den Bauvoranfragen, die der Investor bei der Verwaltung der Stadt Königswinter eingereicht hat.

b) Vorgaben des wasserrechtlichen Hochwasserschutzes

aa. Verstoß gegen das Bauplanungsverbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG

Die Tatsache, dass das gesamte Plangebiet der 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Königswinter einschließlich des Geländebandes westlich der Hauptstraße einen Außenbereich gemäß § 35 BauGB darstellt, ist auch im Hinblick auf die Vorgaben des wasserrechtlichen Hochwasserschutzes von ausschlaggebender Bedeutung. Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten – vorbehaltlich enger, hier nicht relevanter Ausnahmen (§ 78 Abs. 2 WHG) – die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen untersagt.

Das Plangebiet der 89. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich des vorbezeichneten Geländebandes liegt in dem durch die Ordnungsbehördliche Verordnung der Bezirksregierung Köln vom 11.02.2015 festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Da das grundsätzliche Bauplanungsverbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG sich nicht nur auf Bebauungspläne, sondern generell auf Bauleitpläne bezieht, gilt es auch für den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Untersagt ist hiernach allerdings lediglich die Ausweisung „neuer Baugebiete im Außenbereich“. Die Ausweisung neuer Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO ist nach dem Gesetzeswortlaut von dem gesetzlichen Verbot nicht erfasst.

Schrödter/Wahlhäuser, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1 Rn. 512;
Breuer/Gärditz, Öffentliches und privates Wasserrecht, 4. Aufl. 2017, Rn. 1331.

Jedoch sind die Gemeinden trotz dieser scheinbaren Gesetzeslücke nicht befugt, durch eine Änderung ihres Flächennutzungsplans Flächen, die in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie im Außenbereich gelegen sind, als Baufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO auszuweisen. Hierfür ist entscheidend, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ein Bauleitplan nicht „vollzugsfähig“, deshalb nicht „erforderlich“ im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und infolgedessen unwirksam ist, wenn seine Regelungen nicht in konkretisierende und bürgerverbindliche Rechtsakte umgesetzt werden können.

So für den Bebauungsplan: BVerwG, Urteil vom 12.08.1999 – 4 CN 4.98, BVerwGE 109, 246 (249 f.) = NVwZ 2000, 550; BVerwG, Urteil vom 09.02.2004 – 4 BN 28.03, NVwZ 2004, 1242 (1243); für den Flächennutzungsplan: BVerwG, Urteil vom 21.10.1999 – 4 C 1.99, BVerwGE 109, 371 = NVwZ 2000, 1045.

Dies gilt auch für die Darstellung einer Baufläche in einem Flächennutzungsplan, wenn diese in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie im Außenbereich gelegen ist. Ein Flächennutzungsplan, der eine derartige Baufläche darstellt, ist nicht vollzugsfähig, somit

nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und folglich unwirksam, weil er wegen des grundsätzlichen Bauplanungsverbots des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG nicht durch einen Bebauungsplan in bürgerverbindlicher Weise umgesetzt werden kann. Die Rechtsfolge der Unwirksamkeit wegen mangelnder Vollzugsfähigkeit tritt jedenfalls ein, wenn – wie im vorliegenden Fall – die Voraussetzungen einer einzelfallbezogenen Ausnahme von dem gesetzlichen Bauplanungsverbot nach § 78 Abs. 2 WHG nicht erfüllt sind. Die planende Gemeinde kann sich den geltenden Regelungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes (§ 78 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 9 WHG) nicht auf dem Weg über eine gegenläufige Bauflächendarstellung ihres Flächennutzungsplans entziehen.

Schrödter/Wahlhäuser, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1 Rn. 512; Breuer/Gärditz, Öffentliches und privates Wasserrecht, 4. Aufl. 2017, Rn. 1331; Schink, in: Schink/Fellenberg, GK-WHG, 2021, § 78 Rn. 22; Hünnekens, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, § 78 WHG, Rn. 6.

Somit kann die planende Gemeinde nicht über eine Änderung ihres Flächennutzungsplans eine künftige Bebauung in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Außenbereich vorbereiten oder fördern. Diese Vorgaben des vorbeugenden Hochwasserschutzes muss auch die Stadt Königswinter beachten.

Hieraus folgt im vorliegenden Fall, dass die im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung vorgesehene Darstellung der Wohnbaufläche (W) für das Geländeband westlich der Hauptstraße gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit dem Bauplanungsverbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG verstößt.

bb. Verstoß gegen das Gebot der Erhaltung von Rückhalteflächen

Nach der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne, also auch des (vorbereitenden) Flächennutzungsplans (§ 1 Abs. 2 BauGB), die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Den hiernach rechtserheblichen und abwägungsrelevanten Belangen des Hochwasserschutzes dient – neben dem grundsätzlichen Bauplanungsverbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG – auch das Gebot, Überschwemmungsgebiete im Sinne § 76 WHG, namentlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. 2 WHG, in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten (§ 77 Abs. 1 Satz 1 WHG). Hierbei handelt es sich um unmittelbar geltendes Recht, das keiner Umsetzung durch eine wasserbehördliche Anordnung bedarf.

Schink, in: Schink/Fellenberg, GK-WHG, 2021, § 77 Rn. 5.

Diese Erhaltungsverpflichtung obliegt namentlich den Gemeinden als Trägern der Planungshoheit. Die gemeindliche Planungshoheit wird hierdurch im Interesse des vorbeugenden Hochwasserschutzes gesetzlich eingeschränkt.

Schink, in: Schink/Fellenberg, GK-WHG, 2021, § 77 Rn. 6 ff.; Schrödter/Wahlhäuser, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1 Rn. 553 ff.

