



FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

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

**Kreisgruppe
Rhein-Sieg-Kreis**
Sprecher: A. Baumgartner

Ansprechpartner des BUND für
dieses Schreiben:

Dr. Franz-Friedrich-Rohmer
Geschäftsstelle BUND RSK
Steinkreuzstraße 10/14
53757 Sankt Augustin
Tel.: 02241- 145-2000

info@bund-rsk.de

www.bund-rsk.de

19.01.2020

Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
Drachenfelsstraße 9
53639 Königswinter

Telefax: 02244 / 889-378

**78. Änderung des Flächennutzungsplans
Oberpleis, Seniorendorf am Pleisbach, Propsteistraße
Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs
Bezüge: BUND-Schreiben vom 2. Januar 2019
Ihr Schreiben an das Landesbüro der Naturschutz-
verbände vom 13. Dezember 2019
Frist: 24.1.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Naturschutzverbände an diesem Bauleitplanverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, um die wir gemäß Bezugsschreiben vom 2. Januar 2019 gebeten hatten. Hilfsweise legen wir die Stellungnahme auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vor.

Der BUND nimmt zu dem Entwurf der 78. FNP-Änderung wie folgt Stellung:

Die Stadt Königswinter plant, am Pleisbach den Bau eines Seniorendorfes. Wir regen an, dieses Vorhaben aufzugeben, da es in besonderer Art und Weise mit übergeordneten öffentlichen Belangen und rechtlichen Vorgaben unvereinbar ist.

Das gute Konzept eines Seniorendorfes ist hier mit einer völlig ungeeigneten Standortauswahl verknüpft worden. Die geplante Wohnnutzung ist in keiner Weise für diesen Standort spezifisch; die betroffenen und entgegenstehenden öffentlichen Belange dagegen sind auf die raumplanerisch vorgegebene Verbesserung der Verbundfunktionen essentiell angewiesen.

Diese Verbesserung ist vor allem dann umzusetzen, wenn sich baurechtlich dazu geeignete Optionen ergeben, so wie aktuell wegen Nutzungsaufgabe der dem Regionalplan widersprechenden Gewerbenutzung. Die Beendigung der gewerblichen Nutzung erfolgt nicht wegen des Seniorendorfes. Es ist ein auslaufender Betrieb, ein Konversionsprojekt. Die

baulichen Anlagen sind alle vor mehr als 40 Jahren entstanden, nicht ordnungsgemäß unterhalten, marode. Ihre wirtschaftliche und technische Nutzungsdauer ist am Ende. Sie stehen zum Teil seit Jahren leer. Damit endet auch der rechtliche Bestandsschutz. Die Nachfolgenutzung muss sich den örtlichen Gegebenheiten und gültigen planerischen Vorgaben anpassen.

Wir regen an, die verbindlichen planungsrechtlichen sowie die wasserwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Vorgaben zu nutzen, den Vorgaben des Regionalplanes hier vollumfänglich zu entsprechen und eine Neubebauung im Pleisbachkorridor im Plangebiet der 78. Änderung des FNP durch entsprechende Freiraumfestsetzungen in einem Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes zu unterbinden.

Für den Rückbau der alten Gewerbeanlagen sollte sich die Stadt gemeinsam mit dem Eigentümer um geeignete Fördermittelunterstützung ggf. auch aus Naturschutzmitteln bemühen.

Im Einzelnen:

Fehlende Gesamtplanung

Die 78. FNP-Änderung stellt sich als vorhabenbezogene FNP-Änderung dar. Die Grenzen vorhabenbezogener Bauleitplanung werden überschritten. Im vorliegenden Fall hat der Projektträger sein Vorhaben auf den Standort in der Pleisbachaue fokussiert, um eine Alternativendiskussion von vorn herein auszuschließen (Umweltbericht Seite 36: „erforderlicher Flächenzugriff des Vorhabenträgers“). Um sein Projekt aufzuwerten und wirtschaftlich zu optimieren, wählt er ein rechtlich geschütztes, mit anderen, widersprechenden Planzielen belegtes Gelände. Wer einem solchem Vorgehen zum Erfolg verhilft, stellt das Ziel raumplanerischer Ordnung und den Naturschutz insgesamt in Frage.

