
Stadt Königswinter

Der Bürgermeister

Geschäftsbereich Planen und Bauen

Servicebereich Stadtplanung



11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/13 „Weilerweg, östlich Villa Mathilde“
im Stadtteil Oberpleis

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (Stand: 02.10.2017)



Inhalt

1. Anlass und Erfordernis der Planung	3
2. Geltungsbereich	4
3. Städtebauliche Rahmenbedingungen	4
3.1. Nutzung, Funktion und Umfeld	5
3.2. Erschließung	5
4. Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen	5
4.1. Regionalplan	5
4.2. Flächennutzungsplan	5
4.3. Bebauungsplan Nr. 60/13 „Weilerweg“	6
4.4. FFH- und Naturschutzgebiete	6
4.5. Landschaftsschutzgebiet	7
4.6. Denkmalschutz	7
5. Planungsziele	7
6. Planungsalternativen	7
7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 4,5 und 6 BauNVO)	8
7.2. Maß der baulichen Nutzung	8
7.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)	8
7.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)	9
7.2.3. Vollgeschosse	9
7.3. Bauweise	9
7.4. Überbaubare Grundstücksfläche	9
7.5. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	9
8. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	9
8.1. Dachaufbauten	9
8.2. Einfriedungen	10
8.3. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	10
9. Hinweise	10
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
11. Umsetzung der Planung	11
11.1. Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen	11
11.2. Bodenordnung	11
11.3. Planungsschäden, Entschädigungen	11

12. Verfahren der Bebauungsplanaufstellung	11
12.1. Wahl des Verfahrens	11
12.2. Verfahrensverlauf	12
13. Rechtsgrundlagen	13

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Antragsteller wünscht eine Änderung des seit 1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 60/13 „Weilerweg“, um im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Dollendorfer Straße 30 ein weiteres Wohngebäude errichten zu können. Das ca. 2.400 qm große Grundstück Dollendorfer Straße 30, Gemarkung Oberpleis, Flur 4, Flurstück 752, erstreckt sich im rückwärtigen Bereich bis zum Weilerweg.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 60/13 „Weilerweg“. Der Bebauungsplan Nr. 60/13 setzt für den Bereich derzeit ein Mischgebiet mit einer offenen Bauweise zeichnerisch fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Bebauungsplan mit drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 zeichnerisch festgesetzt.

Das auf dem Grundstück bereits bestehende Gebäude mit der Anschrift Dollendorfer Straße 30 liegt innerhalb des im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baufensters. Der Teil des rückwärtigen, am Weilerweg gelegenen Grundstücksteils, ist derzeit als nicht überbaubare Fläche im Mischgebiet ausgewiesen.

Die von dem Antragsteller gewünschte Bebauung dieses rückwärtigen Grundstücksteils ist, da die Grundzüge der Planung betroffen sind, nur über eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60/13 möglich.

Aufgrund der Größe des Grundstücks und der Lage des hinteren Grundstücksteils am Weilerweg ist eine Bebauung im Sinne einer Nachverdichtung an dieser Stelle grundsätzlich städtebaulich sinnvoll. Die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches ist über den Weilerweg gesichert.

In Anlehnung an die nördlich des Weilerweges bereits vorhandene Wohnbebauung sieht der Vorentwurf zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60/13 die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer eingeschossigen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 vor. Weiterhin sind nur Einzelhäuser zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche weist einen Abstand von 5,0 m von der Grundstücksgrenze mit einer Tiefe von 15,0 m auf und passt sich somit der gegenüberliegenden Bebauung an.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den nördlichen Teil des Grundstückes Gemarkung Oberpleis, Flur 4, Flurstück 752. Er hat eine Gesamtgröße von rd. 0,1 ha und wird in der Planzeichnung zeichnerisch definiert.

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen

3.1. Nutzung, Funktion und Umfeld

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Oberpleis und wird derzeit als Gartenland genutzt. Unmittelbar nördlich befinden sich weitere Wohngebäude. Rund 150 m westlich liegt das Schulzentrum Oberpleis. Im Osten und Süden sind verschiedene Wohn- und Geschäftshäuser vorhanden. Das Plangebiet ist daher gemeinsam mit den nordöstlich angrenzenden überwiegend wohngenutzten Grundstücken zu betrachten.

