

Protokoll 7. Workshop Hochwasserpartnerschaft Ahr

Zeit: 07.04.2022 16:00-18:00 Uhr
Ort: Bahnhofstraße 16, Dümpelfeld
Teilnehmer: siehe beigefügte Teilnehmerliste

Protokoll: Sophie Ertel (SGD Nord, RS WAB Koblenz, KHH)

Anlagen:

1. Teilnehmerliste
2. Präsentation: Bauleitplanung in neu ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten

Verteiler: Teilnehmer

Begrüßung durch Anja Toenneßen (Kreisverwaltung Ahrweiler)

Frau Toenneßen begrüßt auch im Namen von Frau Landrätin Weigand alle Teilnehmenden zum 3. Workshop der Hochwasserpartnerschaft Ahr nach der Flutkatastrophe im Jahr 2021. Frau Toenneßen betont, dass die Hochwasser- und Starkregenvorsorge ein zentrales Anliegen der Landrätin ist. In der letzten Sitzung der HWP wurde der Wunsch nach einer engeren Taktung der Veranstaltung geäußert. Deshalb wird die Hochwasserpartnerschaft zukünftig in kürzeren Zeitabständen stattfinden, Themen werden einzelne Bausteine der Hochwasservorsorge sein. In diesem Workshop wird man sich gemeinsam mit dem Thema Bauleitplanung beschäftigen.

Begrüßung durch Dr. Barbara Manthe-Romberg (Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz)

Frau Dr. Manthe-Romberg begrüßt alle Teilnehmenden. Aufgrund der höheren Frequentierung wird die Tagesordnung der zukünftigen Veranstaltungen etwas schlanker ausfallen. Die Themen der heutigen Veranstaltung sind „Bauleitplanung in neu ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten“ und jeweils ein Sachstandsbericht zum „Gewässerwiederherstellungskonzept Ahr und Zuflüsse II. Ordnung“ und der „Zukünftigen Struktur der Hochwasservorsorge im Ahr-tal“.

1. Bauleitplanung in neu ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten (Manuel Paul, Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord)

Grundsätzlich lässt sich sagen: Die Regeln, die zuvor galten, gelten auch jetzt. Nach dem Hochwasserereignis im vergangenen Jahr stellt sich für viele AnwohnerInnen die Frage „Kann ich hier weiter wohnen bleiben?“ und für viele Kommunen die Frage „Was passiert mit unseren Bebauungsplänen?“.

Den Gemeinden ist die Bauleitplanung vom Gesetzgeber als eigene Angelegenheit übertragen worden und bedeutet gleichsam Pflicht wie Privileg.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Folgendes gilt es zu beachten:

1. nicht nur Planungen insgesamt, sondern auch jede Einzelfestsetzung verlangt eine städtebauliche Rechtfertigung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB
2. Dem Kriterium der städtebaulichen Rechtfertigung kommt [...] dieselbe Funktion zu wie demjenigen der Planrechtfertigung im Planfeststellungsrecht, nämlich die Planung, die ihre Rechtfertigung nicht in sich selbst trägt, im Hinblick auf die damit verbundenen Rechtseinwirkungen in Einklang mit den gesetzlich zulässigen Planungszielen zu bringen und auf diese Weise grundsätzlich zu rechtfertigen [...]. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind danach Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind.

3. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag [...].

Ein Bebauungsplan kann auch zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund von Hindernissen tatsächlicher oder rechtlicher Art undurchführbar und damit ggf. sogar (bei Offensichtlichkeit) *funktionslos* werden und damit § 1 Abs. 3 BauGB verletzen.

Hat eine Gemeinde erkannt, dass der Bebauungsplan unwirksam ist, besteht eine Planungspflicht (z.B. zur Aufhebung). Somit kann die Erteilung rechtswidriger Baugenehmigungen vermieden werden, der Rechtsschein unwirksamer Pläne beseitigt werden und ggf. Amtshaftungsansprüche Dritter vermieden werden (wenn diese auf Bestand vertraut haben). Das Unterlassen einer nach den örtlichen Gegebenheiten erforderlichen Planung bedeutet Rechtsverstoß.

Die Gemeinden sind dazu angehalten, sich ihre Bebauungspläne, v.a. mit Blick auf ein mögliches Vollzugshemmnis durch die ÜSG-Ausweisung/vorl. Sicherung vorzunehmen und zu prüfen, in welchen Bereichen diese mit dem Thema Hochwasser kollidieren könnten.

Im Folgenden wird für jede Fallgruppe ein Beispiel vorgestellt.

1. Fallgruppe: Aufhebung erforderlich. Bebauungspläne deren Umsetzung unmöglich ist, z.B. weil eine Bebauung aufgrund der Lage im sogenannten „besonderen Gefahrenbereich“ des neuen Überschwemmungsgebietes wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

Beispiel: Bebauungsplan „Seilbahnstraße“ – Sondergebiet Einzelhandel der Ortsgemeinde Altenahr. Da diese Fläche des Bebauungsplanes im besonderen Gefahrenbereich des Überschwemmungsgebietes liegt, können an diesem Standort die Vorgaben des § 78 Abs. 5 WHG nicht eingehalten werden. Deshalb kann seitens der Oberen Wasserbehörde in aller Regel im vorläufig festgelegten besonderen Gefahrenbereich des Überschwemmungsgebietes, wo Wasserstand oder die Strömung des Wassers den wesentlichen Grad der Gefährdung bestimmt, die Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung für Einzelbauvorhaben nicht möglich sein. Die Ausnahmetatbestände, die im § 78 abs. 5 WHG detailliert beschrieben sind lauten:

a) die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden

b) der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser dürfen nicht nachteilig verändert werden.

c) der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden

d) es muss hochwasserangepasst ausgeführt werden.

2. Fallgruppe: Planungserfordernis zur Änderung. Bebauungspläne, für die ein Planungserfordernis besteht, z.B. weil für Bauvorhaben nun eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG erforderlich wird. Diese kann nur bei Errichtung der Gebäude in hochwasserangepasster Bauweise erteilt werden, wobei die Planung dann aber regelmäßig mit den Festsetzungen (z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, insb. den Höhenfestsetzungen) kollidieren würden.

Beispiel: Bebauungsplan „Landskroner Straße“, Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, Ortsteil Hepingen. Aufgrund der Forderungen der Oberen Wasserbehörde (die Wohnräume der neuen Gebäude müssen hochwasserfrei, d.h. 0-5 und 1,5 m über GOK liegen) kann es zu Zielkonflikten mit der im Bebauungsplan vorgegebenen Gebäudehöhe geben, da die untersten Geschosse nicht mehr zu Wohnzwecken zur Verfügung stehen. Der Plan ist nicht wie angedacht umsetzbar. In der angehängten Präsentation sind auf den Folien 24 bis 29 einige textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Landskroner Straße“ aufgeführt, die wasserrechtlich relevant sein können.

3. Fallgruppe: kein Planungserfordernis. Bebauungspläne, die nur unmaßgeblich vom neuen Überschwemmungsgebiet berührt sind, z.B. weil nur eine randliche Grünfläche betroffen ist oder nur einzelne Grundstücke vom neuen Überschwemmungsgebiet überlagert sind, sodass für eine Gebäudekonstruktion in hochwasserangepasster Bauweise, die Voraussetzungen für eine Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen.

Beispiel: Bebauungsplan „Frohnwiese“, Ortsgemeinde Hönningen. Hier besteht kein Planungserfordernis zur Änderung des Bebauungsplans. Lediglich ein bereits bebautes Grundstück ist vom neuen Überschwemmungsgebiet überlagert. Sollte hier die Neuerrichtung oder

die Änderung des bestehenden Gebäudes geplant werden und die erforderliche Errichtung in hochwasserangepasster Bauweise zu einer Konstruktion führen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht, dürften hier die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen, da die Grundzüge der Planung bei einer Befreiung in diesem Einzelfall gewahrt bleiben können.

Anmerkungen und Fragen der Teilnehmenden

1. Wie bzw. wann muss die Aufhebung eines Bebauungsplanes erfolgen?

Antwort: Gemessen am Wortlaut des § 1 Abs. 3 BauGB besteht die Verpflichtung sobald die Voraussetzungen gegeben sind, also ohne zeitlichen Verzug. Die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung, vgl. § 1 Abs. 8 BauGB. In der Realität ist die Situation oft anders. Der Rechtsanfall besteht, die Gemeinde sollte sich Gedanken machen, welche Flächen sich für einen Bebauungsplan eignen könnten. Auf jeden Fall sollte die Aufhebung des Bebauungsplans angegangen werden, sobald seitens Investoren Interesse an den Flächen besteht.

2. Wie ist die Rechtslage bzgl. Entschädigungspflichten nach §§ 39 ff.?

Antwort: Die ÜSG Ausweisung/vorläufige Sicherung als umweltrechtliches ("Planungs-") Instrument bewirkt unmittelbar eine siedlungsstrukturelle Umsteuerung, ohne dass sich dafür - salopp gesagt - eine BPlan Festsetzung geändert haben muss, indem z.B. eine bisher zulässige bauliche oder sonstige Nutzung eines Grundstücks faktisch aufgehoben oder in wertmindernder Weise eingeschränkt wird.

Aber erst die infolge der ÜSG Ausweisung ggf. notwendige Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans bedingt eine tatbestandsmäßige *bauplanungsrechtliche* Umplanung, womit dem Grunde nach die Anwendung des sog. Planungsschadensrechts eröffnet wäre.

