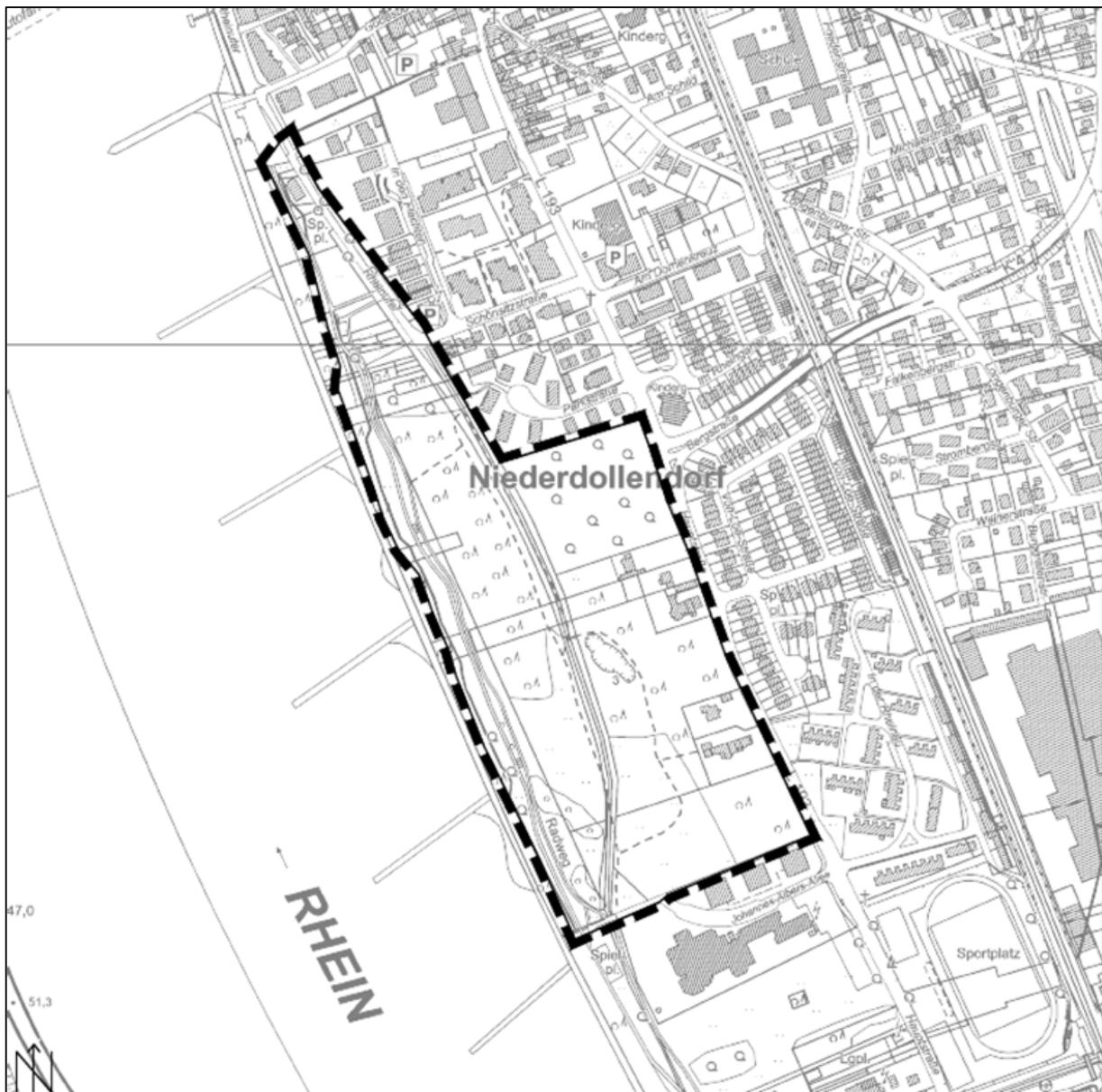




Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königswinter für den Bereich »Nierdöllendorf, westlich der Hauptstraße zwischen Schönsitzstraße/Rheinufer und Johannes-Albers-Allee (Sumpfweg Süd)«

Teil 1: Begründung gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (Fassung zur Veröffentlichung)



Inhalt

1.	Verfahrensablauf	3
2.	Planungsanlass und Erfordernis der Planung	4
3.	Geltungsbereich	4
4.	Derzeitige Nutzung, Eigentumsverhältnisse	6
5.	Zielsetzungen des Verfahrens	6
6.	Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen	7
6.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung, landesplanerische Anfrage	7
6.2	Bebauungspläne, übergeleitete Pläne	9
6.3	Berücksichtigung informeller Planungen	12
6.4	Landschafts- und Naturschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotope	12
6.5	Denkmalschutz	13
6.6	Wasserrecht	13
6.7	Altlasten	14
7.	Planinhalte; wesentliche Auswirkungen der Planung	15
7.1	Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter	15
7.2	Planinhalte der 89. Flächennutzungsplanänderung	16
7.3	Wesentliche Auswirkungen der 89. Flächennutzungsplanänderung	18
8.	Alternativen	19
9.	Entschädigung, Kosten	20
10.	Hinweise	21
10.1	Hinweis auf Erdbebengefährdung	21
10.2	Bodendenkmalpflege	21
10.3	Hochwasser, potenzielle Überschwemmungen durch Starkregen	21
11.	Grundlagen	22

Hinweis: Kursiv gedruckte Passagen werden zum Satzungsbeschluss vervollständigt.

1. Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (ASUK) des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 01.09.2021 das Verfahren zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königswinter für den Bereich »Niederdollendorf, westlich der Hauptstraße zwischen Schönsitzstraße/Rheinufer und Johannes-Albers-Allee (Sumpfweg Süd)« eingeleitet. Parallel werden der Bebauungsplan Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ (Stammplan) sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S für den Bereich „Am Rheinufer / Am Werth“ in gesonderten Verfahren aufgehoben.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Außerdem wurde ortsüblich bekanntgemacht, wo und wann sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung beteiligen kann. Am 17.11.2021 fand die Bürgeranhörung statt. Schriftlich konnten Anregungen bis zum 20.12.2021 eingereicht werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.12.2021 bis zum 28.01.2022.

Mit Beschluss vom 23.03.2022 hat der ASUK die städtebaulichen Zielsetzungen für das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes dahingehend geändert, dass auch die an der Hauptstraße liegenden bestehenden Freiflächen erhalten werden sollen und dass im Zuge der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes daher entlang der Hauptstraße Grünfläche anstelle der bislang vorgesehenen Wohnbaufläche dargestellt werden soll.

Am __.__.____ hat der ASUK die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und sich die Prüfergebnisse zu Eigen gemacht.

In gleicher Sitzung hat der ASUK beschlossen, dass die Entwürfe der 89. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zu den Entwürfen der Aufhebungssatzung und der Begründung gebeten werden.

Der Entwurf der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ im Internet veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ um Stellungnahme zur Planung bis zum __.__.____ gebeten.

Der Rat der Stadt Königswinter hat die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes am __.__.____ beschlossen.