Im vorliegenden Fall der Stadt Königswinter stellt die gesamte Fläche zwischen dem rechten Rheinufer und der Hauptstraße des Ortsteils Niederdollendorf eine natürliche Rückhaltefläche dar. Dies gilt auch für das hiervon umfasste, westlich der Hauptstraße gelegene Geländeband, das lediglich wenige Einzelbauten in Gestalt der überkommenen und eingesprengten Villen aufweist und im Übrigen unbebaut ist.

Die in dem am 17.11.2021 präsentierten Entwurf der Flächennutzungsplanänderung vorgesehene Bebauung in dem bezeichneten Geländeband westlich der Hauptstraße würde – entgegen der Erhaltungsverpflichtung nach § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG – einen tatsächlichen Verlust natürlicher und benötigter Rückhalteflächen bewirken. Dieser Verlust wäre umso gravierender, als das bezeichnete Geländeband und dessen vorgesehene Bebauung mit Wohngebäuden von erheblicher Bautiefe und Dichte inmitten des festgesetzten, entsprechend der Geländestruktur und der Hochwassererfahrungen vom rechten Rheinufer bis zu der Eisenbahnstrecke reichenden Überschwemmungsgebiet lägen. Die Hochwasserrückhaltung würde hierdurch schwerwiegend und dauerhaft beeinträchtigt.

Die Verpflichtung zur Erhaltung von Rückhalteflächen nach § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG ist gerade auch für die Bauleitplanung bedeutsam. Sie tritt neben die planungsbezogenen Schutzvorschriften für festgesetzte oder kartierte Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG).

Vgl. zur Überplanung von Rückhalteflächen: BayVGH, Urteil vom 29.09. 2004 – 15 ZB 02.2958, BRS 67 Nr. 40; OVG Lüneburg, Urteil vom 23.04.2008 – 1 KN 113/06, BRS 73 Nr. 11; im Schrifttum: Schink, in: Schink/Fellenberg, GK-WHG, 2021, § 77 Rn. 7; Hünnekens, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, § 77 WHG Rn. 8; Schrödter/Wahlhäuser, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1 Rn. 512, 553 ff.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Außenbereich überlagert allerdings das grundsätzliche, strenger gefasste Bauplanungsverbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG die flexibler ausgestaltete Verpflichtung zur Erhaltung von Rückhalteflächen nach § 77 WHG. Die Erhaltungsverpflichtung nach § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG erlangt jedoch praktische Bedeutung, wenn das Bauplanungsverbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG im konkreten Fall nicht greift, weil man seine Voraussetzungen unter den besonderen Fallumständen nicht als erfüllt ansieht.

Vgl. BayVGH, Urteil vom 29.09.2004 – 15 ZB 02.2958, BRS 67 Nr. 40; Schrödter/Wahlhäuser, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1 Rn. 555.

Im vorliegenden Fall kommt daher der Verstoß gegen die Verpflichtung zur Erhaltung von Rückhalteflächen nach § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG zum Tragen, wenn man meint, das westlich der Hauptstraße gelegene Geländeband, das im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche (W) markiert ist, entgegen den dargelegten Fakten und

Zusammenhängen (dazu oben Ziffer II. 2.) nicht als Außenbereich gemäß § 35 BauGB, sondern als unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einstufen zu können. Auf der Basis dieser Unterstellung ist das Bauplanungsverbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG nicht anwendbar. Das Erhaltungsgebot des § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG erfasst hingegen alle Rückhalteflächen – unabhängig davon, in welchem bauplanungsrechtlichen Gebietstyp sie liegen.

BayVGH, Urteil vom 27.04.2004 – 26 N 02.2437, NuR 2005, 109 (110); BayVGH, Beschluss vom 29.09.2004 – 15 ZB 02.2958, BRS 67 Nr. 40 = NuR 2005, 328 = NVwZ-RR 2005, 171.

Das Erhaltungsgebot des § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG gilt mithin auch in einem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB, in dem eine bauliche Nutzung vorhanden sein kann.

BVerwG, Urteil vom 22.07.2004 – 7 CN 1.04, BVerwGE 121, 283 (287 f.) = NuR 2005, 315; Czychowski/Reinhardt, WHG, 12. Aufl. 2019, § 77 Rn. 3.

c) Ergebnis

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Ausweisung des Geländebandes westlich der Hauptstraße als Wohnbaufläche (W) sowohl gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. dem Bauplanungsverbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG als auch gegen das Gebot der Erhaltung von Rückhalteflächen nach § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG. Der Verstoß gegen das Bauplanungsverbot ist ausschlaggebend, wenn man das bezeichnete Geländeband richtigerweise als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einstuft. Der Verstoß gegen das Gebot der Erhaltung von Rückhalteflächen kommt rechtlich zum Tragen, wenn man meint, das bezeichnete Geländeband entgegen den dargelegten Fakten und Zusammenhängen als unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einstufen zu können.

Um künftige Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, appellieren wir im Namen unserer Mandanten an die Verantwortlichen der Stadt Königswinter, von der vorgesehenen Ausweisung des bezeichneten Geländebandes als Wohnbaufläche (W) abzusehen und -konform mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet – das gesamte Plangebiet der 89. Änderung des Flächennutzungsplans als Grünfläche auszuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 1**Zustellungen bitte nur an den Bevollmächtigten**

wird hiermit in Sachen

wegen

Aufhebung des Bebauungsplans „Sumpfweg Süd“, 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Königswinter und künftige Nutzung des betroffenen Plangebiets

Vollmacht erteilt

1. zur Prozessführung (u.a. nach §§ 81 ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen,
2. zur Vertretung in Verwaltungsverfahren aller Art einschließlich Rechtsbehelfsverfahren,
3. zur Vertretung in sonstigen Verfahren und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art, insbesondere Vertretung des Gemeinschuldners in Insolvenz- bzw. Vergleichsverfahren; auch Sanierungsverhandlungen außerhalb des Insolvenzverfahrens,
4. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Kündigungen).

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z.B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenz- und Vergleichsverfahren über das Vermögen des Gegners). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen und zur Verfügung darüber, die Anwälte sind § 181 BGB befreit.