Die einseitigen Nutzungsinteressen des Eigentümers und des Investors dominieren die übergeordneten Ziele der Bauleitplanung und der übergeordneten Raumplanung und führen zu unüberwindbaren Defiziten des FNP-Änderungsentwurfes. Entsprechend enthält die Begründung zum FNP nahezu ausschließlich Aussagen zum geplanten Bebauungsplan, nicht aber zu den erforderlichen städtebaulichen Erwägungen, die dem kommunalen Planungsträger obliegen und vom im Sinne von Rechtstreue und einer anspruchsvollen Bewältigung der Abwägung ausgefüllt werden sollten. Eine alternative Standortsuche, die Einordnung und Bewertung betroffener anderer Belange und die Frage, wie verschiedene öffentliche Belange miteinander und gegeneinander im Vergleich verschiedener Standorte ohne jeweiligen Funktions- und Perspektivverlust abgewogen werden können, eine zentrale Aufgabe der FNP-Planung, fallen im vorliegenden Fall vollständig aus. Damit wird das zentrale Ziel der Bauleitplanung, den verschiedenen öffentlichen Belangen gleichermaßen zu einer positiven Entwicklung zu verhelfen, sie zu ordnen, aufgegeben.

Beschwerend kommt hinzu, dass der FNP der Stadt Königswinter insgesamt den Grundlagen der städtebaulichen Ordnung nicht genügt. Er stammt aus dem Jahre 1974 (!) und ist KEINE Planung, die den Anforderungen an eine städtebauliche Ordnung im Sinne des BauGB gerecht wird. Belange der Niederschlagswasserbeseitigung, der Eingriffskompensation, des Freiraumschutzes, der Verkehrserschließung, des FFH-Umgebungsschutzes, des Klimaschutzes usw. sind dort nicht geregelt, aber längst essentielle Kernaufgaben der Flächennutzungsplanung. Auch insofern sollte das Ansinnen zur 78. Änderung des FNP abgelehnt und eine Neuaufstellung des Gesamtplanes gemäß den rechtlichen Vorgaben

verbindlich eingefordert werden. In der Stadt Königswinter wachsen die städtebaulichen Konflikte auch wegen der fehlenden, aber gesetzlich vorgeschriebenen Gesamtplanung.

Anpassungspflicht

Der FNP-Entwurf verstößt gegen die Anpassungspflicht der Planung an die übergeordnete Raumplanung. Das Plangebiet der 78. FNP-Änderung ist im geltendem Regionalplan als AFAB (Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich) und als „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE) dargestellt (Planbegründung S. 8). Außerdem findet sich im Regionalplan die überlagernde Darstellung „Bereich für den Schutz der Natur“ (SU-27 bzw. BSN 0274).

Die gewerbliche Nutzung und der aktuelle FNP widersprechen diesen Darstellungen. In derartigen Fällen verpflichtet § 1 Abs. 4 BauGB die Gemeinden, den FNP an die Ziele der Raumordnung (in NRW Landesentwicklungsplan und Regionalpläne) anzupassen. Dies gilt auch dann, wenn der Flächennutzungsplan älter ist als der Regionalplan. So zum Beispiel in z.B. VGH Hessen, 10.9.2009, BauR 2010, 878: Anpassung auch bei nachträglichen Änderungen des ROPI; das Entwicklungsgebot tritt dann hinter § 1 Abs. 4 BauGB zurück. Die Gemeinden sind also rechtlich gehindert, in Flächennutzungsplänen Regelungen zu treffen, die in Widerspruch stehen zu den Regelungen des einschlägigen Regionalplans. Die formal noch bestehende GE-Darstellung im aktuellen FNP ist also keineswegs rechtswirksam. Die Anpassungspflicht setzt sich gegen den FNP durch. Dass der Projektträger aus der Darstellung im FNP keine eigenen Rechte ableiten kann, ist unstreitig.

Abgesehen von den entgegenstehenden Darstellungen anderer Schutzbelange fehlt im Regionalplan jedwede positive Darstellung einer Bau- oder Siedlungsfläche zwischen dem Friedhof und dem Pleisbach. An dieser Stelle einen neuen Siedlungspunkt zu entwickeln, stellt den verbindlichen Regionalplan zur Disposition.