2. Planungsanlass und Erfordernis der Planung

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) sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S für den Bereich „Am Rheinufer / Am Werth“ vorzubereiten. Im Parallelverfahren erfolgt die 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)«. Die vorliegende Begründung bezieht sich auf die Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ (Stammplan) wurde in den 70er- bis frühen 80er-Jahren aufgestellt; der Satzungsbeschluss erfolgte am 15. Dezember 1980, die Bekanntmachung am 25. November 1981. Wegen eines Ausfertigungsmangels ist dieser Bebauungsplan nach Aussage des von der Stadt beauftragten Rechtsanwaltes Herrn Prof. Dr. Kerkmann formal rechtswidrig und unwirksam.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S für den Bereich „Am Rheinufer / Am Werth“ wurde in den 90er-Jahren aufgestellt; der Satzungsbeschluss erfolgte am 8. September 1997, die Bekanntmachung am 19. März 1998. Wegen verschiedener Ausfertigungsfehler ist dieser Änderungsbebauungsplan nach Aussage des von der Stadt beauftragten Rechtsanwaltes Herrn Prof. Dr. Kerkmann formell und wohl auch materiell rechtswidrig und unwirksam.

Die genannten Bebauungspläne wurden ursprünglich in erster Linie aufgestellt, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines neuen Wohngebietes südlich des Stadtteils Niederdollendorf zwischen Rhein im Westen und der Hauptstraße im Osten zu schaffen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und seiner 1. Änderung soll der Rechtsschein der unwirksamen Bebauungspläne beseitigt werden. Damit wird wieder eine klare planungsrechtliche Situation geschaffen. Überdies hat die Aufhebung das Ziel, städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Königswinter umzusetzen: Die im Geltungsbereich der Bebauungspläne bestehenden Freiflächen sowie die Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sollen erhalten und dauerhaft gesichert werden; dies betrifft auch die an der Hauptstraße liegenden bestehenden Freiflächen. Die Regelungen des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sollen eingehalten werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter stellt in diesem Bereich derzeit Reines Wohngebiet (WR) dar. Die beabsichtigten Bebauungsaufhebungen sind damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Weil die Bebauungspläne nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgehoben werden können, ist auch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ausgeschlossen. Wenngleich die Rechtslage zur Anwendung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB bei der Aufhebung von Bebauungsplänen nicht eindeutig ist, soll der Flächennutzungsplan aus Gründen der Rechtssicherheit geändert werden. Hierzu wird die 89. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zur Aufhebung des Änderungsbebauungsplanes und des Stammplanes Nr. 20/3S durchgeführt. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich, um eine rechtssichere, klare planungsrechtliche Situation zu schaffen und um die städtebaulichen Zielvorstellungen umsetzen zu können.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ca. 11 ha groß und liegt im Süden des Stadtteils Niederdollendorf. Die westliche Grenze des Plangebietes verläuft im Bereich des Rheinufers; die östliche Grenze verläuft in weiten Teilen entlang der Hauptstraße.

Die südliche Abgrenzung des Plangebietes bilden die nördlichen (Außen-)Grenzen der bebauten Grundstücke an der Johannes-Albers-Allee. Im Nordosten endet der Geltungsbereich an der südlichen und westlichen (äußeren) Grenze des bebauten Flurstückes 2793 an der Parkstraße, das selbst nicht mehr zum Planbereich gehört. Die Plangebietsgrenze verläuft dann rund 200 m entlang der Straße „Rheinufer“ in Verlängerung der Sumpfwegtrasse in Richtung Norden und knickt etwa auf Höhe des Fußweges „Gropfgasse“, der zwischen den Grundstücken Godesberger Straße 25 und Rheinufer 96 verläuft, in westliche Richtung zum Rhein hin ab.

Der Geltungsbereich der 89. Flächennutzungsplanänderung entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufzuhebenden ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 20/3S (Stammplan), jedoch ohne die bereits (vollständig) bebauten Teilflächen im Süden im Bereich Johannes-Albers-Allee und im Nordosten im Bereich Parkstraße und Schönsitzstraße. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung geht im Norden etwas über den Geltungsbereich des aufzuhebenden Stammplanes hinaus; dazu siehe unter Gliederungspunkt 7.2.

