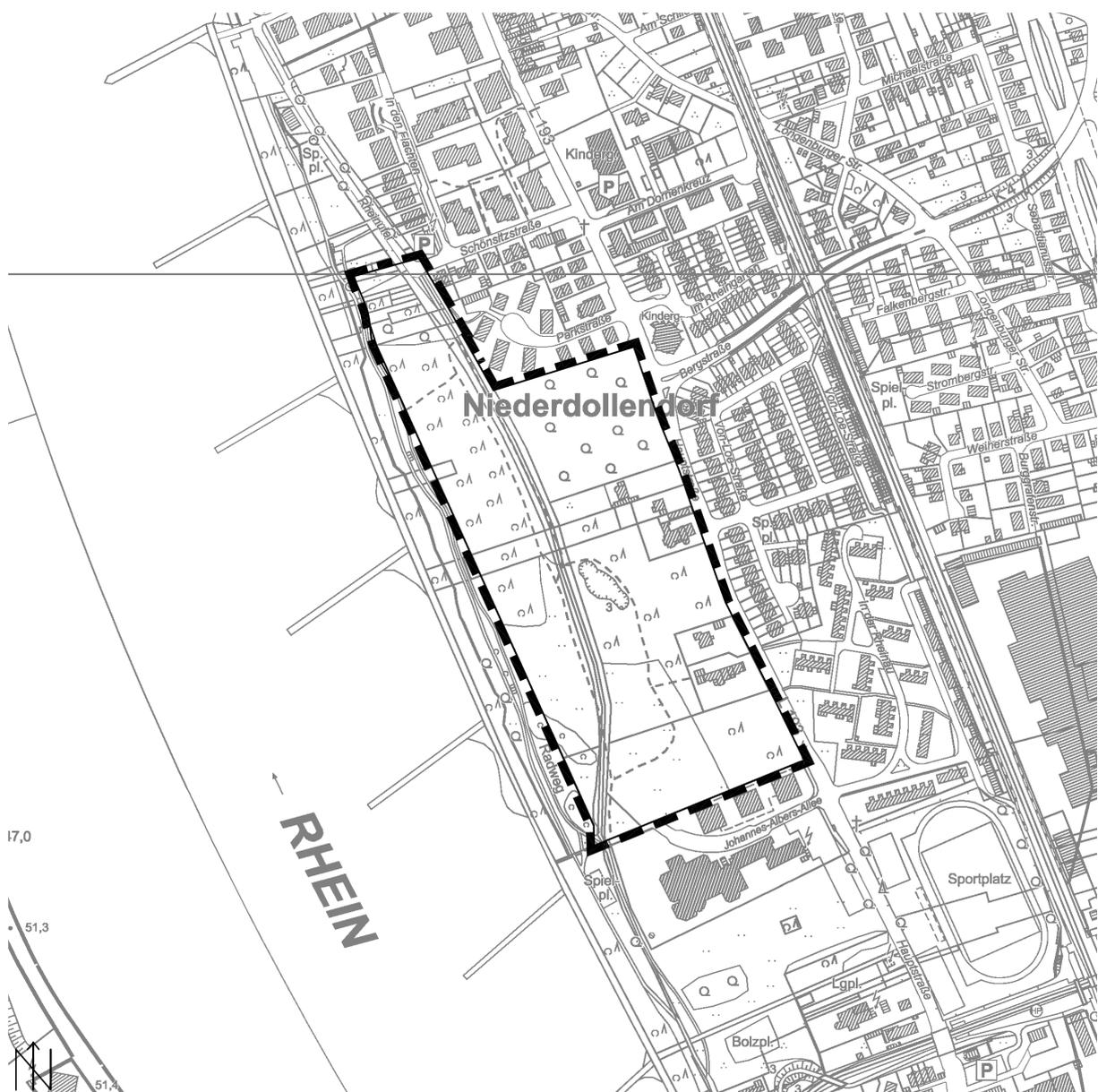




**Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S für den Bereich  
»Am Rheinufer / Am Werth« im Stadtteil Niederdollendorf**

Teil 1: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (Fassung zur Ausfertigung)



## Inhalt

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1.   | Verfahrensablauf .....   | 3  |
| 2.   | Veränderungssperre .....   | 4  |
| 3.   | Planungsanlass und Erfordernis der Planung .....   | 4  |
| 4.   | Geltungsbereich .....  | 4  |
| 5.   | Derzeitige Nutzung, Eigentumsverhältnisse .....  | 6  |
| 6.   | Zielsetzungen des Verfahrens .....   | 6  |
| 7.   | Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen .....   | 7  |
| 7.1  | Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung .....   | 7  |
| 7.2  | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....  | 8  |
| 7.3  | Bebauungspläne, übergeleitete Pläne .....  | 9  |
| 7.4  | Berücksichtigung informeller Planungen .....   | 12 |
| 7.5  | Landschafts- und Naturschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotope .....   | 12 |
| 7.6  | Denkmalschutz, Kulturlandschaft .....  | 13 |
| 7.7  | Wasserrecht .....  | 14 |
| 7.8  | Erschließung .....   | 15 |
| 7.9  | Altlasten / Hinweisflächen .....   | 15 |
| 8.   | Planungsrechtliche Situation nach der Aufhebung .....  | 16 |
| 9.   | Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsaufhebung .....  | 16 |
| 10.  | Alternativen .....   | 17 |
| 10.1 | Szenario A: Ergänzendes Verfahren zur Heilung der formellen und materiellen Mängel .....                         | 18 |
| 10.2 | Szenario B: Ergänzendes Verfahren zur Heilung nur der formellen Mängel .....                                     | 18 |
| 10.3 | Szenario C: Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes .....  | 19 |
| 10.4 | Szenario D: Aufstellung eines neuen Änderungsbebauungsplanes .....   | 19 |
| 10.5 | Szenario E: Ergänzendes Verfahren nur für eine Teilfläche bzw. mit Verringerung der Bebauungsmöglichkeiten ..... | 20 |
| 10.6 | Möglichkeit einer Ausnahme vom Planungsverbot .....  | 22 |
| 10.7 | Weitere Aspekte, Schlussfolgerungen .....  | 23 |
| 11.  | Entschädigung, Kosten .....  | 24 |
| 12.  | Grundlagen .....   | 25 |

## **1. Verfahrensablauf**

Die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Aufhebung von Bauleitplänen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB oder des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen nicht vor. Die Aufhebung erfolgt daher im Regelverfahren. Daher wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (ASUK) des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 01.09.2021 das Verfahren zur Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ für den Bereich „Am Rheinufer / Am Werth“ im Stadtteil Niederdollendorf eingeleitet. Zugleich wird der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ (Stammplan) in einem weiteren Verfahren aufgehoben. Parallel zur Aufhebung der Bebauungspläne wird der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter im Bereich „Niederdollendorf, westlich der Hauptstraße zwischen Schönsitzstraße/Rheinufer und Johannes-Albers-Allee (Sumpfweg Süd)“ geändert (89. Änderung).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Außerdem wurde ortsüblich bekanntgemacht, wo und wann sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Änderung beteiligen kann. Am 17.11.2021 fand die Bürgeranhörung statt. Schriftlich konnten Anregungen bis zum 20.12.2021 eingereicht werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.12.2021 bis zum 28.01.2022.

Mit Beschluss vom 23.03.2022 hat der ASUK die städtebaulichen Zielsetzungen für das Bauleitplanverfahren zur Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S dahingehend geändert, dass auch die an der Hauptstraße liegenden bestehenden Freiflächen erhalten werden sollen.

Am 09.10.2024 hat der ASUK die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und sich die Prüfergebnisse zu Eigen gemacht.

In gleicher Sitzung hat der ASUK beschlossen, dass die Entwürfe der Aufhebungssatzung und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zu den Entwürfen der Aufhebungssatzung und der Begründung gebeten werden.

Der Entwurf der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S wurde in der Zeit vom 18.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024 im Internet veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.11.2024 um Stellungnahme zur Planung bis zum 20.12.2024 gebeten.

Der Rat der Stadt Königswinter hat die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ für den Bereich „Am Rheinufer / Am Werth“ am 19.05.2025 als Satzung beschlossen.

## **2. Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung, die mit der Aufhebung des Änderungsbebauungsplanes verfolgt wird, hat der Rat der Stadt Königswinter in seiner Sitzung am 4. Oktober 2021 eine Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der im Aufstellungsverfahren befindlichen Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S für den Bereich „Am Rheinufer / Am Werth“ im Stadtteil Niederdollendorf beschlossen. Deren Beschluss wurde am 27. November 2021 bekanntgemacht. Der Beschluss über die erste Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 11. September 2023 durch den Rat der Stadt Königswinter gefasst und am 25. November 2023 bekannt gemacht. Der Beschluss über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 4. November 2024 durch den Rat der Stadt Königswinter gefasst und am 23. November 2024 bekannt gemacht.

## **3. Planungsanlass und Erfordernis der Planung**

Der Rat der Stadt Königswinter hat die Stadtverwaltung in seiner Sitzung am 28. Juni 2021 mit Beschluss Nr. 72/2021 beauftragt, die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S für den Bereich „Am Rheinufer / Am Werth“ sowie des Bebauungsplanes Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ (Stammplan) vorzubereiten. Die vorliegende Begründung bezieht sich auf die Aufhebung der 1. Änderung (im Folgenden auch kurz „Änderungsbebauungsplan“ genannt).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S wurde in den 90er-Jahren aufgestellt; der Satzungsbeschluss erfolgte am 8. September 1997, die Bekanntmachung am 19. März 1998. Wegen verschiedener Ausfertigungsfehler ist dieser Änderungsbebauungsplan nach Aussage des von der Stadt beauftragten Rechtsanwaltes Herrn Prof. Dr. Kerkmann formell und wohl auch materiell rechtswidrig und unwirksam. Durch die Aufhebung der Bebauungsplanänderung soll der Rechtsschein des unwirksamen Änderungsbebauungsplanes beseitigt werden. Damit wird wieder eine klare planungsrechtliche Situation geschaffen. Überdies hat die Aufhebung das Ziel, städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Königswinter umzusetzen: Die im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes 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 (WHG) sollen eingehalten werden.

Die Aufhebung des Änderungsbebauungsplanes ist erforderlich aufgrund seiner formellen und aller Wahrscheinlichkeit nach auch materiellen Rechtswidrigkeit und seiner damit verbundenen Unwirksamkeit.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ (Stammplan) ist ebenfalls aufgrund eines Ausfertigungsmangels unwirksam. Er wird in einem gesonderten Verfahren parallel aufgehoben.