Mit der Abwägung der Belange im Regionalplan sind die Vorgaben für die Flächennutzungspläne der Kommunen abschließend festgelegt. Der Regionalplan sieht für das Gelände der Firma Weiner in der Propsteistraße in Königswinter Natur- und Gewässer- und Freiraumschutz vor, aber KEINE Siedlungsentwicklung. Die Darstellung lautet Agrarfläche und Freiraumschutz und Bereich für den Schutz der Natur. Dies ist naturschutzfachlich voll angemessen. Der Pleisbach zeigt hier eine sehr gut entwickelte Aue mit alten Silberweiden, Eisvogelrevieren u.v.a.m.

Anstatt zu erläutern, welche Gründe eine Abkehr von den Zielen des Regionalplans rechtfertigen könnten, sucht der Projektträger Hilfe beim Landesentwicklungsplan. Der Versuch ist untauglich. Der Projektträger sollte wissen, der Landesentwicklungsplan formuliert zunächst grundsätzlich räumlich unspezifische Ziele, die erst in den Regionalplänen räumlich zugeordnet werden. Der LEP kann also nicht gegen den Regionalplan ausgespielt werden. Die Stadt und der Projektträger hätte allerdings bemerken können, dass der LEP seiner Seniorendorfplanung konkret entgegensteht: Die konkrete räumliche Darstellung des „Gebietes für den Schutz der Natur“ des Landesentwicklungsplanes (GSN 0132) lässt den Bau seines Seniorendorfs in der Pleisbachaue nicht zu. Im LEP heißt es dazu:

„Die im LEP zeichnerisch festgelegten Gebiete für den Schutz der Natur sind für den landesweiten Biotopverbund zu sichern und in den Regionalplänen über die Festlegung von Bereichen zum Schutz der Natur zu konkretisieren. Die Bereiche zum Schutz der Natur sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erhalten und zu entwickeln.“

Die Ziele des LEP sind verbindlich umzusetzen.

Selbst eine erteilte regionalplanerische Abweichungserlaubnis wäre an dieser Stelle nicht belastbar, da die Regionalplanungsbehörde sich zwingend an den Grundzügen der im Regionalplan festgelegten Ziele und den Zielen des LEP orientieren muss. Eine Abweichung würde das formulierte Ziel, den ohnehin schmalen Pleisbachkorridor als wirksamen (!) Biotopverbundkorridor weiter zu entwickeln, maßgeblich in Frage stellen, ein Zielabweichung wäre daher nicht vertretbar und rechtlich angreifbar.

(Auszug Text Regionalplan zum BSN):

- Ziel 1 Die Bereiche für den Schutz der Natur (BSN) umfassen insbesondere naturschutzwürdige Bereichsteile sowie Suchräume für die Biotopentwicklung und -vernetzung. In den BSN sind**
- **besonders schutzwürdige, landschaftstypische und seltene Lebensräume (Biotope) mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten und deren besondere Lebensgemeinschaften zu erhalten und zu entwickeln,**
 - **Flächen mit ökologisch besonders wertvollen Standortpotenzialen zur Ergänzung der besonders schutzwürdigen Lebensräume und zur dauerhaften Erhaltung der heimischen Pflanzen- und Tierarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften zu entwickeln und soweit möglich miteinander zu verbinden,**
 - **geologisch/bodenkundlich und denkmalpflegerisch bedeutsame Flächen und Objekte zu sichern und zu pflegen.**

Wohnnutzung strahlt in Verbundkorridore besonders negativ aus. Die Annahme im Umweltbericht, die Wohnnutzung sei mit dem Biotopverbund grundsätzlich vereinbar, wird fachlich nicht geteilt. Für den Biotopverbund ist die aufgegebene Gewerbenutzung mit nächtlicher Abwesenheit von Menschen und Dunkelphase und ohne Besuch der Ufer und ohne zahlreiche Glasscheiben und Haustierhaltung deutlich verträglicher. Keine weitere und keine erneute bauliche Nutzung entspricht den Zielen der Raumordnung an dieser Stelle.

Entgegenstehende öffentliche Belange

Mit dem Planentwurf soll die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenort am Pleisbach“ in der Bachaue des Pleisbachs vorbereitet werden. Das Projekt wird manche Senioren veranlassen, über eine Veränderung ihrer Lebenssituation nachzudenken, aus ihren zu groß gewordenen Häusern aus- und in eine angemessene kleinere Wohnung im Projekt umzuziehen. Vorhandener Wohnraum wird damit effektiver genutzt, es müssen weniger Flächen für neue Wohnungen bereitgestellt werden.

