

Stadt Königswinter  
53637 Königswinter

**Bund für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland LV NW e.V.**

Verfasser dieses Schreibens:  
BUND Rhein-Sieg  
Dr. Franz-Friedrich Rohmer  
Am Weisenstein 10 B  
53639 Königswinter,  
Tel. 02244 – 3353  
email: f.f.rohmer@t-online.de

**Bebauungsplan Nr. 70 / 29 „Ehemaliges Hotel Im Hagen /  
Oelbergringweg“ in Königswinter-Ittenbach**  
**Hier: Öffentliche Auslegung**  
BUND-Schreiben vom 16. Dezember 2018

4. Dezember 2019

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

Zu dem vorgenannten Planentwurf wird wie folgt Stellung genommen. Es wird gebeten, den BUND namentlich zu nennen, wenn diese Stellungnahme erwähnt wird, und an demselben Ort, wie andere Vereine, wie den Bürgerverein Ittenbach auch.

### **1. Planungsermessen**

Der Planentwurf entspricht den rechtlichen Anforderungen **nicht**, die an eine städtebauliche Planung in Randlage, in der Kontaktzone der natur- und kulturlandschaftlichen Erholungsnutzung zur bebauten Ortslage, zu erfüllen sind. Die **Situationsgebundenheit** des Geländes setzt dem Planungsermessen der Stadt Grenzen (Gierke / Schmidt-Eichstädt, „Die Abwägung in der Bauleitplanung“, Kohlhammer-Verlag 2019). Die den Planentwurf beherrschende Leitidee „**Nachverdichtung**“ steht in krassem Konflikt zur örtlichen Planungssituation. Die Anwendung dieser Idee auf das Plangebiet überschreitet die **Grenzen des Planungsermessens**. Der an sich richtige Gedanke, die Bebauung innerörtlich zu verdichten, um die freie Landschaft zu schonen, ist in der Übergangszone von Ortslagen zu Naturschutz- und Vogelschutzgebieten nicht anwendbar.

Die **örtliche Planungssituation** wird geprägt zum einen durch den **Haupt-Wanderweg** rund um den Oelberg – Oelbergringweg, an den das FFH- und Vogelschutzgebiet grenzt. Dieser Weg liegt südlich wie nördlich des Plangebiets komplett inmitten des Schutzgebietes. Dieser Weg dient prioritär der naturnahen Erholung. Nur wenige an den Weg grenzende Wohngrundstücke verfügen über direkte Zufahrten zu diesem Hauptwanderweg. Der amtliche Naturschutz war stets bestrebt, die Anzahl an Zufahrten zu begrenzen. Der Charakter dieses Weges als Rund-Wanderweg um den Oelberg herum ist in das naturlandschaftliche Umfeld eingebunden.

Die örtliche Planungssituation wird zudem geprägt durch die **8m-hohe bewaldete Böschung**. Sie schirmt das faunistische Leben im angrenzenden FFH-Gebiets gegen Beeinträchtigungen aus der bebauten Ortslage (Sichtschutz, Außenwohnbereich). Sie bevorzugt das Wandererlebnis auf dem der Naherholung dienenden Oelbergringweg. **Diese Böschung markiert die Trennlinie der Nutzungsarten Bauen einerseits, Naturschutz / Naherholung andererseits**. Die Bestandskarten in Umweltbericht und Artenschutzprüfung zeigen deutlich den landschaftlichen Zusammenhang, den diese Böschung mit Wanderweg und FFH-Schutzflächen bilden.

Der Planentwurf ignoriert unverständlicherweise die Bedeutung des Oelbergringweges im Planbereich als zentralen Erholungs-Wanderweg. Erholungswege sind vor vermeidbarem KFZ-

Verkehr zu schützen. Diesem Weg die Funktion „**Zubringerstrecke**“ zum Wanderwegenetz für motorisierte Besucher des Siebengebirges zuzuweisen, ist **abenteuerlich** (Umweltbericht 3.3). Abwegig ist aus dem gleichen Grund, die „krautreiche Böschung westlich des Oelbergringweges und diesen selbst“ in das Plangebiet einzubeziehen (Umweltbericht Nr. 3.1). Dem Planentwurf fehlt jegliches Verständnis für die Erfordernisse von Natur und Landschaft im Siebengebirge. Es kann keinem vernünftigen Zweifel unterliegen: die Verkehrsbedeutung des Oelbergringweges ist wie bisher auf Wandertourismus, Naherholung und Anliegerverkehr zu konzentrieren. Dazu bedarf es keiner Verbreiterung des Weges. Der Oelbergringweg gehört nicht ins Plangebiet !!!