Parallel zu den Aufhebungsverfahren für den Änderungsbebauungsplan sowie den Stammplan wird das Verfahren zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

## **4. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der aufzuhebenden Bebauungsplanänderung ist ca. 8,5 ha groß und liegt im Süden des Stadtteils Niederdollendorf. Die westliche Grenze des Plangebietes verläuft entlang einer Flurstücksgrenze einige Meter östlich des rheinuferbegleitenden Rad-/Fußweges;

die östliche Grenze verläuft in weiten Teilen entlang der Hauptstraße. Die südliche Abgrenzung des Plangebietes bilden die nördlichen (Außen-)Grenzen der bebauten Grundstücke an der Johannes-Albers-Allee. Im Nordosten endet der Geltungsbereich an der südlichen und westlichen (äußeren) Grenze des bebauten Grundstücks an der Parkstraße, das selbst nicht mehr zum Planbereich gehört. Entlang der Sumpfweggrasse, die das Plangebiet etwa in Nord-Süd-Richtung durchschneidet, und westlich der Trasse reicht das Plangebiet im Norden etwa bis zur Höhe der Schönsitzstraße.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Flur 2 der Gemarkung Niederdollendorf: 23/1, 23/2, 29, 30, 31, 1533/87 teilweise, 1690/341, 2670, 2675, 2686, 2717, 2721, 2731, 2733, 2755 teilweise, 2760, 2761 teilweise, 2762, 2763, 2764 teilweise, 2765, 2786, 2788, 2790, 2979, 2980, 3149, 3150, 3151, 3386, 3387, 3421 teilweise, 3444, 3446, 3447, 3448, 3450, 3512, 3513, 3514, 3820, 3821.

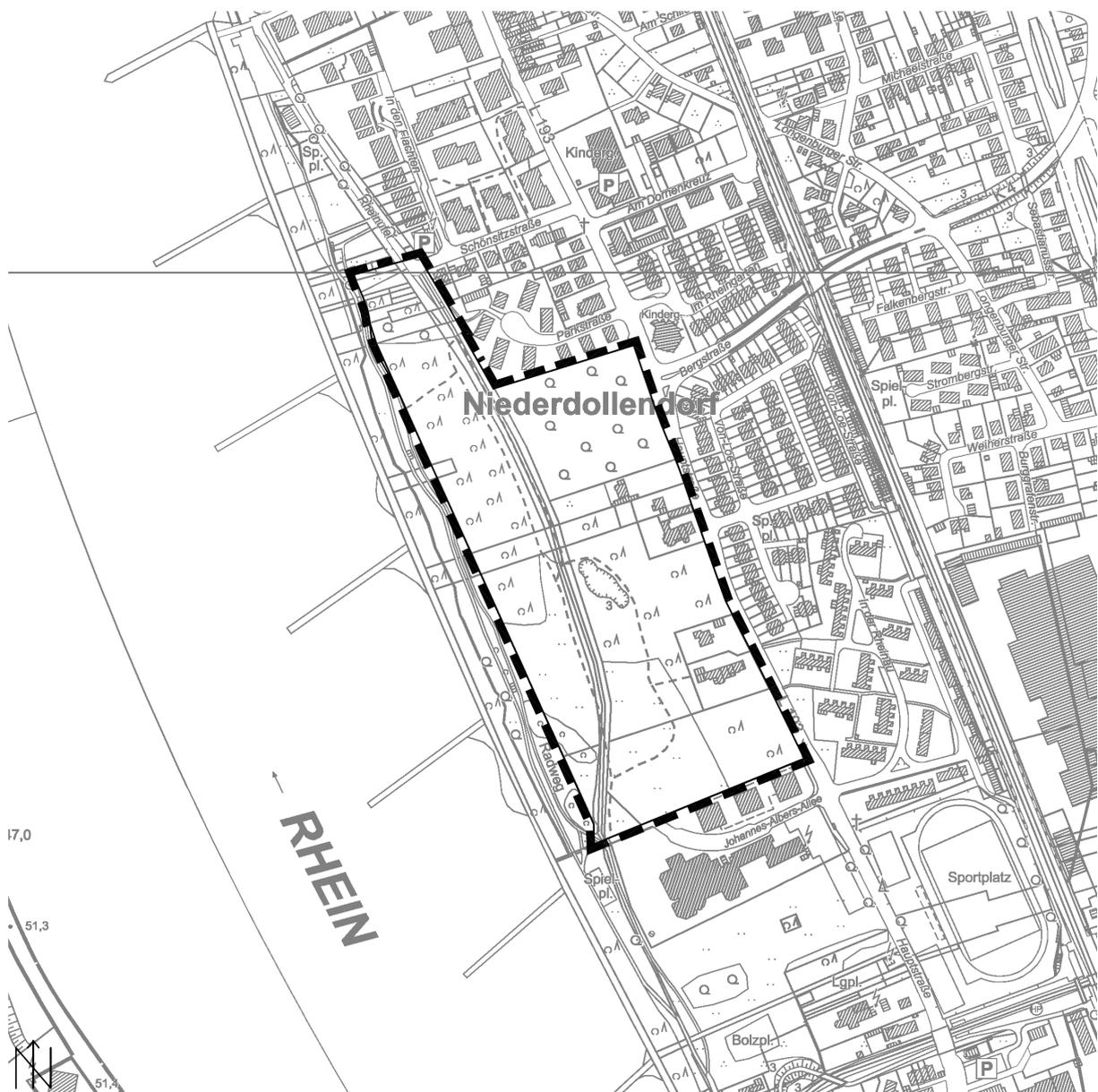


Abbildung 1: Geltungsbereich der aufzuhebenden Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)

## **5. Derzeitige Nutzung, Eigentumsverhältnisse**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20/3S sowie dem Änderungsbebauungsplan sollten die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um ein neues Wohngebiet zwischen Rhein im Westen und der Hauptstraße im Osten zu errichten. Die Planungen wurden jedoch bis heute nicht umgesetzt.

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Änderungsbebauungsplanes umfasst in erster Linie weite, unbebaute Freiflächen in Rheinnähe im Süden des Stadtteils Niederdollendorf. Die sogenannte Sumpfwegtrasse, eine alte Wegeverbindung, verläuft in Nord-Süd-Richtung mitten durch das Gebiet. Unter der Sumpfwegtrasse befindet sich eine Fernwasserleitung des Wahnachtalsperrenverbandes. Das Plangebiet stellt sich als Landschaftsraum mit altem Baumbestand und Feldgehölzstrukturen dar, das teilweise von Fußwegeverbindungen durchzogen wird. Im Norden (Flurstück 2790) befindet sich ein Bereich, der aufgrund des Baumbestandes als Wäldchen bezeichnet wird. Entlang der Hauptstraße befinden sich punktuell einige Bestandswohngebäude; diese Gebäude waren bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhanden. Im Osten wird das Gebiet durch die Hauptstraße begrenzt, die als Landesstraße gewidmet ist.

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes stehen überwiegend in privatem Eigentum. Die unbebauten Flächen gehören überwiegend einem Vorhabenträger, der bislang auf Grundlage des (unwirksamen) Änderungsbebauungsplanes eine Wohnbebauung anstrebte. Die mit Bestandsgebäuden bebauten Grundstücke entlang der Hauptstraße gehören unterschiedlichen Privateigentümern. Die sogenannte Sumpfwegtrasse, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchschneidet, steht im Eigentum der Stadt Königswinter.

## **6. Zielsetzungen des Verfahrens**

Der Aufhebung der Bebauungsplanänderung liegen insbesondere die folgenden Zielsetzungen zugrunde:

### *Beseitigung des Rechtsscheins der unwirksamen Bebauungsplanänderung*

Da der Änderungsbebauungsplan zwar im Jahr 1997 vom Stadtrat beschlossen wurde, jedoch aufgrund von Ausfertigungsmängeln unwirksam ist, besteht derzeit eine unklare planungsrechtliche Situation, sodass eine Bescheidung von Bauanträgen und Bauvorbescheiden in seinem Geltungsbereich nicht in rechtssicherer Weise möglich ist. Durch die Aufhebung wird der Rechtsschein des unwirksamen Planes beseitigt, sodass – im Zusammenspiel mit der ebenfalls erfolgenden Aufhebung des Stammpplanes – eine eindeutige planungsrechtliche Situation geschaffen werden kann.

### *Erhalt und dauerhafte Sicherung der bestehenden Freiflächen und der Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins*

Die bestehenden Freiflächen zwischen Rheinufer und Hauptstraße stellen eine der letzten größeren, zusammenhängenden unbebauten Flächen in Rheinnähe dar. Neben ihrer ökologischen Funktion liegen die Flächen auch im Überschwemmungsgebiet des Rheins und stellen einen Hochwasserrückhalteraum dar. Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und der in den letzten Jahren gestiegenen Bedeutung des Klimaschutzes, der Hochwasservorsorge und der Vorhaltung von natürlichen Überschwemmungsflächen entlang der Gewässer in Verbindung mit den zunehmenden Witterungsextremen soll auf die Bebauung der Freiflächen im Plangebiet verzichtet werden. Damit wird auch der zwischenzeitlich geänderten Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes Rechnung getragen, nach welcher das im Änderungsbebauungsplan vorgesehene Baugebiet nun vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt.

### *Einhaltung der Regelungen des § 78 Abs. 1 WHG*

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nahezu vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Lediglich eine kleine Teilfläche im Bereich des sogenannten Wäldchens im Norden des Geltungsbereiches liegt nicht im Überschwemmungsgebiet. Die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Die Aufhebung der unwirksamen Bebauungsplanänderung ist somit im Sinne der bundesrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Bei dem hier in Rede stehenden Gebiet handelt es sich nämlich um faktische Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB. Es sprechen gewichtige Argumente für die Annahme, dass es sich bei dem bislang geplanten Wohngebiet um ein „neues Baugebiet“ handelt und die Planungssperre des § 78 Abs. 1 WHG für neue Baugebiete hier anzuwenden ist. (Weitere Ausführungen dazu unter Gliederungspunkt 10.) Die Aufhebung des Änderungsbebauungsplanes dient auch der Einhaltung dieser Regelung.

## **7. Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen**

### **7.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, legt für den östlich der Sumpfwegtrasse gelegenen Teilbereich der aufzuhebenden Bebauungsplanänderung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) fest. Für den westlichen Teilbereich wird „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) festgelegt, der von einer Festlegung als „Regionale Grünzüge“ sowie im Norden des Plangebietes von der Festlegung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ überlagert wird. Die Aufhebung des Änderungsbebauungsplanes stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein.

