

69. Flächennutzungsplanänderung „Bockeroth - Westlich der Friedrichshöher Straße“ im Stadtteil Bockeroth

Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch)

Im Stadtteil Bockeroth besteht eine stetige Nachfrage nach geeigneten Flächen für eine bauliche Entwicklung als Wohnbauflächen. Dies macht die Entwicklung von Außenbereichsflächen in Bockeroth erforderlich, um dieser Nachfrage nach Wohnen, insbesondere nach freistehenden Einfamilienhäusern, nachzukommen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 4.400 qm.

Derzeit wird der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche (intensiv genutzte Weidefläche mit einzelnen Obstgehölzen) genutzt. Angrenzend an diese Fläche befindet sich im Osten und Süden eingeschossige Wohnbebauung. Im Norden befindet sich ein Pensionspferdebetrieb und im Westen grenzt der Änderungsbereich ebenfalls an landwirtschaftliche Flächen, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter stellt im Änderungsbereich ausschließlich ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dar. Durch die 69. Flächennutzungsplanänderung werden die Bauflächen in diesem Bereich von Bockeroth geringfügig erweitert. Aufgrund der umliegenden Nutzungen umfasst die 69. Flächennutzungsplanänderung die einzige in diesem Bereich noch zu entwickelnde Fläche. Sie begründet kein über diese Fläche hinausgehendes Wachsen des Ortes in den Außenbereich.

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna, Boden, Wasser, Klima und Luft, Lärm, Landschaftsbild, Mensch und Kultur und sonstige Sachgüter wurden beschrieben und bewertet. Die Bestandssituation zeigt, dass durch die umliegende, anthropogene Nutzung Vorbelastungen bezüglich der Schutzgüter Boden, Klima und Luft, Mensch und Siedlungsbild auftreten.

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Belastungen (Lärm, Licht, Staub, Geruch) ein. Zu den auf das Gebiet wirkenden Umwelteinwirkungen und zu Flora, Fauna, Wasser und Boden wurden Untersuchungen durchgeführt.

Die Lärmbelastung wurde sowohl bezogen auf den Verkehr (BAB 3, ICE-Strecke) als auch bezogen auf den gewerblichen Lärm (angrenzender Pensionspferdebetrieb) untersucht.

Gemäß des Schallgutachtens werden die zulässigen Lärmwerte für eine Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet in Teilbereichen des Plangebietes überschritten. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind daher zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich.

Die Lichtimmissionen durch den angrenzenden Reitplatz halten die gültigen Bestimmungen ein. Die Gerüche, die von dem Pensionspferdehof ausgehen, halten den Grenzwert für Wohngebiete ein.

Eine Belästigung der Anwohner im Änderungsbereich durch Staubbelastung kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zum Schutz des Landschaftsbilds einerseits und zur Abschirmung von Staubemissionen gegenüber der Wohnbebauung andererseits, soll eine 1,5m hohe Hainbuchenhecke gepflanzt werden. Zukünftige Bauherren werden zudem darauf hingewiesen, dass durch den angrenzenden Pensionspferdehaltungsbetrieb und die Nutzung und Pflege des Reitplatzes Staubentwicklungen sowie Licht-, Lärm- und Geruchsmissionen auftreten können. Zum Schutz von Boden, Wasser und Gehölzbeständen sind detaillierte Schutzmaßnahmen formuliert worden, auf die hingewiesen wird.

Das Niederschlagswasser kann vollständig vor Ort versickert werden, was der Neubildung von Grundwasser zu Gute kommt.

Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in Wohnbaufläche wird die Intensität der zukünftigen Nutzung v.a. im Hinblick auf den Versiegelungsgrad erhöht. Die Schutzgüter Flora und Fauna, Boden und Wasser werden durch den Verlust von Offenfläche negativ belastet. Die Schutzgüter Klima und Luft sowie Lärm und die damit einhergehenden Auswirkungen auf den Menschen werden durch die Nutzungsänderung beeinträchtigt und zusätzlich belastet. Eine nachhaltige Verschlechterung der Gesamtsituation tritt jedoch nicht ein.

Die Auswirkungen der mit der Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastungen und die kleinflächigen baulichen Maßnahmen mit geringen Erheblichkeiten verbunden.

Durch die Anlage neuer Biotopstrukturen (Hainbuchenhecke) im Gebiet selbst können 35 Prozent des ökologischen Eingriffs ausgeglichen werden. Die weiteren zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vollständig ausgeglichen (Gemarkung Oelinghoven, Flur 5, Flurstücke 1 und 5). Hier ist die Umwandlung von intensiv gedüngtem Weideland in Glatthaferwiese bzw. Hochstaudenflur sowie die Entwicklung von Bachauengehölzen vorgesehen.

Weil festgestellt worden ist, dass die Flächennutzungsplanänderung somit keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, sind darüber hinaus keine weiteren Umweltbelange berücksichtigt worden.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in der Flächennutzungsplanänderung teilweise berücksichtigt worden, indem mögliche Konflikte untersucht, und nach Abwägung der Belange in Begründung und Umweltbericht behandelt wurden. Eine Änderung der Flächennutzungsplandarstellung hat sich dadurch nicht ergeben.

Alternative Darstellungen sind vor dem Hintergrund der gegebenen Zielsetzung -
Schaffung von ortsnahem Wohnraum in Bockeroth- nicht zweckmäßig.

Königswinter, den 07.02.2018

Im Auftrag

Anya Geider

Leiterin Planen und Bauen