3.2. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über den Weilerweg erschlossen. Über die Dollendorfer Straße und die L268 ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet befindet sich in 150 m Entfernung zum zentralen Busbahnhof Oberpleis und ist damit sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

4. Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen

4.1. Regionalplan

Im Regionalplan ist die Fläche des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. In den ASB sollen u.a. Wohnungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. Im Plangebiet ist die Errichtung eines Wohnhauses vorgesehen. Der Regionalplan steht der Planänderung somit nicht entgegen.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter ist seit dem 23. April 1974 wirksam. Das Plangebiet selbst ist als Mischgebietsfläche (MI) dargestellt. Für das Umfeld des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan (siehe Abbildung 1)

- im Norden Wohnbaufläche
- im Osten und Süden gemischte Bauflächen (M) bzw. ebenfalls Mischgebietsflächen (MI) und
- im Westen eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dar.

Mit dieser Planänderung soll im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit ist diese Planänderung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden, indem die Mischgebietsfläche zugunsten der Wohnbaufläche reduziert wird.

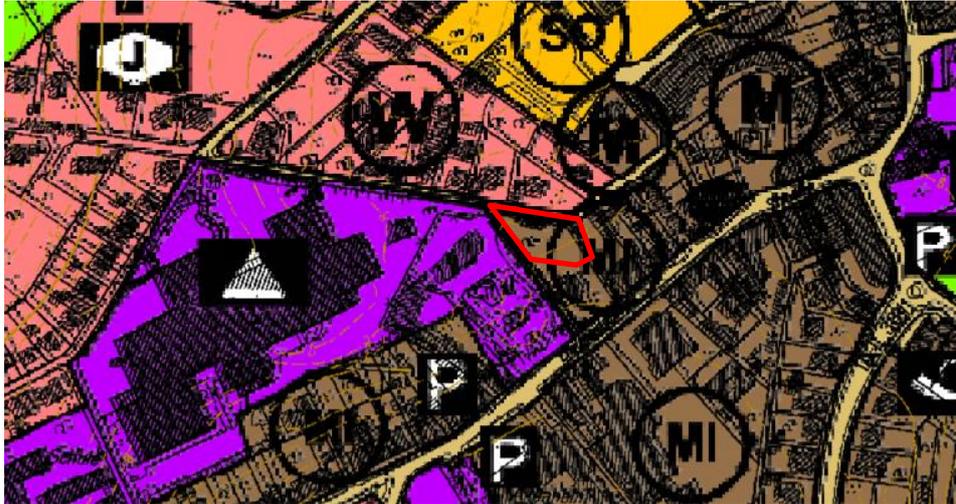


Abbildung 1: Flächennutzungsplan (ohne Maßstab, eigene Hervorhebung: Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60/13, rot umrandet)

4.3. Bebauungsplan Nr. 60/13 „Weilerweg“

Nördlich des Weilerwegs wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60/13 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da das Grundstück des Antragstellers direkt gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung liegt, wird die Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/13 bezüglich der Art der Nutzung aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll erachtet und auch die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters für eine bessere Ausnutzung des Grundstücks ist städtebaulich sinnvoll und dient der Nachverdichtung.

4.4. FFH- und Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt ca. 2,3 km nördlich vom FFH-Schutzgebiet (Natura-2000-Gebiet) Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“ entfernt. Dieser Bereich ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Köln über das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz – VV Habitatschutz) kann bei Baugebieten, die in Bebauungsplänen ausgewiesen werden, bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 Metern zu den Natura-2000-Gebieten davon ausgegangen werden, dass von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgeht.

Das Plangebiet ist vollständig von baulich genutzten Flächen umgeben. Aufgrund der Entfernung von über 2 km, der Bestandsbebauung sowie den umgebenden Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“ erheblich beeinträchtigt werden. Für das Naturschutzgebiet ist dies ebenso anzunehmen.

4.5. Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist ca. 300 m von der Grenze der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königwinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006 entfernt. Durch diese Verordnung werden Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen,

- um die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen,
- um die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu schützen und
- um dauerhaft Möglichkeiten zur landschaftsorientierten Naherholung zu gewährleisten.

Da sich der Geltungsbereich im bereits bebauten Stadtteil Oberpleis befindet und sich mit dem Landschaftsschutzgebiet nicht überschneidet, kommt es auch zu keinen Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets.

4.6. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Plangebiets selbst liegt kein denkmalgeschütztes Bauwerk. Rund 30 m westlich befindet sich das eingetragene Denkmal Mathildenheim. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Planung.

5. Planungsziele

Grundzug der Planung ist die Möglichkeit der Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs mit einem freistehenden Einfamilienhaus im Rahmen der Nachverdichtung des Innenbereichs. Anknüpfend an die bereits bestehende Bebauung entlang des Weilerwegs soll auf dem, derzeit als Gartenland genutzten, Teilstück des Flurstücks 752 ebenfalls ein Baufenster ausgewiesen werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über den Weilerweg. Die Entwässerung des Plangebietes ist bereits hergestellt. Durch die Planung wird die maximal zulässige Grundflächenzahl dahingehend verändert, dass sie nicht mehr der des Mischgebietes entlang der Dollendorfer Straße entspricht, sondern sich an der Grundfläche der auf der anderen Seite des Weilerwegs gelegenen Wohngebietes orientiert um eine geringere Versiegelung der Freifläche zu gewährleisten.