Königswinter, den 06.12.2021



LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND

ALB 2

Rheinisches Amt für Denkmalpflege · Postfach 2140 · 5024 Pulheim 2

DER DIREKTOR DES LANDSCHAFTSVERBANDES
RHEINISCHES AMT FÜR DENKMALPFLEGE

1. Am 05.02.90 erh. von ULB
2. Herr Hoff / H. Bernat z.K.

3. Am 06.02.90 erh. von C.S.
u.ell. benutzte

Datum
16.02.1990

Auskunft erteilt

Dr. Brönner

Tageb.-Nr.

☎ (02234) 805-

510/11

Bei allen Schreiben bitte angeben! - Brö/Re -

Gutachtliche Stellungnahme zum Denkmalwert

Betr.: Königswinter, Hauptstraße 200 und 204

Ortstermin: 7.2.1990

Die Villenanlagen des 19. Jahrhunderts im Umkreis des Drachenfels sind stets im größeren Zusammenhang der Villenkultur am Rhein zu sehen. Wie schon in unserem Schreiben vom 15.11.1989 bemerkt, bildeten die Villa, d.h. das Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude, der Park und der Ausblick in die Landschaft mit einem festen Bezugspunkt (point de vue), hier dem Drachenfels, eine untrennbare Einheit. Solche in dieser Weise orientierten Anlagen umgeben den Drachenfels in weitem Halbkreis (vgl. dazu W. Brönner. Die bürgerliche Villa in Deutschland 1830-1890, S. 70 f. und Abb. 82, 83). Die herausragenden, dieser Charakterisierung entsprechenden Ensembles, denen neben den bedeutenden Einzelbauten besonderer Rang zukommt, befinden sich in Bonn zwischen dem Alten Zoll und dem Bundeshaus, in Bonn-Mehlem unmittelbar gegenüber dem Drachenfels und zwischen Königswinter und Niederdollendorf. Letzteres Ensemble

Besucheranschrift Brauweiler · Ehrenfriedstr. 19 · Eingang neben der Abteikirche (Bürohaus)
Besuchszeiten der Verwaltung freitags 8.30-12.30 Uhr und nach vorheriger Anmeldung
Telefon Vermittlung (02234) 805-1
Haltestelle Abteikirche · Linie 962
Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland · Kasse · Postfach 210720 · 5000 Köln 21

Banken
Westdeutsche Landesbank Köln 60061 (BLZ 370 500 00)
Landeszentralbank Köln 370017 10 (BLZ 370 000 00)
Postgiroamt Köln 664-601 (BLZ 370 100 60)

ist einmal gekennzeichnet durch eine gewisse Akzentuierung des Landhauscharakters. Während die Villen auf dem linken Rheinufer, insbesondere die stadtnahen Bonner Villen durchaus repräsentativen Charakter in Gestaltung und Grundriß aufweisen, zeichnen sich die Königswinterer Bauten, hier angesprochen sind die Häuser Hauptstraße 151, 164, 188, 200, 204, 246, durch einfache, praktische Grundrisse und schlichte Fassadendekoration aus.

Aber auch die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken gibt an, daß es sich hier vorwiegend um der Erholung dienende Anlagen handelte. So gibt es keine hervorgehobenen Eingangssituationen. Die hart am nördlichen Grundstücksrand stehenden Häuser öffnen sich ganz einseitig in Richtung auf den Drachenfels. Vor ihnen liegt der mehr oder weniger ausgedehnte Park. Auf ein repräsentatives Entree am Gebäude und in der Anlage des Parks wird also verzichtet.

Der augenfällige Unterschied zwischen dieser rechtsrheinischen Villengruppe und den übrigen Bauten der Region rührt offenbar auch daher, daß vor allem die linksrheinischen Villenplätze sich längerer und stärkerer Beliebtheit erfreuten und dadurch die ersten und frühesten Bauten, die einen ähnlichen Charakter wie die Königswinterer Häuser hatten, zum meist überformt oder durch Neubauten ersetzt worden sind. Als Beispiele solcher durchgreifender Umgestaltungen seien die Villa Hammerschmidt in Bonn und die Villa Grisar/Schnitzler in Bonn-Mehlem genannt.

In der Villengruppe an der Hauptstraße in Königswinter begegnet uns also, so folgt daraus, die rheinische Villenkultur des 19. Jahrhunderts nicht nur in einer ausgeprägt suburbanen Variante, sondern auch in einem sonst nicht mehr vorhandenen Ensemble ihrer ersten großen Blütezeit. Es handelt sich um die sechziger und siebziger Jahre des Jahrhunderts, in denen die Architektur sich um einfache Baukubatur und im Landhaus um asymmetrische Gruppierung der Anlagen bemühte. Ein Belvedere-

turm auf rechteckigem Grundriß gehörte ebenfalls zum Repertoire der Landhäuser dieses Typs, dessen Herkunft in der klassizistischen Berliner Villenkultur der Zeit nach Schinkel zu suchen ist.

Hauptstraße 200.

Ganz im Sinne der vorgenannten Charakteristika besteht das Villengebäude aus einem einfachen, mit Satteldach gedeckten Baukubus und einem in die nordwestliche Gebäudeecke gestellten, das Haus leicht überragenden Belvedereturm. Diese wohl nur wenig später um einen kleinen, erdgeschossigen Anbau an der zum Rhein gewandten Seite erweiterte Anlage ist in die Zeit um 1865 zu datieren. Dieser klassizistische Grundtyp eines Landhauses zeigt in den sparsamen geometrischen Ornamenten, die aus gotischen Anregungen entwickelt sind, den stärker werdenden Einfluß des Historismus. Die schönen gußeisernen Konsolen am Balkon über dem Eingang sind dagegen noch ganz in klassizistischen Formen gehalten. Der Schwebegiebel mit seinem leider nicht mehr originalen Holzwerk an der Südseite betont im Sinne der Moduslehre im Historismus als ländliche Bauform den Landhauscharakter. Das gleiche gilt für die fast spartanische Grundrißgestaltung und Dekoration im Inneren, soweit sie heute sichtbar ist. Als Veränderungen, die aber den Denkmalwert des Baues nicht beeinträchtigen, sind einige Fenster im Erdgeschoß des Belvedere und im Obergeschoß die wohl durchgängig abgehängten Decken zu nennen. Die Räume des Erdgeschosses konnten nicht besichtigt werden. Hier, wie auch für die Decken des Obergeschosses hinter der Schalung, darf aber von einer relativ einfachen Stuckdekoration ausgegangen werden. Weiter ist auf die bereits erwähnte Erneuerung des Holzes im Schwebegiebel und den ruinösen Zustand des Turmdaches hinzuweisen. Insgesamt ist der Bau aber als gut erhalten im Sinne der an-