Die Situationsgebundenheit schließt, wie dargestellt, die Einfügung der bewaldeten Böschung in die bebaute Ortslage aus. Die ASB-Darstellung im Regionalplan steht nicht entgegen: „Die Bereichsabrenzungen in der zeichnerischen Darstellung des **Regionalplans** sind gebietsscharf aber **nicht parzellenscharf**“ (RPI 0.2). Die Interpretation des Planentwurfs, die ASB-Darstellung ende am westlichen Rand des Oelbergringweges, ist falsch. Für den **Flächennutzungsplan** gilt Gleiches. Auf die Pflicht der Stadt, ggfs. den FNP an den Regionalplan anzupassen, wird hingewiesen.

Der Planentwurf verstößt auch gegen § 1 Abs. 7 BauGB, weil er die **Naturpark-Entwicklungsziele** ignoriert. Die ökologische Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der bewaldeten Böschung ist rechtlich geboten, § 27 Abs. 3 BNatSchG. Eine „gerechte“ Abwägung öffentlicher Belange erfordert, die Maßnahmen auf der als GF 1 bezeichneten Fläche im Hinblick auf optimale Abschirmung der Bauflächen von der freien Landschaft auf die gesamte Böschungsfäche auszuweiten.

## 2. Situationsgebundene bauliche Festsetzungen

Die örtliche Planungssituation ist durch topografische Besonderheiten geprägt. Die geplante **Aufschüttung** des Geländes bis zur Höhe des Oelbergringweges verbietet sich, um vermeidbare Störungen der faunistischen Lebensräume auf den FFH-Schutzflächen auf der gegenüberliegenden Wegeseite auszuschließen. Diese Flächen dienen als Nahrungs- und Aufenthaltsräume für strenggeschützte Arten wie Uhu, Rotmilan, Schwarz- und Mittelspecht (ASP 1 und 2). Die zulässige Gebäudehöhe ist auf der Grundlage der natürlichen Geländeoberfläche zu ermitteln.

Das Hotel, das abgebrochen wird, **verliert dagegen seine prägende Wirkung in Bezug auf die örtliche Planungssituation**. Der Planentwurf sieht „Allgemeines Wohngebiet“ vor. Dieser Gebietscharakter ist in gerechter Abwägung mit den Entwicklungszielen des FFH-Gebietes umzusetzen. Die gebotene Rücksichtnahme auf das angrenzende FFH-Schutzgebiet schließt Zugeständnisse an bauliche Sonderwünsche des Investors aus. Diesbezügliche Rechtsansprüche bestehen nicht.

Die örtliche Planungssituation im Übergangsbereich Naturschutz / Naherholung versus bebaute Ortslage verlangt zudem, den **Mindestabstand** beizubehalten, den die Bestandsgebäude zum Wanderweg aufweisen. Die westliche Baugrenze der künftigen Gebäude darf die Baulinie der Bestandsbebauung nicht überschreiten.

## 3. Umweltschutzgüter

### **Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität** (BBauG § 1 Abs. 6 Nr. 7a)

Soweit es das **Plangebiet** betrifft, sind die Auswirkungen der Planung auf Fauna und Flora untersucht worden. Da die bewaldete Böschung am östlichen Rand des Oelbergringweges und das ortsprägende, historische Fachwerkgebäude zu erhalten sind (s.u.), ist der Planentwurf entsprechend fortzuschreiben. Im übrigen kann mangels spezieller Fachkenntnisse nur eine Plausibilitätsprüfung der ASP 1 und 2 vorgenommen werden. Beanstandungen haben sich dabei nicht ergeben. Die Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel ist planungsrechtlich festzuschreiben.

Erhebliche Bedenken bestehen im Hinblick auf die völlig unzureichende Berücksichtigung der störenden Auswirkungen der geplanten Bebauung auf **planungsrelevante Vogelarten im FFH-**

**geschützten Umfeld** des Plangebiets. Hierzu wird auf S. 22 der Artenschutzprüfung 1 bemerkt:

**„ Aufgrund der Lage des Plangebiets direkt an einem sensiblen FFH-bzw. Naturschutzgebiet muss mit einer Habitatnutzung als Jagd- und Nahrungshabitat vieler Vogelarten, auch planungsrelevanter, gerechnet werden.“**

Diesem Ausgangspunkt tragen zwar die Ermittlungen, nicht aber die Ergebnisse der ASP 1 und 2 Rechnung. Die Untersuchungen ergeben, Fortpflanzungs-, Ruhestätten und Nahrungshabitate vieler Vogelarten seien in der Umgebung des Plangebiets **nachgewiesen** (S. 16/17 ASP 1), unter ihnen etliche D- und EU-weit streng geschützte Vogelarten (Waldkauz, Habicht, Rotmilan, Uhu, Schwarzspecht, Mittelspecht, Sperber, Bussard u.a.), die Jagd- und Nahrungshabitate im Umfeld des Plangebiets seien für die jeweilige Art aber „nicht essentiell“ und deshalb verzichtbar. Fortpflanzungsstätten seien innerhalb der üblichen Fluchtdistanz nicht festzustellen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bleibt danach festzustellen, dass **relevante Beeinträchtigungen** des Jagd- und Nahrungsraums vieler Vogelarten unzweifelhaft vorliegen. Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich sind also notwendig. Somit ist der Erhalt der bewaldeten Böschung unerlässlich.

#### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 5)

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird geprägt durch die umweltfachlich gelungene Einbindung des bestehenden Hotelkomplexes in die Siebengebirgslandschaft. Der Erhalt der historischen Trasse des Oelbergringweges (Flurstücke 53 und 54) als Zufahrt zum Hotel, die die topografischen Gegebenheiten perfekt berücksichtigt, sollte beibehalten werden. Die auf der Böschung stockenden Waldbäume sind Garant des umweltfreundlichen Übergangs von den Schutzflächen zu den baulichen Nutzungen. Das darf nicht zerstört werden. Die **ursprüngliche Trasse** des Oelbergringweges als natürliche Grenze der bebauten Ortslage zum FFH-Gebiet sollte planungsrechtlich festgeschrieben werden.

Die Bewertung des Umweltberichts „nicht erheblich“ für den tiefgreifenden Eingriff in das Landschaftsbild ist **nicht nachvollziehbar** (Nr. 4.1.2).

#### **Schutzgut Erholungsnutzung** (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 3)

Es ist ebensowenig nachvollziehbar, dem im Plangebiet liegenden Abschnitt des Oelbergringweges die Eigenschaft als Wanderweg abzusprechen, ihm die Funktion „**Zubringerstrecke zum Wanderwegenetz**“ zuzuweisen, und Auswirkungen auf Qualität von Naherholung und Wandertourismus abzustreiten (Umweltbericht Nr. 3.3 und 4.1.3). Das Gegenteil ist richtig. Dieser Wegeabschnitt ist wesentlicher Bestandteil des Hauptwanderweges rund um den Oelberg. Die Zubringerstrecke zum Wanderwegenetz verläuft über die L 331 zu den Parkplätzen auf der Margarethenhöhe. Besucher sind von den Parkplätzen zurück zur L 331 zu leiten, nicht über den Oelbergringweg oder andere Schleichwege, die Wanderern und Anliegern vorbehalten sind.

#### **Schutzgut Boden, Fläche** (BBauG § 1 Abs. 6 Nr. 7a)

Erhebliche **Beeinträchtigungen** von Natur und Landschaft sind vorrangig zu **vermeiden** (§ 13 BNatSchG). Die planbedingte zusätzliche Bodenversiegelung von 2007 m<sup>2</sup> = 20 v.H. der Gesamtfläche **ist** erheblich. Das sieht selbst der Umweltbericht ein (Nr. 4.1.4 / 5). Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft infolge zusätzlicher Versiegelung kumuliert in der geplanten **Beseitigung und Aufschüttung** der bewaldeten Böschung (s.o.).

Dieser Eingriff ist wegen Unvereinbarkeit der Versiegelung mit dem Grundsatz der Situationsgebundenheit unzulässig, und zudem durch Umplanung im Plangebiet vermeidbar.

#### **Schutzgut Mensch** (BBauG § 1 Abs. 6 Nr. 7c)

Die zusätzliche Belastung der Anwohner\*innen am, und der erholungssuchenden Naturwanderer auf dem Oelbergringweg, mit Verkehrsimmissionen, mittels Umwidmung des Weges zu einer

„Zubringerstrecke“ zum Wanderwegenetz für motorisierte Besucher\*innen des Siebengebirges, darf nicht das Ziel des Planentwurfs werden. Das widerspricht der Situationsgebundenheit und ist unzumutbar für Anwohner\*innen und erholungssuchende Wandernde.

**Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7d)

Das zum ursprünglichen Hotelkomplex zählende **Fachwerkhaus mit Bruchsteinsockel**, im nördlichen Plangebiet gelegen, blieb im Zuge der grundlegenden Umgestaltung des ursprünglichen Hotelkomplexes erhalten. Dieses **ortsprägende Gebäude** wird von der Denkmalbehörde als erhaltenswert eingestuft. Es ist, wie auch die historische Trasse des Oelbergringweges (Flurstücke 53 und 54), für die bau- und siedlungsgeschichtliche Entwicklung der ehemals selbständigen Gemeinde Ittenbach relevant. Der zur Margarethenhöhe führende Oelbergringweg wurde beim Neubau des Hotels „Im Hagen“ an die heutige Stelle verlagert. Diese historischen Bezüge sind planungsrechtlich abzusichern.

**Fazit:**

Der Planentwurf ist in seiner derzeitigen Form nicht vereinbar mit der örtlichen Planungssituation (Situationsgebundenheit) in der Kontaktzone Naturschutz / Naherholung / Wohnen. Der abschließende BPlan 70/29 belässt es bei der heute bestehenden Trennung der Nutzungsarten gemäß den topografischen Verhältnissen. Der BPlan 70/29 berücksichtigt die bau- und siedlungsgeschichtliche Prägung des Plangebiets.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Dr. Rohmer