Ein solch sinnvolles, jedoch keineswegs standortspezifisches Projekt ist nicht darauf angewiesen, in einem Gebiet verwirklicht zu werden, das der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen dient und deshalb rechtlich vor Bebauung geschützt ist. Es gibt in der Region etliche Seniorenresidenzen außerhalb von Natur- und Gewässerschutzgebieten. Geeignete Standorte gibt es auch in Königswinter, in der Tallage am Rhein wie im Pleiser Ländchen.

Der Träger der kommunalen Planungshoheit ist daher aufgefordert, den Bestimmungen des Gewässerschutzes und des Biotopverbunds Rechnung zu tragen. Es sind objektiv keine Umstände erkennbar, die es rechtfertigen, die Bestimmungen zum Schutz des Pleisbachkorridors und seiner Entwicklung zu unterlaufen.

Gewässerschutz für den Pleisbach

Im Zuge der Umsetzung der europäischen Richtlinie zum Schutz der Gewässer – WRRL – hat der zuständige Wasserverband Rhein-Sieg den Gewässerentwicklungsplan für den Pleisbach – GEP – beschlossen (Anlage 1). Die Stadt Königswinter war an dem Verfahren beteiligt. Sie hat den Plan begrüßt, obwohl er dem geltendem FNP widersprach, weil er die Beseitigung des städtebaulichen Konfliktpunktes in Oberpleis zwischen Friedhof und Pleisbach versprach, den die heruntergekommene gewerbliche Bebauung damals wie heute darstellt. Mit der 78. FNP-Änderung setzt sich die Stadt in Widerspruch zu ihrem eigenen Verhalten, indem sie ihrer älteren FNP-Planung Vorrang gibt vor der mit ihr abgestimmten jüngeren Gewässerentwicklungsplanung.

Im Vorhabengebiet sieht der Wasserverband außerdem die Entwicklung eines Gewässertrittsteines im Sinne der WRRL-Umsetzung vor.

Das Vorhabengebiet liegt nahezu vollflächig im Bereich von Extremhochwässern und ist Biotopverbundkorridor (SU-K-5209-004). Teile liegen im LSG einer VO der Bezirksregierung Köln. Im Vollzug der WRRL entwickelt der GEP einen insgesamt strukturreichen und dynamischen Charakter des Pleisbachs. Im Plangebiet soll ein Gewässer-„Trittstein“ entstehen. Trittsteine sind Gewässerabschnitte mit guten Habitateigenschaften, die den Lebensraum von Tieren und Pflanzen im Gewässer selbst und im Gewässerumfeld gewährleisten. Konkrete Umsetzungsmaßnahmen sind wegen der noch vorhandenen gewerblichen Nutzung zwar noch nicht festgelegt, dürfen aber nicht durch eine widersprechende FNP-Änderung verhindert werden.

Die untere Naturschutzbehörde (RSK-Schreiben vom 23. Jan. 2019) beschreibt den naturnahen Charakter des Pleisbachs im Plangebiet: Das Pleisbachufer entlang des geplanten Baugebiets ist abschnittsweise als bis zu 4 m hohes, nahezu senkrecht stehendes Steilufer ausgeprägt. Die Ufer sind vergleichsweise instabil. Insbesondere bei Hochwasser kommt es regelmäßig zu Uferabbrüchen und Verlagerungen des Gewässerlaufs.“ Diesen dynamischen Charakter zu erhalten und für die Zukunft zu sichern ist das Ziel der WRRL und des GEP. Der Projektträger verfolgt das gegenläufige Ziel, die dynamische Entwicklung des Bachlaufs auszuschließen. Er möchte den Charakter dieses „typischen, eigendynamischen Mittelgebirgsbaches“ (Planbegründung S. 13) erheblich verändern. Im Bestand ist „der natürliche Gewässerlauf mäandrierend. . . Das natürliche Bachbett wird durch die auftretenden Hochwasserereignisse im Laufe der Zeit mehr oder weniger in seinen Konturen und seiner Lage verändert“, S.13 aaO. Das geplante Ufersicherungskonzept

soll dem Pleisbach ein ortsfestes künstliches Ufer verpassen. Das ist eindeutig eine Verschlechterung des naturnahen Gewässerbereichs und damit nach der WRRL verboten. Das führt zur Unzulässigkeit der 78. Änderung des FNP.