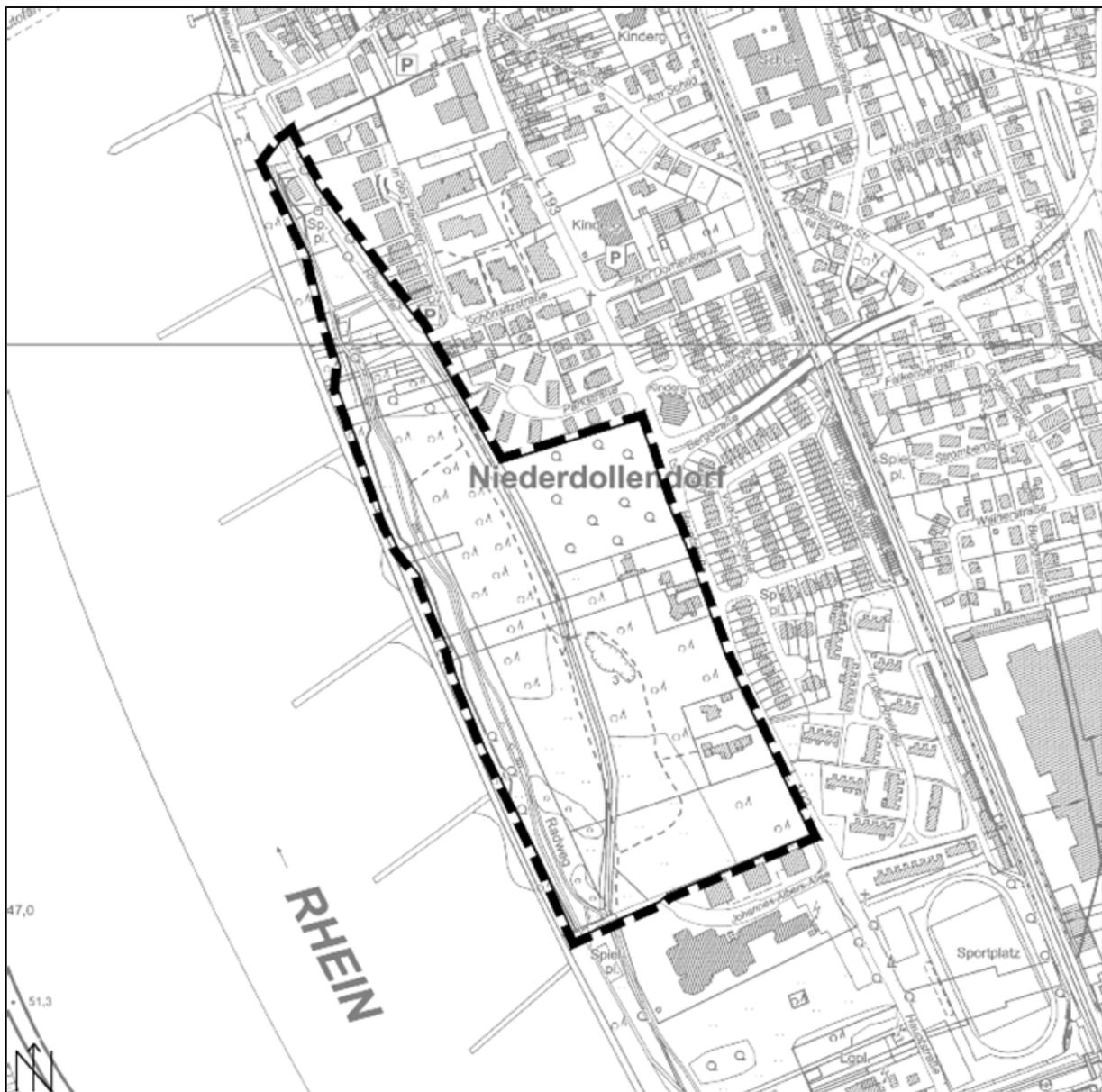


Abbildung 1: Geltungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

4. Derzeitige Nutzung, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst in erster Linie weite, unbebaute Freiflächen in Rheinnähe im Süden des Stadtteils Niederdollendorf. Die sogenannte Sumpfwegtrasse, eine alte Wegeverbindung, verläuft in Nord-Süd-Richtung mitten durch das Gebiet. Unter der Sumpfwegtrasse befindet sich eine Fernwasserleitung des Wahnbachtalsperrenverbandes. Entlang des im Westen gelegenen Rheinufer verläuft eine Geh- und Radwegeverbindung. Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Landschaftsraum mit altem Baumbestand und Feldgehölzstrukturen dar, der teilweise von Fußwegeverbindungen durchzogen wird. Entlang der Hauptstraße befinden sich punktuell einige Bestandswohngebäude. Im Nordosten (Flurstück 2790) befindet sich ein Bereich, der aufgrund des Baumbestandes als Wäldchen bezeichnet wird. Ganz im Norden des Geltungsbereiches liegen ein Spielplatz sowie ein Gebäude mit einem Gastronomiebetrieb mitsamt Außengastronomiefläche umgeben von einer parkartig gestalteten Grünfläche. Im Nordosten wird das Gebiet von der Straße „Rheinufer“ begrenzt, die einen Alleecharakter aufweist; im Südosten bildet die Hauptstraße, die als Landesstraße gewidmet ist, die Grenze des Geltungsbereiches.

Die Flurstücke im Geltungsbereich stehen überwiegend in privatem Eigentum. Die unbebauten Flächen gehören überwiegend einem Vorhabenträger, der bislang auf Grundlage des (unwirksamen) Änderungsbebauungsplanes eine Wohnbebauung anstrebte. Die mit Bestandsgebäuden bebauten Grundstücke entlang der Hauptstraße und der Straße „Rheinufer“ gehören unterschiedlichen Privateigentümern. Die sogenannte Sumpfwegtrasse, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchschneidet, sowie die Bereiche in unmittelbarer Nähe des Rheinufer mit der Fuß- und Radwegeverbindung stehen im Eigentum der Stadt Königswinter.

5. Zielsetzungen des Verfahrens

Der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen insbesondere die folgenden Zielsetzungen zugrunde:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der geänderten stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen für diesen Bereich

Parallel zur 89. Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufhebung der (unwirksamen) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S für den Bereich „Am Rheinufer / Am Werth“ sowie des (unwirksamen) Bebauungsplanes Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ (Stammplan).

Durch die Aufhebungen wird der Rechtsschein der unwirksamen Bebauungspläne beseitigt. Die 89. Flächennutzungsplanänderung vollzieht die planungsrechtliche Situation nach, die sich durch die parallel erfolgenden Bebauungsaufhebungen ergibt, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Im Zusammenspiel der Bebauungsaufhebungen mit der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes wird damit eine eindeutige planungsrechtliche Situation geschaffen.

Erhalt und dauerhafte Sicherung der bestehenden Freiflächen 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 liegen die Flächen auch im Überschwemmungsgebiet des Rheins und stellen einen Hochwasserrückhalteraum dar. 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 geänderten Abgrenzung des

Überschwemmungsgebietes Rechnung getragen, nach welcher das im Geltungsbereich der 89. Flächennutzungsplanänderung bislang dargestellte WR (Reines Wohngebiet) nun vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins liegt. Auch die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes hat sich geändert; Teile des dargestellten Wohngebietes liegen inzwischen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Einhaltung der Regelungen des § 78 Abs. 1 WHG

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt nahezu vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Lediglich eine kleinere Teilfläche im Bereich des sogenannten Wäldchens im Nordosten im Umfeld der Hauptstraße liegt nicht im Überschwemmungsgebiet. Die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Der Entfall der bisherigen WR-Darstellung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist somit im Sinne der bundesrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Bei dem hier in Rede stehenden Gebiet handelt es sich um faktische Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB. Es sprechen gewichtige Argumente für die Annahme, dass es sich bei dem bislang geplanten Wohngebiet um ein „neues Baugebiet“ handelt und die Planungssperre des § 78 Abs. 1 WHG für neue Baugebiete hier anzuwenden ist. (Weitere Ausführungen dazu unter Gliederungspunkt 8.) Die 89. Flächennutzungsplanänderung dient demnach auch der Einhaltung dieser Regelung.

6. Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen

6.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung, landesplanerische Anfrage

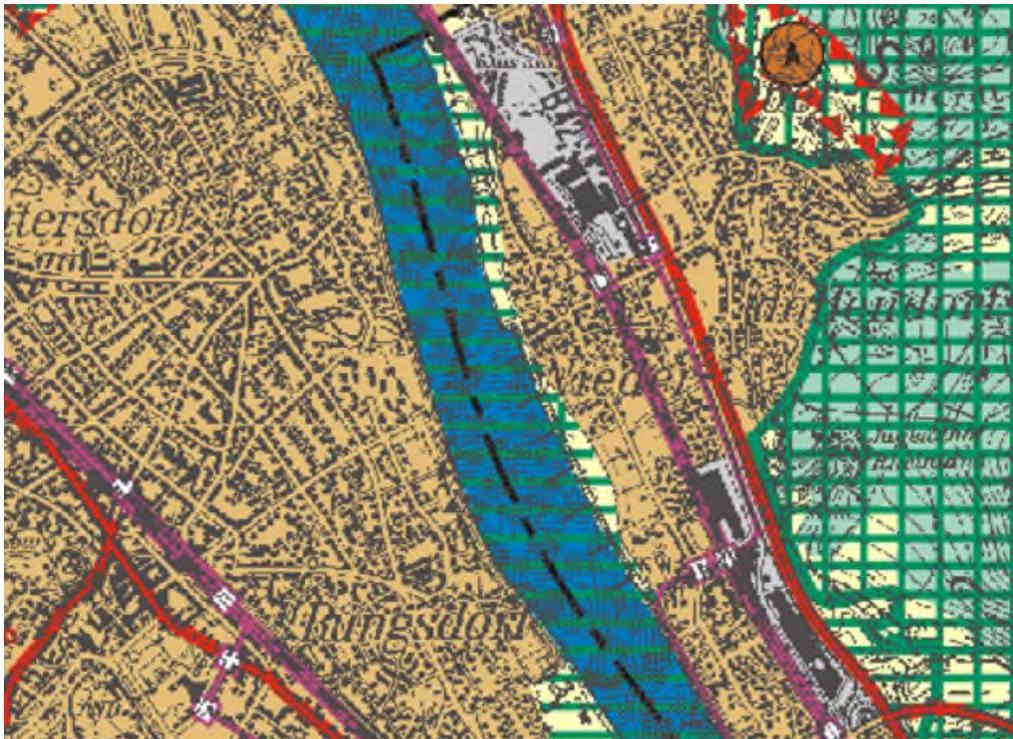


Abbildung 2: Auszug aus der Planzeichnung des Regionalplanes (ohne Maßstab)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, legt für den östlich der Sumpfwegtrasse gelegenen Teilbereich des Geltungsbereiches 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.