- 4 -

schaulichen Überlieferung dieses Villentyps zu bezeichnen.

Der Park ist dagegen leider nur noch als Grundstück erhalten. Eine alte Baumgruppe westlich des Hauses in einer Senke gibt noch das ursprüngliche Niveau des inzwischen aufgeschütteten Geländes an. Wegen der oben beschriebenen Bedeutung der Gesamtdisposition von Gelände und Haus, die vor allem im Ensemble mit ähnlichen Anlagen besonders aussagekräftig ist, müssen Parkgelände und Villa als Einheit gesehen werden. Das Ensemble ist folglich sowohl als Einzeldenkmal wie auch als Teil der genannten Villengruppe bedeutend für die Kultur- und Sozialgeschichte (Villenkultur) des 19. Jahrhunderts sowie für die Geschichte der Stadt Königswinter. Die Erhaltung liegt aus wissenschaftlichen Gründen im öffentlichen Interesse.

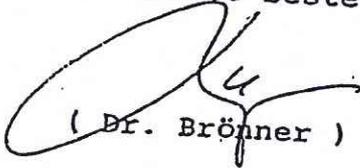
Hauptstraße 204

Das Villengebäude Hauptstraße 204 zeigt eine im Vergleich mit Haus Nr. 200 viel komplexere Gestalt. Zum Ursprungsbau, der vermutlich 1870/75 angelegt wurde, gehören wohl folgende Bestandteile: der Turm mit der zurückgenommenen Eingangs- und die kubische, mit einem Walmdach gedeckte Baukörper daneben und der rechts anschließende, niedrigere Trakt mit dem Giebel.

Die stark gruppierte Anlage offenbart eine malerische Komposition, wie sie für die Landhausarchitektur des fortschreitenden Historismus typisch ist. Der linke Baukörper und der rechts vom Turm liegende Trakt mit seinem Schwebegiebel zeigen renaissanceartige Dekorationselemente, während die weitläufigen Dachüberstände mehr ländlichen Charakter haben und dadurch, entsprechend den im 19. Jahrhundert beliebten Modi in der Architektur, wohl den Wirtschaftsteil des Hauses signalisieren soll.

- 6 -

dem auch das schon für den Park des Nachbarhauses Nr. 200
Gesagte, nämlich daß die Gesamtdisposition von Gelände und
Haus vor allem im Ensemble mit ähnlichen Anlagen in ihrer
Anschaulichkeit besonders aussagekräftig ist.
Daraus folgt, daß Villa und Park ein Denkmal sind, das als
Einzeldenkmal wie auch als Denkmal im Ensemble zusammen mit
den anderen Villen an der Hauptstraße bedeutend ist für die
Architektur-, Sozial- und Ortsgeschichte und an dessen Er-
haltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches
Interesse besteht.



(Dr. Brönnner)

Bernhard Rothe ▪ **Dipl. Ing. Architekt**



Bernhard Rothe – [REDACTED]

17.12.2021

Stadt Königswinter
Herrn Braunsteiner
Obere Straße 8

53639 Königswinter

**Betrifft: Bürgeranhörung vom 17.11.2021 zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 20/3S
„Sumpfweg Süd“ - Anregungen u. Anmerkungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung**

Sehr geehrter Herr Braunsteiner,

hiermit möchte ich nochmals die Gelegenheit nutzen, die bereits im Rahmen der Bürgeranregung vom 17. November vorgetragenen und stichwortartig auf Karteikarten dokumentierten Anregungen und Einwände zu konkretisieren.

Ich erkläre hiermit, daß die Neutralisierung der Urheberschaft der beigefügte Anlage nicht erforderlich, bzw. nicht erwünscht ist.

Mit freundlichen Grüßen

Bernhard Rothe
Dipl.-Ing. Architekt

Anlage: Aufhebung Bebauungsplan Nr. 20/3S „Sumpfweg Süd“ - Anregungen u. Anmerkungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung

**Anlage: „Bürgeranhörung vom 17.11.2021 zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 20/3S
„Sumpfweg Süd“ - Anregungen u. Anmerkungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung**

**Ergänzende Äußerung zur Bürgeranhörung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S
„Sumpfweg-Süd“**

Anregung:

Die Verwaltung der Stadt Königswinter möge alles Erdenkliche unternehmen, um eine Bebauung des Sumpfweggeländes und aller in Rede stehenden Teilflächen vollständig zu vermeiden und die zuständigen politischen Gremien im diesem Sinne zielführend beraten. Eine Freihaltung des Geländes muß aus Gründen des Landschafts- und Klimaschutzes oberste Priorität haben – selbst wenn mögliche Regressforderungen des Eigentümers im Raum stehen. Im Laufe des vergangenen Jahres wurde durch schwerwiegende Katastrophen mehr als deutlich, daß ein aus finanziellen Erwägungen unterlassener Klimaschutz für Kommunen - und nicht zuletzt für die Steuerzahler - langfristig teurer wird als mittelfristig drohende Schadensersatzforderungen.