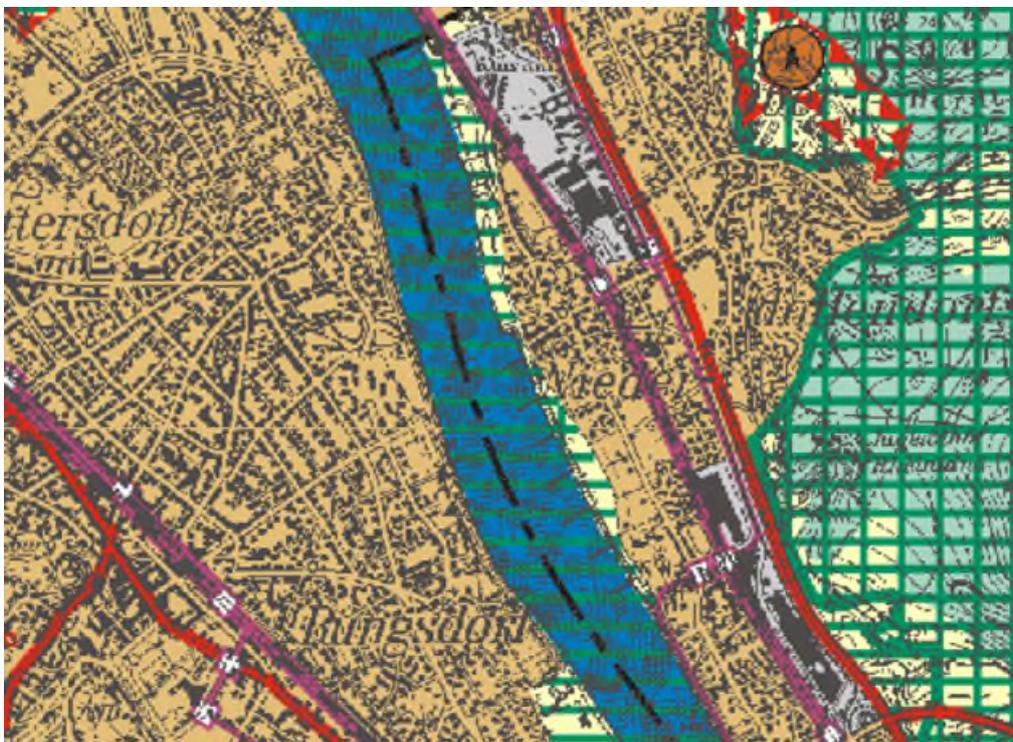


Abbildung 2: Auszug aus der Planzeichnung des Regionalplanes (ohne Maßstab)

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) liegt ein Raumordnungsplan vor mit dem übergreifenden Ziel, das Hochwasserrisiko in Deutschland für Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie kritische Infrastrukturen

zu minimieren und dadurch mögliche Schadenspotenziale einzugrenzen. Der kommunalen Bauleitplanung obliegt die Konkretisierung des BRPHV und eine Auseinandersetzung mit den einzelnen Zielen und Grundsätzen. Die Bebauungsplanaufhebung stimmt mit den Zielen des BRPHV überein, da keine neuen Baurechte geschaffen werden. Es entstehen keine neuen oder zusätzlichen Risiken hinsichtlich Hochwasser und/oder Starkregen. Zielsetzung der Bebauungsplanaufhebung ist vielmehr der Erhalt und die dauerhafte Sicherung der Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Diese Zielsetzung entspricht den Zielen und Grundsätzen des BRPHV.

## 7.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Auszug aus der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter stellt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Reines Wohngebiet (WR) dar. An der Hauptstraße wird ein geplanter Kindergarten bzw. Tagesstätte dargestellt. Als nachrichtliche Übernahmen finden sich die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins, die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes sowie die Trasse einer unterirdischen Trinkwasserleitung, die das Gebiet quert. Eine Teilfläche ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen

belastet sind bzw. als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. In der Planzeichnung vermerkt ist die Umgrenzung des Hochwasserrisikogebietes gemäß den Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Köln.

Mit der Aufhebung der Bebauungsplanänderung sollen die bestehenden Freiflächen und die Hochwasserretentionsräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins erhalten und dauerhaft gesichert werden. Die beabsichtigte Aufhebung der Bebauungsplanänderung ist damit jedoch nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan soll mit der Darstellung einer Grünfläche anstelle des bisherigen WR das Ziel der vorliegenden Planaufhebung nachvollzogen werden. Weil die Bebauungsplanänderung nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgehoben werden kann, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nicht möglich. Wenngleich die Rechtslage zur Anwendung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB bei der Aufhebung von Bebauungsplänen nicht eindeutig ist, soll der Flächennutzungsplan aus Gründen der Rechtssicherheit im Wege eines eigenen Verfahrens geändert werden. Hierzu wird die 89. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Niederdollendorf, westlich der Hauptstraße zwischen Schönsitzstraße/Rheinufer und Johannes-Albers-Allee (Sumpfweg Süd)“ im Parallelverfahren zur Aufhebung der Bebauungsplanänderung aufgestellt.

### **7.3 Bebauungspläne, übergeleitete Pläne**

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 20/3S (Stammplan) aus den frühen 80er-Jahren sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes zwischen Hauptstraße im Osten bis in Rheinnähe im Westen geschaffen werden. Auch das bestehende Wäldchen auf dem Flurstück 2790 wurde im Stammplan in Teilen mit Wohnbebauung überplant. Der Änderungsbebauungsplan wurde in den 90er-Jahren aufgrund eines Konzeptes eines Vorhabenträgers, das den Festsetzungen des Stammplanes widersprach, aufgestellt. Um die Umsetzung dieses Konzeptes zu ermöglichen, wurde die Bebauungsplanänderung aufgestellt. Die westlich der Sumpfwegtrasse gelegenen Flächen sowie das im Norden gelegene Wäldchen sollten nun – im Gegensatz zu den Festsetzungen des Stammplans – von Bebauung freigehalten werden; gleichsam als Ausgleich für die verringerten Bauflächen wurde für verbleibende Baugebiete eine höhere Geschossigkeit ermöglicht.

Im Folgenden werden einige grundlegende Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wiedergegeben; ausführlichere Informationen zu den Bebauungsplaninhalten können den Bebauungsplanunterlagen zur 1. Änderung entnommen werden.

Der Bereich zwischen der Sumpfwegtrasse im Westen und der Hauptstraße im Osten südlich des bestehenden Wäldchens sowie die bestehende Bebauung an der Hauptstraße sind als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Im Süden des Plangebietes ist eine geplante Wendeanlage im Zuge der Johannes-Albers-Allee festgesetzt. Eine weitere geplante Wendeanlage ist im Norden am westlichen Ende der Schönsitzstraße festgesetzt. Das im Nordosten liegende Wäldchen sowie die Flächen westlich der Sumpfwegtrasse sind vollständig als Grünflächen festgesetzt. Zur Schonung und Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet wurde der als wertvoll erachtete Baumbestand soweit möglich zum Erhalt festgesetzt. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet in den damaligen Grenzen wurden von Bebauung ausgespart.

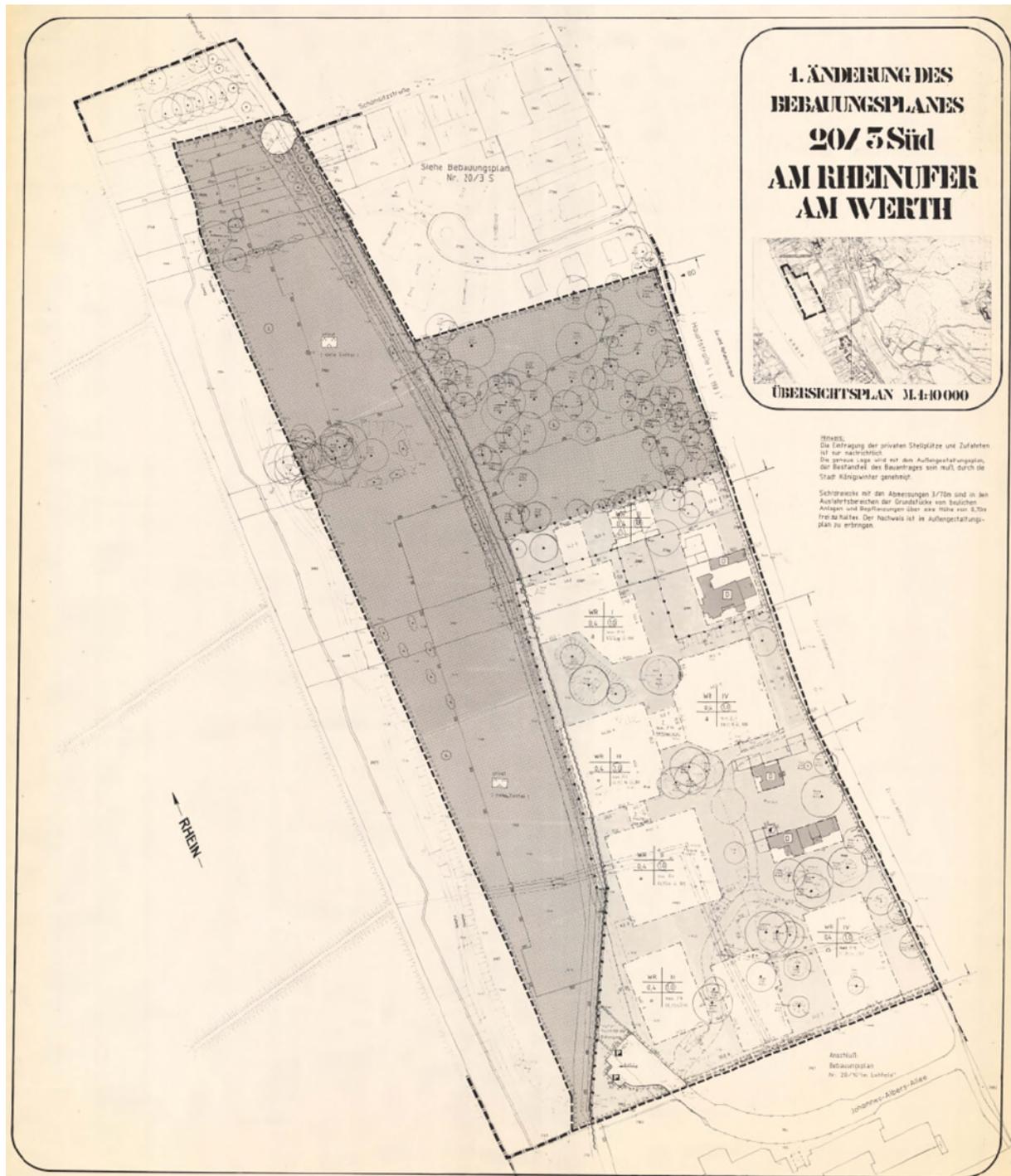


Abbildung 4: Planzeichnung des aufzuhebenden Änderungsbebauungsplanes (ohne Maßstab)

Mit Ausnahme der festgesetzten Verkehrsflächen wurden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen sowie die nicht überbaubaren Flächen der Wohngebiete sollten aufgewertet und so der durch den Bebauungsplan Nr. 20/3S 1. Änderung ausgelöste Eingriff ausgeglichen werden. Unter anderem wurde eine großzügige Streuobstwiese sowie eine Gehölzanpflanzung vorgesehen. Des Weiteren wurde die Entsiegelung von Flächen im Wäldchen festgesetzt. Neben Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 20/3S 1. Änderung enthält der Grünordnungsplan auch Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 20/3N. Des Weiteren wurde der Retentionsflächenausgleich für den Bebauungsplan Nr. 10/27 durch Abgrabungen auf Teilflächen der Flurstücke 3155 und 3157 im

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20/3S (Stammpfan) durchgeführt. Der Grünordnungsplan zum Änderungsbebauungsplan umfasst Flächen bis zum Rheinufer, sodass diese Retentionsfläche im Bereich des Grünordnungsplans liegt.

Das geplante Wohngebiet wurde bis heute nicht realisiert, sodass die hierfür vorgesehenen Flächen nach wie vor unbebaut sind.