Biotopverbund

Eng korreliert mit dem Gewässerkorridor und seinen Funktionen ist der Biotopverbund. Er ist über den Regionalplan sowie über die Darstellung des LANUV als öffentliche Planung verdeutlicht worden. Der Korridor ist zudem Teil des Biotopverbundes des Naturschutzgroßprojektes chance.7 und Verbundachse zwischen den FFH-Gebieten Siebengebirge und Sieg.

Der Verbundkorridor beansprucht den gesamten Talraum bis zum Fuße des Friedhofes. Bauwerke und sogar öffentliche Grünflächen („Parkanlage“) entlang des Pleisbaches schaden den Naturschutzfunktionen und sollten daher an dieser Stelle unterbunden werden.

Altlasten

Das Betriebsgelände steht unter Altlastenverdacht. Auf das Schreiben des RSK vom 23. Jan. 2019 im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 BauGB zur 78. FNP-Änderung (Nr. 13 der TÖB-Stellungnahmen) wird hingewiesen; auf dem Betriebsgelände befinden sich ungezählte unter- und oberirdische bauliche Anlagen, die wassergefährdend sein können. Die von der Behörde detailliert geforderten Boden-Untersuchungen sind noch nicht beigebracht, spielen aber im Rahmen der Standortvergleiche auf der Ebene des FNP bereits eine Rolle. In der Planbegründung (S. 17) und im Umweltbericht (S. 25) wird bemerkt, es gäbe eine „orientierende Untersuchung“, sie ist den Planungsunterlagen aber nicht beigelegt. „Handlungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung“ bestehe nicht, heißt es dort. Diese Einschätzung teilen wir nicht.

Die Stadt hat jedoch auch losgelöst von einer Bauleitplanung aus bauaufsichtsrechtlicher Verantwortung heraus allen Anlass, den ordnungsgemäßen Zustand des Betriebsgeländes zu untersuchen bzw. sicherzustellen.

Klimaschutz

Weiterhin setzt sich die Begründung auch nicht mit anderen öffentlichen Belangen wie dem Klimaschutz (§ 1a (5) BauGB) auseinander. Hier sind z.B. zunehmende Starkregenereignisse relevant und dass das Bauvorhaben größtenteils im Bereich für Extremhochwasser (das ist nicht identisch mit dem „Überschwemmungsgebiet“) untergebracht werden soll. Es ist bestimmt suboptimal, wenn Seniorenwohnungen wegen Hochwasser nicht mehr vom Krankenwagen erreicht werden können oder bei Starkregen evakuiert werden müssen.

§ 34 BauGB - in Zusammenhang bebaute Ortsteile

Die „Festlegung“ des Plangebiets als geschlossene Ortslage i.S. v. § 34 BauGB „im Rahmen eines Fachbehördentermins vor Ort“ (Planbegründung S. 14) ist rechtlich nicht haltbar. Der Umweltbericht stellt zutreffend fest (S. 16), der Abstand des Plangebiets zur nächstgelegenen Siedlungsfläche betrage im Westen 100m, im Osten 50m. Dazwischen liege im Westen der Friedhof an der Propsteikirche, im Osten der Pleisbach, LSG und L 143. Lediglich im Norden (Propsteistraße) bestehe Kontakt zu Siedlungsflächen. 90 %

des Plangebietes haben keinen Bebauungszusammenhang i.S. von § 34 BauGB. Das bestehende Fachwerkhaus ist dem Vernehmen nach ein ehemaliges Mühlengebäude, das von seiner ursprünglichen Funktion her ebenfalls keinen Bebauungszusammenhang mit einer Siedlungsfläche vermittelt.

Es wäre lohnend zu erfahren, auf welcher Rechtsgrundlage Behördenvertreter sich befugt sahen, die Einstufung des Geländes als 34er-Gebiet rechtswirksam „festzulegen“. Sollten Vertreter des Wasserverbandes oder der unteren Wasser- und Naturschutzbehörde bei dieser „Festlegung“ involviert sein, bestünde Anlass zur Einleitung eines dienstrechtlichen Verfahrens, weil diese Festlegung die Erfüllung der ihnen obliegenden Amtsaufgaben in Sachen Biotopverbund und WRRL unangemessen erschwert und verteuert. Maßnahmen zur Sicherung des Biotopverbundes und des Gewässerschutzes könnten an den Rechten Privater (Art. 14 GG) scheitern, wenn private Baurechte gem. § 34 BauGB bestünden und entschädigt werden müssten.

