



---

## **Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S »Sumpfweg-Süd« (Stammplan) im Stadtteil Niederdollendorf**

### **Zusammenfassende Erklärung** gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

---

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch wird der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ im Stadtteil Niederdollendorf diese zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S (Stammplan) erfolgte im Parallelverfahren zu der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S für den Bereich „Am Rheinufer / Am Werth“ sowie der Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20/3S sowie dem Änderungsbebauungsplan sollten die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um ein neues Wohngebiet zwischen dem Rhein im Westen und der Hauptstraße im Osten zu errichten. Die Planungen wurden jedoch bis heute nicht umgesetzt. Wegen Ausfertigungsfehlern sind der Stammplan sowie der Änderungsbebauungsplan formell und – zumindest was den Änderungsbebauungsplan betrifft – wohl auch materiell rechtswidrig und unwirksam.

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne wird der Rechtsschein der unwirksamen Bebauungspläne beseitigt. Damit wird wieder eine klare planungsrechtliche Situation geschaffen: Nach den Planaufhebungen beurteilt sich die planungsrechtliche Situation auf den Freiflächen nach § 35 Baugesetzbuch (Außenbereich). Vorhaben sind damit in der Regel wegen der Beeinträchtigung öffentlicher Belange abzulehnen. Überdies haben die Aufhebungen 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.

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 Bebauungsplanaufhebung zu erwarten sind. Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich aus der Planaufhebung nicht.

Umweltbelange wurden bei der Aufhebung des Bebauungsplanes dahingehend berücksichtigt, dass durch die Aufhebung 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 die bestehenden Freiflächen und die Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet durch die Aufhebung der Bebauungspläne erhalten und dauerhaft gesichert werden. Darüber hinaus wurden aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren ein Hinweis zum Thema Kulturlandschaftsbereiche ergänzt, Ergänzungen und Anpassungen in der Begründung vorgenommen sowie der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung angepasst.

Nicht berücksichtigt wurde die Äußerung, wonach der Geltungsbereich der aufzuhebenden Bebauungspläne nach Abschluss der Aufhebungsverfahren (zumindest teilweise) auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen sei, denn die Frage, ob es sich bei einer Fläche um Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch) oder Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) handelt, ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanaufhebungsverfahren. Des Weiteren ist die von einigen Eingabensteller\*innen geforderte Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, um Bebauung zu verhindern, nicht erforderlich, da die Geltungsbereiche der aufgehobenen Bebauungspläne nunmehr im Außenbereich liegen, weshalb Vorhaben in der Regel aufgrund der Beeinträchtigung öffentlicher Belange abzulehnen sind; eine reine Verhinderungsplanung ist überdies nicht zulässig. Alternative Vorgehensweisen zur Heilung des Bebauungsplanes sowie zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, um eine Bebaubarkeit zu ermöglichen, wurden geprüft, jedoch verworfen (siehe letzter Absatz).

Nicht berücksichtigt wurden überdies mehrere Anregungen, wonach Hinweise z. B. zu Grundwassermessstellen, Altlastenhinweisflächen u. Ä. aufgenommen werden sollen. Die Aufnahme von entsprechenden Hinweisen in die Aufhebungssatzung ist jedoch nicht zweckmäßig, denn die städtebauliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach Aufhebung des Bebauungsplanes – sofern die Vorhaben nicht in den Geltungsbereichen von neueren Bebauungsplänen liegen – nicht anhand des Bebauungsplanes, sondern nach den Vorschriften des § 35 Baugesetzbuch.

Räumliche Alternativen bzw. Standortalternativen zur Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen nicht, da es sich um das Verfahren zur Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt und durch die Aufhebung keine Baurechte geschaffen werden.

Alternativ zur Aufhebung wurde auch eine Heilung des unwirksamen Bebauungsplanes im Wege eines ergänzenden Verfahrens geprüft. Im Ergebnis wurde in der Abwägung der unterschiedlichen Belange der Aufhebung des Bebauungsplanes der Vorzug gegeben, um den Rechtsschein der unwirksamen Planung zu beseitigen, die bestehenden Freiflächen sowie die Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zu erhalten, die Regelungen des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einzuhalten sowie erhebliche rechtliche Risiken, die mit einer Heilung des Bebauungsplanes verbunden wären, für die Stadt Königswinter zu vermeiden. Die Aufstellung eines neuen, qualifizierten Bebauungsplanes ist aufgrund der Planungssperre des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Königswinter, den 01.07.2025

Im Auftrag

Anya Geider  
Leiterin Planen und Bauen