



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)«

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch

Gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch wird der 89. Flächennutzungsplanänderung diese zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königswinter erfolgte im Parallelverfahren zu den Aufhebungen des Bebauungsplanes Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ sowie der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes für den Bereich „Am Rheinufer / Am Werth“. Wegen Ausfertigungsfehlern sind diese Bebauungspläne formell und – zumindest was den Änderungsbebauungsplan betrifft – wohl auch materiell rechtswidrig und unwirksam.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und seiner 1. Änderung wird der Rechtschein der unwirksamen Bebauungspläne beseitigt. Damit wird wieder eine klare planungsrechtliche Situation geschaffen. Überdies haben die Aufhebungen sowie die Flächennutzungsplanänderung 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 (Verbot der Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich in festgesetzten Überschwemmungsgebieten) sollen eingehalten werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter stellte in diesem Bereich bislang reines Wohngebiet (WR) dar. Die beabsichtigten Bebauungsaufhebungen wären damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grunde erfolgte parallel die Aufstellung der 89. Flächennutzungsplanänderung. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch zu entsprechen, vollzieht die 89. Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtliche Situation nach, die sich durch die parallel erfolgenden Bebauungsaufhebungen ergibt (Außenbereich). Anstelle der bisherigen WR-Darstellung wird mit der Flächennutzungsplanänderung daher eine Grünfläche dargestellt.

Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Prognose der Entwicklung

des Umweltzustandes im Geltungsbereich haben ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen bei der Flächennutzungsplanänderung zu erwarten sind. Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich aus der Flächennutzungsplanänderung nicht.

Umweltbelange wurden bei der Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes dahingehend berücksichtigt, dass durch die Darstellung einer Grünfläche anstelle des bisherigen reinen Wohngebietes (WR) eine Versiegelung und Umwandlung von Freiflächen vermieden wird; dadurch können insbesondere Beeinträchtigungen u. a. der Vegetation, der Tierwelt, des Bodens, des Hochwasserretentionsraumes und der Versickerungsfähigkeit, des Klimas, von Erholungsflächen, des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vermieden werden.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden insbesondere dahingehend berücksichtigt, dass der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung vollständig als Grünfläche dargestellt wird, um die bestehenden Freiflächen und die Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Darüber hinaus wurden aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren redaktionelle Anpassungen zur besseren Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit vorgenommen, insbesondere zur nachrichtlichen Übernahme des Überschwemmungsgebietes in der Planzeichnung. Es wurden in der Begründung Hinweise ergänzt bzw. angepasst zu den Themen Erdbebengefährdung, Bodendenkmale, Überschwemmungen durch Starkregen, Altlasten sowie Kulturlandschaftsbereichen. Darüber hinaus wurde ein Vermerk über das Hochwasserrisikogebiet ergänzt, Ergänzungen und Anpassungen in der Begründung vorgenommen sowie der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung angepasst.

Nicht berücksichtigt wurde die Äußerung, wonach eine Wohnbauflächendarstellung in Teilbereichen erfolgen sollte; denn eine solche Darstellung widerspräche der planungsrechtlichen Situation nach Aufhebung der Bebauungspläne. Damit könnte auch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nicht entsprochen werden kann, und es stünde im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielsetzungen der Aufhebungsverfahren sowie der Flächennutzungsplanänderung zum Erhalt und zur Sicherung der Freiflächen und Hochwasserretentionsräume.

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

Alternativ zu den Bebauungsplanaufhebungen wurden auch etwaige Heilungsmöglichkeiten der unwirksamen Bebauungspläne sowie die Aufstellung eines neuen, qualifizierten Bebauungsplanes geprüft; hierzu wird auf die Ausführungen in den Unterlagen zu den entsprechenden Bebauungsplanaufhebungsverfahren verwiesen.

Königswinter, den 01.07.2025
Im Auftrag

Anya Geider
Leiterin Planen und Bauen