Die Stadt Königswinter hat im Rahmen des Verfahrens zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPIG bei der Bezirksregierung Köln auf Grundlage des Vorentwurfes der Flächennutzungsplanänderung gestellt. In der Vorentwurfsfassung war noch die Darstellung einer Wohnbaufläche auf einer Teilfläche entlang der Hauptstraße vorgesehen. (Die Stadtverwaltung hatte seinerzeit noch die Rechtsauffassung, dass es sich entlang der Hauptstraße – nach der parallel erfolgenden Aufhebung der Bebauungspläne – um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB handelt.)

Die Bezirksregierung Köln hat in ihrer Stellungnahme erhebliche Bedenken erhoben und mitgeteilt, dass eine spätere Genehmigung der 89. Flächennutzungsplanänderung mit Darstellung der Wohnbaufläche an der Hauptstraße nicht in Aussicht gestellt werden kann. Eine Anpassung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung konnte nicht bestätigt werden. Die Bezirksregierung hat dazu erklärt, dass zwar die vorgesehene Rücknahme der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen den Zielen der Raumordnung entspricht; dies müsse allerdings für die gesamten Bauflächen in diesem Bereich gelten. Die Beibehaltung der Wohnbaufläche westlich der Hauptstraße widerspräche den Zielen der Raumordnung. Entgegen der Darstellung im Vorentwurf der Planbegründung handele es sich nicht um einen Bereich nach § 34 BauGB, sondern um Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Geltungsbereich der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung liege innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Rhein“. Nach den Vorgaben des Ziels 3 (Kap. 2.4.1 Oberflächengewässer, Hochwasserschutz des Regionalplans Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz) sind die Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz und als solche für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln. Außerdem sei hier geregelt, dass die Bereiche – soweit sie bei 100jährlichem Hochwasser überschwemmt werden – von entgegenstehenden Nutzungen, insbesondere von zusätzlichen Baugebieten in Bauleitplänen freizuhalten sind. Die hier dargestellten Bauflächen in Flächennutzungsplänen, die noch nicht in Anspruch genommen worden sind, sollen nicht für Siedlungszwecke beansprucht, sondern stattdessen wieder dem Retentionsraum zugeführt werden. Rechtskräftige verbindliche Bebauungspläne und Satzungen bleiben von diesen Vorgaben unberührt.

Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass der Vorentwurf die Ziele und Grundsätze der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz nicht ausreichend berücksichtigt habe. Insbesondere weist die Bezirksregierung dabei auf den Grundsatz II.2.2 hin, wonach in Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden sollen. Die Minimierung von Hochwasserrisiken soll auch insoweit berücksichtigt werden, als u. a. die Rücknahme von in Flächennutzungsplänen für die Bebauung dargestellten Flächen sowie von in landesweiten und regionalen Raumordnungsplänen für die Bebauung festgelegten Gebieten geprüft werden soll, wenn für sie noch kein Bebauungsplan oder keine Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt wurde. Dies gilt nicht, wenn in der jeweiligen Gemeinde keine ernsthaft in Betracht kommenden Standortalternativen bestehen oder die Rücknahme eine wirtschaftlich unzumutbare Belastung für die Gemeinde darstellen würde.

Der Argumentation der Bezirksregierung wird gefolgt. Gegenüber der Vorentwurfsfassung wird daher im Entwurf der 89. Flächennutzungsplanänderung nun auch im Teilbereich entlang der Hauptstraße die Wohnbauflächendarstellung zurückgenommen und stattdessen Grünfläche dargestellt. Daher ist davon auszugehen, dass die 89. Flächennutzungsplanänderung nun mit den regionalplanerischen Zielen der Raumordnung übereinstimmt.

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) liegt ein Raumordnungsplan vor mit dem übergreifenden 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. Die Flächennutzungsplanänderung stimmt mit den Zielen des BRPHV überein, da keine Wohnbauflächen dargestellt, sondern ein im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestelltes, im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegendes Wohngebiet zurückgenommen wird. Es entstehen keine neuen oder zusätzlichen Risiken hinsichtlich Hochwasser und/oder Starkregen. Zielsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist vielmehr der Erhalt und die dauerhafte Sicherung der Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Diese Zielsetzung entspricht den Zielen und Grundsätzen des BRPHV.

6.2 Bebauungspläne, übergeleitete Pläne

Der Geltungsbereich der 89. Flächennutzungsplanänderung liegt in den Geltungsbereichen mehrerer Bebauungspläne.

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 20/3S (Stammplan) aus den frühen 80er-Jahren sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes zwischen Hauptstraße im Osten bis in Rheinnähe im Westen geschaffen werden.

In den 90er-Jahren wurde ein Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 20/3S aufgestellt (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S für den Bereich „Am Rheinufer / Am Werth“), dessen Geltungsbereich mit etwa 8,5 ha insbesondere den Bereich des ursprünglich geplanten Neubaugebietes umfasst. Die 1. Änderung wurde in den 90er-Jahren aufgrund eines Konzeptes eines Vorhabenträgers, das den Festsetzungen des Stammplanes widersprach, aufgestellt. Die westlich der Sumpfwegtrasse gelegenen Flächen sowie das im Norden gelegene Wäldchen sollten nun – im Gegensatz zu den Festsetzungen des Stammplans – von Bebauung freigehalten werden; gleichsam als Ausgleich für die verringerten Bauflächen wurde für verbleibende Baugebiete eine höhere Geschossigkeit ermöglicht.

Sowohl der Änderungsbebauungsplan als auch der Stammplan sind aufgrund von Ausfertigungsmängeln rechtswidrig und unwirksam. Beide Bebauungspläne werden daher in gesonderten Verfahren parallel zur Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgehoben.

Der rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. 20/3N „Sumpfweg-Nord“ setzt für den nördlichen Bereich der 89. Flächennutzungsplanänderung Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage fest.