Anregung:

Weiterhin angeregt wird eine Überprüfung und Definition der zukünftigen Entwicklungsziele für diesen Bereich des Sumpfweggeländes. Was will die Stadt hier erreichen (Bekennnis zu einer städteplanerisch und ökologisch begründeten Zielsetzung)?

In diesen Zusammenhang wird auch die Überprüfung des noch nicht endgültig fertiggestellten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK angeregt.

Ausgehend von der Diskussion um die Zukunft des Sumpfweggeländes wird zudem angeregt, zukünftige Wohnungsbaupolitik kommunalübergreifend auf Kreisebene abzustimmen und eine regionale Arbeitsteilung zwischen den Kommunen zu verabreden. Königswinter sollte dabei vorrangig die Aufgabe als Naherholungsbereich für das Kreisgebiet und den Ballungsraum Bonn – Köln übernehmen und unbebaute Landschaftsräume vor dem Hintergrund dieser möglichen Orientierung maximal schonen und pflegen. Nicht Jeder muss in Königswinter wohnen können - das Wohnbedürfnis kann auch in Siegburg oder Troisdorf oder an anderen Standorten in der Region erfüllt werden.

Um der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen, bieten sich im Stadtgebiet andere Möglichkeiten als die Inanspruchnahme bisher unbebauter Rheinwiesen an. Ökologisch sinnvoll wäre die generationenübergreifende Weiterentwicklung bestehender Wohngebiete der 60er- 80er Jahre im Bergbereich und damit verbunden auch die Belebung und ggf. maßvolle Verdichtung der Ortskerne. Grundlegende Voraussetzung für diese Entwicklung in den ländlichen Stadtteilen ist die Entwicklung und ein konsequenter und zügiger Ausbau eines gut vernetzten ÖPNV-Angebotes - ggf. auch unabhängig vom VRS in kommunaler Eigenverantwortung (Fördermöglichkeiten ausloten).

Anregung:

Es wird angeregt einen Bebauungsplan aufzustellen, um 100% des Sumpfweg-Geländes - und somit auch die an der Hauptstraße liegenden Flächen - als Grünflächen festzusetzen.

Es wird angeregt einen Bebauungsplan aufzustellen, um damit ein geeignetes Instrument zur Verfügung zu haben, um eine Veränderungssperre durchsetzen zu können in Hinblick auf bereits vorgelegte und eventuell noch eingehende Bauanfragen und um die Gewährung diesbezüglicher Ausnahmeregelungen vermeiden zu können.

Sollte – aus welchen Gründen auch immer - der bedauerliche Fall eintreten, daß eine Bebauung von Teilflächen des Sumpfweggeländes nicht abgewendet werden kann, wäre ein neuer Bebauungsplan das Mindeste, das notwendig wäre, um weiterhin wirksam Einfluß auf das Planungsgeschehen nehmen zu können. Ein Bebauungsplan eignet sich als Steuerungsinstrument

für Art und Maß der baulichen Nutzung - Tiefe der Baukörper, Höhe, Dachform etc. Das sogenannte „städtebauliche Erfordernis“ für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist angesichts der Bedeutung der Fläche zweifellos gegeben.

Der Einschätzung der Verwaltung, der zur Hauptstraße hin orientierte unbebaute Abschnitt des Sumpfweggeländes sei faktisch als Innenbereich zu sehen und demnach eine Bebauung nach § 34 Bau GB möglich, bzw. sinnvoll, wird hiermit widersprochen.

Anregung:

Es wird angeregt, den Flächennutzungsplan dahingehend anzupassen, daß 100% des Sumpfweg-Geländes - und somit auch die an der Hauptstraße liegenden Flächen - als Grünfläche dargestellt werden.

Anmerkung:

Sehr kritisch wahrgenommen wurde im Rahmen der Bürgeranhörung am 17.11.2021 die Tatsache, daß es in der Darstellung der Bauverwaltungsseite zunächst nur eine einzige mögliche Option zu geben schien - nämlich die der Auslegung der entlang der Hauptstraße liegenden Flächenanteile des sog. Sumpfweggeländes als sog. "Innenbereich" und damit verbundener Bebaubarkeit nach § 34 BauGB. Unerwähnt blieb, daß damit auch weitgehende städteplanerische Steuerungsmöglichkeiten aus der Hand gegeben und die weitere Beteiligung der Öffentlichkeit entfallen würden. Die reale Möglichkeit, hier jegliche Bebauung mittels Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans auszuschließen und stattdessen explizit eine Grünfläche festzusetzen, wurde zunächst nicht thematisiert, schließlich auf Nachfrage hin aber eingeräumt. Zunächst ebenfalls nicht erwähnt, auf Nachfrage aber auch eingeräumt, wurde die mögliche Variante, eine weitestgehend reduzierte Wohnbauplanung nach definierten städtebaulichen Vorgaben mittels eines neuen Bebauungsplans zu entwickeln und gezielt zu steuern, falls sich ein Bauvorhaben an dieser Stelle - aus welchen Gründen auch immer - nicht abwenden ließe. Auf diesem Wege ließe sich auch eine sogenannte Veränderungssperre hinsichtlich derzeit anhängiger Bauanfragen durchsetzen, um ungewollte Ausnahmetatbestände auszuschließen.

Warum die erheblichen Steuerungsmöglichkeiten, die mit einem Bebauungsplanverfahren verbunden sind, freiwillig aus der Hand gegeben werden sollten, wirft die Frage nach der Zielrichtung des Verwaltungshandelns auf.

Die im Plenum auf viel Zuspruch gestoßene Anregung, in jedem Fall den Aufstellungsbeschluß für ein gänzlich neues Bebauungsplanverfahren zu fassen - mit dem vorrangigen Ziel eine Bebauung des Sumpfweggeländes auszuschließen und eine Grünfläche auszuweisen, und dies in der Überarbeitung des Flächennutzungsplans entsprechend anzupassen, wird an dieser Stelle nochmals ausdrücklich wiederholt.

