
STADT SINZIG



5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "PESTALOZZISTRASSE I"

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Satzung gemäß
§ 10 (1) BauGB
im vereinfachten Verfahren
nach § 13 BauGB

Projekt:

Stadt Sinzig
5. Änderung Bebauungsplan
„Pestalozzistraße I“
Begründung

Stand:

04.10.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	4
2.1	Überblick über das formelle Verfahren	4
2.2	Gegenstand der Änderung	6
2.3	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	6
2.4	Eingriffsregelung	7
3	BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION	8
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE ÄNDERUNGSINHALTE	9
4.1	Maß der baulichen Nutzung	9
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzung – Dachneigung	10
5	UMWELTRELEVANTE BELANGE	10
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETS DER AHR § 9 (6A) BAUGB	11
6.1	Überschwemmungsgebiet	11
6.2	Starkregen	13
7	SONSTIGE BELANGE	14
7.1	Telekommunikation	14
	ANHANG	15

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Sinzig beabsichtigt die 5. Änderung des Bebauungsplans „Pestalozzistraße I“ im Bereich des Flurstücks Gemarkung Sinzig, Flur 11, Nr. 126/6 mit einer Gesamtgröße von 2.359 m².

Ursprünglicher Anlass für die Änderung ist die Planungsabsicht, im Rahmen des Wiederaufbaus der städtischen Gebäude „Friedrich-Spee-Straße 20 – 22a“ anstelle der ursprünglich zwei Gebäude ein Gebäude zu errichten.

Im Sinne des in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Belangs des kostengünstigen Bauens soll auf diese Weise ein wirtschaftlicher Wiederaufbau ermöglicht werden, bei dem auch die derzeit geltenden energetischen Standards in optimierter Form berücksichtigt werden können.

Mit dem Wiederaufbau soll der Bevölkerung ein ansprechendes Wohnraumangebot zur Verfügung gestellt werden.

Das Erfordernis der Planung im Sinne des § 1 (3) BauGB ist in erster Linie mit dem bestehenden Nachfragebedarf im Stadtgebiet nach geeigneten Wohnbauflächen zu begründen. Dieser Bedarf hat sich u.a. bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans herauskristallisiert und wurde durch die Flutkatastrophe nochmals „verschärft“.

Im Rahmen der Neuaufstellung hat sich ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 28,47 ha für die Stadt Sinzig gezeigt. Daher soll mit der angestrebten Maßnahme ein Beitrag zur Abmilderung des bestehenden Siedlungsdruck geleistet und die benötigten zusätzlichen Wohnangebote im Stadtgebiet bereitgestellt werden.

Des Weiteren ergibt sich ein Ergänzungsbedarf im Hinblick auf die nachrichtliche Übernahme des (vorläufigen) Überschwemmungsgebiets der Ahr. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 6 der Begründung verwiesen.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Überblick über das formelle Verfahren

Der Stadtrat Sinzig hat in der Sitzung am 15.12.2022 die 5. Änderung des Bebauungsplans „Pestalozzistraße I“ beschlossen.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs kann der Planurkunde entnommen werden.

Die 5. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen.

Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Gemeinde auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte nach den Grundzügen des § 4 (2) BauGB. Die o.g. Beteiligungsverfahren wurden nach § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, hat vom 19.02.2024 bis einschließlich 20.03.2024 stattgefunden. Der Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V., die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald und die Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. hatten Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte abgegeben.

In der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, an denen die Behörden mit Schreiben vom 05.02.2024 beteiligt wurden, hatten die nachfolgend aufgelisteten Behörden eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalten vorgetragen:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
2. Kreisverwaltung Ahrweiler,
3. Landesamt für Geologie und Bergbau,
4. Energienetze Mittelrhein GmbH und
5. Deutsche Telekom Technik GmbH.