Allerdings relativiert sich die Höhe des Entschädigungsanspruchs ggf. dadurch, dass das kausale Ereignis der Wertminderung des jeweiligen Grundstücks schon vor Aufhebung, nämlich durch die ÜSG-Ausweisung (vor allem in Konstellationen mit „gelben Flächen“) erfolgt ist, was bei der Berechnung zu berücksichtigen ist oder gar im Ergebnis zur Verneinung des Entschädigungsanspruchs gegenüber der Gemeinde führt.

Möglich ist aber ein Anspruch aus § 39 BauGB für unnütze Planungsaufwendungen des Eigentümers, sollte er diese vor der vorläufigen Sicherung des neuen Überschwemmungsgebietes im Vertrauen darauf, sein Vorhaben realisieren zu können, getätigt haben.

3. Muss der Bebauungsplan aufgehoben werden, wenn darin eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt ist?

Antwort: Wenn eine flankierende Bauleitplanung möglich ist, ist keine Aufhebung des Bebauungsplans notwendig. Allerdings stellt sich die Frage, was man mit dem überplanten Gebiet anfangen kann, wenn keine Bebauung möglich ist.

Anmerkung: Zuvor war Bauen mit einer Ausnahmegenehmigung in festgesetzten Überschwemmungsgebieten möglich. Jetzt liegen die Flächen teilweise im besonderen Gefahrenbereich, wo grundsätzlich keine Bebauung möglich ist. Das ist ein Problem.

4. Kann man den Prozess der Aufhebung des Bebauungsplanes beschleunigen?

Antwort: Nein, es gilt das zu 1. Gesagte, das Verfahren muss normal durchgeführt werden. Nicht anwendbar ist insb. das vereinfachte Verfahren auf die Aufhebung von Bauleitplänen (*Schiller in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 9. Aufl. 2022*)

5. Wenn Überschwemmungsgebiete bereits teilweise bebaut sind, ist dann eine Anpassung der Bebauungspläne an die neue Rechtslage erforderlich?

Antwort: Das kommt auf den Einzelfall an. Ratsam ist es, alle möglicherweise betroffenen Bebauungspläne erneut zu betrachten.

Anmerkung: In der Zeit des Wiederaufbaus ist es nicht möglich, die Bebauungspläne fristgerecht anzupassen. Ist das rechtskritisch?

Antwort: Grundsätzlich nicht.

Anmerkung: § 31 BauGB könnte hier ein gangbarer Weg sein.

Antwort: In der Praxis wird § 31 BauGB häufig weit ausgelegt. Eine Zwischenlösung bei absehbarer Realisierung eines Bebauungsplanes wäre eine Vorprüfung. Neben der Möglichkeit der Genehmigung bei Planreife nach § 33 BauGB kann im Einzelfall vorab auch eine Duldung in Betracht kommen, wenn abzusehen ist, dass ein Vorhaben umsetzbar ist und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden – das Verfahren muss trotzdem durchlaufen werden.

6. Die Obere Wasserbehörde fordert einen Ausgleich des Retentionsraumverlustes. Ist hier ein Sammelausgleich sinnvoll?

Antwort: Das Sammeln von Retentionsräumen ist grundsätzlich möglich und wird in einem aktuellen Verfahren durchgeführt. Allerdings ist das eher für Kommunen und weniger für Privatpersonen interessant.

2. Gewässerwiederherstellungskonzept Ahr und Zuflüsse II. Ordnung – aktueller Sachstand (Anja Toenneßen, Kreisverwaltung Ahrweiler)

In den Sitzungen der Hochwasserpartnerschaft wird regelmäßig über den Sachstand des Gewässerwiederherstellungskonzeptes der Ahr und ihrer Zuflüsse 2. Ordnung (GWK) informiert werden.

Anfang März traf sich der Kreis- und Umweltausschuss Ahrweiler zu einer Dringlichkeitssitzung. Dort wurde der Vergabe der Aufträge an die vorgeschlagenen Ingenieurbüros zugestimmt. Folgende Ingenieurbüros bearbeiten das GWK:

Abschnitt „Stadt Sinzig“: Ingenieurbüro Porz & Partner

Abschnitt „Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler“: Ingenieurbüro Dr.-Ing. Rolf-Jürgen Gebler GmbH

Abschnitt „Altenahr“: Björnßen Beratende Ingenieure GmbH

Abschnitt „Adenau - Ahr“: IBS Ingenieure GbR

Abschnitt „Adenau - Zuflüsse 2. Ordnung“: Ing.-Gesellschaft Dr. Siekmann + Partner mbH

Wie bereits bei der Veranstaltung im Februar 2022 erwähnt, lautete der ursprüngliche Plan ein großes Projekt, welches die Ahr an einem Stück betrachtet, zu erarbeiten. Um trotz der Abschnittsbildung ein einheitliches Ergebnis für die ganze Ahr zu erhalten, wurde ein Auftrag erteilt, mit dem Inhalt die einzelnen Projekte zusammenführen. Dieser Auftrag wurde an das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Rolf-Jürgen Gebler GmbH vergeben. Die Ingenieurbüros haben die Arbeit aufgenommen und befinden sich derzeit in der Phase der Bestandsaufnahme. Am 13.04.2022 wird ein Auftaktgespräch mit allen Beteiligten stattfinden. Aufgrund der unterschiedlichen Länge der Gewässerabschnitte, die bearbeitet werden müssen, variieren die Bearbeitungszeiträume. Die Ergebnisse der einzelnen Konzepte können aber bereits vor der Zusammenführung zu einem Konzept genutzt werden.

Die Zuständigkeit für die Wiederherstellung der Gewässer III. Ordnung liegt bei den Städten und Verbandsgemeinden. Daher können diese im Rahmen des Auftrags des Kreises nicht betrachtet werden. Die Verbandsgemeinde Altenahr hat aber ebenfalls ein Ingenieurbüro mit einem Wiederherstellungskonzept für die Gewässer III. Ordnung innerhalb des Verbandsgemeindegebiets beauftragt.

Parallel zur Erstellung des GWK läuft das bereits erwähnte KAHR-Projekt des BMBF. Aus diesem Projekt ergeben sich ggf. Ansätze, die in das Wiederherstellungskonzept integriert werden können.

Fragen und Anmerkungen der Teilnehmenden

1. Gewässer 3. Ordnung sollten nicht getrennt betrachtet werden, da diese auch zu den hohen Wasserständen beigetragen haben.

Antwort: Die Kreisverwaltung hat keine Befugnis einen Auftrag für die Gewässer 3. Ordnung zu erteilen. Das Wiederherstellungskonzept bearbeitet nicht die Frage, wo das Wasser herkommt und beinhaltet nicht das Thema Hochwasservorsorge insgesamt, sondern beschäftigt sich mit der Wiederherstellung der Gewässer und soll in diesem Zusammenhang auch mögliche Retentionsflächen betrachten.

2. Wann fangen wir mit der Hochwasservorsorge an?

Antwort: Hier liegt ein Grundsatzproblem vor. Verständlicherweise werden schnelle aber gleichzeitig auch nachhaltige und gute Lösungen erwartet. Es reicht nicht, nur einzelne Bereiche zu betrachten. Es muss das gesamte Einzugsgebiet und alle Auswirkungen im Gesamten einbezogen werden, das benötigt Zeit. Auf TOP 3 wird verwiesen.

3. Zukünftige Struktur der Hochwasservorsorge im Einzugsgebiet der Ahr – aktueller Sachstand (Anja Toenneßen, Kreisverwaltung Ahrweiler)

Wie kann die zukünftige Struktur für die Hochwasservorsorge im Landkreis und im Ahrtal aussehen? Da zahlreiche Beteiligte und Akteure involviert sind, muss ein sinnvoller Weg gefunden werden um Ergebnisse zu erzielen. Der Vorschlag der Kreisverwaltung lautet, die inhaltliche Arbeit vorzuziehen und parallel die Organisationsstruktur zu erarbeiten. Hierfür soll nach Ostern eine Besprechung mit allen Bürgermeister stattfinden. Der Kreistag hat einer Kooperationsvereinbarung mit den Städten und Verbandsgemeinden zugestimmt, die vorsieht, dass gemeinsam ein Plan zur Umsetzung von Hochwasservorsorgemaßnahmen erstellt wird. Hierzu sollen die örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzepte ausgewertet, zusammengeführt und unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Flutkatastrophe weiterentwickelt und um überörtliche Aspekte ergänzt werden. Zudem sollen strukturelle Vorschläge für eine effiziente Umsetzung der daraus resultierenden überörtlichen Hochwasservorsorgemaßnahmen erarbeitet werden. Eine Ausschreibung des Projektes soll nach Abschluss der Kooperationsvereinbarung zeitnah erfolgen.

Fragen und Anmerkungen der Teilnehmenden

1. Gibt es in Rheinland-Pfalz Gewässerzweckverbände?

Antwort: Ja, in Rheinland-Pfalz gibt es Gewässerzweckverbände. Allerdings knüpfen diese thematisch in erster Linie an die Gewässerunterhaltung und nicht an die Gesamtaufgabe Hochwasserschutz an. Die Besonderheit eines Gewässerzweckverbandes im Ahrtal wäre, dass die Aufgaben über die Gewässerunterhaltung hinausreichen würden.

2. Wann können die Betroffenen mit Geld zum Wiederaufbau rechnen? Die Menschen werden stets getröstet aber es passiert nichts.

Hr. Treis: Es ist verständlich, dass die Menschen das wissen wollen. Wir nehmen die Frage mit und versuchen eine Klärung herbeizuführen; können allerdings nichts versprechen.