Über den Rahmen des formalen Beteiligungsverfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans Sumpfweg Süd hinaus wird an dieser Stelle zusätzlich angeregt, mit den städtischen Wiesen-Flächen südlich des AZK ebenso zu verfahren, also jegliche Form von Bebauung auszuschließen. Es wird darum gebeten, diese Anregung an eine hierfür zuständige Stelle weiterzuleiten und so zu kanalisieren, daß an geeigneter Stelle darüber beraten und entschieden werden kann.

Ich bitte um Berücksichtigung der vorstehenden Anregungen und Weiterleitung an alle beteiligten Entscheidungsebenen.

Mit freundlichen Grüßen,



Bernhard Rothe,

Dipl.-Ing. Architekt

Ursula Brungs, Winzerstraße 20
Jörg Pauly, An der Helte 14

Königswinter, den 20. Dezember 2021

U. Brungs * Winzerstr. 20 * / J. Pauly * An der Helte 14 * 53639 Königswinter
Stadt Königswinter
– Der Bürgermeister –
Obere Straße 8
5 3 6 3 9 Königswinter

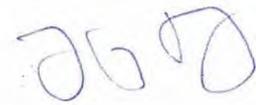
Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3 S „Sumpfweg-Süd“ für den Bereich „Am Rheinufer/Am Werth“
in Niederdollendorf, 1. Änderung
hier: Stellungnahme im Rahmen der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3 S „Sumpfweg-Süd“ für den Bereich „Am Rheinufer/Am Werth“ in Niederdollendorf, 1. Änderung (Änderungsplan) in Niederdollendorf reichen wir diese Stellungnahme ein. Wir verzichten in Anlehnung an § 6 (4) der Hauptsatzung ausdrücklich auf die Anonymisierung unserer persönlichen Daten, soweit sie aus dieser Stellungnahme ersichtlich sind. Darüber hinaus haben Sie ja in der amtlichen Bekanntmachung auf die Regelung des § 6 (1) DSGVO hingewiesen.

Obwohl wir diese Stellungnahme gemeinsam einreichen, bitten wir Sie, uns jeweils gesondert zu informieren und auf dem laufenden Stand zu halten!

Mit freundlichen Grüßen



Unsere Stellungnahme fällt kurz aus, denn wir wenden uns nicht gegen die Aufhebung des Änderungsplanes, sondern gegen die in Teilen falsche oder doch bezweifelbare Begründung in der Sitzungsvorlage und der Anlage 3 mit der darin formulierten, im weiteren Verfahrensgang und damit rechtlich bedeutsamen Darlegung der Gründe.

Inwieweit eine in wesentlichen Teilen zweifelhafte Begründung die Wirksamkeit der Beteiligungsverfahren, der Abwägungen und Beschlußfassungen negativ beeinflusst bis hin zur Fehlerhaftigkeit der Beschlüsse, können wir nicht beurteilen. Wir geben daher nur zu bedenken, daß die Ausführungen zum Vorhandensein eines Innenbereiches entlang der Hauptstraße und südlich des „Wäldchens“ unseres Erachtens nicht zutreffen und unberechtigte Hoffnungen Bauwilliger wecken könnten!

Zum einen gibt es ab der Parkstraße südwärts keinen Bebauungszusammenhang; zum anderen wird für den Fall eines doch angenommenen Scheins eines Bebauungszusammenhanges in der Begründung zu recht festgehalten, daß das besagte „Wäldchen“ den Bebauungszusammenhang unterbricht. Ein solcher Bebauungszusammenhang entsteht dann nicht für fünf sehr vereinzelt stehende Villen wieder neu.

Demgemäß gibt es auch keine „Lücken“ zwischen den Villen Hauptstraße 188/190 – 200 oder 204/204a – Johannes-Albers-Allee! Die Bebauung der Johannes-Albers-Allee ist zudem nach ihrer Lage und Art gar nicht der Hauptstraße zuzurechnen, sondern ihre drei Gebäude plus das Arbeitnehmerzentrum stellen einen winzigen Siedlungssplitter respektive Einzelbauten dar, die, wie die erwähnten Villen an der Hauptstraße keinen annähernd siedlungsähnlichen Ortsteil bilden.

Mit Fortfall der beiden Sumpfweg-Bebauungspläne (Stammplan und 1. Änderungsbebauungsplan) handelt es sich daher nicht um einen, wie die Begründung bemerkt, „unbeplanten Innenbereich“.

Demgemäß sind wir auch der Ansicht, daß die Ausführungen zur Bedeutung des § 78 WHG für diesen Bereich südlich des Wäldchens nicht zutreffen. Da es sich hier vielmehr um einen Außenbereich handelt wie

auch beim sonstigen weit überwiegenden Teil des Stammplan-Gebietes, ist § 78 WHG hier durchaus einschlägig und vollumfänglich zu beachten mit der Folge, daß eine Bebauung des Überschwemmungsgebietes kategorisch ausgeschlossen ist.

Die Begründung verweist richtig darauf, daß das Gebiet nahezu vollständig im ÜSG Rhein für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) liegt und außerdem ausnahmslos im Hochwassergefahren- und -risikogebiet von Hochwassern mit extrem seltener Wahrscheinlichkeit (HQextrem).

Nicht nur die Hochwasserkatastrophen an üblicherweise kleinen Flüssen wie der Ahr, Swift, Erft und Wupper Mitte Juli 2021, sondern auch alle sonstigen Beobachtungen zur seit Jahren anhaltenden Klimaveränderung mit langanhaltenden Hitzeperioden, sich jahreszeitlich verschiebenden Hochwassern und extremen Wetterereignissen wie Starkregen usw. machen es im gesellschaftlichen wie wirtschaftlichen, erst recht aber auch im ökologischen Sinne zu einer Pflicht aller Akteure, keine weiteren Überschwemmungsgebiete und Retentionsräume mehr zu verbauen, sondern diese freizuhalten und ihnen beste Wirksamkeit für den Fall extremer Wasserereignisse zu sichern.