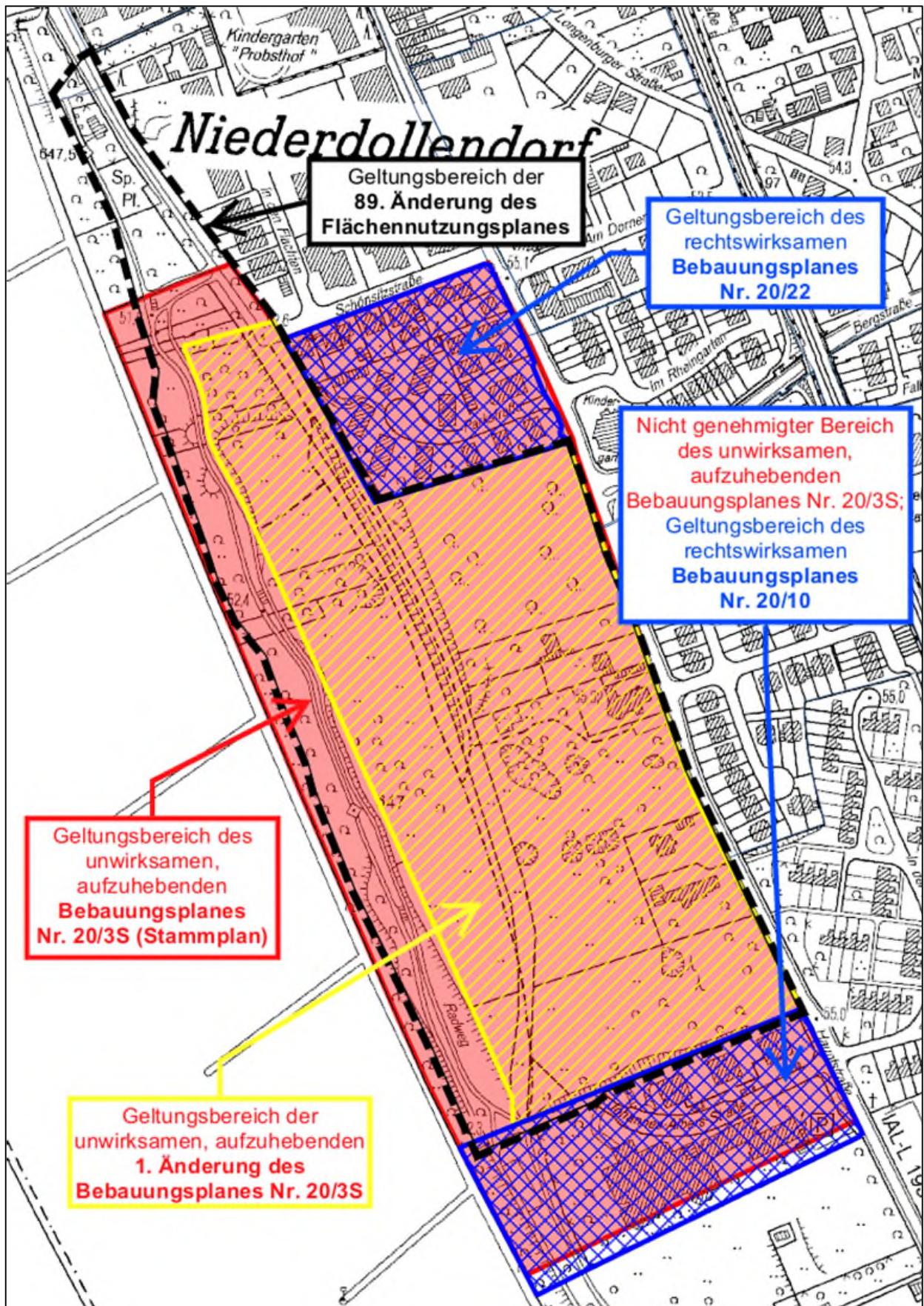


Abbildung 3: Übersichtskarte der Geltungsbereiche (ohne Maßstab)

Um eine bessere Übersicht über die Lage der Planwerke im Geltungsbereich als auch angrenzend zu ermöglichen, wird auf die Übersichtskarte (siehe Abbildung 3: Übersichtskarte der Geltungsbereiche) verwiesen.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 20/1 „Niederdollendorf“ aus den 60er-Jahren, in dessen früherem Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 20/32S und seine 1. Änderung liegen, wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

Im Plangebiet liegt auch der Geltungsbereich des übergeleiteten Fluchtlinienplanes Nr. 9, der auf Grundlage des Preußischen Fluchtliniengesetzes erlassen und niemals aufgehoben worden ist. Er wurde am 18. April 1904 förmlich festgestellt und setzt Baufluchtlinien fest. Ziel war es wohl, die für die Straßenführung und die Vorgärten vorgesehenen Flächen durch die Festsetzung von Fluchtlinien der Bebauung zu entziehen.

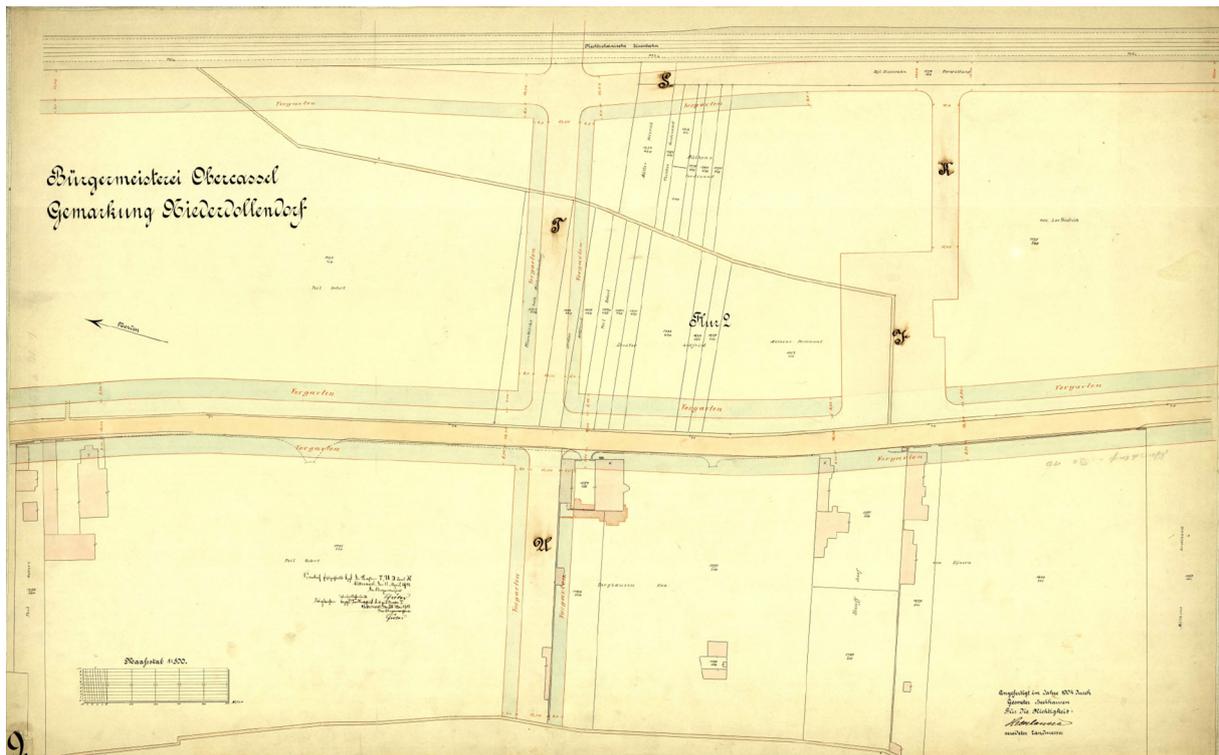


Abbildung 4: Planzeichnung des übergeleiteten Fluchtlinienplanes Nr. 9 (ohne Maßstab)

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S sowie seiner 1. Änderung wird sich die Vorhabenzulässigkeit im Geltungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß dem Fluchtlinienplan in Verbindung mit § 35 BauGB beurteilen. Der Außenbereich ist grundsätzlich von (nicht-privilegierter) Bebauung freizuhalten. In Verbindung mit den wasser- und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen (Lage im Überschwemmungsgebiet sowie teilweise im Landschaftsschutzgebiet) und der im Zuge der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Darstellung als Grünfläche sind Vorhaben nach der Aufhebung der Bebauungspläne in der Regel wegen der Beeinträchtigung öffentlicher Belange abzulehnen. Somit kann durch die Aufhebung der Bebauungspläne in Verbindung mit der Flächenutzungsplanänderung der Erhalt und die dauerhafte Sicherung der bestehenden Grünflächen und der Hochwasserrückhalteräume erreicht werden.