Der BUND geht davon aus, die baulichen Anlagen auf dem Betriebsgelände liegen bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Der kommunale Planungsträger hat keine Entschädigungsansprüche zu befürchten, wenn er dem Biotopverbund, der WRRL und dem Regionalplan folgt, und nach Nutzungsaufgabe der Gewerbeflächen keine Bebauung in diesem Teil des Plangebiets mehr zulässt und den ersatzlosen Abriss verfügt.

Schlussbemerkung

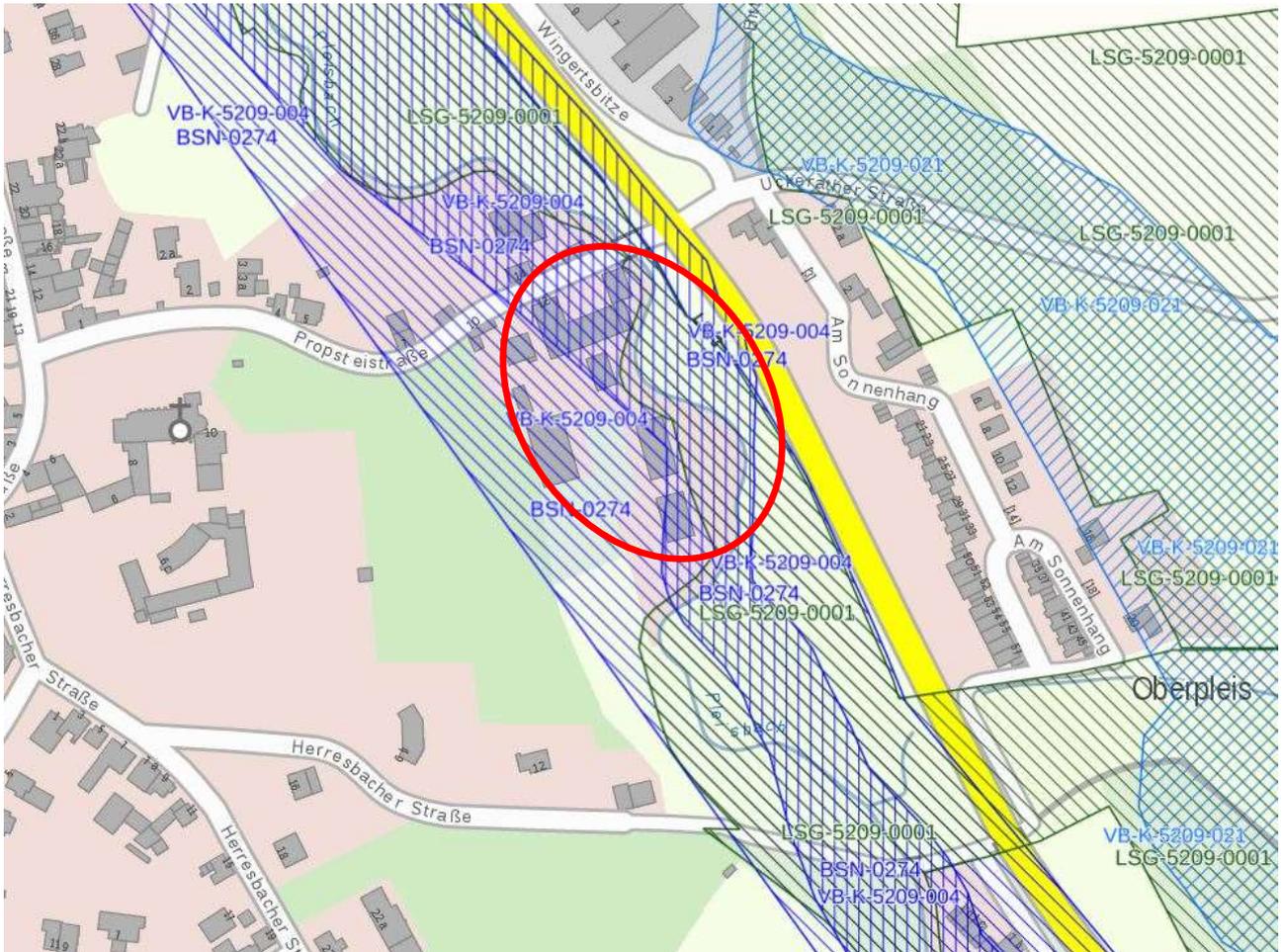
Wir bitten, der Gesamtplanung eines Seniorendorfes AN DIESER STELLE gemäß den rechtlichen Vorgaben vehement und deutlich zu widersprechen und raumplanerische, naturschutzrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange gegen das Vorhaben geltend zu machen. Das Artensterben und der Klimawandel lassen sich nur lösen, wenn sie im politischen Raum als zu bewältigende Aufgaben (endlich) anerkannt werden.