Der Änderungsbebauungsplan ist aufgrund verschiedener Ausfertigungsmängel formell und wohl auch materiell rechtswidrig und damit unwirksam. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ (Stammpfan) ist ebenfalls aufgrund eines Ausfertigungsmangels unwirksam. Er wird in einem gesonderten Verfahren parallel aufgehoben.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 20/1 „Niederdollendorf“ aus den 60er-Jahren, in dessen früherem Geltungsbereich die hier in Rede stehende Bebauungsplanänderung und der Stammpfan liegen, wurde für den Geltungsbereich des Stammpfanes im Rahmen der Aufstellung des Stammpfanes Nr. 20/3S (Satzungsbeschluss am 15. Dezember 1980) teilweise aufgehoben; im Übrigen wurde der Bebauungsplan Nr. 20/1 am 5. Mai 1989 insgesamt aufgehoben.

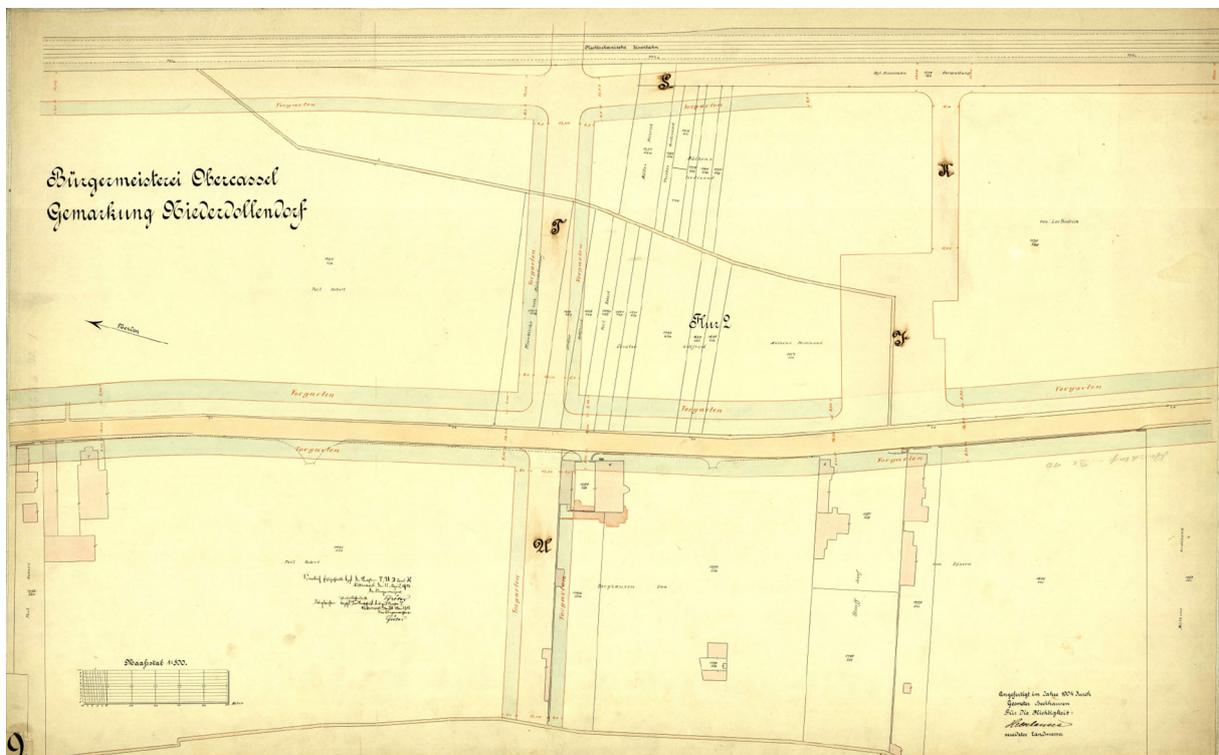


Abbildung 5: Planzeichnung des übergeleiteten Fluchtlinienplanes Nr. 9 (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des übergeleiteten Fluchtlinienplanes Nr. 9, der auf Grundlage des Preußischen Fluchtliniengesetzes erlassen und niemals aufgehoben worden ist. Er wurde am 18. April 1904 förmlich festgestellt und setzt Baufluchtlinien fest. Ziel war es wohl, die für die Straßenführung und die Vorgärten vorgesehenen Flächen durch die Festsetzung von Fluchtlinien der Bebauung zu entziehen. Der Plan gilt unabhängig von der Aufhebung seiner rechtlichen Grundlage gemäß § 233 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) fort und entspricht, da er die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) nicht erfüllt, einem einfachen Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB. Entlang der Hauptstraße setzt der Fluchtlinienplan eine Baufluchtlinie in einem Abstand von 8 m parallel zur Straße fest, um einen Vorgartenbereich zu schaffen. Vorhaben müssen daher einen Abstand von 8 m zur Straße einhalten. Etwas südlich des Wäldchens wurden Bau- und Straßenfluchtlinien für eine seinerzeit geplante, in Ost-West-Richtung verlaufende Straße festgesetzt. Die

geplante Trasse sollte auf Höhe des Gebäudes Hauptstraße 186 im 90°-Winkel in die Hauptstraße einmünden und von dort in Richtung Westen bis zur Sumpfwegtrasse verlaufen. Die Straße ist jedoch nie errichtet worden.

#### **7.4 Berücksichtigung informeller Planungen**

Im regionalen Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) im Zuge von NEILA („Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement“ in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler) wird für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes keine Nutzungsperspektive dargestellt. Die Bebauungsplanaufhebung widerspricht damit nicht dem SiKo.

Die Planung berücksichtigt die Leitlinien der Stadt Königswinter zum Klimaschutz bei städtebaulichen Planungen insbesondere dahingehend, dass Baurechte – wenngleich sie bei dem in Rede stehenden Änderungsbebauungsplan keine Rechtswirksamkeit erlangt haben – zurückgenommen werden und durch den Erhalt der bestehenden Freiflächen und Hochwasserretentionsräume den Zielsetzungen der Leitlinien entsprochen wird, insbesondere hinsichtlich der Vorsorge gegenüber den Folgen des Klimawandels und dem Erhalt der Artenvielfalt, der Sicherung von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten sowie Luftaustauschbahnen, der Verbesserung des Kleinklimas und Erhalt der Artenvielfalt. Da es sich um eine Bebauungsplanaufhebung handelt und mit einer weiteren Bebauung nicht zu rechnen sein wird, sind die weiteren Aspekte der Leitlinien wie flächensparende Bauweise etc. für dieses Bauleitplanverfahren nicht relevant.

Da das Aufhebungsverfahren der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes dient, sind auf den Klimaschutz bezogen keine Verschlechterungen zu erwarten. Die Aufhebung ist bezogen auf den Klimaschutz positiv zu bewerten, da Grünflächen und Retentionsräume erhalten werden. Weitere Ausführungen zum Klimaschutz sind dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen.

Auf die Bearbeitung der Checkliste zum Klimaschutz wird im Aufhebungsverfahren verzichtet, da mit der Aufhebungssatzung weder Eingriffe in den Landschaftsraum noch Baurechte eingehen. Die Checkliste ist auf die Überprüfung einer aktiven Planung in Bezug auf den Klimaschutz ausgelegt und daher im vorliegenden Fall nicht sinnvoll anzuwenden.

#### **7.5 Landschafts- und Naturschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotope**

Das Plangebiet liegt ca. 430 m westlich des FFH-Schutzgebiets (Natura-2000-Gebiet) Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“. Das FFH-Gebiet liegt hier im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Köln über das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“, welches somit ebenfalls ca. 430 m Entfernung zum Plangebiet aufweist.

Teile des Plangebietes – die westlich der Sumpfwegtrasse liegende, als Grünfläche festgesetzte Teilfläche sowie der Bereich des ebenfalls als Grünfläche festgesetzten Wäldchens im Nordosten des Plangebietes – liegen im Landschaftsschutzgebiet LSG-5209-0001 „In den Städten Königswinter und Bad Honnef“. Die im aufzuhebenden Plan dargestellte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist nicht mehr gültig.



Abbildung 6: Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (ohne Maßstab)

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV – Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist für den Bereich des Landschaftsschutzgebietes sowie die Sumpfwegtrasse und an diese angrenzende Flächen als schutzwürdiges Biotop BK-5309-027 „Weichholzauwaldreste am Rhein“ aus.

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung liegen keine gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatschG NRW gesetzlich geschützten Biotope.

Westlich des Plangebiets liegt die Biotopverbundfläche „Rhein zwischen Bad Godesberg und Lülisdorf“ (VB-K-5209-018). Schutzziel ist die Erhaltung des Rheinabschnittes mit seinen strukturreichen Uferbereichen.

Weitere Umweltplanungen liegen für das Gebiet nicht vor.

## 7.6 Denkmalschutz, Kulturlandschaft

Im Plangebiet liegen drei denkmalgeschützte Gebäude an der Hauptstraße. Bei den Denkmälern Nr. A107, A232 und A233 handelt es sich um 2-geschossige spätklassizistische Villen. Als erhaltenswert sind im Wäldchen auch die Reste des Parks Haus Schönsitz verzeichnet. Hierbei werden der alte Baumbestand sowie Versatzstücke der früheren Parkgestaltung (Brunnen, Stelen etc.) aufgeführt. Nördlich des Plangebietes liegt an der Straße Rheinufer ein Myriameterstein, der als Denkmal Nr. 31 eingetragen wurde. Bodendenkmäler sind im Plangebiet oder der direkten Umgebung nicht aufgenommen worden.

Das Plangebiet liegt im historischen Kulturlandschaftsbereich KLB 446 „Siebengebirge (Bad Honnef / Königswinter)“. Nach § 2 Grundsatz 5 Raumordnungsgesetz sind „historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kul-

tur- und Naturdenkmälern“ zu erhalten. Die Kulturlandschaftsbereiche wurden im Rahmen eines kulturlandschaftlichen Fachbeitrages abgegrenzt und charakterisiert, der als Grundlage für die Regionalplanung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes Köln erarbeitet wurde. Für die Kulturlandschaftsbereiche wurden darin insbesondere die wertbestimmenden Merkmale, insbesondere Denkmäler und Denkmalbereiche, charakterisierend dargelegt und Zielsetzungen formuliert, um die weitere Entwicklung der Kulturlandschaften in der Region unter Bewahrung ihrer kulturhistorischen Werte zu gewährleisten. Für den hier vorliegenden historischen Kulturlandschaftsbereich KLB 446 Siebengebirge wurden als Zielsetzungen u. a. das Bewahren und Sichern der Elemente und Strukturen, von Ansichten und Sichträumen von historischen Stadt- und Ortskernen, aber auch das Bewahren des Kulturlandschaftsgefüges und das Bewahren überlieferter naturnaher Landschaftselemente und -strukturen formuliert. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Umfeld des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches KLB 19.4 „Rhein“; für diesen Bereich sollen insbesondere die historischen Elemente in Substanz und Wahrnehmung erhalten werden.

## 7.7 Wasserrecht

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im Geltungsbereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Dies betrifft auch die festgesetzten Baugebiete und -fenster. Lediglich eine kleine, im äußersten Nordosten des Geltungsbereiches liegende Teilfläche liegt nicht im Überschwemmungsgebiet, jedoch im Hochwasserrisikogebiet (HQ<sub>extrem</sub>) des Rheins gemäß den Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Köln. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten gelten besondere wasserrechtliche Regelungen; beispielsweise ist dort nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WGH) die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen untersagt (sogenanntes Planungsverbot bzw. Planungssperre).