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hatten eine Stellungnahme vorgetragen, die jedoch keine Abwägungsrelevanz entfalteten:

1. Amprion GmbH,
2. KEVG Telekom,
3. Westnetz GmbH.
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr,
5. Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz Geschäftsbereich Verkehr,
6. PLEdoc GmbH,
7. RMR Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft m.b.H.,
8. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH,
9. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien,
10. Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Frankfurt,
11. Zweckverband Schienenpersonalverkehr Rheinland-Pfalz Nord,
12. DFS Deutsche Flugsicherung,
13. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung,
14. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,
15. Forstamt Ahrweiler,
16. Deutscher Wetterdienst,
17. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
18. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Direktion Landesarchäologie,
19. Handelsverband Südwest,
20. IHK Koblenz und
21. Handwerkskammer Koblenz,
22. Verbandsgemeinde Linz/ Rhein.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.08.2024 die Abwägung vollzogen. Für die bisherigen Inhalte der 5. Änderung des Bebauungsplans (siehe Kapitel 2.2 der Begründung) haben sich aus der Abwägung keine relevanten Änderungen und Ergänzungen mehr ergeben, so dass die 5. Änderung in der gleichen Sitzung als Satzung beschlossen werden konnte.

2.2 Gegenstand der Änderung

Die 5. Änderung umfasst lediglich die Parzelle Gemarkung Sinzig, Flur 11, Nr. 126/6 mit einer Gesamtgröße von 2.359 m².

Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplans ist die Ausweisung einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen auf der vorgenannten Parzelle.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind bisher zwei voneinander getrennte überbaubare Flächen festgesetzt. Dies steht jedoch der in Kapitel 1 der Begründung dargelegten städtischen Planungsabsicht entgegen.

Hieraus ergibt sich eine Anpassung der „sonstigen“ grundstücksspezifischen Festsetzungen wie etwa die Regelung zur Erhaltung von Einzelbäumen.

Weiterhin bedarf es einer Änderung der Dachneigung. Bisher setzt der Bebauungsplan eine Dachneigung von 35° bis 48° fest. Planungsabsicht der Stadt ist die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur. Vor diesem Hintergrund sollen auch Gebäude mit einem Flachdach bzw. flachgeneigten Dächern im Plangebiet zulässig sein.

Darüber hinaus wird eine Anpassung der Zahl der Vollgeschosse vorgenommen. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist diese mit „IIID“ festgesetzt. Dies entspricht jedoch nicht mehr den rechtlichen Anforderungen an die Festsetzung.

Um der in Kapitel 1 angeführten Lage im vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ahr hinreichend Rechnung tragen zu können, wird für den Geltungsbereich der 5. Änderung eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6a) BauGB vorgenommen. Außerdem werden die sich hieraus ergebenden Konsequenzen sowohl für die Ebene des Bebauungsplans als auch der Planvollzugsebene aufgezeigt (siehe Kapitel 6).

2.3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die 5. Änderung des Bebauungsplans wird – wie bereits erwähnt - im sogenannten vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Unter Berücksichtigung des beschriebenen Inhalts der 5. Änderung wird die planerische Grundkonzeption des Bebauungsplans insgesamt gewahrt. Auch nach der Änderung wird der Bebauungsplan in seiner Gesamtheit dem Grundkonzept und dem ursprünglichen Leitbild der Planung entsprechen.

Die Umsetzung der städtischen Planungsabsichten berührt daher die Grundzüge der Planung nicht.

Ferner wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Demnach unterliegt das Vorhaben – wie oben beschrieben – nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Ebenso wenig ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen.

Die Ergänzung oder Änderung eines Bauleitplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (§ 13 (1) Nr. 2 BauGB), wobei es nicht darauf ankommt, ob die Beeinträchtigung erheblich ist.

In 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) ist ein Schutzabstand von 300 m definiert, bei dessen Einhaltung eine Beeinträchtigung des jeweiligen Schutzgebiets nicht zu erwarten ist.

Im vorliegenden Planungsfall liegt in einer Entfernung von ca. 130 m nördlich das FFH-Gebiet 7000-013 „Ahrtal“. Östlich zum Änderungsbereich befindet sich das Vogelschutzgebiet VSG 7000-004 „Ahrmündung“. Der Abstand beträgt rund 210 m.

Nur wenn „anhand objektiver Umstände“ die Gefahr möglicher Beeinträchtigungen „offensichtlich“ ausgeschlossen werden kann, kommt eine Anwendung von § 1a (4) i.V.m. § 34 BNatSchG 2009 nicht in Betracht. Eine Beeinträchtigung kommt in Betracht, wenn

- FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete oder Teile unmittelbar überplant werden und dabei eine den Schutzzweck störende Nutzung vorgesehen wird oder
- eine störende Nutzung in der Umgebung eines solchen Schutzgebiets vorgesehen wird und diese Störung in das Schutzgebiet hineinwirkt und damit den Umgebungsschutz nach Art. 6 (3) Satz 1 FFH-RL auslöst.