3. Was dürfen die Gemeinden am Gewässer selbst machen?

Antwort: Bitte keine Veränderungen/Maßnahmen am Gewässer durchführen ohne Absprache mit der zuständigen Wasserbehörde. Es ist wichtig, dass die Wasserbehörde einen gesamten Überblick über die Maßnahmen hat, da ggf. auch der Naturschutz mit einbezogen werden muss. An einigen Stellen ist es durchaus sinnvoll, der Natur ihren freien Lauf zu lassen. Im Rahmen der Erarbeitung des Gewässerrandrestaurierungskonzeptes sollen in Abstimmung mit den Ingenieurbüros einzelne Maßnahmen mit hoher Dringlichkeit vorgezogen werden.

4. Wie ist der Sachstand zum Thema „Gewässerrandstreifen an den Campingplätzen“?

Hr. Treis: An diesem Thema wird derzeit gearbeitet.

Bearbeiter/in des Protokolls:

Sophie Ertel
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
Kompetenzzentrum Hochwasservorsorge und Hochwasserrisikomanagement
Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz

Koblenz, den 31.05.2022



Hochwasserpartnerschaft Ahr

„Bauleitplanung in neu ausgewiesenen
Überschwemmungsgebieten“



Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Rechtliche Grundlagen

Rechtsgutachten des BVerfG vom 16.06.1954 (Bauleitplanung gehört zum Bodenrecht)

Infolgedessen: Übertragung der Aufgabe der Bauleitplanung von Gesetzgeber an Gemeinden (ohne Rücksicht auf Größe, Struktur und Verwaltungskraft):

„Mit der Zuweisung der Bauleitplanung an die Gemeinden als eigene Angelegenheit stärkt das Bundesbaurecht die Sachnähe der örtlichen Ebene und sichert die Planentscheidungen gegen Eingriffe einer ortsfernen Fachaufsicht ab. Damit wird zugleich gewährleistet, dass neben der Initiative auch die Verantwortung für die Bauleitpläne eindeutig im örtlichen Bereich, nämlich bei der Gemeinde und ihrem von den Gemeindebürgern gewählten Organ liegt“

BVerfG, Beschluss vom 09. Dezember 1987 – 2 BvL 16/84 –, BVerfGE 77, 288-308



Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Rechtliche Grundlagen

§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB:

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; [...]“

Begrenzung der verfassungsrechtlich geschützten Planungshoheit hierdurch

Kriterium ist der eigentlichen Abwägung vorgelagert

Verstoß klassischer Ewigkeitsfehler -> kann nicht durch Ablauf Rügefrist nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden

Zur Funktion und Reichweite des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB , vgl. BVerwG, Urteile vom 27. März 2013 (4 CN 6/11; 4 CN 7/11; 4 C 13/11):

1. nicht nur Planung insgesamt, sondern auch jede Einzelfestsetzung verlangt eine städtebauliche Rechtfertigung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB



Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Rechtliche Grundlagen

2. Dem Kriterium der städtebaulichen Rechtfertigung kommt [...] dieselbe Funktion zu wie demjenigen der Planrechtfertigung im Planfeststellungsrecht, nämlich die Planung, die ihre Rechtfertigung nicht in sich selbst trägt, im Hinblick auf die damit verbundenen Rechtseinwirkungen in Einklang mit den gesetzlich zulässigen Planungszielen zu bringen und auf diese Weise grundsätzlich zu rechtfertigen [...]. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind danach Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind
3. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner **verletzt**, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag [...]



Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Rechtliche Grundlagen

Exkurs zu 3.

Fehlende Vollzugsfähigkeit aus öffentlich-rechtlichen Gründen

„Sind die Festsetzungen eines Bebauungsplans mit den Regelungen einer Landschaftsschutzverordnung [...] nicht zu vereinbaren, ist dieser Bebauungsplan mangels Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) dann unwirksam, wenn sich die entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen. In einem solchen Fall besteht zugleich ein inhaltlicher Widerspruch im Sinne von § 6 Abs. 2, § 10 Abs. 2 Satz 2 BauGB zwischen dem Bebauungsplan und der Landschaftsschutzverordnung, der ebenfalls zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt. Wirksam ist der Bebauungsplan hingegen, wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der naturschutzrechtlichen Verbotsregelung auch sonst nichts entgegensteht. Andernfalls kann die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit des Bebauungsplans nur dadurch vermieden werden, dass vor Abschluss des Planaufstellungsverfahrens die der konkreten Planung widersprechenden naturschutzrechtlichen Regelungen durch die vollständige oder zumindest teilweise Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung beseitigt werden“

BVerwG, Beschluss vom 09. Februar 2004 – 4 BN 28/03 –, Rn. 6, juris



Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Rechtliche Grundlagen

Bebauungsplan kann auch zu späterem Zeitpunkt aufgrund Hindernissen tatsächlicher oder rechtlicher Art undurchführbar werden, z.B. bei Schutzgebietsausweisung.

Rechtsprechung hat nämlich **zudem** Rechtsgedanken des § 1 Abs. 3 S.1 BauGB von der „anfänglichen Nichtvollziehbarkeit“ auch auf Situation übertragen, in denen Hindernisse tatsächlicher oder rechtlicher Art erst nach Inkrafttreten auftraten (Brügelmann, § 1 Rn. 167).

„Zwischen den Begriffen der **Funktionslosigkeit** und der **Erforderlichkeit** im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB besteht eine innere Wechselbeziehung“:

*„Es entspricht ständiger Senatsrechtsprechung, dass unüberwindliche tatsächliche oder rechtliche Hindernisse, die der Umsetzung planerischer Festsetzungen auf unabsehbare Zeit entgegenstehen, es unter dem Blickwinkel der Erforderlichkeit ausschließen, dass ein Bebauungsplan **wirksam wird** [...]. Liegen solche Hindernisse im Zeitpunkt der Planung noch nicht vor, treten sie aber später ein, so liegt der Schluss nahe, die Funktionslosigkeit nach denselben Maßstäben zu beurteilen [...]. Die Wertungsparallelität erlaubt die allgemeine Folgerung, dass ein Bebauungsplan funktionslos werden kann, wenn sich die Sach- oder die Rechtslage nachträglich so verändert hat, dass ein Planvollzug auf unüberschaubare Zeit ausgeschlossen erscheint [...]. Bloße Zweifel an der Verwirklichungsfähigkeit des Plans reichen für die Annahme eines unüberwindlichen Hindernisses indes nicht aus.*



Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Rechtliche Grundlagen

Ein Bebauungsplan tritt wegen nachträglicher Funktionslosigkeit nur dann außer Kraft, wenn offenkundig ist, dass er als Instrument für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht mehr tauglich ist (vgl. BVerwG, Urteile vom 29. April 1977 - BVerwG 4 C 39.75) [...]“.

BVerwG, Urteil vom 18. November 2004 – 4 CN 11/03 –, BVerwGE 122, 207-219, Rn. 34

=> ganz oder teilweise „Funktionslosigkeit“ des Bebauungsplans also möglich bei Offensichtlichkeit

Für Annahme der Funktionslosigkeit reicht nicht aus, dass Vollzug des BPlans an einer nachfolgenden Rechtsänderung scheitert. In diesem Fall dürfte auch Merkmal der Offensichtlichkeit fehlen; der BPlan kann aber in einem solchen Fall **unvollziehbar** sein und damit § 1 Abs. 3 BauGB verletzen (Brügelmann, § 10, Rn. 390)

Vollzugsunfähigkeit aus rechtlichen Gründen allgemein: wenn Vollzug des Bebauungsplans an Rechtsvorschriften aus anderen Rechtsbereichen (z.B. Bauordnungsrecht, Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht usw.) scheitert, die absolute Anforderungen an Vollzug stellen, die insb. bei Vorhabenzulassung zu beachten sind

BVerwG, Urteil vom 21. März 2002 – 4 CN 14/00 –, BVerwGE 116, 144-155, Rn. 10



Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Rechtliche Grundlagen

wenn Gemeinde erkannt hat, dass Bebauungsplan **unwirksam** -> Planungspflicht (z.B. zur Aufhebung)

Arg.:

- Vermeidung der Erteilung rechtswidriger Baugenehmigungen
- Um Rechtsschein unwirksamer Pläne zu beseitigen (gebietet Rechtsstaatsprinzip)
- ggf. Amtshaftungsansprüche Dritter, wenn diese auf Bestand vertraut haben

Hinweis: Unterscheidung *funktionslose* und *nicht vollziehbare* Bebauungspläne: wenn BPlan von Anfang an oder wegen später eintretender Hindernisse ganz oder teilweise undurchführbar -> Unwirksamkeit wg. Verletzung § 1 Abs. 3 BauGB; Offensichtlichkeit nicht erforderlich -> Gemeinde wg. Rechtsschein zur z.B. Aufhebung verpflichtet (Brügelmann, § 10, Rn. 387)

Bei Offensichtlichkeit (also „funktionslosen“ BPlänen) ist aufgrund dieser Offensichtlichkeit förmliches Aufhebungsverfahren mit Außenwirkung nicht erforderlich; kann aber zweckmäßig sein durchzuführen, um Unwirksamkeit nach außen verbindlich festzustellen



Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Rechtliche Grundlagen

Ist Bebauungsplan unwirksam, so ist die Gemeinde verpflichtet und nicht nur befugt Rechtsschein durch Aufhebungsverfahren zu beseitigen, wenn sie Fehler nicht durch ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB beheben will oder kann und auch keinen neuen Bebauungsplan aufstellen will

vgl. BVerwG, Urteil vom 21. November 1986 – 4 C 22/83; BVerwG, Beschluss vom 12. Dezember 1990 – 4 B 143/90

