





Stadtverwaltung

53489 Sinzig

Abteilung: 1.4 - Strukturentwicklung
Auskunft: 
Telefon: 
Telefax: 
Zimmer: 11 W23
E-Mail: 
Datum: 09.08.2024
Aktenzeichen: 1.41-221-3

**Bauleitplanung der Stadt Sinzig;
18. Änderung Aufstellung des Bebauungsplans „Grüner Weg“**

Ihr Schreiben vom 26.06.2024, Az.: FB 5/ock

Sehr geehrte Damen und Herren,

von dem o.g. Bebauungsplan werden aus unserer Sicht folgende Belange berührt:

1.) Landesplanung/Städtebau

Die vorgelegte Begründung zum Bebauungsplan Ziffer 1.4.4 im Hinblick auf das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bezogen auf die Sportanlage könnten wir prima facie durchaus nachvollziehen. Allerdings bewerten wir die Thematik städtebaurechtlich noch unter einem anderen Aspekt und kommen im Ergebnis letztlich zu einer anderen Wertung.

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich die Sportanlage innerhalb einer Grünfläche dar, was zum einen durchaus zulässig ist, wenn und soweit nur untergeordnete bauliche Anlagen errichtet werden sollen; zum anderen aber nach der von Ihnen zutreffend zitierten Rechtsprechung den Regelungen des BauGB nicht entspricht, soweit damit die Errichtung, Erweiterung oder Bestandssicherung der bereits vorhandenen baulichen Anlagen im vorliegenden Fall verbunden sein soll. Damit weicht jedoch die im seinerzeitigen Planungsprozess zum Flächennutzungsplan dargelegte Planungsabsicht der Stadt und die tatsächliche Darstellung im Flächennutzungsplan voneinander ab. § 5 Abs. 2 BauGB, der die Darstellungsmöglichkeiten im FNP exemplarisch umreißt und dabei die wesentlichen Aspekte explizit aufzählt, differenziert nach der Art der baulichen Nutzung in Ziffer 1 i. V. m. § 1 BauNVO (hier „S“ i.S. § 1 Abs. 1 Ziffer 4 BauNVO oder „SO“ i. S. § 1 Abs. 2 Ziffer 12 BauNVO) einerseits und Grünflächen incl. deren Zweckbestimmung gem. Ziffer 5 andererseits. Es handelt sich hierbei auch weder um eine, einem konkreten Baugebiet dienende Teilfläche – sondern vielmehr um eine zentrale Sportanlage für die gesamte Kommune, noch um eine untergeordnete, geringfügige Fläche, bei der nach der Rechtsprechung noch von einem „entwickelt sein“ ausgegangen werden kann.

Demzufolge liegt im konkreten Fall ein planerischer Missstand vor; der FNP ist in der vorliegenden Form faktisch nur durch den nicht gewollten Abriss baulicher Anlagen umsetzbar und entspricht zudem auch nicht dem offenkundig intendierten Planungswillen der Stadt.

Gem. § 1 Abs. 3 Satz 1, 1. Halbsatz BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund halten wir die Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt für nicht erforderlich im Sinne der genannten Vorschrift, da dieser nicht der planerischen Konzeption entspricht (vgl. hierzu Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, Kommentar zum Baugesetzbuch, Rn. 26a zu § 1). Sie wäre demzufolge unwirksam.

Hierauf aufbauend lässt sich jedoch kein Bebauungsplan entwickeln.

„Enthält der gültige Flächennutzungsplan für das Gebiet des Bebauungsplans keine Darstellungen, so kann wegen dieser „Lücke“ dem Entwicklungsgebot nicht Rechnung getragen werden. ... Entsprechendes gilt, wenn mangels wirksamer Darstellung für einen Teilbereich ein Entwickeln des Bebauungsplans, der diesen Teilbereich betrifft, nicht möglich ist.“ (vgl. Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum Baugesetzbuch, Rn. 28 zu § 8 BauGB).

Vor diesem Hintergrund vertreten wir die Auffassung, dass für den Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig diesbezüglich ebenfalls ein Planungserfordernis besteht. Dies kann durch ein paralleles Änderungsverfahren (durchaus auch im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) erfolgen. Erst hierdurch werden die Voraussetzungen für die vorliegend beabsichtigte Bebauungsplanänderung/Neufassung geschaffen.

Ferner weisen wir darauf hin, dass sowohl auf Ebene der Flächennutzungsplanung, als auch auf Ebene des Bebauungsplans nach § 1 Abs. 4 eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung besteht, unabhängig davon ob bereits eine Bauleitplanung besteht oder nicht. Ein Großteil der Planfläche liegt innerhalb des gesetzlich gesicherten Überschwemmungsgebietes der Ahr. Insofern ist vorliegend auf Ziel Z 1.1.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHVANl) hinzuweisen. Demzufolge muss die Bauleitplanung zukünftig den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen mithilfe einer differenzierten Berücksichtigung von Gefährdungsintensitäten (insbesondere Eintrittswahrscheinlichkeit, Einstauhöhe, Fließgeschwindigkeit) und Vulnerabilitäten der jeweils zulässigen Nutzungen abzuarbeiten.