Bei Bebauungsplänen in einem Gebiet nach § 34 BauGB spricht die vorgegebene Lage des Plan-Gebiets innerhalb des Bebauungszusammenhangs i. d. R. dafür, dass von den beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans kaum andere oder weiter gehende Beeinträchtigungen des Schutzgebiets ausgehen könnten als sie schon nach dem gegenwärtigen Zustand des Gebiets vorhanden sind. Der umweltbezogene Status quo wird durch einen solchen Bebauungsplan i. d. R. nicht verschlechtert.

Vorliegend erfolgt eine Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Auf dessen Grundlage hat sich die Gebietsentwicklung vollzogen und die Bebauung ist erfolgt. Somit weist das Plangebiet die Merkmale, die grundsätzlich für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. des § 34 BauGB gelten, auf. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der angeführten Natura-2000-Gebiete liegen nicht vor.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans wird daher im vereinfachten Verfahren nach den Grundzügen des § 13 BauGB durchgeführt.

2.4 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im Verfahren nach § 13 BauGB grundsätzlich anzuwenden.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden eingriffsrelevante Handlungen ermöglicht. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 4 der Begründung verwiesen.

Die für den Eingriff in das Schutzgut Boden relevante Grundflächenzahl bleibt unverändert. Somit wird durch die 5. Änderung kein über das bisherige Maß hinausgehender Eingriff ermöglicht.

Ein Eingriff in das Schutzgut „Landschaftsbild“ erfolgt ebenfalls nicht. Die vollzogene Siedlungsentwicklung führt zu anthropogenen Vorbelastungen. Ein schützenswertes Landschaftsbild ist nicht anzutreffen.

Der Wiederaufbau wird sich gemäß den Vorgaben des geltenden Bebauungsplans – und hier insbesondere am Maß der baulichen Nutzung – vollziehen.

3 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

Der geltende 5. Änderung trifft folgende relevante zeichnerischen Inhalte:

- Festsetzung von zwei überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen,
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse mit $Z = III D$,
- Festsetzung der Dachneigung von 35° bis 48° und
- Festsetzung von 6 erhaltenswerten Bäumen an der nördlichen Grenze (= 3 Bäume) und der südlichen Grenze (= 1 Baum) sowie zwischen den überbaubaren Flächen (2 Bäume) in zeichnerischer und textlicher Form (Ziffer 4.2.1 der Textfestsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans).

Nachfolgend ist ein Auszug aus der geltenden Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans abgebildet.



Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, Quelle Stadt Sinzig

4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE ÄNDERUNGSINHALTE

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Zur Anpassung an eine rechtliche korrekte Festsetzung wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit $Z = III$ festgesetzt.

Somit kann im Änderungsbereich eine Bebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen ausgebildet werden. Ein Zurückbleiben hinter der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse ist möglich.

Eine Überschreitung kann nur unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhe (= 13 m) sowie nur mit einem Geschoß erfolgen, was nicht der Definition eines Vollgeschosses gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz entspricht.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Wie bereits erwähnt, wird zur Umsetzung des in Kapitel 1 formulierten Planungsziels nach Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet von Sinzig eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

Diese ermöglicht künftig eine flexiblere und bedarfsgerechte Umsetzung in der Planvollzugsebene.

Das Erfordernis der Planung im Sinne des § 1 (3) BauGB wird in erster Linie im Sinne mit dem in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Belang des kostengünstigen Bauens begründet.

Das wesentliche Ziel ist ein wirtschaftlicher Neuaufbau, bei dem den geänderten Anforderungen an die energetische Ausstattung in optimierter Form Rechnung getragen werden kann.

Weiterhin sollen Synergieeffekte der technischen Ver- und Entsorgung ausgenutzt werden.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hatte sich im Rahmen der sogenannten Schwellenwertberechnung gemäß den Zielen Z 30 bis Z 33 des Regionalen Raumordnungsplans für das Stadtgebiet gezeigt. So ergibt sich für die Stadt ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 28,47 ha. Durch die Flutkatastrophe im Juli 2021 wurde die Situation nochmals „verschärft“.