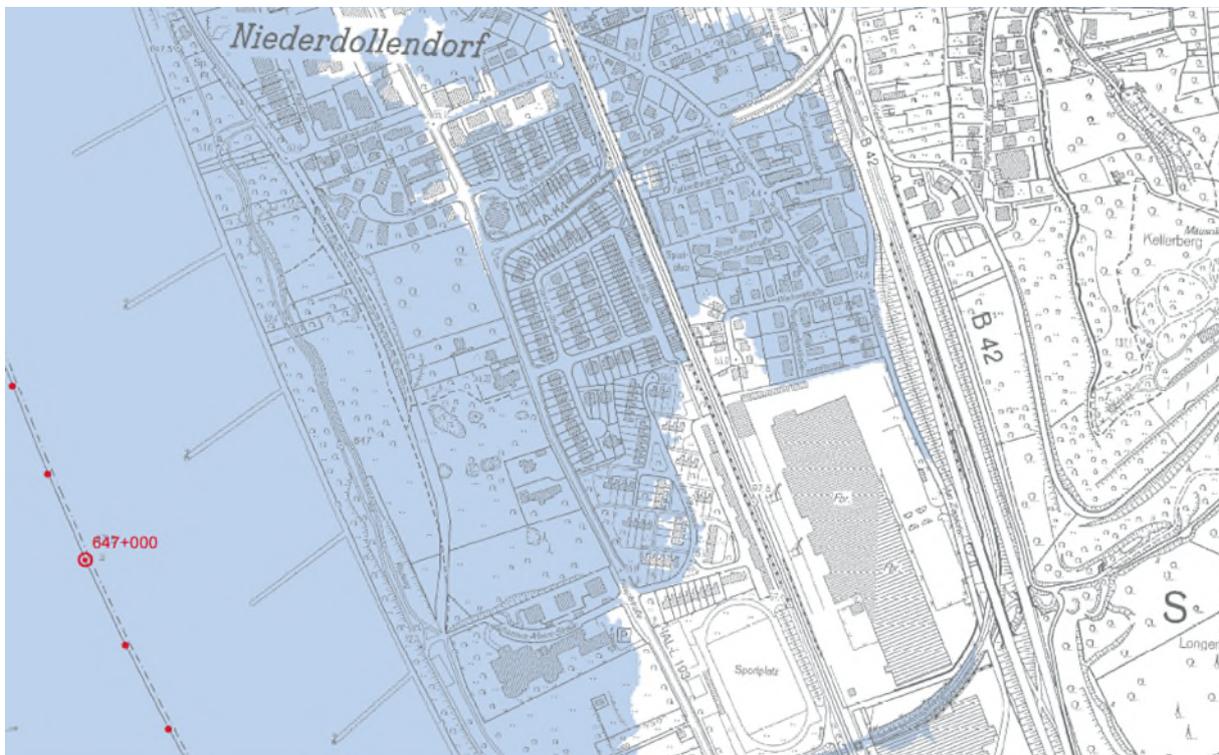


Abbildung 7: Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins (ohne Maßstab)

## 7.8 Erschließung

Die Erschließung der bereits bebauten Grundstücke erfolgt über die Hauptstraße. Bei der Hauptstraße handelt es sich um eine klassifizierte Landesstraße; der in Rede stehende Abschnitt liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt an der freien Strecke. Die Zulässigkeit von etwaigen Vorhaben in diesem Bereich ist damit – neben den strengen übrigen Anforderungen des § 35 BauGB – hinsichtlich der Erschließung abhängig von der Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau als Straßenbaulastträger. Die mit dem Änderungsbebauungsplan festgesetzten zusätzlichen (und niemals errichteten) Erschließungsstrukturen entfallen durch die Aufhebung. Für die weiter westlich der Hauptstraße gelegenen Flächen ist damit keine Erschließung ersichtlich. Dies ist jedoch auch nicht erforderlich, da durch die Bebauungsplanaufhebung in Verbindung mit dem (faktischen) Außenbereichscharakter im Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes nicht mit weiterer Bebauung zu rechnen ist.

## 7.9 Altlasten / Hinweisflächen

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs der aufzuhebenden Bebauungsplanänderung wird im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altablagerungsfläche mit dem zugewiesenen Flächenstatus „kein Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung“ als Hinweisfläche geführt. Dabei handelt es sich laut der Beurteilung durch die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises um keine Altlast, da die umwelttechnischen Untersuchungen keine Gefährdungen über die zu betrachtenden Wirkungspfade ergeben haben. Eine Gefährdung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit, wie z. B. die Nachbargrundstücke, ist nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde nicht zu erkennen. Die bisher vorliegenden Gutachten sind für eine Gefährdungsabschätzung geeignet und ausreichend. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Überdies gibt es keine gesetzliche Grundlage, eine vollständige Beseitigung der Altablagerung zu fordern.

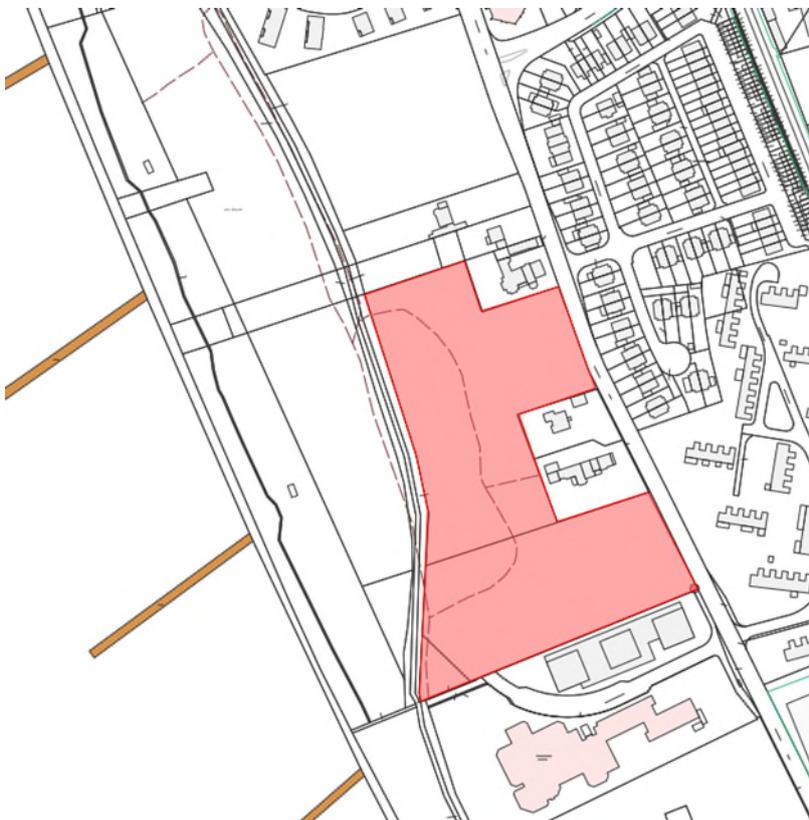


Abbildung 8: Abgrenzung der Altablagerungsfläche (ohne Maßstab)

## **8. Planungsrechtliche Situation nach der Aufhebung**

Nach der Aufhebung der Bebauungsplanänderung sowie des Stammplanes wird sich die Vorhabenzulässigkeit im bisherigen Geltungsbereich gemäß dem Fluchtlinienplan in Verbindung mit § 35 BauGB beurteilen. Der Außenbereich ist grundsätzlich von (nicht-privilegierter) Bebauung freizuhalten. In Verbindung mit den wasser- und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen (Lage im Überschwemmungsgebiet sowie teilweise im Landschaftsschutzgebiet) und der im Zuge der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Darstellung als Grünfläche sind Vorhaben nach der Aufhebung der Bebauungsplanänderung in der Regel wegen der Beeinträchtigung öffentlicher Belange abzulehnen. Somit kann durch die Bebauungsplanaufhebung der Erhalt und die dauerhafte Sicherung der bestehenden Grünflächen und der Hochwasserrückhalteräume erreicht werden. Die Pflicht zur Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen entfällt mit der Bebauungsplanaufhebung, da die Zulässigkeit der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe mit der Aufhebung entfällt.

## **9. Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung**

Mit der Aufhebung des Änderungsbebauungsplans wird der Rechtsschein der unwirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S beseitigt. Es erfolgt eine Rücknahme der (aufgrund der Unwirksamkeit des aufzuhebenden Bebauungsplanes jedoch niemals rechtswirksam gewordenen) Baurechte zur Errichtung eines neuen Wohngebietes auf den bislang un bebauten Flächen zwischen der Sumpfwegtrasse im Westen und der Hauptstraße im Osten. In Verbindung mit der parallel erfolgenden Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 20/3S (Stammplan), der ebenfalls unwirksam ist, wird sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben daher nach dem (faktischen) Außenbereichscharakter der Flächen gemäß § 35 BauGB (in Verbindung mit dem übergeleiteten Fluchtlinienplan) beurteilen. Damit wird den wasserrechtlichen Regelungen in Verbindung mit der Lage im Überschwemmungsgebiet Rechnung getragen. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB werden dann – gerade auch aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet und der Flächennutzungsplandarstellung als Grünfläche – in der Regel wegen der Beeinträchtigung öffentlicher Belange abzulehnen sein.

Gemäß der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplanes grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Umweltprüfung bezieht sich nur auf die erkennbaren Folgen der Planaufhebung. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Umweltbericht, der als Teil 2 der Begründung vorliegt. Das Ergebnis ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a des Baugesetzbuches erstellt worden. Es wurden die potenziellen, mit der Aufhebung des Bebauungsplanes verbundenen Auswirkungen auf die zu prüfenden Umweltbelange ermittelt und der Planfall (Bebauungsplanaufhebung) dem Nullfall (Beibehaltung der Bebauungsplanfestsetzungen) gegenübergestellt. Auch mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden betrachtet.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Geltungsbereich der Planaufhebung haben ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen bei der Aufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich aus der Planaufhebung nicht. Es ist festzuhalten, dass bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfall) umfassende, negative Umweltauswirkungen zu erwarten wären.

Zu Details der Prüfung der Umweltauswirkungen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der als gesonderter zweiter Teil zur Begründung zählt.

## 10. Alternativen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Planerforderlichkeit und aufgrund des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB unter Berücksichtigung der Bodenschutzklausel eine Alternativenprüfung vorzunehmen und die Standortwahl zu begründen.

Räumliche Alternativen bzw. Standortalternativen 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 Änderungsbebauungsplanes im Wege eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 215a BauGB a. F. (alte Fassung) geprüft. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, das (aufgrund der vorliegenden Mängel des Änderungsbebauungsplanes) unwirksame Planungsrecht ggf. erhalten bzw. wirksam herstellen zu können.