Unterlässt es die Gemeinde, den Rechtsschein eines unwirksamen Bebauungsplans zu beseitigen, kommen Amtshaftungsansprüche in Betracht (Brügelmann, § 10, Rn. 347)

Insbesondere in den Fällen, in denen die Anwendung eines erkennbar unwirksamen Bauleitplans hohe Schadensersatzansprüche Dritter wegen Amtspflichtverletzung begründen kann, ist die kommunale Aufsichtsbehörde berechtigt, die Gemeinde im Wege einer für sofort vollziehbar erklärten Anordnung, ggf. im Wege der Ersatzvornahme, zu verpflichten eine Veränderungssperre in Kraft zu setzen und damit die mit hohen Haftungsrisiken der Gemeinde verbundene Umsetzung des unwirksamen Bauleitplans zu verhindern (Schrödter, § 1, Rn. 55)



Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Rechtliche Grundlagen

Planungspflicht

Das Unterlassen einer nach den örtlichen Gegebenheiten erforderlichen Planung bedeutet Rechtsverstoß

i.d.R. weites Planungsermessen (nur eingeschränkt überprüfbar)

ABER:

1. Verdichtung zur Planungspflicht, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen
2. Gilt grundsätzlich für die erstmalige Planung im Innen- oder Außenbereich ebenso wie für die inhaltliche Änderung oder Aufhebung eines **bestehenden Bauleitplans**
3. Durchsetzung mit den Mitteln der Kommunalaufsicht ist mit Bundesrecht vereinbar

vgl. BVerwG, Urteil vom 17. September 2003 – 4 C 14/01 (Mühlheim-Kärlich)



Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Rechtliche Grundlagen

Planungspflicht

Ob qualifizierte Gründe vorliegen ist nach objektiven Kriterien zu bestimmen und daher rechtlich voll überprüfbar

Kommt nicht auf subjektiven Willen der Gemeinde und das von ihr entwickelte städtebauliche Ordnungs- bzw. Entwicklungskonzept an (vgl. BVerwGE 119, 25-45)

Gesteigerter, objektiv gegebener und nachprüfbarer Planungsbedarf erforderlich

Städtebauliche Missstände (i.S.d. besonderen Städtebaurechts, vgl. § 136 Abs. 2 BauGB) starkes Indiz für Vorliegen Planungspflicht

Wenn missstands begründende Konflikte vorhanden sind und die so miteinander kollidierenden öffentlichen und privaten Belange eine Gesamtkoordination durch Planung verlangen

Bei „erhöhtem Bedarf“ -> besondere städtebauliche Gründe erforderlich



Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Rechtliche Grundlagen

Planungspflicht

„Das Planungsermessen der Gemeinde verdichtet sich [...] zur strikten Planungspflicht, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen [...]. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht, wenn [...] eine Gesamtkoordination der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erforderlich ist]. Die Gemeinde muss planerisch einschreiten, wenn ihre Einschätzung, die planerisetzende Vorschrift des § 34 BauGB reiche zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung aus, eindeutig nicht mehr vertretbar ist (Reidt, a.a.O., Rn. 49). Dieser Zustand ist jedenfalls dann erreicht, wenn städtebauliche Missstände oder Fehlentwicklungen bereits eingetreten sind oder in naher Zukunft einzutreten drohen. Die Planungspflicht entsteht nicht schon dann, wenn ein planerisches Einschreiten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen würde und deshalb "vernünftigerweise geboten" wäre. Sie setzt besonders gewichtige Gründe voraus und besitzt Ausnahmecharakter. Anhaltspunkte für das Vorliegen eines qualifizierten planerischen Handlungsbedarfs lassen sich etwa aus der für Sanierungsmaßnahmen geltenden Definition der städtebaulichen Missstände in § 136 Abs. 2 und 3 BauGB gewinnen“

BVerwG, Urteil vom 17. September 2003 – 4 C 14/01 –, BVerwGE 119, 25-45, Rn. 16



Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Rechtliche Grundlagen

Planungspflicht

Bebauungspläne, deren Festsetzungen [absoluten] Geboten oder Verboten widersprechen, verletzen „sonstige Rechtsvorschriften“ i.S.v. § 6 Abs. 2 BauGB/ § 10 Abs. 2 S. 2 BauGB und sind fehlerhaft (Brügelmann, § 1, Rn. 169), [vgl. Folie 7]

In solchen Fällen ebenfalls § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB verletzt, BVerwG, Beschluss vom 09. Februar 2004 – 4 BN 28/03 –, Rn. 6, juris [vgl. Exkurs, Folie 5]

Hindernis für **Vollzug** also nicht gegeben, wenn Ausnahme vom Verbot vorgesehen ist und dessen Voraussetzungen auch objektiv gegeben sind, was sogar für naturschutzrechtliche Befreiungslage gilt (vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2002 – 4 C 15/01 –, BVerwGE 117, 287-304, Rn. 20)

Darüber hinaus Planungspflicht nach § 1 Abs. 3 BauGB bei qualifizierten städtebaulichen Missständen [vgl. Folie 10 ff.]



Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

1. Fallgruppe (Aufhebung erforderlich):

Bebauungspläne deren Umsetzung unmöglich ist, z. B. weil eine Bebauung aufgrund der Lage im sog. besonderen Gefahrenbereich des neuen Überschwemmungsgebietes wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

2. Fallgruppe (Planungserfordernis zur Änderung, gem. § 1 Abs. 3 BauGB):

Bebauungspläne für die ein Planungserfordernis besteht, z. B. weil für Bauvorhaben nun eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich wird. Diese kann nur bei Errichtung der Gebäude in hochwasserangepasster Bauweise erteilt werden, wobei die Planungen dann aber regelmäßig mit den Festsetzungen (z. B. zum Maß der baulichen Nutzung, insb. den Höhenfestsetzungen) kollidieren würden.

3. Fallgruppe (Kein Planungserfordernis):

Bebauungspläne die nur unmaßgeblich vom neuen Überschwemmungsgebiet berührt sind, z. B. weil nur eine randliche Grünfläche betroffen ist oder nur einzelne Grundstücke vom neuen Überschwemmungsgebiet überlagert sind, sodass für eine Gebäudekonstruktion in hochwasserangepasster Bauweise, die Voraussetzungen für eine Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen.

Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

1. Fallgruppe (Aufhebung erforderlich):

Bebauungspläne deren Umsetzung unmöglich ist, z. B. weil eine Bebauung im besonderen Gefahrenbereich (gelb schraffiert) des neuen Überschwemmungsgebietes wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

VG Altenahr, OG Altenahr Bebauungsplan „Seilbahnstraße“ Sondergebiet Einzelhandel

The screenshot shows a GIS web application interface. On the left, there is a layer list titled 'Themenkatalog' with various layers. The 'Hochwasser Ahrtal' layer is expanded, showing sub-layers like 'Wassertiefen HQ 100', 'Anschlaglinie Hochwasser Juli 2021', 'ÜSG Ahr gesetzlich (vorläufige Sicherung)', and 'Besondere Gefahrenbereiche'. The 'Besondere Gefahrenbereiche' layer is checked and highlighted in yellow with diagonal hatching. The main map area shows an aerial view of a residential area with a large green overlay representing the flood risk zone. A red dashed line outlines a specific area within the green zone. A yellow hatched area is also visible, representing the special hazard area. The interface includes a search bar at the top, a layer list on the left, and a scale bar at the bottom right.

Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

1. Fallgruppe (Aufhebung erforderlich):

Bebauungspläne deren Umsetzung unmöglich ist, z. B. weil eine Bebauung im besonderen Gefahrenbereich (gelb schraffiert) des neuen Überschwemmungsgebietes wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

VG Altenahr, OG Altenahr Bebauungsplan „Seilbahnstraße“ Sondergebiet Einzelhandel

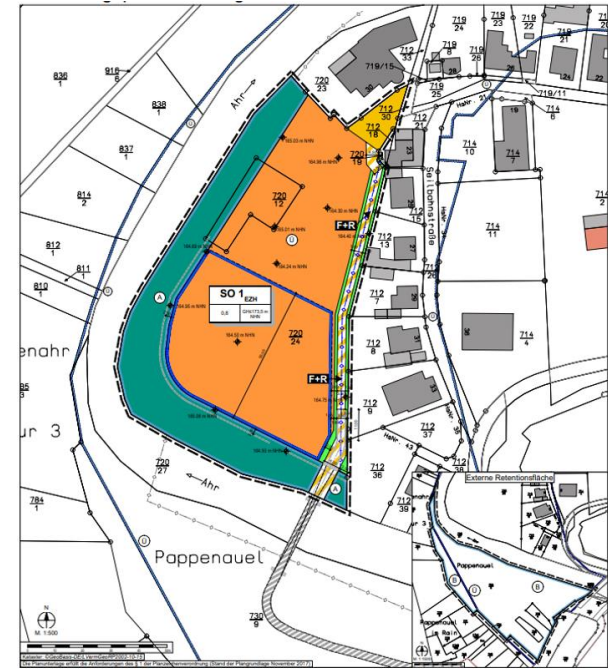
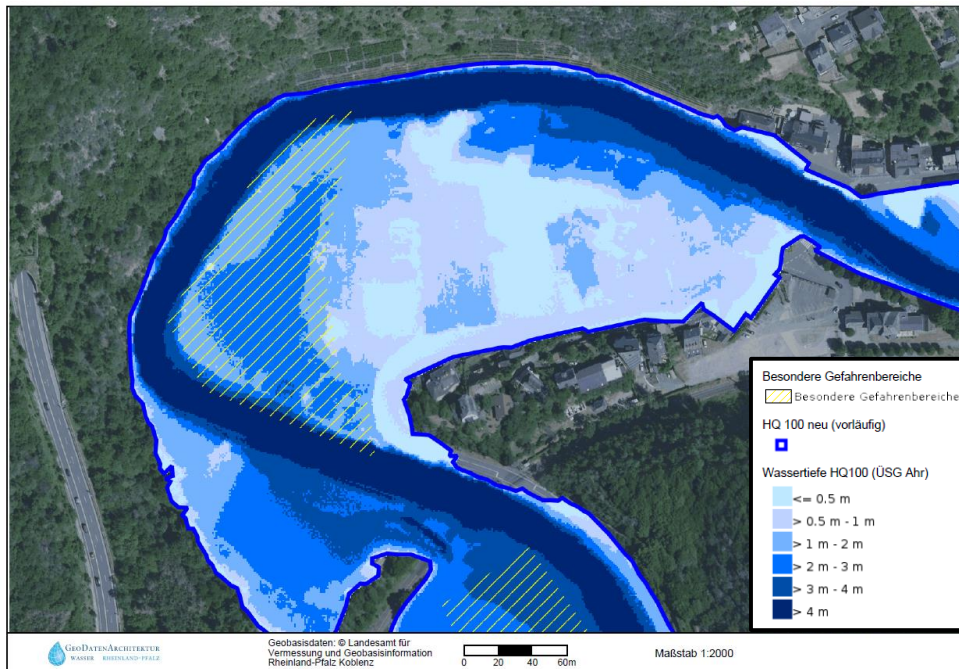