Mit der Baumaßnahme soll der Bevölkerung ein ansprechendes Wohnraumangebot zur Verfügung gestellt werden. Die angestrebte Nachverdichtung entspricht zudem dem in § 1a (2) BauGB verankerten Optimierungsgebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und räumt der Innenentwicklung einen Vorrang gegenüber einer Siedlungsentwicklung in den Außenbereich ein.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt sowohl in zeichnerischer als auch in textlicher Form die Erhaltung von insgesamt 6 Laubbäumen fest (siehe Kapitel 3).

Mit der angestrebten Änderung des Bebauungsplans ist diese Regelung des ursprünglichen Bebauungsplans nicht mehr uneingeschränkt aufrecht zu erhalten. Insbesondere die Zusammenlegung der bisher 2 Bauflächen zu einem zusammenhängenden Bauband führt dazu, dass die bisher als erhaltenswert festgesetzten Bäume zwischen den Einzel-Bauflächen nicht mehr erhalten werden können.

Vor diesem Hintergrund erfolgt in der 5. Änderung eine Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung an das gegenüber der Ursprungsfassung geänderte Planungsziel. So gilt nach wie vor der Grundsatz der Erhaltung der Bäume. Unter Berücksichtigung des Planungsziels der Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhangs wird ergänzend eingeführt, dass bei einem Abgang der betreffenden Bäume eine gleichartige Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen ist.

Diese Regelung ermöglicht der Stadt in ihrer Abwägungsentscheidung, dem seitens des Baugesetzbuchs und der Landesplanung (Ziel Z 31 des Landesentwicklungsprogramms LEP IV) präferierten Innenentwicklung einen Vorrang einzuräumen. Gleichzeitig wird durch die Verpflichtung einer Neu-Anpflanzung auf dem betreffenden Grundstück ein stadökologischer Beitrag geleistet. Neben der inneren Durchgrünung sind weitere positive Auswirkungen wie etwa die Verschattung, Vermeidung von Wärmeinseln, Kleinklima zu nennen.

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind daher grundsätzlich dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Sie sind vor und während der Bauphase vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die RAS-LG 4 bzw. DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Die zwischen den überbaubaren Flächen bisher als erhaltenswert festgesetzten Bäume werden nicht mehr in zeichnerischer Form festgesetzt. Dies würde zu einer Überlagerung mit der zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche – und somit zu einem Konflikt hinsichtlich des Planvollzugs – führen.

Als Ersatz sind seitens der Stadt auf der Parzelle des Änderungsbereich 2 regionstypische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Eine konkrete Verortung der Baumstandorte erfolgt nicht. Somit ist eine an die künftige Bebauung angepasste Unterbringung der Baumstandorte möglich.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzung – Dachneigung

Wie bereits erwähnt, strebt die Stadt im Rahmen des Wiederaufbaus die Umsetzung einer modernen und zeitgemäßen Architektur an.

Hierbei sollen auch Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigten Dächern zulässig sein.

Vor diesem Hintergrund wird die bisher geltende Festsetzung zur Dachneigung geändert.

Mit der Festsetzung einer Dachneigung von $\leq 48^\circ$ wird ein ausreichender Spielraum für die Umsetzung der angestrebten Bauweise ermöglicht.

5 UMWELTRELEVANTE BELANGE

Die punktuelle Änderung des Bebauungsplans zeigt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung umweltrelevanter Belange.

Sofern eine Baumbeseitigung gemäß den Ausführungen in Kapitel 4 stattfinden soll, ist das Rodungsverbot in der Zeit vom 01.03. bis einschließlich 30.09. zu berücksichtigen.

Weiterhin bedarf es i.S. des § 44 BNatSchG einer jeweiligen Baumkontrolle, um etwaige artenschutzrechtliche Belange ausschließen zu können.

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DES ÜBERSCHWEMMUNGS- GEBIETS DER AHR § 9 (6A) BAUGB

6.1 Überschwemmungsgebiet

Infolge der Hochwasserkatastrophe im Juli 2021 wurde das Überschwemmungsgebiet der Ahr für ein 100-jähriges Hochwasserereignis neu ermittelt und in Kartenform dargestellt.