6. Planungsalternativen

Nach § 3 Abs. 1 BauGB müssen die für die Neugestaltung eines Gebietes in Betracht kommenden und sich wesentlich unterscheidenden Lösungen dargelegt werden (Planungsalternativen). Im vorliegenden Fall gibt es keine Planungsalternativen.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 4,5 und 6 BauNVO)

Die Bauflächen des Plangebietes mit einer Größe von ca. 355 m² werden entsprechend den Zielen der Planung gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Plangebiet werden gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO folgende sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen analog zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/13 ausgeschlossen. Diese 6. Änderung gilt für den kompletten Geltungsbereich des B-Plans 60/13.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ziel dieser Einschränkungen ist es, den Schutzbedürfnissen des angrenzenden Mischgebietes und der weiter nördlich liegenden Wohngebiete sowie der Erschließungssituation gerecht zu werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Durch ein Beherbergungsgewerbe würde die Straße Weilerweg wesentlich stärker frequentiert und somit die Verkehrsstärke auf den Wohnstraßen (insbesondere Weilerweg) in relevanter Weise erhöht. Dies soll durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes verhindert werden.

Gartenbaubetriebe: Aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs ist das Plangebiet nicht für Gartenbaubetriebe geeignet. Zudem handelt es sich um einen Standort mit guter infrastruktureller Anbindung im Ortszentrum, auf die Gartenbaubetriebe nicht angewiesen sind. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Tankstellen: werden im gesamten Plangebiet aufgrund Ihrer Geruchs- und Lärmbelästigung zum Schutz der umliegenden Misch- und Wohnbebauung ausdrücklich ausgeschlossen. Tankstellen erfordern zudem größere Grundstücksflächen und eine direkte Anbindung an stark frequentierte Straßen. Beide Voraussetzungen sind hier nicht gegeben. Das Plangebiet ist nicht als Standort für Tankstellen geeignet.

Der Ausschluss der oben aufgeführten Nutzungen führt nicht zum Verlust der allgemeinen Zweckbestimmungen des allgemeinen Wohngebiets.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zeichnerisch festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

7.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ von 0,4 in einem allgemeinen Wohngebiet erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung, wie sie der übrigen Ausnutzung im gegenüberliegenden allgemeinen Wohngebiet entspricht.

7.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ von 0,8 in einem allgemeinen Wohngebiet erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung, wie sie der übrigen Ausnutzung im gegenüberliegenden allgemeinen Wohngebiet entspricht.

7.2.3. Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt. Es dürfen nicht mehr als zwei Vollgeschosse errichtet werden. Dies entspricht auch der Festsetzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

7.3. Bauweise

Als Bauweise ist eine offene Bauweise vorgesehen um die im gegenüberliegenden allgemeinen Wohngebiet gelegene offene Bauweise aufzugreifen.

7.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan definiert die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, die sich am gebauten Bestand, bisherigen Festsetzungen und anderen öffentlich-rechtlichen Belangen orientieren. Die festgesetzten Baugrenzen sollen ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung hinsichtlich der Gebäudefluchten und der Bereiche, die von der Bebauung freizuhalten sind, gewährleisten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich im allgemeinen Wohngebiet ausreichende Spielräume für eine funktionsgerechte Gestaltung und Positionierung des Gebäudes.

7.5. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind untergeordnete Nebenanlagen über 30 cbm umbauten Raum unzulässig. Weiterhin sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb des Baufensters zulässig und bei der Errichtung von Garagen ist auf dem Baugrundstück ein Mindestabstand von 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Mit diesen Festsetzungen werden die ohnehin bereits für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 60/13 geltenden Festsetzungen aufgegriffen.

8. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

8.1. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie als Einzelgauben errichtet werden, in der Summe ihrer Einzelbreiten bei Giebeldächern höchstens 2/3 der Firstlänge betragen und von den Giebelseiten mindestens 1,00 m entfernt bleiben; bei Walmdächern darf die Summe der Einzelbreiten höchstens 2/3 des Mittels aus First- und Traufenlänge betragen.

8.2. Einfriedungen

Einfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. An Grundstückszufahren in einer Tiefe von 3,00 m ab der Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen, Hecken oder geschlossene bauliche Anlagen die Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

8.3. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

9. Hinweise

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet, das teilweise starkem Granatbeschuss unterlag. Zusätzlich liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Laufgraben) vor. Die zu bebauende Flächen sollten in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vor Beginn der Baumaßnahme untersucht werden. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen sollte eine Sicherheitsdetektion erfolgen.