6.3 Berücksichtigung informeller Planungen

Im regionalen Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) im Zuge von NEILA („Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement“ in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler) wird für den Geltungsbereich der 89. Flächennutzungsplanänderung keine Nutzungsperspektive dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung widerspricht damit nicht dem SiKo.

Die Planung berücksichtigt die Leitlinien der Stadt Königswinter zum Klimaschutz bei städtebaulichen Planungen insbesondere dahingehend, dass ein bislang im wirksamen Flächennutzungsplan dargestelltes Wohngebiet zurückgenommen wird; stattdessen wird Grünfläche dargestellt. Durch den Erhalt der bestehenden Freiflächen und Hochwasserretentionsräume wird den Zielsetzungen der Leitlinien entsprochen, insbesondere hinsichtlich der Vorsorge gegenüber den Folgen des Klimawandels und dem Erhalt der Artenvielfalt, der Sicherung von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten sowie Luftaustauschbahnen, der Verbesserung des Kleinklimas und Erhalt der Artenvielfalt. Da die 89. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird, um eine bislang dargestellte Baufläche zurückzunehmen, sind die weiteren Aspekte der Leitlinien wie flächensparende Bauweise etc. für dieses Bauleitplanverfahren nicht relevant.

Da das Flächennutzungsplanänderungsverfahren der Rücknahme einer Wohngebietsdarstellung und damit der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes dient, werden auf den Klimaschutz bezogen keine Verschlechterungen vorbereitet. Die Flächennutzungsplanänderung ist bezogen auf den Klimaschutz positiv zu bewerten, da Grünflächen und Retentionsräume erhalten werden. Weitere Ausführungen zum Klimaschutz sind dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen.

Auf die Bearbeitung der Checkliste zum Klimaschutz wird im Verfahren zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet, da mit der Rücknahme einer Wohngebietsdarstellung weder Eingriffe in den Landschaftsraum noch Baurechte einhergehen. Die Checkliste ist auf die Überprüfung einer aktiven Planung in Bezug auf den Klimaschutz ausgelegt und daher im vorliegenden Fall nicht sinnvoll anzuwenden.

6.4 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.

Teile des Plangebietes – die westlich der Sumpfwegtrasse liegende Teilfläche sowie der Bereich des sogenannten Wäldchens im Nordosten des Plangebietes – liegen im Landschaftsschutzgebiet LSG-5209-0001 „In den Städten Königswinter und Bad Honnef“. Beide Bereiche wurden im Flächennutzungsplan bislang als WR dargestellt. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des bisherigen Flächennutzungsplanes übernommen.

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 § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatschG NRW gesetzlich geschützten Biotope.



Abbildung 5: Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (ohne Maßstab)

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

Weitere Umweltplanungen liegen für das Gebiet nicht vor.

6.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen drei denkmalgeschützte Gebäude an der Hauptstraße. Bei den Denkmälern Nr. A107, A232 und A233 handelt es sich um 2-geschossige spätklassizistische Villen. 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.

6.6 Wasserrecht

Das Plangebiet – und somit auch das bislang dargestellte Wohngebiet – liegt nahezu vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Lediglich eine kleinere Teilfläche im Nordosten des Plangebietes im Umfeld des Wäldchens liegt nicht im Überschwemmungsgebiet, jedoch im Hochwasserrisikogebiet (HQ_{extrem}) des Rheins gemäß den Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Köln.

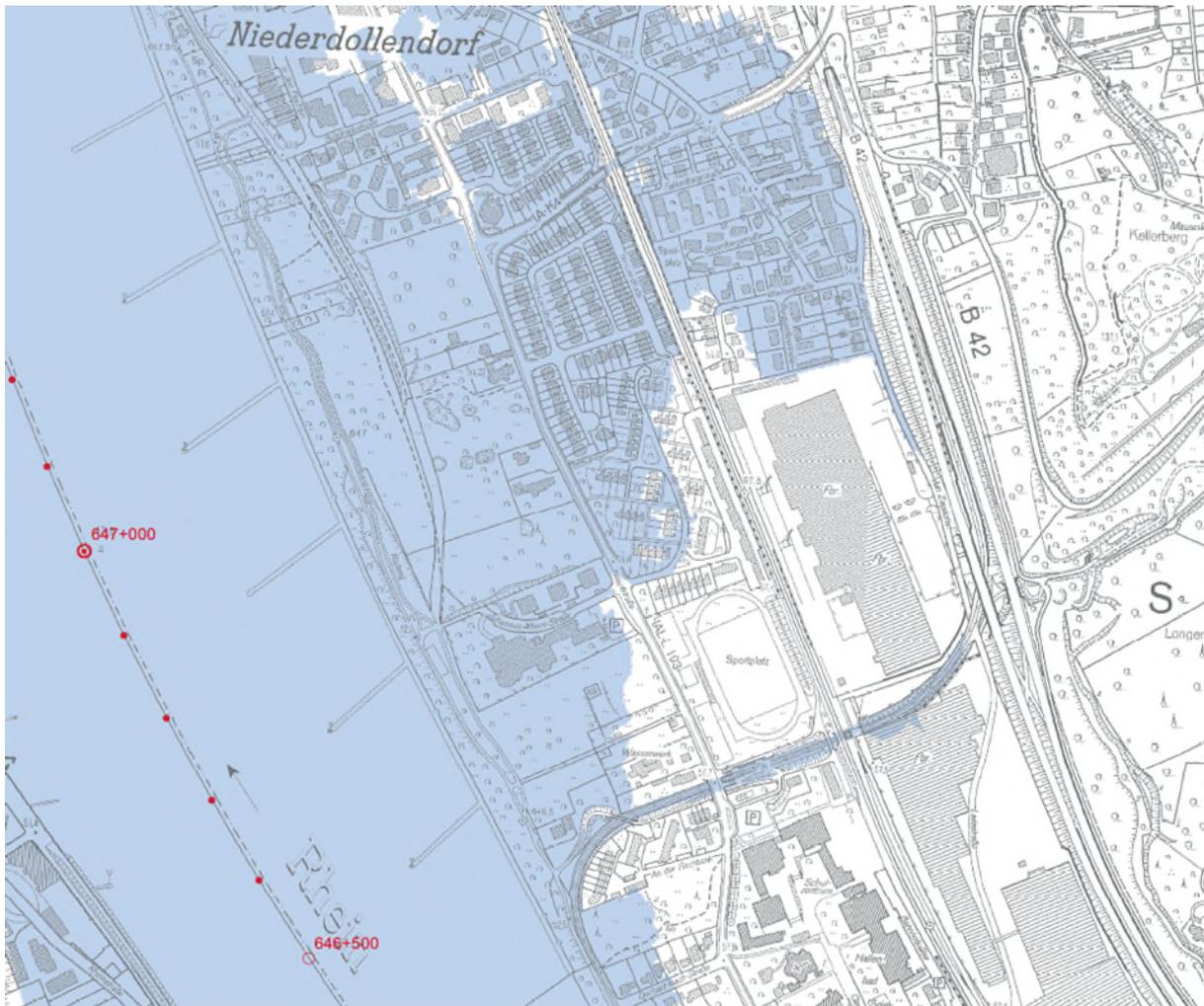


Abbildung 6: Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins (ohne Maßstab)

6.7 Altlasten

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung wird im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altablagerungsfläche mit dem zugewiesenen Flächenstatus „kein Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung“ als Hinweisfläche geführt. Dabei handelt es sich laut der Beurteilung durch die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises um keine Altlast, da die umwelttechnischen Untersuchungen keine Gefährdungen über die zu betrachtenden Wirkungspfade ergeben haben. Eine Gefährdung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit, wie z. B. die Nachbargrundstücke, ist nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde nicht zu erkennen. Die bisher vorliegenden Gutachten sind für eine Gefährdungsabschätzung geeignet und ausreichend. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Überdies gibt es keine gesetzliche Grundlage, eine vollständige Beseitigung der Altablagerung zu fordern.

