

---

# 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](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB  
und der Behörden nach § 4 (2) BauGB  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**Projekt:**

Stadt Sinzig  
5. Änderung Bebauungsplan  
„Pestalozzistraße I“  
Begründung

**Stand:**

10.01.2024

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

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

---

## 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 m<sup>2</sup>.

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 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 wird gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen.

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

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs kann der Planurkunde entnommen werden und umfasst die Parzelle Gemarkung Sinzig, Flur 11, Nr. 126/6 mit einer Gesamtgröße von 2.359 m<sup>2</sup>. Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der vorgenannten Beteiligungsschritte nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

## 2.2 Gegenstand der Änderung

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

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  $Z = \text{IIID}$ ,
- Festsetzung der Dachneigung von  $35^\circ$  bis  $48^\circ$  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 stadttökologischer 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**

---

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 Überschwemmungsgebiets 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.

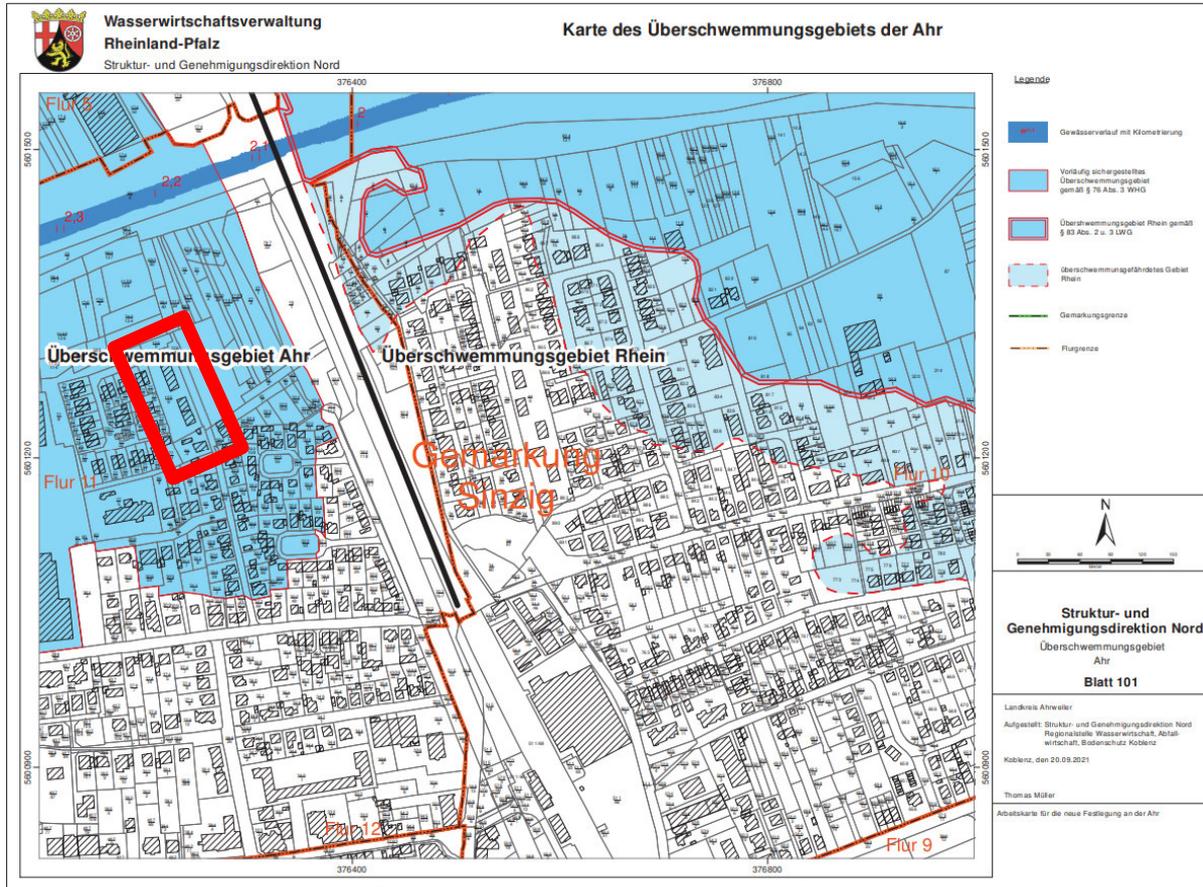


Abb.: Auszug aus der Karte des Überschwemmungsgebiets der Ahr, Quelle SGD Nord