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.

Das anfallende Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Für Feuerwehrfahrzeuge muss eine Zufahrt über die öffentliche Verkehrsfläche bis zum Grundstück möglich sein. Wenn ein Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist, ist eine Zufahrt oder Durchfahrten zu dem/den geplanten Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen.

Im Hinblick auf eventuelle Beseitigung von Gehölzbeständen ist § 39 BNatschG zu beachten.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Natur- und Landschaftsschutz ist ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben worden, da aufgrund eines vorhandenen Gartenteiches der Verdacht bestand dort geschützte Amphibienarten zu finden.

Das komplette Gutachten kann zu den üblichen Geschäftszeiten im Servicebereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Königswinter, Obere Straße 8, eingesehen werden.

Gemäß dem Gutachten gibt es aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern eine Gehölzrodung in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. erfolgen und als

Ausgleichsmaßnahme 2 Nischenbrüterkästen sowie 2 Fledermaus-Spaltenkästen aufgehängt werden. Dies ist in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt worden.

Es gibt keine weiteren Anhaltspunkte dafür, dass sich diese Änderung mehr als nur unwesentlich auf Natur, Umwelt, den Menschen oder sonstige Umweltfaktoren auswirken könnte.

11. Umsetzung der Planung

11.1. Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen

Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

11.2. Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Privatbesitz, bodenordnungsrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11.3. Planungsschäden, Entschädigungen

Die Geltendmachung von Vertrauensschäden gem. § 39 Baugesetzbuch kann bei Planungsrechtsänderungen im Geltungsbereich wirksamer Bebauungspläne nicht ausgeschlossen werden. Wesentliche Wertminderungen der Grundstücke, die eine Entschädigungspflicht nach § 42 Abs. 1 BauGB begründen könnten, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

12. Verfahren der Bebauungsplanaufstellung

12.1. Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/13 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem auch solche Pläne, die sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit im bereits bebauten Zentrum von Oberpleis geschaffen werden. Die vorhandene Gartenfläche soll im Rahmen der

Innenentwicklung nachverdichtet werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 1.000 m² groß. Es werden keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Die mögliche zulässige Grundfläche bleibt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Änderung nicht begründet. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird unterschritten (Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Das nächstgelegene Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich ca. 2,3 km südlich vom Plangebiet. Es handelt sich um das FFH-Schutzgebiet Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL zum Habitatschutz – VV Habitatschutz) kann bei Baugebieten, die in Bebauungsplänen ausgewiesen werden, bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 Metern zu den Natura-2000-Gebieten davon ausgegangen werden, dass von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgeht.

Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Bebauung des Stadtteils Oberpleis baulich vom FFH-Gebiet getrennt und vollständig von baulich genutzten Flächen umgeben. Aufgrund der Entfernung sowie der umgebenden Bebauung bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des DE-5309-301 „Siebengebirge“ erheblich beeinträchtigt werden.

Somit liegen die in § 13a Abs. 1 BauGB beschriebenen Anwendungsvoraussetzungen vor, sodass diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden kann. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird dabei auf folgende Verfahrensschritte verzichtet:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- die Überwachung gemäß § 4a BauGB

12.2. Verfahrensverlauf

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 03.06.2015 das Verfahren zur Änderung dieses Bebauungsplans eingeleitet. Dieser Beschluss ist am 08.08.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind am 03.06.2015 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 08.08.2015 ortsüblich

bekanntgemacht worden. Am 17.08.2015 fand die Bürgeranhörung statt. Mit Schreiben der Verwaltung vom 17.07.2015 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 09.06.2016 sind die Unterlagen der Bauungsaufstellung mit dem 20.06.2016 während der Dienstzeiten im Servicebereich Stadtplanung, Obere Straße 8 in Königswinter-Thomasberg gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden. Die Öffentlichkeit hatte bis zum 22.07.2016 Gelegenheit, zum geplanten Bauungsplan Stellung zu nehmen.

Mit Schreiben vom 20.06.2016 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bauungsplanes beteiligt worden. Sie konnten mit Frist bis zum 25.07.2016 zu der geplanten Änderung Stellung nehmen.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren in seiner Sitzung vom 08.11.2017 zur Kenntnis genommen.

Der Rat der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung vom 18.12.2017 nach vorheriger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange den Bauungsplan Nr. 60/13 11. Änderung „Weilerweg, östlich Villa Mathilde“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist am 19.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bauungsplan ist hiermit in Kraft getreten.

13. Rechtsgrundlagen (in der jeweils zu Satzungsbeschluss gültigen Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)