Denn der Änderungsbebauungsplan ist nach Einschätzung des von der Stadt beauftragten Rechtsanwaltes, Herrn Prof. Dr. Kerkmann, wegen verschiedener Ausfertigungsfehler formell und wohl auch materiell in Bezug auf möglicherweise vorliegende Abwägungsfehler im Hinblick auf die Belange des Denkmal- sowie des Hochwasserschutzes rechtswidrig (vgl. rechtliche Stellungnahme von Herrn Prof. Dr. Kerkmann vom 29. Oktober 2018, abrufbar im Ratsinformationssystem als Anlage zur Sitzungsvorlage Nr. 315/2018).

Hinsichtlich der Denkmalbelange wurden im Aufstellungsverfahren zur Bebauungsplanänderung beispielsweise erhebliche Bedenken gegen die Planung vorgetragen; zugleich ist nicht ersichtlich, ob und inwieweit die denkmalschutzrechtlichen Belange bei der Aufstellung überhaupt in der Abwägung berücksichtigt wurden. Offen ist auch, ob damals den Belangen des Hochwasserschutzes hinreichend Rechnung getragen wurde; beispielsweise bestand das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Rheins bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung noch nicht in seiner heutigen Abgrenzung. Überdies bestehen erhebliche Bedenken an der Bestimmtheit der im Bebauungsplan enthaltenen textlichen Festsetzung zum Hochwasserschutz; dies betrifft insbesondere die Vermischung der Festsetzung mit Hinweisen, eine gegenüber der Begründung abweichende Höhenangabe sowie die Erkennbarkeit der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes im Bebauungsplan.

Weitere formelle und materielle Fehler können nicht ausgeschlossen werden; z. B. bestehen Zweifel an der Bestimmtheit der Festsetzung der privaten Verkehrsflächen. Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz (siehe Ausführung zur textlichen Festsetzung oben) dürfte nach Einschätzung des Rechtsanwaltes ein Festsetzungsfehler vorliegen, der als Ewigkeitsfehler einzustufen ist. Im Ergebnis leidet der Änderungsbebauungsplan mit überwiegender Wahrscheinlichkeit an sogenannten Ewigkeitsfehlern. Überdies besteht laut Herrn Prof. Dr. Kerkmann das Risiko, dass die Schlussbekanntmachung der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes vor Gericht als fehlerhaft eingeschätzt würde.

In Bezug auf eine Heilung der Bebauungsplanänderung im Wege eines ergänzenden Verfahrens wurden mehrere Szenarien geprüft, die im Folgenden dargelegt werden.

### **10.1 Szenario A: Ergänzendes Verfahren zur Heilung der formellen und materiellen Mängel**

Da beim Änderungsbebauungsplan – wie oben dargelegt – mit hoher Wahrscheinlichkeit auch materielle Mängel vorliegen, die nicht unbeachtlich geworden sind und gegebenenfalls zur (Gesamt-)Unwirksamkeit des Planes führen können, wäre – für eine Heilung sowohl der formellen als auch der wahrscheinlich bestehenden materiellen Mängel im ergänzenden Verfahren – ein erneutes Beteiligungsverfahren gemäß § 4a BauGB i. V. m. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen und in der Konsequenz auch eine neue Abwägungsentscheidung zu treffen. Für die Abwägung wäre allerdings die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der (neuen) Beschlussfassung maßgeblich. Damit gelten die Voraussetzungen des § 78 WHG und damit auch das sogenannte Planungsverbot in festgesetzten Überschwemmungsgebieten für die Ausweisung „neuer Baugebiete“ im Außenbereich gemäß § 78 Abs. 1 WHG. Ob unter dieser Voraussetzung eine rechtssichere Heilung möglich ist, ist offen. Zwar ist höchstrichterlich geklärt, dass das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 WHG nicht für die bloße Um- oder Überplanung bereits bebauter Gebiete gilt; allerdings sprechen gewichtige Argumente für die Annahme, dass es sich beim im Zuge der Bebauungsplanänderung festgesetzten Wohngebiet um ein „neues Baugebiet“ handelt und die Planungssperre des § 78 Abs. 1 WHG somit in diesem Szenario anzuwenden wäre, da derzeit eben kein wirksames Planrecht für eine Bebauung der faktischen Außenbereichsflächen besteht.

Denn die Bebauungsplanänderung sowie der Stammplan sind (mindestens) aufgrund von Ausfertigungsmängeln unwirksam. Damit liegt kein wirksames, eine Bebaubarkeit der Fläche konstituierendes Planrecht vor. Der vorherige, aufgehobene, einfache Bebauungsplan Nr. 20/1 und der übergeleitete Fluchtlinienplan waren bzw. sind aufgrund ihrer Festsetzungen und ihrer Rechtsnatur für sich genommen ebenfalls nicht geeignet, Baurechte im faktischen Außenbereich zu schaffen; denn es handelt sich um einfache Bebauungspläne gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, da die Pläne aufgrund ihrer Festsetzungen nicht den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB entsprechen. Damit waren bzw. sind diese Pläne nicht geeignet, als alleinige Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu fungieren; die Zulässigkeit richtet sich nämlich im Übrigen nach § 34 oder (wie hier, da es sich um faktische Außenbereichsflächen handelt) § 35 BauGB. Es ist deshalb davon auszugehen, dass noch nie eine wirksame planungsrechtliche Grundlage zur Bebauung der Flächen bestanden hat. Weitere planungsrechtliche Grundlagen für die Zulässigkeit einer Bebauung dieses Bereiches sind nicht ersichtlich. Damit spricht einiges für die Annahme, dass in diesem Szenario ein „neues Baugebiet“ im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG vorliegt und damit das dort geregelte Planungsverbot für die faktischen Außenbereichsflächen greifen würde. Die in diesem Szenario geprüfte Heilung sowohl der formellen als auch der materiellen Mängel wäre daher mit erheblichen rechtlichen Risiken verbunden. Daher ist die Aufhebung der Bebauungsplanänderung auch aus wasserrechtlichen Gründen und zur Herstellung von Rechtssicherheit in diesem Zusammenhang geboten.

### **10.2 Szenario B: Ergänzendes Verfahren zur Heilung nur der formellen Mängel**

Es wäre auch denkbar, die Heilung der Bebauungsplanänderung im Wege eines ergänzenden Verfahrens nur auf die formellen Mängel zu beschränken und auf die Heilung der wahrscheinlich vorliegenden materiellen Mängel zu verzichten. Hierbei wäre grundsätzlich auch eine nachträgliche Inkraftsetzung mit Rückwirkung möglich, d. h. unter Verzicht auf eine erneute Abwägung und einen erneuten Satzungsbeschluss. Nach Heilung der Ausfertigungsmängel wäre in diesem Szenario lediglich eine erneute öffentliche Bekanntmachung vorzunehmen. Diese Vorgehensweise wäre nach Aussage des von der Stadt beauftragten Rechtsanwaltes,

Herrn Prof. Dr. Kerkmann (vgl. seine rechtliche Stellungnahme vom 29. Oktober 2018, abrufbar im Ratsinformationssystem als Anlage zur Sitzungsvorlage Nr. 315/2018), jedoch mit hohen Risiken verbunden, insbesondere weil die o. g. Ewigkeitsfehler und/oder materiellen Mängel bei dieser Vorgehensweise nicht geheilt werden können. Das (Ober-)Verwaltungsgericht könnte im Rahmen einer Inzident- oder Normenkontrolle zu dem Ergebnis gelangen, dass der Bebauungsplan – über die (dann geheilten) Ausfertigungsmängel hinaus – an weiteren beachtlichen Mängeln leidet, die zu seiner Unwirksamkeit führen.

Bei einer erneuten öffentlichen Bekanntmachung wird zwar die Antragsfrist nach § 47 Abs. 1 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) für ein Normenkontrollverfahren neu ausgelöst. Die bisherigen Verfahrensschritte bleiben dabei jedoch unberührt; sofern hierauf bezogene Rügemöglichkeiten nach § 215 BauGB a. F. bereits verfristet sind, werden sie durch die erneute Bekanntmachung des Planes im Rahmen der Heilung der formellen Mängel nicht neu eröffnet. Etwaige Abwägungsmängel oder formelle Mängel im früheren Planaufstellungsverfahren blieben dann – sofern es sich nicht um Ewigkeitsfehler handelt – unbeachtlich. Jedoch besteht nach Einschätzung von Herrn Prof. Dr. Kerkmann das Risiko, dass die bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgte Schlussbekanntmachung nicht ordnungsgemäß gewesen ist, sodass offen ist, ob die auf die bisherigen Verfahrensschritte im früheren Planaufstellungsverfahren bezogenen Rügemöglichkeiten tatsächlich verfristet sind. Damit könnten (vermeintlich unbeachtlich gewordene) Mängel nach wie vor noch beachtlich sein und im Rahmen einer etwaigen Normenkontrolle zur Unwirksamkeit des (nur formell geheilten) Bebauungsplanes führen.

Es bestünde außerdem ein hohes Risiko, dass auf Grundlage eines (nur formell) geheilten Bebauungsplanes zu erteilende Baugenehmigungen objektiv rechtswidrig wären. Insgesamt sah Herr Prof. Dr. Kerkmann für den Fall einer Heilung nur der formellen Mängel ein sehr hohes Prozessrisiko und konnte diese Vorgehensweise aufgrund der damit verbundenen hohen Risiken nicht empfehlen (vgl. dazu die o. g. rechtliche Stellungnahme vom 29. Oktober 2018, abrufbar im Ratsinformationssystem als Anlage zur Sitzungsvorlage Nr. 315/2018, sowie die Sitzungsvorlage Nr. 377/2018 mit Anlagen 1 und 2, abrufbar im Ratsinformationssystem).

### **10.3 Szenario C: Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes**

Eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ist aufgrund der Planungssperre nicht zulässig, da sowohl der Stammpplan (Bebauungsplan Nr. 20/3S) als auch der Änderungsbebauungsplan unwirksam sind, mithin kein wirksamer Bebauungsplan ersichtlich ist und es sich hier daher um faktische Außenbereichsflächen handelt. Damit wäre bei der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes von einem „neuen Baugebiet“ i. S. d. § 78 Abs. 1 WHG auszugehen. Somit scheidet dieses Szenario aus.

### **10.4 Szenario D: Aufstellung eines neuen Änderungsbebauungsplanes**

Grundsätzlich wäre es auch denkbar, dass der Plangeber die Aufstellung eines weiteren Änderungsbebauungsplanes beschließt. Für ein solches Bebauungsplanänderungsverfahren würde das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 WHG zwar im Grundsatz nicht greifen, da sich das Planungsverbot nur auf „neue“, erstmals aufgestellte Bebauungspläne bezieht, nicht aber auf die Änderung von Bebauungsplänen. Hier liegt jedoch die Besonderheit vor, dass die bestehenden Bebauungspläne – sowohl der Stammpplan als auch seine 1. Änderung – an zu ihrer Unwirksamkeit führenden Mängeln leiden. Damit liegt hier kein wirksames, eine Bebaubarkeit der Fläche konstituierendes Planrecht vor. Die bloße Änderung eines solchen unwirksamen

Bebauungsplanes ginge somit (ohne vollständigen Neuerlass des gesamten Regelungswerkes) ins Leere, da die Änderung nicht auf einer wirksamen Grundlage beruhen würde. Da die Ursprungspläne insgesamt unwirksam sind, wäre auch ein neuer Änderungsbebauungsplan mangels zureichender Grundlage unwirksam, sofern er nicht schon für sich genommen – also unabhängig von den Ursprungsplänen – für seinen Geltungsbereich eine vollständige städtebauliche Ordnung schaffen (und damit die Ursprungspläne vollständig ersetzen) würde.