Bitte legen Sie die Stellungnahme den Fraktionen im Original und farbig vor.

gez. Dr. Franz-Friedrich Rohmer
gez. Achim Baumgartner

Mit freundlichen Grüßen:

Anlage: Karten- und Planausschnitte



Deutlich sichtbar ist die vollständige Überlagerung des gesamten Plangebietes durch die BSN-Darstellung des Regionalplanes (oben) und die GSN-Darstellung im LEP (unten). Beide Karten: Auszug Geodatenbank des Landes NRW



Anerkannter Naturschutzverband-
nach dem BNatSchG

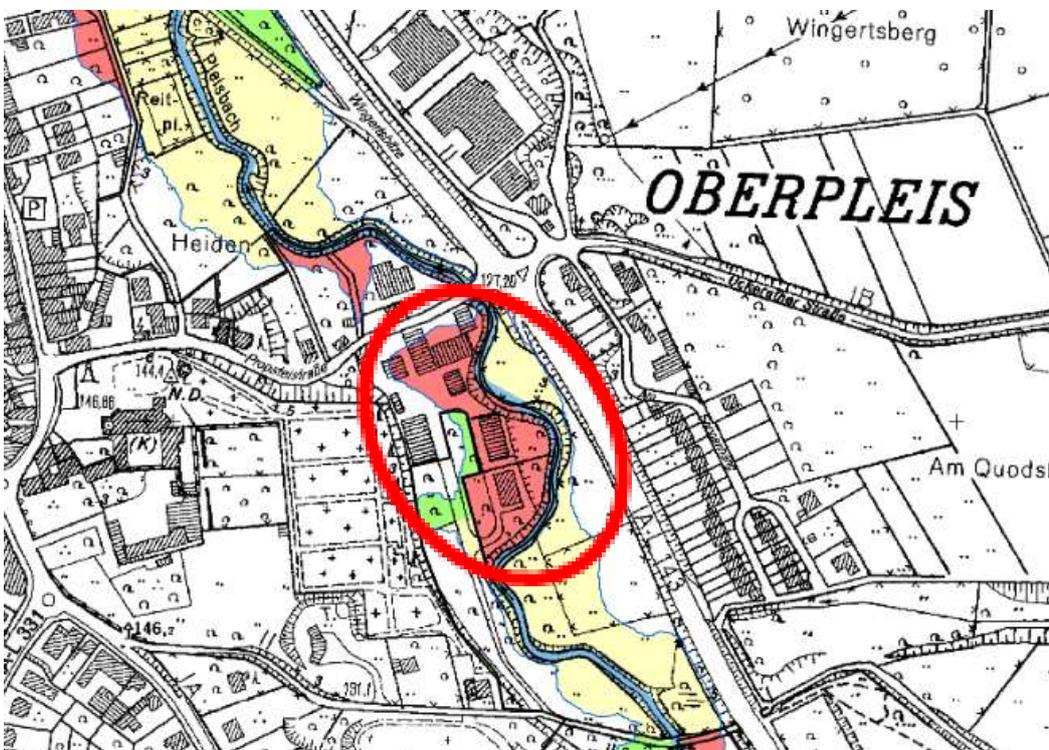
Deutsche Sektion von Friends
of the Earth International

BUND NRW Landesgeschäftsstelle
Merowingerstr. 88
40225 Düsseldorf
Telefon (0 211) 30 200 5 - 0
Telefax (0 211) 30 200 5 - 26
e-mail: bund.nrw@bund.net
<http://www.bund-nrw.de>