Die Verwaltung hält richtig fest, daß „die bestehenden Freiflächen zwischen Rheinufer und Hauptstraße ... eine der letzten größeren, zusammenhängenden unbebauten Flächen in Rheinnähe dar(stellen)“. Sie fährt fort: „Neben ihrer ökologischen Funktion liegen die Flächen auch im Überschwemmungsgebiet des Rheins und stellen einen Hochwasserrückhalteraum dar“ und kommt am Ende zu dem dann inkonsequenten Ergebnis (Fettschrift von uns):

„... soll auf die Bebauung der Freiflächen im Plangebiet **weitgehend** verzichtet werden.“

Nein, es ist eindeutig **ganz** auf eine Bebauung zu verzichten, zumal das Gebiet bei auch von der Verwaltung erwähnten Extremhochwasser weitestgehend bis zu 4 m hoch unter Wasser steht.

Es kommt folgendes hinzu: Der Teil jenes Gebietes, der zwischen der Sumpfwegtrasse und der Hauptstraße liegt und mit gefährlichen Altlasten verseucht ist, ist rund 28.000 Quadratmeter groß; hier wurden vor Jahrzehnten die Böden der Aue mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen aufgeschüttet und dabei bis zu 6 m hoch über ihr Ursprungsniveau angehoben.

Da die dem Investor seinerzeit auferlegte Probennahme und Auswertung in fachlich unzulässiger Weise erfolgt ist, dennoch aber eine hohe, grenzwerteüberschreitende Toxizität erwiesen ist, sind die eingebrachten Fremdmaterialien ausnahmslos zu beseitigen. Im Anschluß ist die ursprüngliche, deutlich tiefer gelegene und als Retentions- bzw. Rheinausdehnungsraum viel besser geeignete Aue wiederherzustellen und zu renaturieren.

Eine Bebauung der Aufschüttungsgebiete ist zu unterbinden; es würde zudem quasi eine Belohnung für das seinerzeit erfolgte und dem heutigen Grundstückseigentümer anzurechnende Schmälern der Aue darstellen, wenn dem Investor nach der Beseitigung der Altlasten erlaubt würde, diese Rheinaue erneut auf ein bebaubares Niveau anzuheben.

Im übrigen wenden wir uns dagegen, daß die Begründung es so hinstellt, als sei zumindest der – immerhin rund 11.00 qm große – Bereich an der Westseite der Hauptstraße frei nach § 34 BauGB bebaubar. Wir halten es hingegen für zwingend, daß ein Gebiet dieser Größe und mehrfachen Bedeutung einzig über ein Bauleitplanverfahren mit Aufstellung eines Bebauungsplanes in Richtung einer Neubebauung (neues Baugebiet) entwickelt werden könnte. Dazu aber schreibt die Begründung richtig: „**Die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt.**“

Es kann aber nicht sein, daß wegen dieser Eindeutigkeit und des Vorrangs von § 78 WHG einfach der Außenbereichscharakter des straßenbegleitenden Gebietsteils ignoriert und die Erforderlichkeit eines (wenn überhaupt) Bauleitplanverfahrens für ein faktisch geplantes neues Baugebiet nicht erwogen wird, um eine künftige Bebauung in rechtlich riskanter Weise allein nach § 34 BauGB zu ermöglichen.

Wenn im Zuge der weiteren Befassung mit der Aufhebung des Änderungsbebauungsplanes und des Stammplans noch die Begründungen korrigiert werden, sollte unserer Meinung nach einer rechtswirksamen, unanfechtbaren Aufhebung nichts im Wege stehen.

Es wird darauf zu achten sein, daß alle verfahrenserheblichen Unterlagen stets auch konkret vorliegen und beraten werden.

[REDACTED] den 20.12. 2021
[REDACTED]

An die Stadt Königswinter – Servicebereich Stadtplanung

Dominik.Braunsteiner@koenigswinter.de

Stellungnahme im Rahmen der Bürgerbeteiligung

Bezug:

Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz vom
1. September 2021

- Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S „Sumpfweg Süd“
- Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3 S „Sumpfweg Süd“ für den Bereich „Am Rheinufer/Am Werth“
- Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königswinter für den Bereich „Niederdollendorf, westlich der Hauptstraße zwischen Schönsitzstraße/ Rheinufer und Johannes-Albers-Allee (Sumpfweg Süd)“

Gemäß Planunterlagen der Stadt Königswinter, www.koenigswinter.de,

„Rubrik Planen und Bauen“, Unterrubrik „Aktuelle Planverfahren“

18. bis 20. Dezember 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchte ich die Möglichkeit der Bürgerbeteiligung an den o.g. Planvorhaben begrüßen. Obwohl ich keine Bau- und städtischer Planungsfachfrau bin, möchte ich die o. g. Pläne durch meine Stellungnahme weitgehend unterstützen, da ich durch meine Eigentumswohnung an der Hauptstraße mit einer Tiefgarageneinfahrt an der nördlichen Seite der Schönsitzstraße indirekt betroffen bin:

1. Der Erhalt und die dauerhafte Sicherung der bestehenden Freiflächen und der Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins schützt sowohl die bereits bestehenden Gebäude nahe des Rheinufers als auch die weiter zurückliegenden Häuser. Möglichst weite, freie Sickerflächen in Ufernähe bilden nach meiner Auffassung die effizientesten Maßnahmen der Hochwasserprävention zum Schutz von Menschen und Gebäuden. Nach den aktuellen Erfahrungen der Flutkatastrophe in der Eifel mit der ungeheuren Zerstörungskraft des Wassers sollte es keine Neubauten in unmittelbarer Nähe zu Flussufern mehr geben.
2. Die bestehenden Grün- und Freiflächen stellen für die Bewohner Niederdollendorfs und der Umgebung zudem ein nahe liegendes Freizeit- und Erholungsgebiet, auch für kürzere Unternehmungen, dar, das gern besucht wird und der Gesundheit und dem Klima dient. Dieser Aspekt könnte und sollte nach einer Neuordnung weiter gefördert werden.
3. Selbstverständlich ist auch eine Rechtsklarheit der insgesamt wohl durch verschiedene partielle Änderungen wohl komplizierten rechtlichen Situation zu begrüßen.