Hochwasserpartnerschaft Ahr Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

1. Fallgruppe (Aufhebung erforderlich):

Bebauungspläne deren Umsetzung unmöglich ist, z. B. weil eine Bebauung im besonderen Gefahrenbereich (gelb schraffiert) des neuen Überschwemmungsgebietes wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

VG Altenahr, OG Altenahr Bebauungsplan „Seilbahnstraße“ Sondergebiet Einzelhandel





Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Forderung Obere Wasserbehörde:

Das Gebiet liegt im mit Veröffentlichung vom 04.10.2021 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Ahr. Gemäß § 78 WHG ist dort die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als zuständige Obere Wasserbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von diesem Bauverbot zulassen, dazu muss im Bauantrag das Vorliegen der Ausnahmetatbestände gem. § 78 Abs. 5 WHG detailliert beschrieben und dargestellt werden:

- a) die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden
- b) der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser dürfen nicht nachteilig verändert werden
- c) der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt und
- d) es muss hochwasserangepasst ausgeführt werden

Da das Gebiet im sog. **besonderen Gefahrenbereich des Überschwemmungsgebietes** liegt, muss im Hochwasserfall hier mit massiven Schäden an Gebäuden aufgrund von Fließgeschwindigkeit, Wasserdruck und Treibgut gerechnet werden (Überflutungshöhen > 2m). Auch Personenschäden sind in diesem Bereich nicht auszuschließen. Das abgelafene Hochwasser hat deutlich die Zerstörungskraft der Ahr in diesem Bereich aufgezeigt.

Aufgrund der Topografie des Geländes in diesem Bereich kann sich die Ahr bei einem Hochwasser nur auf diese rechte Uferseite ausbreiten. Dadurch bilden sich im Hochwasserfall auch auf dem Vorland des Gewässers Strömungen aus. Das mitgeführte Treibgut führt zu einem Aufstau an allen Strömungshindernissen. Dadurch entsteht ein indifferentes Strömungsbild, was in diesem Fall zu der Zerstörung des Hauses geführt hat. Auch zukünftig ist an dieser Stelle aufgrund der ungünstigen hydraulischen Situation mit Überflutungen des Vorlandes mit entsprechenden Strömungen und Treibguttransport zu rechnen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist dieser Bereich daher von jeglicher Bebauung freizuhalten, um einen schadlosen Hochwasserabfluss gewährleisten zu können und so Schaden an Personen und Gebäuden abzuhalten.

Da an diesem Standort die Vorgaben des § 78 Abs. 5 nicht eingehalten werden können, **kann hier eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung für Einzelbauvorhaben nicht in Aussicht gestellt werden.**

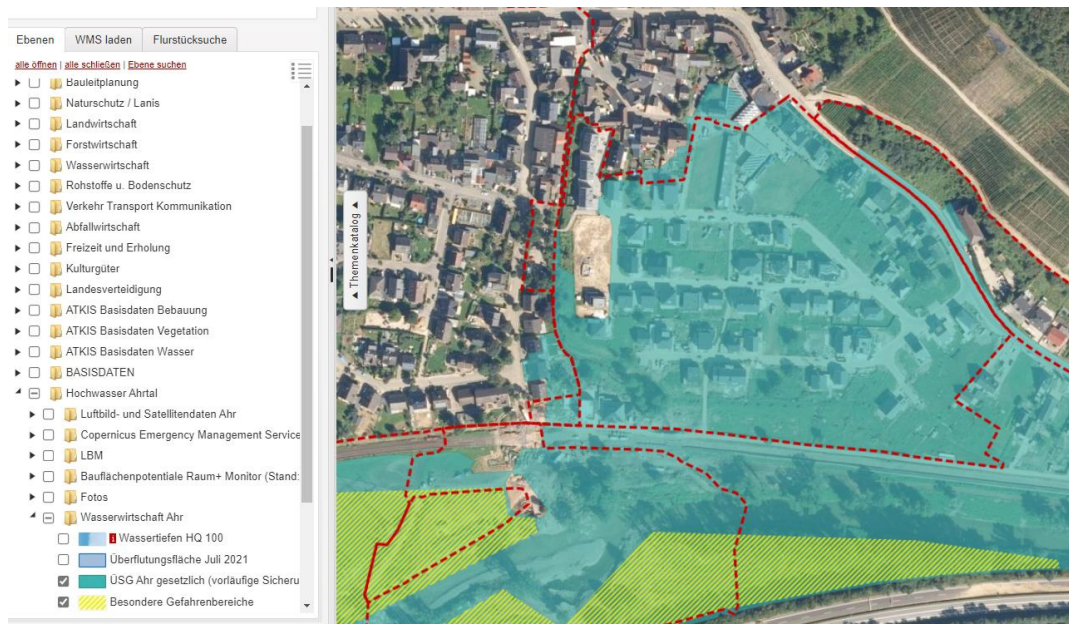
Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

2. Fallgruppe (Planungserfordernis zur Änderung):

Bebauungspläne für die ein Planungserfordernis besteht, z. B. weil für Bauvorhaben nun eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich wird. Diese kann nur bei Errichtung der Gebäude in hochwasserangepasster Bauweise erteilt werden, wobei die Planungen dann aber regelmäßig mit den Festsetzungen (z. B. zum Maß der baulichen Nutzung, insb. den Höhenfestsetzungen) kollidieren würden.

Bad Neuenahr-Ahrweiler, OT Heppingen, Bebauungsplan „Landskroner Straße“ WAMI



Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

2. Fallgruppe (Planungserfordernis zur Änderung):

Bebauungspläne für die ein Planungserfordernis besteht, z. B. weil für Bauvorhaben nun eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich wird. Diese kann nur bei Errichtung der Gebäude in hochwasserangepasster Bauweise erteilt werden, wobei die Planungen dann aber regelmäßig mit den Festsetzungen (z. B. zum Maß der baulichen Nutzung, insb. den Höhenfestsetzungen) kollidieren würden.



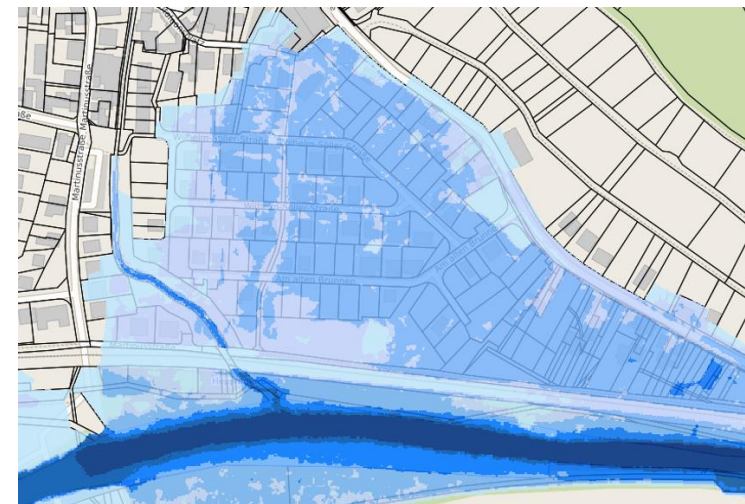
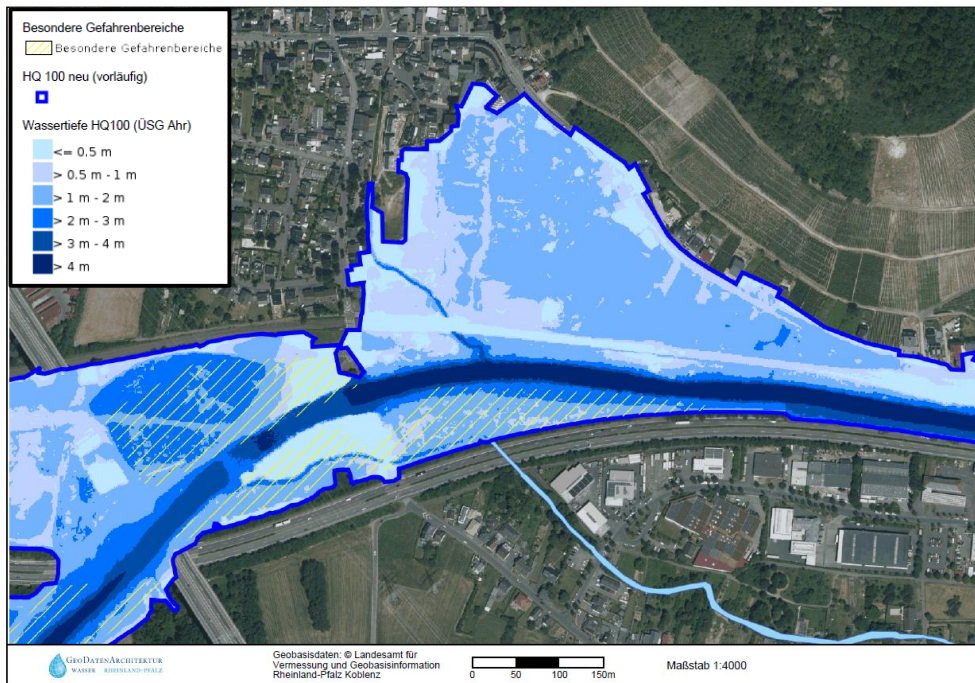
**Bad Neuenahr-Ahrweiler,
OT Heppingen, Bebauungsplan
„Landskroner Straße“ WA/MI**

Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

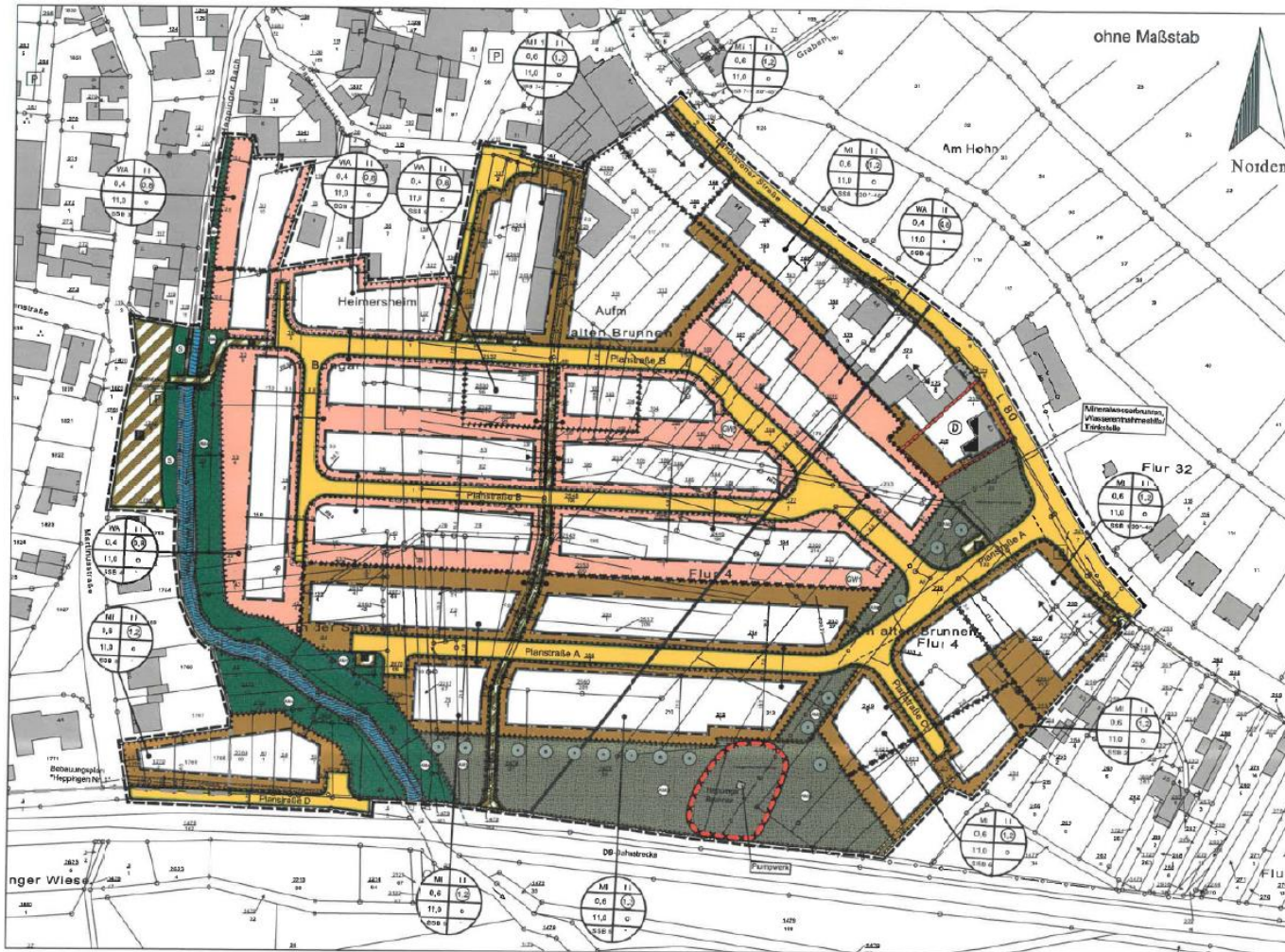
2. Fallgruppe (Planungserfordernis zur Änderung):

Bebauungspläne für die ein Planungserfordernis besteht, z. B. weil für Bauvorhaben nun eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich wird. Diese kann nur bei Errichtung der Gebäude in hochwasserangepasster Bauweise erteilt werden, wobei die Planungen dann aber regelmäßig mit den Festsetzungen (z. B. zum Maß der baulichen Nutzung, insb. den Höhenfestsetzungen) kollidieren würden.



**Bad Neuenahr-Ahrweiler,
OT Heppingen, Bebauungsplan
„Landskroner Straße“ WA/MI
Rechtskraft 2014**

Hochwasserpartnerschaft Ahr Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet



**Bad Neuenahr-Ahrweiler,
OT Heppingen,
Bebauungsplan
„Landskroner Straße“
WA/MI
Rechtskraft 2014**



Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Forderung Obere Wasserbehörde:

Das Gebiet liegt im mit Veröffentlichung vom 04.10.2021 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Ahr. Gemäß § 78 WHG ist dort die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als zuständige Obere Wasserbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von diesem Bauverbot zulassen, dazu muss im Bauantrag das Vorliegen der Ausnahmetatbestände gem. § 78 Abs. 5 WHG detailliert beschrieben und dargestellt werden:

- a) die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden
- b) der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser dürfen nicht nachteilig verändert werden
- c) der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt und
- d) es muss hochwasserangepasst ausgeführt werden

Bauvorhaben in diesem Gebiet, das geschützt hinter dem Bahndamm liegt und wo bei einem hundertjährigen Hochwasser mit Überflutungshöhen zwischen 0,5 und 1,5 m zu rechnen ist, können demnach aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn u.a. keine Geländeerhöhungen durchgeführt werden und für unumgängliche Retentionsraumverluste ein Ausgleich durch entsprechende Abgrabungen geschaffen wird bzw. wenn Untergeschosse (Garagen und Abstellräume) und Nebengebäude bei eintretendem Hochwasser geflutet werden.

Wohnräume der neuen Gebäude müssen hochwasserfrei d.h. 0,5 und 1,5 m höher als GOK liegen. Dadurch könnte es Zielkonflikte mit der im B-Plan vorgegebenen Gebäudehöhe geben, da die untersten Geschosse nicht mehr zu Wohnzwecken zur Verfügung stehen. Sollte das untere Geschoss eines Gebäudes hochwasserdicht errichtet werden, müsste ein entsprechender Retentionsraumverlust auf dem Grundstück erfolgen. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße erscheint das schwierig. Ggf. kann entlang des Bahndamms eine Hochwasserschutzanlage geplant werden (Zustimmung der Bahn erforderlich), um das Gebiet zu schützen (Durchfluss des Heppinger Baches muss weiterhin möglich sein).



Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans „Landskroner Straße“, die wasserrechtlich relevant sein könnten:

1.1 Art der baulichen Nutzung: WA / MI

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Gebäudehöhe max. 11 m, max. II Vollgeschosse.

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die als Höchstgrenze in der Planzeichnung festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Gemessen wird hierbei in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade von Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt / First bis zur Straßenoberkante an der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze. Zu messen ist senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. (Kritische Festsetzung - kann mit der erforderlichen Höhe der Baukonstruktion bei hochwasserangepasster Bauweise kollidieren, sodass der planerische Wille der plangebenden Gemeinde zu Ausbildung von Gebäuden mit II Vollgeschossen bei einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m nicht umsetzbar ist)

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Durch die in der Planzeichnung in einigen Bereichen festgesetzte Firstrichtung wird die Stellung der baulichen Anlagen bezogen auf die Ausrichtung der Längsachse eines Gebäudes parallel zur vorgegebenen Firstrichtung festgesetzt. Die Längs- und Querachsen eines Gebäudes ergeben sich aus dem Verhältnis der Gebäudeseiten zueinander. Garagen und Anbauten können bei der Ermittlung der Längsachse angerechnet werden, sofern sie baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Die festgesetzte Firstrichtung ist bis auf untergeordnete Gebäudebestandteile verbindlich einzuhalten. (Kritische Festsetzung - kann mit Hochwasserabfluss kollidieren)

1.4 Garagen und Carports (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO):

Garagen und Carports sind zulässig:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der seitlichen Abstandsflächen bis auf Höhe der rückwärtigen, straßenabgewandten Baugrenze. (Kritische Festsetzung aufgrund wasserrechtlicher Restriktionen bezüglich des Hochwasserabflusses)



Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans „Landskroner Straße“, die wasserrechtlich relevant sein könnten:

1.5 Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO):

Stellplätze sind zulässig:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der seitlichen Abstandflächen bis auf Höhe der rückwärtigen, straßenabgewandten Baugrenze,

Innerhalb der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (einschließlich ihrer Zufahrten) bis zu einem Flächenanteil von maximal 40 % dieser Flächen,

Darüber hinaus in Mischgebieten auch innerhalb der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (einschließlich ihrer Zufahrten) bis zu einem Flächenanteil von maximal 60 % dieser Flächen.