Es ist daher erforderlich in der Begründung der Bauleitpläne bei der Darstellung der das Plangebiet betreffenden überörtlichen Planungen den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz zu behandeln. Des Weiteren müssen die geltenden Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz bei der Grundlagenermittlung sowie im Umweltbericht Beachtung bzw. Berücksichtigung finden.

Des Weiteren ist im Vorfeld einer Änderung des Flächennutzungsplans eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG bei der Unteren Landesplanungsbehörde zu beantragen ist.

2.) Naturschutz

Festgesetzte Grün- und Gehölzflächen, die der internen Kompensation dienen sind zu erhalten. Weitere Vegetationsverluste sind zu ersetzen.

Bezüglich der direkt an der Ahr verlaufenden Wiederaufbaumaßnahmen der Sportstätten kann zum derzeitigen Zeitpunkt aufgrund fehlender Informationen keine endgültige Stellungnahme abgegeben werden. Sollte der Wiederaufbau der Sportstätten durch z.B. Umpositionierung in einer für das FFH-Gebiet Ahrtal negativen Art und Weise verändert werden, ist aufgrund der direkten Angrenzung und

des kleinen Puffers zur Ahr eine FFH-Eingangsbeurteilung zu erstellen, um eine nachteilige Veränderung des FFH-Gebiets zu untersuchen und ggf. mit geeigneten Maßnahmen zu vermeiden.

Es wird empfohlen, dass auf Grundlage des „Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“ vom 18. August 2021 und der noch umzusetzenden Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes hinsichtlich des § 41a (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) vorsorglich in die Textfestsetzungen aufgenommen wird, dass die Anlagen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und so betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, um spätere Nachrüstungen und Anpassungen zu vermeiden.

3.) Wasserwirtschaft

Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen wasserrechtlich keine Bedenken. Es wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 4.1 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans verwiesen.

Bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 – 94 mm in vier Stunden können in dem Planungsbereich gemäß der Sturzflutgefahrenkarte Wassertiefen mit bis zu 100 cm und Fließgeschwindigkeiten mit bis zu 1 m/s entstehen. Es wird ausdrücklich um Beachtung gebeten. Entsprechende Karten sind beigelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG zu erfolgen hat.

4.) Brandschutz

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Gebäude, die nicht direkt an einer öffentlichen Straße, sondern im rückwärtig gelegenen Bereich (hier verkehrsberuhigter Bereich) liegen, sind vom öffentlichen Straßenraum aus gemäß der postalischen Adresse unmissverständlich mit Straße und Hausnummern zu kennzeichnen.

2. Für die Löschwasserversorgung aller Bauvorhaben muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Merkblatt „Löschwasserversorgung aus Hydranten im öffentlichen Verkehrsflächen“ 2018-4 (Arbeitsblatt W 405) des DFV/ AGBF und des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.). Insbesondere ist darauf zu achten:

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

- Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

3. Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) sind an Zuwegungen oder in Zu- oder Durchfahrten nur zulässig, wenn sie von der Feuerwehr geöffnet werden können (Verschlusseinrichtungen gemäß DIN 14925, ansonsten Vorrichtungen nicht dicker als 5 mm).

4. Bei detaillierten Planungen können weitere Auflagen entstehen, wenn der Brandschutz nicht gewährleistet ist.

5. Für den Bebauungsplan ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Rheinland-Pfalz in der aktuellen Fassung“ anzuwenden.

6. Höhere Gebäude, die keine Hochhäuser sind (Gebäudeklasse 4 und 5), müssen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges für jede Nutzungseinheit (in der Regel pro Wohnung) Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge gemäß der nach Punkt 5 genannten Richtlinie aufweisen. Die Aufstellflächen sind so zu gestalten und zu verteilen, das mit dem Hubrettungsgerät mindestens ein Fenster (Öffnungsmaß im Lichten mind. 0,90 x 1,20 Meter) pro Nutzungseinheit erreichbar sein muss. Alternativ sind für diese Gebäude für jede Nutzungseinheit mindestens 2 bauliche Rettungswege vorzusehen.

7. Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind mit Hinweisschildern gemäß DIN 4066, Mindestgröße B/H 594x210mm mit der Aufschrift „Feuerwehrzufahrt“ bzw. „Flächen für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen.



Wenn notwendig muss ein ergänzendes Schild angebracht werden.

Ein Lageplanschild ist zur Orientierung erforderlich, damit die Gebäude eines Anwesens im Brandfall rasch erreicht werden können. Auf dem Lageplan sind die Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen darzustellen.