Gemäß § 76 (3) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 83 (5) des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3 - 5, 56068 Koblenz als obere Wasserbehörde das Überschwemmungsgebiet der Ahr öffentlich bekannt gemacht und damit bis zur Festsetzung durch Rechtsverordnung vorläufig gesichert. Die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Ahr betrifft die in den Arbeitskarten entsprechend gekennzeichneten Flächen beiderseits der Ahr vom Anschluss an das Überschwemmungsgebiet des Rheins.

Das von der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans betroffene Flurstück, Gemarkung Sinzig, Flur 11, Nr. 126/6 liegt in diesem Überschwemmungsgebiet (siehe nachfolgende Abbildung).

In der Ebene der Bauleitplanung ergibt sich daher gemäß § 9 (6a) BauGB die Pflicht der nachrichtlichen Übernahme des Überschwemmungsgebietes der Ahr gemäß der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes vom 04.10.2021.

Auf die Bestimmungen der Verordnung sowie den Vorgaben der §§ 76, 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

Mit der nachrichtlichen Übernahme wird für die Planvollzugsebene ein frühzeitiger Hinweis auf die Berücksichtigung der relevanten wasserrechtlichen Vorschriften gegeben.

Die planungsrechtliche Ist-Situation des Flurstücks Flur 11, Nr. 126/6 ist durch die Lage im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Pestalozzistraße I“ geregelt. Der Bebauungsplan setzt das Flurstück als Bestandteil eines Wohngebiets fest. Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen ist aus planungsrechtlicher Sicht die Voraussetzung für eine bauliche Nutzung gemäß den „sonstigen“ Vorgaben des Bebauungsplans gegeben. Eine Bebauung mit zwei freistehenden Einzelhäusern ist erfolgt.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans bedarf es neben der planungsrechtlichen Betrachtung auch der Berücksichtigung der wasserrechtlichen Situation.

Dies ist aus Sicht der Stadt als Trägerin der Planungshoheit und Planungsverantwortliche im Hinblick auf die Planvollzugsfähigkeit gemäß § 1 (3) BauGB, die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse und hier die Berücksichtigung der Sicherheit der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sowie die Frage der Haftung bei möglichen neuen Überflutungen von wesentlicher Bedeutung.

Durch die Lage des Änderungsbereichs im (vorläufig gesichertem) Überschwemmungsgebiet der Ahr ist im vorliegenden Planungsfall der § 78 WHG anzuwenden.

Gemäß § 78 (1) WHG besteht ein Planungsverbot für Bauleitpläne, die im Außenbereich nach § 35 BauGB neue (= erstmalig) Baugebiete ausweisen. Dies trifft im vorliegenden Planungsfall nicht zu. Es liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, der eine Bebauung der im Änderungsbereich gelegenen Fläche aus planungsrechtlicher Sicht zulässt.

Demnach unterliegt der Änderungsbereich nicht dem in § 78 (1) WHG genannten Planungsverbot.

Als Beurteilungsgrundlage für die wasserrechtliche Situation ist im vorliegenden Planungsfall der § 78 (3) WHG heranzuziehen. Hierin ist geregelt, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in Gebieten nach § 30 (1) und (2) BauGB die wasserrechtlichen Belange besonders zu berücksichtigen hat. Eine Beplanbarkeit des Plangebiets durch die Bauleitplanung ist grundsätzlich gegeben.

Im Abwägungsvorgang sind die in § 78 (3) Absätze 1 bis 3 definierten Anforderungen/ Auflagen jedoch besonders zu berücksichtigen und entsprechend in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Dies ist insbesondere für die Planvollzugsebene von Bedeutung, da sich aus dem in § 78 (4) WHG definierten Bauverbot ein „Planungshindernis“ ergeben kann.

In § 78 (4) WHG ist geregelt, dass in einem Überschwemmungsgebiet die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen in Gebieten nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt ist (= Bauverbot). Eine Bebauung kann gemäß § 78 (5) WHG im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung im Einzelfall jedoch ermöglicht werden, wenn ein entsprechender Nachweis unter Berücksichtigung der in § 78 (5) Ziffern 1 und 2 WHG angeführten Belange möglich ist.

Diese Regelung hat einen mittelbaren Bezug auf die Ebene der Bauleitplanung. Insbesondere ist auf § 1 (3) BauGB und die hierin verankerte Planvollzugsfähigkeit hinzuweisen.