(Aus wasserwirtschaftlicher Sicht unkritische Festsetzung)



Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans „Landskroner Straße“, die wasserrechtlich relevant sein könnten:

1.6 Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO):

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Garten- und Gerätehäusern sowie Fahrradunterständen und Müllboxen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu folgendem Umfang zulässig:

Im straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksbereich in ihrer Summe bis zu einer Größe von insgesamt 50 m³ je Grundstück,

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Abstandszone zum Gewässer III. Ordnung (Heppinger Bach) in ihrer Summe bis zu einer Größe von insgesamt 10 m³, sofern hierfür die wasserrechtliche Genehmigung erteilt wird.

Oberirdische fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

(Aus wasserwirtschaftlicher Sicht unkritische Festsetzung)

1.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/Immissionen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist angesichts vorhandener Lärmquellen außerhalb des Plangebiets (A 61, B 266, L 80 Landskroner Straße, Ahrtalbahn) als lärmvorbelastetes Gebiet einzustufen. Die Planzeichnung enthält einen diesbezüglichen allgemeinen Hinweis.

Im Plangebiet erfolgt daher eine Zonierung der festgesetzten Baugebiete in unterschiedliche Schallschutzbereiche (SSB), für die differenzierte Festsetzungen / Hinweise zur Beachtung Grundrissgestalterischer und passiver Schallschutzmaßnahmen gelten. Die Bezeichnungen SSB 1 – SSB 7-2 sind en Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Innerhalb der festgesetzten Bauflächen sind besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) erforderlich, die auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wie folgt festgesetzt werden: ...



Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans „Landskroner Straße“, die wasserrechtlich relevant sein könnten:

1.12 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Vermeidung erhöhter Kohlendioxidbelastung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Zum Schutz vor gesundheitsschädlichen Kohlendioxidbelastungen ist im gesamten Plangebiet die Errichtung von Kellern (bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche unzulässig).

Ausnahmsweise Errichtung von Kellern

Die Errichtung von Kellern (baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche zum dauerhaften oder auch nur zum zeitweisen Aufenthalt von Personen) ist bei gutachterlichem Nachweis einer günstigen Bodenluftbeschaffenheit durch eine baugrundbezogene Detailuntersuchung oder durch eine objektbezogene, gutachterlich vorgegebene Maßnahmenfestlegung bei der Objektausführung zur Vermeidung einer gesundheitsschädlichen Anreicherung von Kohlendioxidgas in Kellerräumen ausnahmsweise zulässig. Entsprechende Nachweise sind im jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren zu erbringen. Im Falle des Unbedenklichkeitsnachweises zur Bodenluft ist der Eingriff in den Untergrund im Hinblick auf den gebotenen Heilquellenschutz sowie den anzutreffenden hohen Grundwasserspiegel auf maximal 4 m Bautiefe zu beschränken. Bei Unterkellerungen sind zudem die nachrichtlichen Hinweise unter der Rubrik „Boden und Baugrund“ unter **Ziffer 7** zu beachten. (Diese wasserrechtlich relevante Festsetzung bzw. Hinweis gilt weiterhin)

7.0 Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

Bodenluft und Kohlenstoffdioxidkonzentrationen

Gem. der vorliegenden Bodenluftuntersuchung vom 27.11.2007 ist im Plangebiet mit erhöhten Kohlendioxidkonzentrationen in der Bodenluft zu rechnen. Deshalb wurde die Errichtung von Kellerräumen grundsätzlich ausgeschlossen. Lediglich bei Nachweis der Unbedenklichkeit ist einzelfallbezogen eine Ausnahme möglich. Ggf. kann das Risiko gesundheitsschädlicher Kohlendioxidanreicherungen in Kellerräumen u. a. mit folgenden Maßnahmen oder deren Kombination weitgehend vermieden werden und ist im Rahmen der jeweiligen Ausführungsplanung für das jeweilige Objekt zu ermitteln:

Verzicht auf eine Unterkellerung der Objekte und Gründung auf einer Stahlbetonbodenplatte mit gasdurchlässigen Frostschürzen, Aktive Gasdrainage an der Basis der Arbeitsraumverfüllung des Kellergeschosses, Zwangsbe- und Entlüftung der Kellerräume i. V. m. mit Überwachung der Raumluft durch Gasspürgeräte, Ausführung gasundurchlässiger Keller, z. B. gem. DIN 18195, Teil 6, VOB, Teil C, DIN 18336. (Kritische Festsetzung bzw. Hinweis. Das Aufschwimmen muss statisch berücksichtigt werden.)



Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans „Landskroner Straße“, die wasserrechtlich relevant sein könnten:

Boden und Baugrund

Im Rahmen der Bauausführung (Hoch- und Tiefbaumaßnahmen) sind die im egologischen und hydrologischen Flächengutachten vom 31.10.2001 genannten Hinweise und Empfehlungen zur Bebauung, zum Straßenbau sowie zur Herstellung der Baugruben und Kanalgräben zu beachten. (neues Gutachten erforderlich ?)

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau werden folgende Hinweise gegeben:

Angesichts des hohen Grundwasserstands ist mit Grundwassereintritten in die Baugrube zu rechnen. Bauwerke unterhalb der Geländeoberkante sind z. B. durch den Einbau einer „weißen Wanne“ wasserdicht auszuführen. (Kritische Festsetzung bzw. Hinweis – wegen möglichen Aufschwimmens und Kollision mit hochwasserangepasster Bauweise. Das Aufschwimmen muss entsprechend statisch berücksichtigt werden, und Retentionsraumverlust muss berücksichtigt werden.)

Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme

Aufgrund der Lage des gesamten Plangebiets im Heilquellenschutzgebiet ist der Bau und Betrieb von vertikalen Erdwärmesonden zur Nutzung von Erdwärme unzulässig. Flächenkollektoren, die knapp unterhalb der Erdoberfläche eingesetzt werden, sind ggf. – nach Prüfung im Einzelfall – zulässig. Hierzu ist ein entsprechender Antrag bei der Kreisverwaltung Ahrweiler, Abteilung für Umwelt und Strukturentwicklung zu stellen. (Aus wasserwirtschaftlicher Sicht unkritische Festsetzung)

Genehmigungspflicht baulicher Anlagen im 10-m-Bereich des Heppinger Bachs

Gem. § 76 Landeswassergesetz (LWG) bedürfen alle Geländeänderungen und jegliche baulichen Anlagen (auch solche, die nicht der Genehmigungspflicht der Landesbauordnung unterliegen) einer wasserrechtlichen Genehmigung. (Diese wasserrechtlich relevante Festsetzung bzw. Hinweis gilt weiterhin)

Freiflächengestaltung der Baugrundstücke

Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. des Freistellungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan mit qualifizierten Angaben zur Bepflanzung vorzulegen. Der Freiflächengestaltungsplan ist als Bestandteil in die Baugenehmigung bzw. den Freistellungsbescheid aufzunehmen. (Aus wasserwirtschaftlicher Sicht unkritische Festsetzung)



Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans „Landskroner Straße“, die wasserrechtlich relevant sein könnten:

Niederschlagsentwässerung

Gemäß der Ergebnisse des für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstellten hydrologischen und geologischen Flächengutachtens vom 31.10.2001) ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet aufgrund der ungünstigen Versickerungswerte der oberflächennah anstehenden Decklehmschichten und durch den hohen Grundwasserstand sowie aufgrund des ausgewiesenen Heilquellenschutzgebietes nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand umzusetzen.

Entsprechend den Untersuchungen erfolgt die Entwässerung des Plangebietes daher im Trennsystem mit separater Schmutz- und Niederschlagskanalisation.

Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz wird dennoch empfohlen, die teilweise Versickerung, Sammlung und die Verwertung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers durch geeignete Maßnahmen – unter Beachtung der fachgesetzlichen Anforderungen – auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist der öffentlichen Niederschlagswasserkanalisation ordnungsgemäß zuzuführen.

Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz wird die Sammlung des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen zur Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.

(Kritische Festsetzung bzw. Hinweis - wegen möglichen Aufschwimmens der Zisternen und Kollision mit hochwasserangepasster Bauweise. Das Aufschwimmen muss beim Bau berücksichtigt werden.)

Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

3. Fallgruppe (Kein Planungserfordernis):

Bebauungspläne die nur unmaßgeblich vom neuen Überschwemmungsgebiet berührt sind, z. B. weil nur eine randliche Grünfläche betroffen ist oder nur einzelne Grundstücke vom neuen Überschwemmungsgebiet überlagert sind, sodass für eine Gebäudekonstruktion in hochwasserangepasster Bauweise, die Voraussetzungen für eine Befreiungsmöglichkeit nach § 31 (2) BauGB vorliegen.