Das Schild muss die Aufschrift "Flächen für die Feuerwehr" (DIN 4066), schematisch den Lageplan (schwarz) und die Feuerwehzufahrt/en bzw. Aufstellfläche/n (rot) zeigen. Die Hausnummern müssen zur jeweiligen Straße ausgerichtet sein. Es ist lagerichtig herzustellen und deutlich sichtbar anzubringen

(Schildergröße mind. 50 x 80 cm). Sondergrößen sind mit der Abteilung Vorbeugender Gefahrenschutz abzustimmen.



Allgemeine Hinweise zur Auswirkung der Bauleitplanung auf das spätere Genehmigungsverfahren:

- Es wird darauf hingewiesen, dass für Aufenthaltsräume/-bereiche, deren Oberkante Fertigfußboden

im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegen, der zweite Rettungsweg baulich sichergestellt

werden muss oder über ein entsprechendes Rettungsgerät der Feuerwehr (Hubrettungsfahrzeug) geführt werden kann.

- Unsere Ausführungen berühren in folgender Hinsicht auch die Gestaltung dieses B-Plans:

- o Ausweisung der Planstraßen, Wirtschaftswege und sonstigen Verkehrsflächen

- o Abstand von Baugrenzen/Baulinien zu den für die Feuerwehr befahrbaren Verkehrsflächen

- o Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen, Anzahl der Geschosse mit Aufenthaltsräumen)

- o Ausweisung von Grünfläche

5.) Abfallwirtschaft

Bei der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes „Grüner Weg“ handelt es sich um die Überplanung eines baulichen Bestandes, durch den keine neue Bebauung zugelassen wird. Das Gebiet ist bis auf wenige Baulücken nahezu vollständig bebaut und die Erschließung bereits vollständig hergestellt. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Plangebietes - insbesondere auch die innere Erschließung - grundsätzlich so vorzusehen ist, dass die Straßen durch Müllfahrzeuge

zum Zwecke der Abfallentsorgung befahren werden können. Von daher wird generell auf die Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ und „Fahrzeuge“ (DGUV Vorschrift 43 und 70) sowie auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASSt 06). Des Weiteren sind die Vorgaben der DGUV Information 214-033 der BG Verkehr zu beachten. Insbesondere haben Erschließungsstraßen mit Begegnungsverkehr, welche zum Zwecke der Abfallentsorgung durch Müllsammelfahrzeuge befahren werden sollen, eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m vorzuweisen, Erschließungsstraßen ohne Begegnungsverkehr müssen eine Fahrbahnbreite von mindestens 3,55 m aufweisen.

In Stichstraßen sind entsprechend ausreichend dimensionierte Wendeanlagen für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge vorzuhalten, da ein Rückwärtsfahren mit Müllsammelfahrzeugen grundsätzlich unzulässig ist, insbesondere wenn vorgenannte Mindestbreiten nicht eingehalten werden können. Außerdem dürfen einem erforderlichen Wendemanöver keine anderen rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen.

Ergänzend wird auf die in § 5 Abs. 16 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Ahrweiler (Abfallwirtschaftssatzung- AbfWS) vom 27.10.2017 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 16.12.2022 enthaltene Regelung verwiesen:

(16) **Befahrbare Straße** im Sinne dieser Satzung ist eine Straße, die so befestigt ist, dass sie mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 t befahrbar ist und zudem in Übereinstimmung mit verkehrsrechtlichen Bestimmungen und mit Anforderungen der gesetzlichen Unfallversicherungsträger tatsächlich dauernd ohne unzumutbare Gefährdung von einem Entsorgungsfahrzeug befahren werden kann. Dies ist nicht der Fall, wenn die für das Entsorgungsfahrzeug zur Verfügung stehende lichte Durchfahrtsbreite weniger als 3 m beträgt oder die lichte Höhe von 4 m unterschreitet. Nicht durchgängige Straßen sind im Sinne dieser Satzung nur dann befahrbar, wenn ein für die Entsorgungsfahrzeuge **ausreichender Wendepplatz für dreiachsige Müllfahrzeuge** vorhanden ist und einem erforderlichen Wendemanöver keine anderen rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen. Ist eine Straße nicht öffentlich gewidmet, ist diese nur befahrbar, wenn die o. g. Anforderungen erfüllt sind und zudem alle betreffenden Eigentümer die Überfahrtgenehmigung in das Privatgrundstück bzw. Privatstraße schriftlich erteilt haben. Der Abfallwirtschaftsbetrieb kann verlangen, dass die Überfahrtgenehmigung am Grundstück dinglich gesichert wird.

Grundsätzlich gilt in allen Fällen, wo eine Befahrbarkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht gegeben ist, dass die Abfallbehältnisse und auch Sperrabfall und Elektroaltgeräte an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße für die Abfuhr bereitzustellen sind.

Nach den vorliegenden Informationen liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Altablagerungsstelle 131 00 077 – 3005 / 000-00; Betriebsgelände Straßenmeisterei Sinzig, Kripper Straße 22.

Parzellengenaue Auskünfte über Altlasten kann jedoch nur die SGD-Nord, erteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Anlage