Hingegen wäre für den Fall, dass der neue Änderungsbebauungsplan für sich genommen eine vollständige städtebauliche Ordnung schafft, von einem „neuen Baugebiet“ auszugehen. Aufgrund des faktischen Außenbereichscharakters der Flächen würde damit das wasserrechtliche Planungsverbot des § 78 Abs. 1 WHG greifen.

Eine denkbare Variante dieses Szenarios wäre, vor der Aufstellung einer neuen Bebauungsplanänderung ein ergänzendes Verfahren durchzuführen, um die formellen Mängel der 1. Bebauungsplanänderung zu heilen. Dann wäre – würde man die oben zum Szenario B ausgeführten Risiken gedanklich beiseitelassen – ein wirksamer Ursprungsplan gegeben, auf dessen Grundlage im nächsten Schritt eine neue Bebauungsplanänderung erfolgen kann, um umfangreiche Planungsmöglichkeiten mit vollumfänglicher Berücksichtigung der aktuellen umwelt- und wasserrechtlichen Vorschriften zu eröffnen. Nachteilig wäre bei dieser Variante, dass hierbei die erheblichen Risiken des Szenarios B (Heilung bloß der formellen Mängel) bestehen würden. Zusätzlich könnte ein Risiko dahingehend entstehen, dass nach erfolgtem ergänzendem Verfahren und vor Inkrafttreten der neuen Bebauungsplanänderung bereits eine Pflicht zur Erteilung einer Baugenehmigung entstehen könnte. Überdies lässt sich die Möglichkeit, dass auch mit dieser Variante durch die Aufstellung des neuen Änderungsplanes ein „neues Baugebiet“ i. S. d. § 78 Abs. 1 WHG entsteht und damit das wasserrechtliche Planungsverbot greift, nicht vollkommen ausschließen. Durch die zweimalige Normenkontrollmöglichkeit würde diese Variante auch zu höheren Prozessrisiken führen. Im Ergebnis hat der von der Stadt beauftragte Rechtsanwalt, Herr Prof. Dr. Kerkmann, diese Variante nicht empfohlen. (Vgl. auch die Sitzungsvorlage Nr. 377/2018 und die zugehörige Anlage 1, abrufbar im Ratsinformationssystem.)

### **10.5 Szenario E: Ergänzendes Verfahren nur für eine Teilfläche bzw. mit Verringerung der Bebauungsmöglichkeiten**

Die Prüfung dieses Szenarios erfolgte insbesondere aufgrund eines Vorschlages des Vorhabenträgers, den er im Rahmen der politischen Beratungen zum Umgang mit dem unwirksamen Bebauungsplan eingebracht hatte. Er hatte die Idee unterbreitet, auf die Bebauung von mehreren der in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Baufelder zu verzichten. Bei diesem Vorschlag ging es um den Verzicht auf die westlichen Baufelder mit einer Fläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup>, auf der nach Angabe des Vorhabenträgers rund 45 Wohneinheiten errichtet werden könnten. Dies hatte die Frage aufgeworfen, ob die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens auch lediglich für eine Teilfläche des Geltungsbereichs des zu heilenden Bebauungsplanes möglich ist bzw. ob der Planinhalt des zu heilenden Bebauungsplanes in einem ergänzenden Verfahren derart geändert werden kann, dass mehrere der ursprünglich festgesetzten Baufelder entfallen.

Denn die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens zur Heilung der Mängel eines Bebauungsplanes kommt grundsätzlich nicht nur dann in Betracht, wenn dem Bebauungsplan in seiner ursprünglich beschlossenen Fassung durch Behebung der Mängel unverändert zur Geltung verholfen werden kann. Auch wenn Mängel nur durch eine Änderung des Planinhalts behoben werden können, ist ein ergänzendes Verfahren nicht von vornherein ausgeschlossen. Allerdings darf das Verfahren, in dem Fehler behoben werden, das vorausgegangene (ur-

sprüngliche) Aufstellungsverfahren nur ergänzen, nicht jedoch ersetzen. Es muss ein inhaltlicher Bezug (sogenannte „Planidentität“) zwischen dem „früheren“ und dem ergänzenden Verfahren gegeben sein. Ergänzt werden kann nur, was der Nachbesserung einer im Übrigen intakten Gesamtplanung dient. Nachbesserungen, die geeignet sind, das ursprüngliche planerische Konzept infrage zu stellen, sind ausgeschlossen. Das ergänzende Verfahren ist insbesondere dann ausgeschlossen, wenn die zu behebenden Mängel den Kern der Abwägungsentscheidung betreffen.

Wenngleich das Bundesverwaltungsgericht darauf hingewiesen hat, dass nachträgliche Gebietsveränderungen nicht stets das planerische Gesamtkonzept in Frage stellen, so ist hier davon auszugehen, dass bei einer Reduzierung der Zahl der ursprünglich festgesetzten Baufelder in nennenswerten Größenordnungen – der Vorschlag des Vorhabenträgers sah den Entfall von ca. der Hälfte der als reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Fläche vor – durchaus der Kern der Abwägungsentscheidung, nämlich die Wahl zwischen Bauland auf der einen und nicht bebaubarer Grünfläche auf der anderen Seite, betroffen ist.

Im Falle des erwähnten Vorschlages würde diese Entscheidung nicht nur eine untergeordnete Teilfläche umfassen, sondern zu einem Wegfall von fast einem Drittel der im Plangebiet möglichen Wohneinheiten führen. Damit würde die Planung nicht mehr lediglich zu einer Ergänzung, sondern vielmehr zu einer Ersetzung führen und das ursprüngliche planerische Konzept in seinen Grundzügen modifizieren. Die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens ist daher ausgeschlossen bzw. nicht in rechtssicherer Weise möglich, wenn – wie beispielsweise bei dem o. g. Vorschlag des Vorhabenträgers – Änderungen der Planinhalte in mehr als nur geringfügiger Weise erfolgen, sodass nicht mehr nur von einer bloßen Nachbesserung einer im Übrigen intakten Gesamtplanung auszugehen ist.

Im Übrigen ist auch bei diesem Szenario auf die mit der Durchführung eines ergänzenden Verfahrens (Szenario A) verbundenen Problemstellungen und Risiken hinzuweisen (siehe dazu oben unter Gliederungspunkt 10.1). Insbesondere wäre davon auszugehen, dass es sich auch hier um ein „neues Baugebiet“ i. S. d. § 78 Abs. 1 WHG handelt, womit die dort geregelte Planungssperre greifen würde.

Alternativ wäre denkbar – als Variante dieses Szenarios –, zwar den Bebauungsplan im ergänzenden Verfahren zu heilen, um die formellen und materiellen Mängel zu beheben, allerdings ohne das festgesetzte Baugebiet oder die Baufelder zu verändern (wie Szenario A). Die Identität des Planes bliebe so gewahrt. Gleichzeitig würde man – beispielsweise durch Übertragung einer Teilfläche vom Vorhabenträger an die Stadt – in tatsächlicher Hinsicht sicherstellen, dass diese Teilfläche dauerhaft unbebaut bliebe. Das planerische Gesamtkonzept mit dem festgesetzten Baugebiet und den Baufeldern bliebe erhalten und die Heilung wäre, zumindest in Bezug auf die Planidentität, möglich. Zugleich könnte die Stadt ihre planerischen Zielsetzungen zum Erhalt der bestehenden Freiflächen – wenngleich nur in Bezug auf die übereignete Teilfläche – als Grundeigentümerin durch einen Verzicht auf Bebauung umsetzen.

Bei dieser Variante sprächen jedoch überwiegende Gründe gegen eine Erforderlichkeit des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB. Denn wenn die Stadt als Plangeber im Rahmen des ergänzenden Verfahrens die Beibehaltung des ganzen festgesetzten Baugebietes mit allen Baufeldern anstreben würde, dann müsste dem sachlogisch zwingend die Überlegung zugrunde liegen, dass ein städtebauliches Bedürfnis für die Aufrechterhaltung des ganzen Baugebietes mit allen Baufeldern besteht. Würde die Stadt als Grundstückseigentümerin die an sie übertragenen Baufelder jedoch dauerhaft nicht bebauen wollen – wie in dieser Variante unterstellt –, würde sie damit die Vollziehbarkeit ihres eigenen Bebauungsplanes verhindern. Damit wäre die Planung aber nicht erforderlich und damit unwirksam. Eine rechtssichere Durchführung des ergänzenden Verfahrens wäre somit auf diesem Weg nicht möglich.

Würde man bei dieser Variante im ergänzenden Verfahren auf die Heilung der materiellen Mängel verzichten und nur die formellen Mängel heilen (analog zu Szenario B), könnte man zwar argumentieren, dass es dann – da keine neue Abwägungsentscheidung getroffen würde – auf den Aspekt eines geänderten Planungswillens des Plangebers nicht ankäme. Allerdings ist die Heilung bloß der formellen Mängel mit anderen, erheblichen Risiken verbunden (siehe dazu unter Gliederungspunkt 10.2). Zudem ist hier das Verbot der Koppelung hoheitlicher Leistungen (wie dem Satzungsbeschluss zu einem Bebauungsplan oder die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens) an wirtschaftliche Gegenleistungen (wie die Übereignung von Grundstücken) zu beachten.

## **10.6 Möglichkeit einer Ausnahme vom Planungsverbot**

Bei der Alternativenprüfung und der Abwägung stellt sich in Bezug auf die vorstehend behandelten Alternativen die Frage nach der Möglichkeit einer Ausnahme von der Planungssperre des § 78 Abs. 1 WHG. Dies könnte ein erhebliches rechtliches Risiko ausräumen, das gegen eine Heilung sowohl der formellen als auch der materiellen Mängel des Änderungsbebauungsplanes spricht (insbesondere in den Szenarien A und E). Nach § 78 Abs. 2 WHG kann die Ausweisung eines neuen Baugebietes im Außenbereich in einem Überschwemmungsgebiet ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die in § 78 Abs. 2 WHG aufgeführten Voraussetzungen kumulativ vorliegen. Entscheidend ist hierbei vor allem die Voraussetzung in Ziffer 1, dass keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können. Der Gesetzgeber fordert hier eine Alternativlosigkeit der Siedlungsentwicklung im Überschwemmungsgebiet, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet unter Einbeziehung aller Stadtteile. Dabei ist auf die Siedlungsentwicklung als solche abzustellen, nicht auf ein konkretes Vorhaben. Eine Überplanung von Überschwemmungsgebieten kommt allenfalls dann in Betracht, wenn eine Gemeindeentwicklung ohne Inanspruchnahme von Überschwemmungsgebietsflächen insgesamt unmöglich ist. Dies dürfte indes wohl nur in wenigen Ausnahmefällen der Fall sein, etwa wenn nahezu das gesamte Stadtgebiet im Überschwemmungsgebiet läge, was in Königswinter jedoch nicht zutrifft; weite Flächen des Stadtgebietes liegen außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Abweichungsvoraussetzung ist restriktiv auszulegen; wirtschaftliche und städtebauliche Aspekte scheiden als Kriterien bei der Alternativenprüfung aus. Im Ergebnis fehlt es hier eindeutig an der Alternativlosigkeit, da im Stadtgebiet von Königswinter zweifellos andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen und geschaffen werden können.