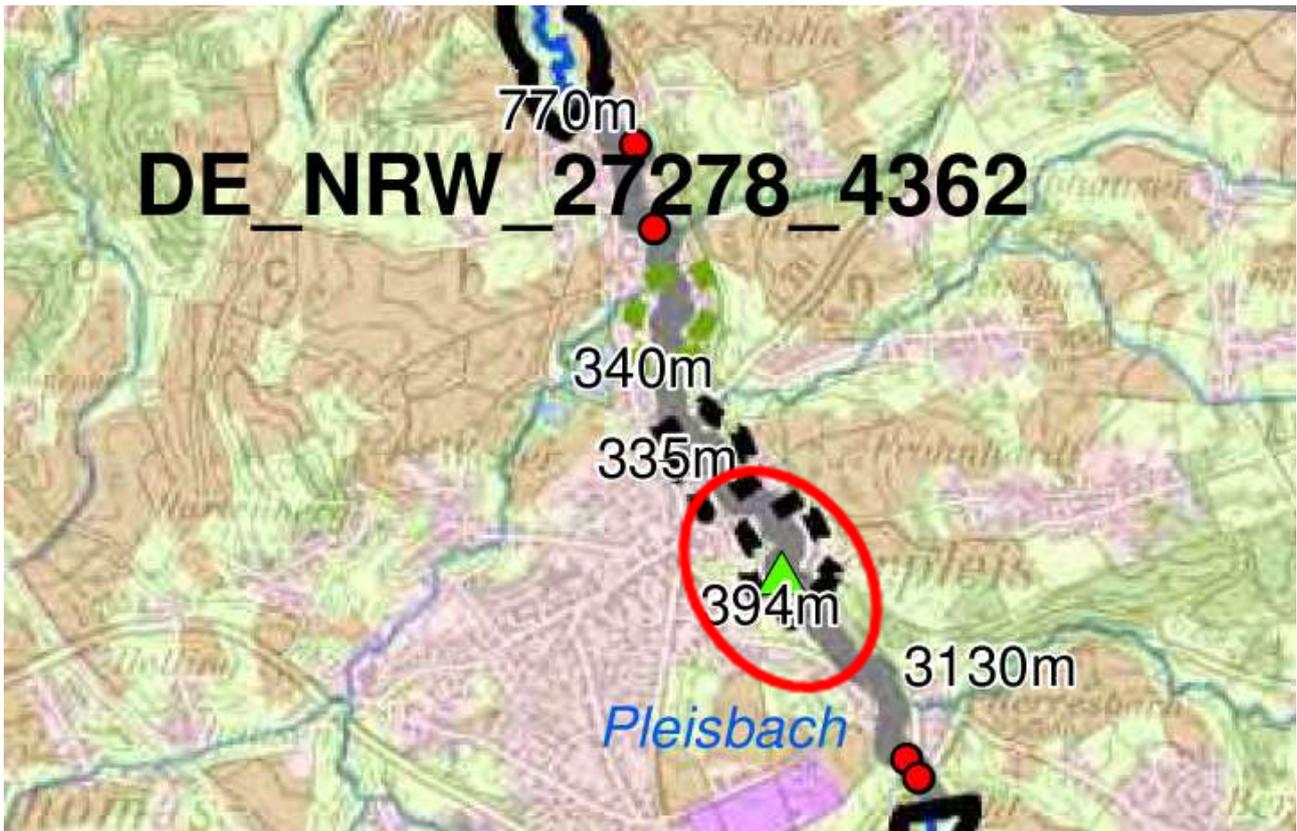
Bank für Sozialwirtschaft GmbH, Köln
BLZ 370 205 00
Geschäftskonto: 8 204 600
Spendenkonto: 8 204 707
IBAN: DE31 3702 0500 0008 2047 07
BIC: BFSWDE33XXX



(Auszug Regionalplan) Eine Siedlungsdarstellung unterhalb des Friedhofes fehlt offensichtlich und eindeutig.



(Auszug Extremhochwasser HQ-extrem, BezReg Köln)



(Trittstein, Gewässerentwicklungskarte Wasserverband, Auszug)

GEPLANTE DARSTELLUNGEN DER 78. ÄNDERUNG



(Auszug 78. Änderung FNP Stadt Königswinter)