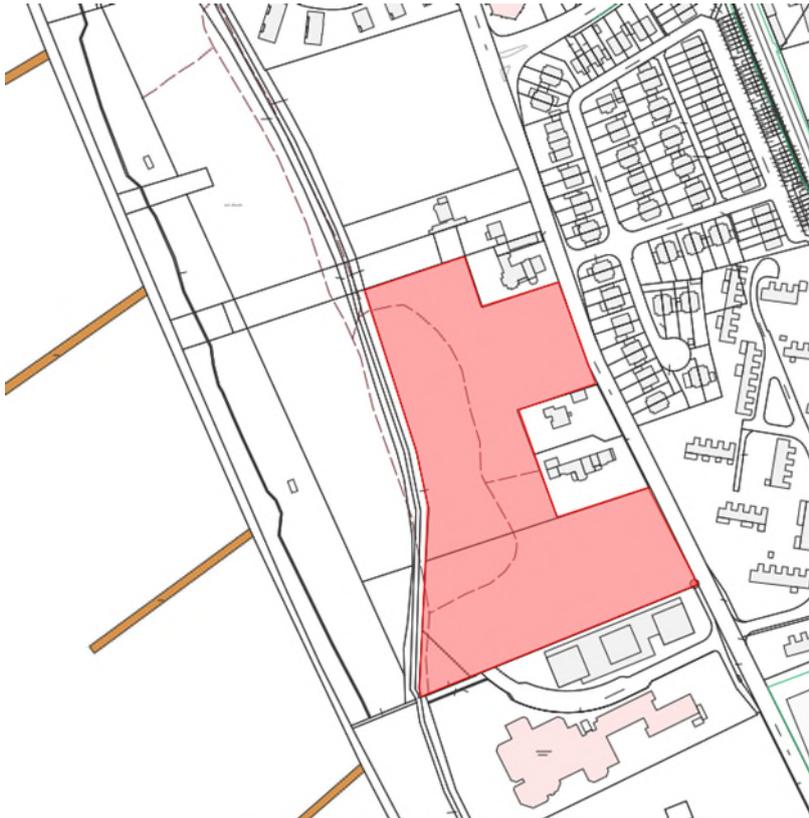


Abbildung 7: Abgrenzung der Altablagerungsfläche

7. Planinhalte; wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter stellt im Geltungsbereich der 89. Änderung bislang Reines Wohngebiet (WR) dar. An der Hauptstraße wird ein geplanter Kindergarten bzw. eine Tagesstätte dargestellt. Als nachrichtliche Übernahmen finden sich 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.



Abbildung 8: Auszug aus der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

7.2 Planinhalte der 89. Flächennutzungsplanänderung

Mit der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die bestehenden Freiflächen und die Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins erhalten und dauerhaft gesichert werden. In Verbindung mit den in Parallelverfahren erfolgenden Bebauungsplanaufhebungen soll der Rechtsschein der unwirksamen Bebauungspläne beseitigt werden.

Im Flächennutzungsplan soll mit der Darstellung einer Grünfläche anstelle des bisherigen WR das Planungsziel erreicht werden.

Nach der parallel erfolgenden Aufhebung der (unwirksamen) Bebauungspläne wird sich die Vorhabenzulässigkeit im Geltungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß dem Fluchtlinienplan in Verbindung mit § 35 BauGB beurteilen. Der Außenbereich ist grundsätzlich von (nicht-privilegierter) Bebauung freizuhalten. In Verbindung mit den wasser- und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen (Lage im Überschwemmungsgebiet sowie teilweise im Landschaftsschutzgebiet) und der im Zuge der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Darstellung als Grünfläche sind Vorhaben nach der Aufhebung der Bebauungspläne und der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung in der Regel wegen der Beeinträchtigung öffentlicher Belange abzulehnen.



Abbildung 9: Planzeichnung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurfsskizze zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB; ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung geht im Norden über den Geltungsbereich der aufzuhebenden Bebauungspläne hinaus. Grund hierfür ist, dass im wirksamen Flächennutzungsplan bislang auch in diesem Bereich ein Wohngebiet dargestellt wird, das jedoch sowohl im Landschaftsschutz- als auch im Überschwemmungsgebiet liegt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 20/3N „Sumpfweg-Nord“ setzt für diesen Bereich Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage fest. Die WR-Darstellung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich ist daher wohl funktionslos, da sie (schon allein aufgrund der Planungssperre des § 78 Abs. 1 WHG) dort nicht umsetzbar sein dürfte, sodass auch für diesen Bereich zukünftig Grünfläche dargestellt werden soll.

Durch die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich damit im Zusammenspiel mit den Bebauungsplanaufhebungen wieder eine eindeutige und konsistente planungsrechtliche Situation, die den zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzungen zum Erhalt und zur dauerhaften Sicherung der bestehenden Freiflächen und der Hochwasserretentionsräume entspricht.

Der im bislang wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte geplante Standort eines Kindergartens an der Hauptstraße entfällt, da Kitas im südlichen Niederdollendorf bereits an anderen Standorten errichtet worden sind und in diesem Bereich keine geeigneten städtischen Grundstücke verfügbar sind.

Die bereits vollständig bebauten Teilbereiche der aufzuhebenden Bebauungspläne in den Bereichen Schönsitzstraße, Parkstraße und Johannes-Albers-Allee werden nicht in den Geltungsbereich der 89. Flächennutzungsplanänderung einbezogen; die bestehenden Wohngebiets- bzw. Wohnbauflächen- und Sonderbauflächendarstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes sollen dort beibehalten werden.

Die nachrichtlichen Übernahmen (Umgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes und des Überschwemmungsgebietes des Rheins, Verlauf der unterirdischen Haupttrinkwasserleitung) werden – analog zum bisher wirksamen Flächennutzungsplan – beibehalten. Die bisher als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnete Fläche wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung klarstellend als „Altablagerungsfläche“ gekennzeichnet, da es sich laut der Beurteilung durch die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises nicht um eine Altlast handelt (siehe unter Gliederungspunkt 6.7).

Das Plangebiet liegt 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.

7.3 Wesentliche Auswirkungen der 89. Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung vollzieht die planungsrechtliche Situation nach, die sich durch die parallel erfolgende Aufhebung der Bebauungspläne ergeben wird. Es erfolgt eine Rücknahme der nicht bzw. nur geringfügig bebauten Teilbereiche des bislang dargestellten Reinen Wohngebietes. Damit wird sowohl den wasserrechtlichen Regelungen in Verbindung mit der Lage im Überschwemmungsgebiet als auch den naturschutzrechtlichen Regelungen zur teilweisen Lage im Landschaftsschutzgebiet Rechnung getragen. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB werden nach der parallel erfolgenden Aufhebung der Bebauungspläne dann – gerade auch aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet und der neuen Flächennutzungsplandarstellung als Grünfläche – in der Regel wegen der Beeinträchtigung öffentlicher Belange abzulehnen sein.