Sollte der Planvollzug wegen des Bauverbots nach § 78 (4) WHG scheitern, so wäre der § 1 (3) BauGB verletzt. Der Bebauungsplan wäre wegen entgegenstehender wasserrechtlicher Belange nicht umsetzbar und somit nichtig.

Der § 1 (3) BauGB steht dem Bebauungsplan nicht entgegen, wenn ein Hindernis in der Planvollzugsebene durch die in § 78 (5) WHG enthaltene Ausnahme „beseitigt“ werden kann und die Genehmigung bzw. Zulassung für das betroffene Vorhaben zu erwarten ist (= objektive Genehmigungs- und Zulassungslage). Daher stellt sich im vorliegenden Planungsfall die „zentrale“ Aufgabe, die Zulassungsfähigkeit der einzelnen Vorhaben bereits in der Ebene der Bauleitplanung zumindest prognostisch zu prüfen bzw. zu klären.

Im weiteren Verfahren der 5. Änderung des Bebauungsplans hat daher eine Abstimmung mit der zuständigen Stelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord stattzufinden. Hierin ist zu klären, unter welchen Rahmenbedingungen das angestrebte Vorhaben der Stadt aus wasserrechtlicher Sicht umsetzbar ist.

Für das Bauen im Überschwemmungsgebiet ist wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet in der Planvollzugsebene eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG zu beantragen. Dabei ist u.a. nachzuweisen, dass eine hochwasserangepasste Bauweise erfolgt bzw. möglich ist. Zudem sind die entsprechenden Nachweise der in § 78 (5) Ziffern 1 und 2 WHG angeführten Belange bereits zu einem frühzeitigen Zeitpunkt zu erbringen.

Das wesentliche Ziel ist die Klärung der wasserrechtlichen Situation sowie die Ableitung einer hochwasserangepassten Planung.

Die Umsetzbarkeit des Bauvorhabens soll parallel mit der Änderung des Bebauungsplans herbeigeführt werden.

Auf diese Weise kann das gemäß § 78 (4) WHG grundsätzlich geltende Bauverbot für die Planvollzugsebene und die in Absatz 5 hierzu genannten Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme in der Ebene der Bauleitplanung integriert und einer verträglichen Lösung in Form einer hochwasserangepassten Vermeidung zugeführt werden.

Diese Vorgehensweise ermöglicht eine größtmögliche Planungssicherheit für die Planvollzugsfähigkeit und die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans i.S. des § 1 (3) BauGB.