Die Wohnbauflächenreserven im Stadtgebiet von Königswinter wurden zuletzt zum 31.12.2022 erhoben. Zu diesem Stichtag gab es in Königswinter 843 unbebaute Baulücken oder nur geringfügig bebaute Flächen mit einer Nettobaufläche von insgesamt ca. 62,3 ha. Zusätzlich existierten Baurechte über Bebauungspläne und/oder Satzungen nach § 34 BauGB für Wohngebäude, die noch nicht realisiert wurden, auf etwa 17,3 ha Bruttobaufläche; meist sind hier noch Erschließung oder Bodenordnung (Umlegung) erforderlich. Weiterhin gab es 28 Mischbaureserveflächen mit insgesamt etwa 2,5 ha.

Auch wenn ein Teil dieser Flächen inzwischen bebaut sein mag oder in Überschwemmungsgebieten liegt, bestehen in Königswinter zweifellos weiterhin umfangreiche Wohnbauflächenreserven außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Damit liegen andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung vor; die erste Voraussetzung des § 78 Abs. 2 WHG für eine Ausnahme – die Alternativlosigkeit – ist damit nicht erfüllt. Da für eine Ausnahme alle Voraussetzungen des Abs. 2 kumulativ vorliegen müssen, scheidet eine Ausnahme vom Planungsverbot im Überschwemmungsgebiet hier somit aus.

## 10.7 Weitere Aspekte, Schlussfolgerungen

Die zu den o. g. Szenarien dargelegten hohen rechtlichen Risiken sind im hier vorliegenden Aufhebungsverfahren als sachliche Gründe und mithin als abwägungsrelevante städtebauliche Belange zu werten, da sie z. B. bei den beschriebenen alternativen Szenarien mit nicht nur geringer Wahrscheinlichkeit zur Unwirksamkeit der Planung führen können. Dies hätte konkrete negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung, beispielsweise hinsichtlich des Risikos, dass die auf Grundlage des geheilten Bebauungsplanes erteilten Baugenehmigungen objektiv rechtswidrig sind, wenn ein Gericht den Bebauungsplan – beispielsweise aufgrund des Vorliegens eines „neuen Baugebietes“ im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG – für unwirksam erklärt.

Es liegen durchaus auch Belange vor, die für eine Erhaltung bzw. wirksame Herstellung des Planrechtes zur Errichtung eines Wohngebietes sprechen könnten. So besteht beispielsweise ein erheblicher Wohnraumbedarf im Stadtgebiet. Gerade in der Talschiene entlang des Rheins, in der der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes liegt, besteht eine vergleichsweise gute Infrastrukturausstattung, die ein Argument für einen verstärkten Wohnungsbau in diesem Bereich zur Bedarfsdeckung bei der Wohnraumversorgung sein könnte. Jedoch gibt es Flächenpotenziale auch an anderen Stellen des Stadtgebietes, mit denen eine Deckung des Wohnbauflächenbedarfes grundsätzlich möglich ist, und die ebenfalls über eine gute Infrastrukturausstattung verfügen (siehe dazu unter Gliederungspunkt 10.6).

Auch ist das Interesse des Grundstückseigentümers an der Beibehaltung von bestehendem Baurecht in die Abwägung einzustellen. Allerdings ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass die Bebauungsplanänderung unwirksam ist und auch anderweitig keine wirksame planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung ersichtlich ist. Damit besteht eben gerade kein bestehendes wirksames Baurecht für die Bebauung des Gebietes.

Im Falle einer Heilung der Bebauungsplanänderung könnte durch die Bebauungsplanfestsetzung zur Flutung der Tiefgaragen und eine hochwasserangepasste Bauweise der Bebauung zwar ein rechnerischer, „technischer“ Retentionsausgleich erreicht werden; es bleiben bei solchen technischen Lösungen jedoch immer potenzielle Restrisiken und Unsicherheiten (z. B. durch technisches Versagen oder menschliches Fehlverhalten).

Diese lassen sich auch mit Auflagen und Nebenbestimmungen nicht gänzlich ausschließen. So könnte es beispielsweise in der Tiefgarage zu Wasserverschmutzungen durch zurückgebliebene Betriebsstoffe, zu Blockaden durch verbliebene Fahrzeuge oder abgestellte Gegenstände und zu Beeinträchtigungen der Retentionsfunktion kommen. Natürliche Freiräume, die durch die Aufhebung des Bebauungsplanes gesichert werden sollen, sind als Retentionsräume demgegenüber deutlich weniger anfällig; ihre Funktion ist weit weniger vom menschlichen Verhalten und technischer Fehlerfreiheit abhängig. Zudem bleiben bei Erhaltung der natürlichen Retentionsflächen deren ökologische Funktionen und Potenziale intakt.

Selbst bei hochwasserangepasster Bauweise entstünden bei Wohnbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet immer zusätzliche Schadenspotenziale und damit Risiken für Personen und Sachwerte durch Hochwasser. Die dauerhafte Freihaltung der Fläche durch Aufhebung der Bebauungsplanänderung kann diese zusätzlichen Risiken in diesem sensiblen Bereich vermeiden.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass es sich um die letzte größere Freifläche entlang des Rheins im Königswinterer Stadtgebiet handelt. Nur dort besteht noch eine größere, zusammenhängende und in ihrer Struktur insgesamt vielfältige Freifläche am Rhein. Eine Heilung des Änderungsbebauungsplanes würde die Grundlage für eine (ggf. auch nur teilweise) Bebauung schaffen. Dadurch würde diese stadtweit einzigartige Fläche unwiederbringlich verlorengehen. Es wären eine erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Wertigkeit der Fläche

und – wie bereits oben unter Gliederungspunkt 9 dargelegt – umfassende negative Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Ergebnis wird in der Abwägung der unterschiedlichen Belange der Aufhebung des Änderungsbebauungsplanes 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 WHG (Planungssperre) einzuhalten sowie höhere rechtliche Risiken (wie z. B. bei einer Heilung nur der formellen Mängel) für die Stadt Königswinter zu vermeiden.

Damit wird regionalplanerischen und weiteren raumordnerischen Festlegungen (insbesondere der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz) sowie den wasserrechtlichen Regelungen des WHG zum Planungsverbot in festgesetzten Überschwemmungsgebieten entsprochen, die den vorrangigen Schutz natürlicher Überschwemmungsgebiete priorisieren, zumal die Bezirksregierung Köln eine Genehmigung der im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplanänderung auf Grundlage der ursprünglich vorgesehenen Wohnbauflächendarstellung nicht in Aussicht gestellt hat. Einer nicht genehmigungsfähigen Flächennutzungsplanänderung würde es an der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB fehlen; sie könnte mangels Genehmigung keine Rechtswirksamkeit erlangen.

Der Freihaltung der natürlichen Überschwemmungsgebiete der Flüsse und dem Erhalt der Retentionsräume kommt – insbesondere auch vor dem Hintergrund des Klimawandels und der steigenden Zahl an Extremwetterlagen und Überschwemmungen – eine besondere Bedeutung zu. Die Bebauungsaufhebung trägt dem wasserrechtlichen Vorsorgeprinzip durch die Erhaltung der natürlichen Retentionsflächen Rechnung. Die mit der Aufhebung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen sind Ausdruck einer legitimen Städtebaupolitik und dienen einer stärkeren Berücksichtigung der Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes und einer resilienteren Siedlungsflächenpolitik.

## **11. Entschädigung, Kosten**

Durch die Bebauungsaufhebung kommt es nicht zu Planschadenansprüchen nach den §§ 39 und 42 BauGB, da die aufzuhebenden Bebauungspläne aufgrund ihrer Unwirksamkeit nicht rechtswirksam sind. Darüber hinaus ist die 7-Jahres-Frist abgelaufen.

Es spricht viel dafür, dass bereits mit einem ersten Beschluss des Stadtrats im Dezember 2012 zum Abschluss eines Erschließungsvertrages, spätestens jedoch mit dem erneuten Stadtratsbeschluss vom Dezember 2017 ein (erneuter) Vertrauenstatbestand beim Vorhabenträger der damals geplanten Bebauung begründet wurde, auf den sich dieser verlassen hat und auch verlassen durfte. Damit dürfte grundsätzlich ein Anspruch aus culpa in contrahendo (c.i.c.) gegen die Stadt bestehen. Die Unwirksamkeit der vorliegenden Bebauungspläne und die mit einer möglichen Heilung einhergehenden Risiken könnten nachvollziehbare sachliche, mithin städtebauliche Gründe für die Stadt darstellen, von ihrer Bauleitplanung abzuweichen bzw. diese aufzuheben, was einer Inanspruchnahme der Stadt aus Ansprüchen aus c.i.c. entgegengehalten werden könnte.

Eine mögliche Haftung aus c.i.c. führt zu einem Schadensersatzanspruch des Vertragspartners, der auf das negative Interesse (Vertrauensschaden) gerichtet ist. Die Stadt hätte dem Vertragspartner die im Vertrauen auf einen bevorstehenden Vertragsschluss aufgewendeten Kosten zu ersetzen. Fraglich ist jedoch, ob eine Pflichtverletzung vorliegt. Dies ist der Fall, wenn die Vertragsverhandlungen bzw. die Zusammenarbeit ohne triftigen Grund, aus sachfremden Erwägungen beendet wurde, die außerhalb der eigentlichen Bauleitplanung liegen. Die erkannte Unwirksamkeit des Bebauungsplanes dürfte nach Aussage des von der Stadt

beauftragten Rechtsanwalts mit überwiegender Wahrscheinlichkeit einen triftigen Grund für den Abbruch der Vertragsverhandlungen darstellen. Ein Risiko besteht darin, dass die Stadt gegenüber dem Vorhabenträger einen Vertrauenstatbestand geschaffen hat und bei diesem der Eindruck entstanden ist, der Vertrag werde sicher zustande kommen, da über alle wesentlichen Vertragspunkte Einigkeit erzielt wurde. Es wird auf die rechtliche Stellungnahme von Herrn Prof. Dr. Kerkmann vom 29. Oktober 2018 (abrufbar im Ratsinformationssystem als Anlage zur Sitzungsvorlage Nr. 315/2018) verwiesen.

Die Durchführung des Aufhebungsverfahrens bindet Personalkapazität der Verwaltung. Darüber hinaus entstehen Kosten u. a. für externe Rechtsberatung, für die Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB sowie für die Ausfertigung, die Bekanntmachung und die Befassung der politischen Gremien.

## **12. Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662)

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 16 des Gesetzes vom 11. März 2025 (GV. NRW. S. 288)

Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG) vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2025 (GV. NRW. S. 168)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 328)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)