Es ist erfreulich, wenn das Wohlbefinden der Menschen bei der Stadtplanung im Vordergrund steht.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
53639 Königswinter, den 20. Dezember 2021 [REDACTED]

Stadt Königswinter, Eing.: 10. Jan. 2022



1400002411

Stadt Königswinter
Amt für Denkmalpflege
Frau Felgenhauer
Obere Straße 8
53639 Königswinter



Per Fax

./. Stadt Königswinter

**GeschNr. Niederdollendorf, Bauvoranfrage der [REDACTED] für das
Grundstück, Sumpfweg Süd.**

Bonn, 05.01.2022

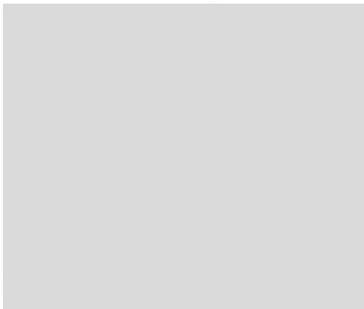
Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit nehme ich Bezug auf die bisher geführte Korrespondenz. Der Unterzeichner hatte bereits den besonderen Denkmalschutz für das Ensemble der Villen an der Hauptstrasse angeregt. Im Bereich des Denkmalschutzes wird der Begriff Ensembleschutz oder Gesamtanlage verwendet für bauliche Gruppen, die auf Grund ihres Zusammenspiels als erhaltungswürdig erachtet werden und geschützt werden sollen. Auch wenn die einzelnen Gebäude kein Denkmal sind, kann das Gebäudeensemble unter Ensembleschutz stehen. (vgl. VG München, Urteil v. 25.06.2019 – M 1 K 17.1445; VG Göttingen 2. Kammer, Urteil vom 02.06.2004, 2 A 209/03). Hier stehen die einzelnen Gebäude schon unter Denkmalschutz; aber wegen der überregionalen Bedeutung sollte das Ensemble einen besonderen Schutz genießen. Die Bedeutung der Gegend und der Villen am Rhein in Königswinter ist vielfach in der Literatur erwähnt worden (zuletzt beispielsweise in Werner Dahm in Königswinterer Häuser und Villen, 1800 – 1914).

Die Einschränkungen durch ein Bebauung wären gerade für den Unterzeichner und seine Ehefrau erheblich. Das wohl aus dem Jahre 1972 stammende Hauptgebäude in der [REDACTED] ist nach Süden ausgerichtet. Die Fenster der meisten Wohnräume sind nach Süden zu dem beabsichtigten Baufeld ausgerichtet. Anliegend wird ein Foto überreicht, welches das diesseitige Objekt und die Nutzung der Räumlichkeiten zeigt (Foto: Objekt [REDACTED], Königswinter). Eine Bebauung in Höhe der beabsichtigten Höhe würde zu einer erheblichen Verschattung führen. Außerdem würde das Gebäude im Falle einer erheblichen Bebauung nicht mehr zur Geltung kommen.

Diese denkmalschützenden Aspekte sind in jedem Fall zu berücksichtigen.

Fernab davon verbleibt es dabei, dass die Flächen zwischen den Villen schon zum Außenbereich zählen und der Innenbereich bereits an der Hauptstr. endet. Es wird angeregt, dass die Politik einen Bebauungsplan erstellt, der den *Status Quo* festschreibt.



Kindzimmer

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Kindzimmer

Büro

Wohnzimmer



Von: [REDACTED]
Gesendet: Samstag, 1. Januar 2022 18:38
An: Braunsteiner, Dominik
Betreff: buergeranhoerung sumpfweg hochwasserschutz

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen der Bürgerinitiative Rheinaue Königswinter möchte ich auf den aktualisierten Hochwasserrisikomanagementplan der Flussgebietsgemeinschaft Rhein für den Zeitraum 2021 bis 2027 (HWRM-Plan für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Rhein) hinweisen, der am 22.12.2021 veröffentlicht wurde. Da die Grundstücke, die von der Aufhebung des Bebauungsplans bzw. von der Änderung des FNP betroffen sind, im Überschwemmungsgebiet eines HQ 100 (mittlere Wahrscheinlichkeit) liegen, ist das ein relevantes Papier. Darin heißt es u.a. über den Verzicht auf Bebauung solcher Gebiete:

„Im Ergebnis kommt es dadurch zu folgenden Verbesserungen:

- Die Siedlungstätigkeit wurde in diesen Gebieten deutlich eingeschränkt, neue Bauwerke dürfen i. d. R. nicht errichtet werden. Eine Zunahme neuer Risiken (Siedlungen, Infrastruktur) wird dadurch vermieden. Zusätzlich wird einem weiteren Verlust von Retentionsfläche vorgebeugt. Damit können künftige Risiken durch eine Abflussverschärfung unterhalb vermieden werden. Insgesamt werden positive Wirkungen hinsichtlich der Minderung des hochwasserbedingten Schadenspotenzials erzielt.“

Und ferner:

„Weiterhin werden die Länder prüfen, ob und wie eine Steigerung der Fortschritte bei der Zielerreichung insbesondere für die

- Flächenvorsorge (Verbesserung der Flächenvorsorge durch Berücksichtigung der Hochwasserrisiken in der räumlichen Planung und Fachplanung, Ziel 1.1) sowie im
- Bereich der Bauvorsorge (Verbesserung der Bauvorsorge bei Neubau und Sanierungen (hochwasserangepasste Bauweise, Ziel 1.4)

möglich und notwendig ist und diese entsprechend anstreben.“

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]