VG Altenahr, OG Hönningen Bebauungsplan „Frohnwiese“ MD

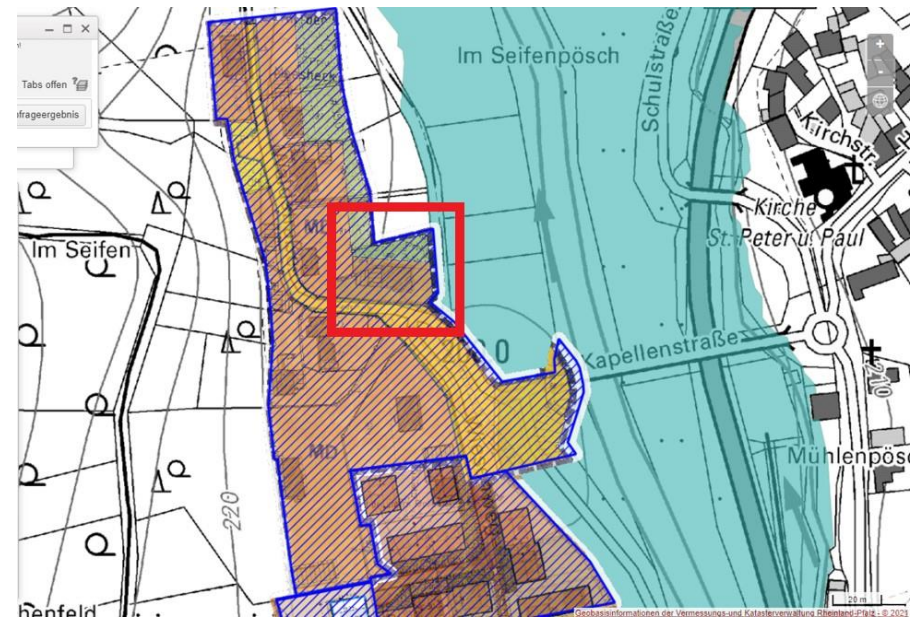
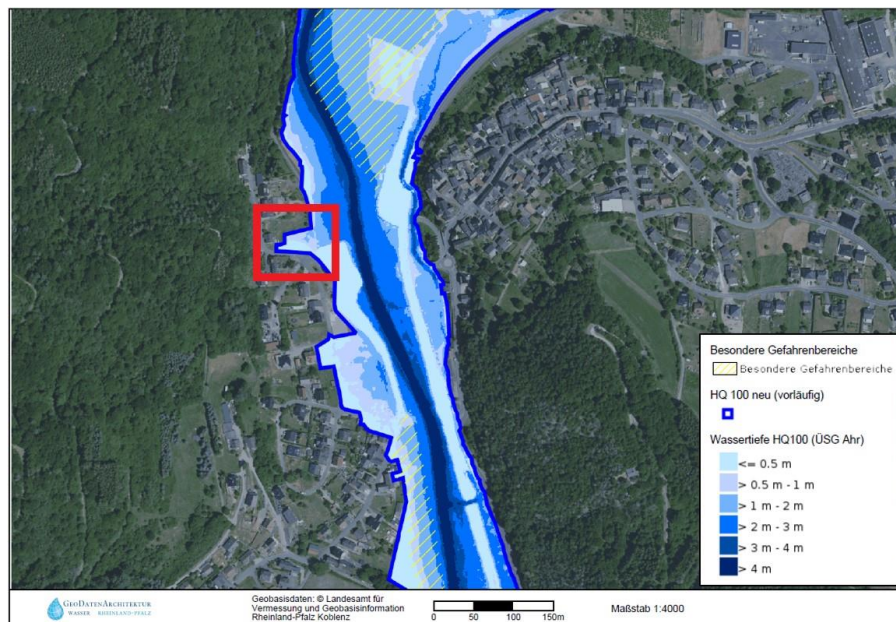
The screenshot displays a GIS web application interface. On the left, there is a 'Hintergrundkarte wählen:' dropdown menu set to 'Luftbilder' and a 'Hintergrundkarte Sättigung (%)' slider. Below this is a 'Themenkatalog' with a list of layers. The 'Hochwasser Ahrtal' layer is expanded, showing sub-layers like 'Wassertiefen HQ 100', 'Anschlaglinie Hochwasser Juli 2021', 'ÜSG Ahr gesetzlich (vorläufige Sicherung)', and 'Besondere Gefahrenbereiche'. The 'Besondere Gefahrenbereiche' layer is checked and highlighted in yellow. The main map area shows an aerial view with a red dashed line outlining a residential area, a green shaded flood risk area, and a yellow shaded area for special danger zones. A scale bar at the bottom right indicates 50 meters.

Hochwasserpartnerschaft Ahr Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

3. Fallgruppe (Kein Planungserfordernis):

Bebauungspläne die nur unmaßgeblich vom neuen Überschwemmungsgebiet berührt sind, z. B. weil nur eine randliche Grünfläche betroffen ist oder nur einzelne Grundstücke vom neuen Überschwemmungsgebiet überlagert sind, sodass für eine Gebäudekonstruktion in hochwasserangepasster Bauweise, die Voraussetzungen für eine Befreiungsmöglichkeit nach § 31 (2) BauGB vorliegen.

VG Altenahr, OG Hönningen Bebauungsplan „Frohnwiese“ MD



Hochwasserpartnerschaft Ahr

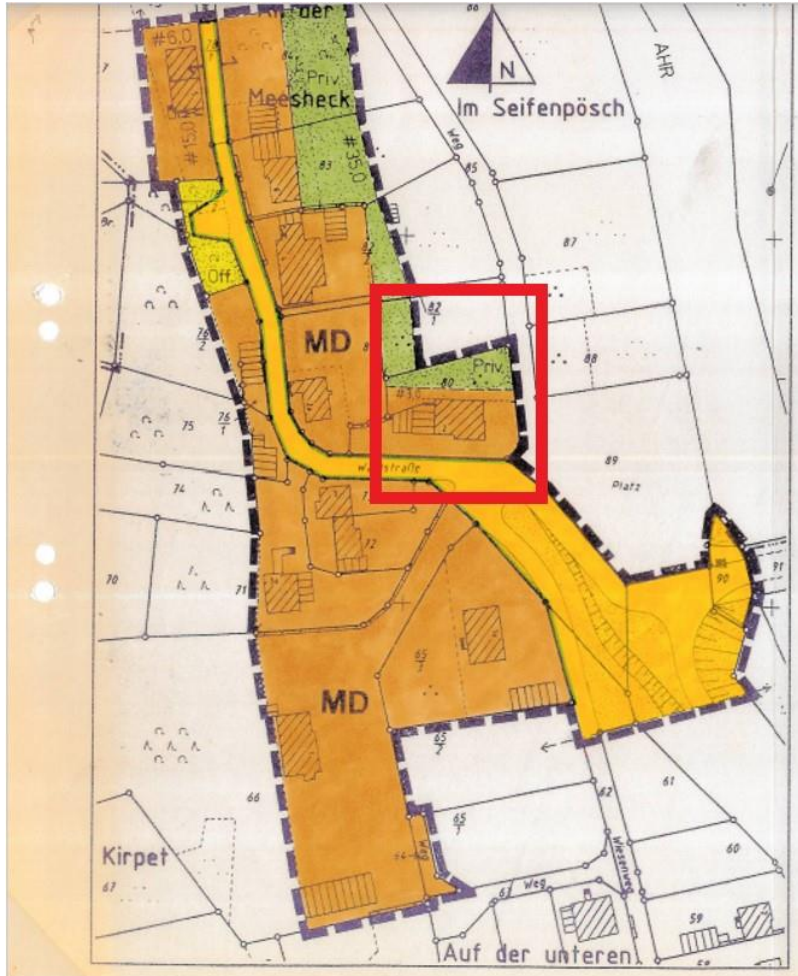
Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

3. Fallgruppe (Kein Planungserfordernis):

VG Altenahr, OG Hönningen Bebauungsplan „Frohnwiese“ MD

Hier besteht kein Planungserfordernis zur Änderung des Bebauungsplans.

Lediglich ein bereits bebautes Baugrundstück ist vom neuen ÜSG überlagert. Sollte hier die Neuerrichtung oder die Änderung des bestehenden Gebäudes geplant werden und die erforderliche Errichtung in hochwasserangepasster Bauweise zu einer Konstruktion führen die den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht, dürften hier die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen, da die Grundzüge der Planung bei einer Befreiung in diesem Einzelfall gewahrt bleiben könnten.





Hochwasserpartnerschaft Ahr

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Forderung Obere Wasserbehörde:

Ein kleiner Teil des Gebietes liegt im mit Veröffentlichung vom 04.10.2021 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Ahr. Gemäß § 78 WHG ist dort die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als zuständige Obere Wasserbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von diesem Bauverbot zulassen, dazu muss im Bauantrag das Vorliegen der Ausnahmetatbestände gem. § 78 Abs. 5 WHG detailliert beschrieben und dargestellt werden:

- a) die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden
- b) der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser dürfen nicht nachteilig verändert werden
- c) der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt und
- d) es muss hochwasserangepasst ausgeführt werden

Bauvorhaben in diesem Gebiet, können demnach aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn u.a. keine Geländeerhöhungen durchgeführt werden und für unumgängliche Retentionsraumverluste ein Ausgleich durch entsprechende Abgrabungen geschaffen wird bzw. wenn Untergeschosse (Garagen und Abstellräume) und Nebengebäude bei eintretendem Hochwasser geflutet werden. Wohnräume eines neuen Gebäudes müssen hochwasserfrei liegen. Aufgrund der geringen Überflutungshöhen in dem betroffenen Bereich erscheint die Erfüllung der o.g. wasserrechtlichen Vorgaben einfach möglich.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Struktur- und
Genehmigungsdirektion Nord
Stresemannstraße 3 - 5
56068 Koblenz