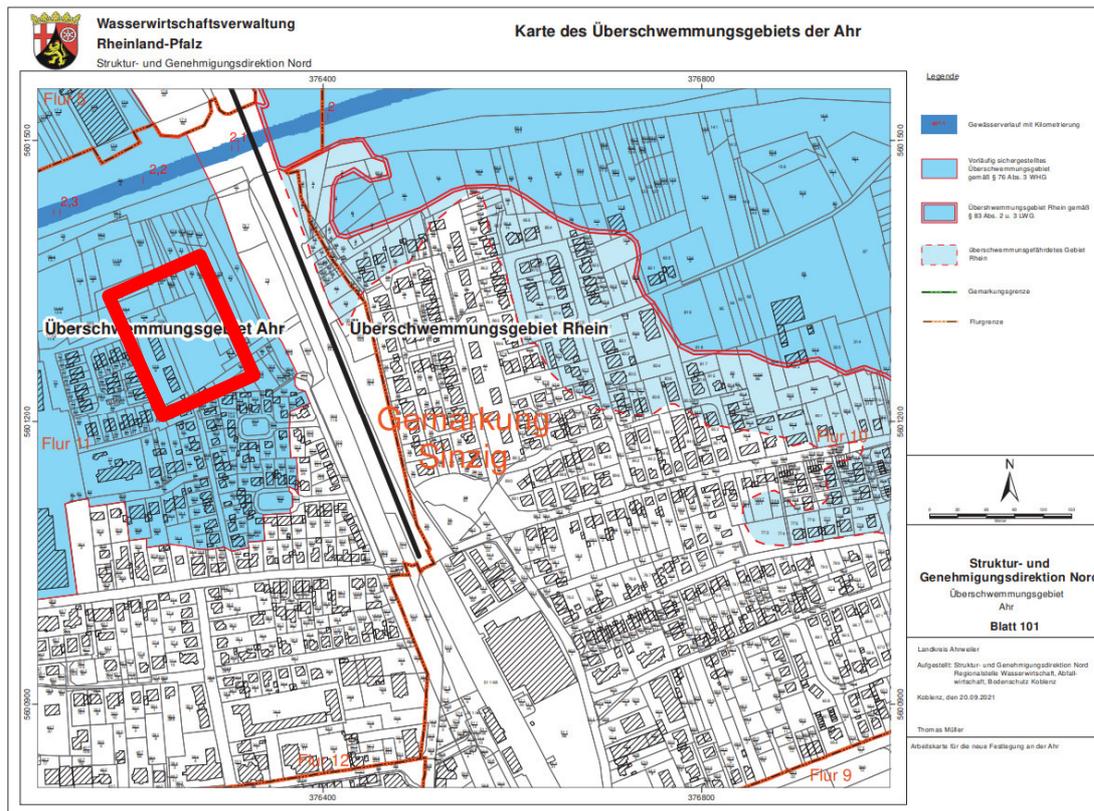


Abb.: Auszug aus der Karte des Überschwemmungsgebiets der Ahr, Quelle SGD Nord

6.2 Starkregen

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, hat im Schreiben vom 21.03.2024 auf die Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz hingewiesen. Demnach ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet.

Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 30 und 200 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 – 1 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsflächen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich.

Für die Planvollzugsebene wird ein frühzeitiger Hinweis auf die Berücksichtigung einer „hochwasserangepassten“ Bebauung bzw. eine mögliche Gefährdung durch Starkregenereignisse gegeben.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanung vorbeugende Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die nachrichtliche Übernahme des sturzflutgefährdeten Bereichs bringt zum Ausdruck, dass es sich beim vorliegenden Gebiet um ein Risikogebiet handelt, in dem bei Starkniederschlägen in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse i.S. des § 78(d) WHG entstehen können. Damit wird für die nachfolgenden Planungsebenen ein frühzeitiger Hinweis auf die Berücksichtigung einer

„hochwasserangepassten“ Bebauung bzw. eine mögliche Gefährdung durch Starkregenereignisse gegeben.

Zudem stehen in der Planvollzugsebene hinreichende Rechtsgrundlagen zur Verfügung, die eine Umsetzung einer starkregenangepassten Bebauung und Grundstücksgestaltung gewährleisten. So ergeben sich die Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse auch für jede Privatperson. In diesem Zusammenhang ist auf die gesetzlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 5 (2) WHG) sowie die §§ 3, 13 und 14 LBauO Rheinland-Pfalz hinzuweisen.

7 SONSTIGE BELANGE

7.1 Telekommunikation

Auf die in der Behördenbeteiligung eingegangene Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 21.02.2024, Az.: PTI 14, BB2 wird zwecks Berücksichtigung in der Planvollzugsebene hingewiesen.

Diese ist der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans im Anhang beigelegt.

ANHANG



Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 14, Polcher Str. 15-19, 56727 Mayen

Stadtverwaltung Sinzig
Kirchplatz 5
53489 Sinzig

per E-Mail: bauleitplanung@sinzig.de

Michael Wolff | PTI 14, BB2
+49 2651 980-455 wolffm@telekom.de
21. Februar 2024 | Ihre Nachricht vom: 13.02.2024
Sinzig, Bebauungsplan "Pestalozzistraße I" 5. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

In dem von Ihnen angezeigten Ausbaubereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die ggf. von ihrer Baumaßnahme berührt werden. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind zu berücksichtigen, damit kostenintensive Veränderungen vermieden werden. Wir weisen darauf hin, dass Veränderungen an unseren Anlagen nur durch uns beauftragte Unternehmer erfolgen darf. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind aus dem beigefügten Plan ersichtlich.

Daher beantragen wir folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Deutsche Telekom Technik GmbH | Landgrabenweg 151, 53227 Bonn | +49 228/181-0 | www.telekom.com
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Abdurazak Mudesir (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Michael Wolff | 21. Februar 2024 | Seite 2

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.

Bitte informieren Sie uns 4 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

Bitte beteiligen Sie uns weiterhin im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 4 des BauGB.

Freundliche Grüße

i.A. Jürgen Diekmann

i.A. Michael Wolff