Gemäß der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplanes grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Umweltprüfung bezieht sich nur auf die erkennbaren Folgen der Bauleitplanung. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Umweltbericht, der als Teil 2 der Begründung vorliegt. Das Ergebnis ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a des Baugesetzbuches erstellt worden. Es wurden die potenziellen, mit der Bauleitplanung verbundenen Auswirkungen auf die zu prüfenden Umweltbelange ermittelt und der Planfall

(Änderung des Flächennutzungsplanes) dem Nullfall (Beibehaltung der bisherigen Flächennutzungsplandarstellungen) gegenübergestellt. Auch mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden betrachtet.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung haben ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen bei der Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwarten sind. Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich aus der Flächennutzungsplanänderung nicht. Es ist festzuhalten, dass bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfall) umfassende, negative Umweltauswirkungen zu erwarten wären.

Zu Details der Prüfung der Umweltauswirkungen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der als gesonderter zweiter Teil zur Begründung zählt.

8. Alternativen

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

Räumliche Alternativen bzw. Standortalternativen bestehen nicht, da

- die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu den Aufhebungen von bestehenden Bebauungsplänen erfolgt,
- die planungsrechtliche Situation nach Aufhebung der Bebauungspläne nachvollzogen wird und
- durch die Rücknahme der Baugebietsdarstellung keine Baurechte geschaffen werden.

Alternativ zur Aufhebung der unwirksamen Bebauungspläne wurden auch etwaige Heilungsmöglichkeiten im Wege von ergänzenden Verfahren geprüft. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, das unwirksame Planungsrecht ggf. erhalten bzw. wirksam herstellen zu können. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in den Begründungen zu den Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 20/3S sowie seiner 1. Änderung verwiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt derzeit ein Reines Wohngebiet für die in Rede stehenden unbebauten, im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins liegenden Flächen dar. Zwar wurden in der Vergangenheit Bebauungspläne für diese Flächen aufgestellt, doch sind diese bereits aufgehoben (früherer Bebauungsplan Nr. 20/1) oder aufgrund verschiedener Ausfertigungsfehler unwirksam und haben daher niemals Rechtsverbindlichkeit erlangt (Bebauungsplan Nr. 20/3S sowie seine 1. Änderung). Eine wirksame, rechtsverbindliche planungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Entwicklung der Flächen war und ist damit nicht ersichtlich. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund des § 78 Abs. 1 WHG, wonach die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem BauGB untersagt ist. Denn hier handelt es sich – spätestens nach erfolgter Aufhebung der niemals rechtswirksam gewordenen Bebauungspläne – um eine solche Außenbereichsfläche.

Zwar liegen auch Belange vor, die für eine Beibehaltung einer Wohnbauflächendarstellung zumindest in Teilbereichen sprechen könnten. So besteht ein erheblicher Wohnraumbedarf im Stadtgebiet. Gerade in der Talschne entlang des Rheins, in der der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt, besteht eine vergleichsweise gute Infrastrukturausstattung, die ein Argument für eine verstärkte Darstellung von Wohnbauflächen in diesem Bereich zur Bedarfsdeckung bei der Wohnraumversorgung sein könnte. Jedoch gibt es auch Flächenpotenziale an anderen Stellen des Stadtgebietes, mit denen eine Deckung des Wohnbauflä-

chenbedarfes grundsätzlich möglich ist, und die ebenfalls über eine vergleichsweise gute Infrastrukturausstattung verfügen. Dies hat sich auch im Rahmen der Potenzialflächenanalyse, die bei der Aufstellung des gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (I-SEK) durchgeführt wurde, bestätigt.

Auch ist das Interesse des Grundstückseigentümers an der Beibehaltung von bestehendem Baurecht in die Abwägung einzustellen. Allerdings ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass die Bebauungspläne – wie weiter oben ausgeführt – unwirksam sind. Damit besteht eben gerade keine verbindliche planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Gebietes. Es sprechen überdies gewichtige Argumente für die Annahme, dass es sich bei dem bislang geplanten Wohngebiet um ein „neues Baugebiet“ handelt und die Planungssperre des § 78 Abs. 1 WHG hier demnach anzuwenden wäre für den Fall, dass der Änderungsbebauungsplan nicht aufgehoben, sondern im Wege eines ergänzenden Verfahrens hinsichtlich der vorliegenden formellen und der wahrscheinlich vorliegenden materiellen Mängel geheilt würde, da derzeit zwar eine Wohngebietsdarstellung im Flächennutzungsplan vorliegt, aber kein wirksames Planrecht für eine Bebauung der faktischen Außenbereichsflächen besteht. Daher sind die Aufhebung der Bebauungspläne sowie die Rücknahme der WR-Darstellung auch aus wasserrechtlichen Gründen geboten. Eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ist aufgrund der Planungssperre nicht zulässig. Eine Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan wäre daher im Ergebnis wohl gar nicht umsetzbar und damit nicht erforderlich.

Aus den vorgenannten Gründen wird in der Abwägung der unterschiedlichen Belange dem Entfall der Wohnbauflächendarstellung der Vorzug gegeben; im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird stattdessen Grünfläche dargestellt, um die bestehenden Freiflächen und die Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zu erhalten. Damit wird auch den regionalplanerischen und raumordnerischen Festlegungen sowie den wasserrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes entsprochen, zumal auch die Bezirksregierung Köln eine Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung auf Grundlage der ursprünglich vorgesehenen Wohnbauflächendarstellung nicht in Aussicht gestellt hat (dazu siehe unter Gliederungspunkt 6.1). Der Freihaltung der Überschwemmungsgebiete der Flüsse und dem Erhalt der Retentionsräume kommt – insbesondere auch vor dem Hintergrund des Klimawandels und der steigenden Zahl an Starkregenereignissen und Überschwemmungen – eine besondere Bedeutung zu. Die mit der Flächennutzungsplanänderung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen sind daher Ausdruck einer legitimen Städtebaupolitik und dienen einer stärkeren Berücksichtigung der Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes und einer resilienten Siedlungsflächenpolitik.

9. Entschädigung, Kosten

Durch die Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es nicht zu Plan-schadenansprüchen nach den §§ 39 und 42 BauGB.

Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes bindet Personalkapazität der Verwaltung. Darüber hinaus entstehen Kosten u. a. für externe Rechtsberatung, für die Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB sowie für die Ausfertigung, die Bekanntmachung und die Befassung der politischen Gremien.

10. Hinweise

10.1 Hinweis auf Erdbebengefährdung

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

Stadt Königswinter, Gemarkung Niederdollendorf: 1 / R

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

10.2 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

10.3 Hochwasser, potenzielle Überschwemmungen durch Starkregen

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt zum großen Teil im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Ebenso sind sowohl in den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Köln (einsehbar unter <https://www.flussgebiete.nrw.de/gefahren-und-risikokarten-tezg-sieg-6551>) als auch in den Starkregenhinweiskarten des Landes NRW (einsehbar unter <https://geoportal.de/map.html> bzw. <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>) Überflutungen für Teile des Geltungsbereiches ausgewiesen. Sowohl Überschwemmungen vom Gewässer ausgehend als auch Überschwemmungen durch Starkregen können somit nicht ausgeschlossen werden.

11. Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662)

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 156)

Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG) vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Mai 2024 (GV. NRW. S. 315)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)