
STADT SINZIG

**BEBAUUNGSPLAN
„AUF DER SCHAFSWIESE“**

- BEGRÜNDUNG

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (2) BauGB sowie
der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Projekt:

Stadt Sinzig
Bebauungsplan „Auf der Schafswiese“
- Stadtteil Koisdorf
Begründung

Stand:

07.05.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS DER PLANUNG	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	7
2.1	ÜBERSICHT ÜBER DAS VERFAHREN	7
2.1.1	Verfahrensablauf	7
3	WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
4	ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND UMWELT- RELEVANTEN RAHMENBEDINGUNGEN	9
4.1	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	9
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	11
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	11
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	11
5.2.1	Geschoß- und Grundflächenzahl	12
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	12
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	13
5.3.1	Bauweise	13
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen.....	14
5.4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN.....	14
5.5	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	15
5.6	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	15
5.6.1	Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen.....	15
5.6.2	Versickerung der Niederschlagswasser	15
5.6.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
5.7	EINGRIFFSREGELUNG.....	17

6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	18
7	VER- UND ENTSORGUNG	19
7.1	WASSERVERSORGUNG	19
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG	19
7.3	STROMVERSORGUNG	22
8	BODENORDNUNG	22
9	FLÄCHENBILANZ	22
	ANLAGEN	23

1 ANLASS DER PLANUNG

Die Stadt Sinzig hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung der Schwellenwertberechnung gemäß den Zielen Z 30 bis Z 33 des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 ein Wohnbauflächenkonzept erstellt.

Bestandteil dieses Wohnbauflächenkonzepts sind u.a. die Parzellen Gemarkung Koisdorf, Flur 3, Nrn. 38 tlw., 39 tlw. und 40 tlw.. Diese sind ausgehend von der „Ahrentaler Straße“ bis zu einer Tiefe von ca. 35 m als Wohnbaufläche dargestellt und sollen einen Beitrag zur Deckung des ermittelten Wohnraumbedarfs im Stadtgebiet beitragen.

Die Grundstückseigentümer haben zwischenzeitlich einen Antrag an die Stadt auf Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt. Damit sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die angedachte Wohnbauentwicklung herbeigeführt 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 – wie erwähnt - bei der o.a. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans herauskristallisiert.

So wurde im Rahmen dieser Neuaufstellung durch das mit der Bauleitplanung beauftragte Ingenieurbüro eine Schwellenwertberechnung gemäß den Zielen Z 30 bis Z 33 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 durchgeführt. Hierbei hat sich ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 28,47 ha für die Stadt Sinzig gezeigt, so dass „außerhalb des Flächennutzungsplans“ weitere Flächen für die weitere Wohnbauflächenentwicklung bereitgestellt werden können.

Zudem zeigt die durchgeführte Schwellenwertberechnung, dass der im Stadtgebiet berechnete Bedarf von 43,91 ha nicht allein durch das zur Verfügung stehende Innenpotenzial (ca. 0,19 ha) sowie die Baulücken von ca. 8,77 ha gedeckt werden kann. Hierbei ist zu erwähnen, dass diese Flächen zumeist in Privateigentum stehen und dem Wohnungsmarkt nicht zugänglich sind. Eine „verlässliche“ Wohnbaupolitik auf dieser Grundlage ist für die Stadt daher nicht möglich.

Daher soll mit der angestrebten Ausweisung weiterer Wohnbauflächen der bestehende Siedlungsdruck abgemildert und benötigte zusätzliche Bauflächen im Stadtgebiet bereitgestellt werden.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist – „ungeachtet“ des seitens der Regional- und Landesplanung geforderten statistischen Nachweises zum tatsächlichen Wohnbauflächenbedarf - vor dem Hintergrund der gesamtheitlichen Entwicklung im Bereich des Stadtgebiets aus planerischer Sicht geboten.

Wesentliche Gründe für diesen Bedarf sind die räumliche Nähe der Stadt zur Wirtschaftsregion Köln/ Bonn, die verkehrsgünstige Lage mit der Anbindungsmöglichkeit an die Bundesautobahnen BAB 61 und Bundesstraße B 9,

die Lage an der Eisenbahnstrecke Koblenz-Köln mit dem Bahnhof Sinzig sowie die vorhandene und fortschreitende gewerbliche mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot.

Die attraktive Lagegunst zu den Oberzentren Köln/ Bonn sowie die gute Verkehrsanbindung an überörtlich bedeutsame Straßen und die damit verbundene Erreichbarkeit eines attraktiven Angebotes an Arbeitsplätzen sowie die Bildungseinrichtungen vor Ort bzw. in zumutbarer Entfernung machen Sinzig zu einem attraktiven Wohnstandort.

In Ergänzung hierzu tritt die Lagegunst zu den Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Mittelrhein-Ahr-Eifel-Gebiet. Das Naturraumpotenzial sowie die gute Infrastrukturausstattung im Bereich der Bildung, Kinderbetreuung und Versorgung im Stadtgebiet führen ebenfalls dazu, dass Sinzig ein bevorzugter Wohnstandort ist.

Insgesamt führt diese Situation dazu, dass im Stadtgebiet ein ständiger Nachfragebedarf an geeigneten Wohnbauflächen besteht, der sich aus den zuvor dargelegten Gründen nicht nur auf die einheimische Bevölkerung erstreckt. Ein erhöhter Nachfragebedarf nach geeigneten Wohnbauflächen ergibt sich in der Ahr-Region insbesondere auch aus der Naturkatastrophe im Juli 2021.

Des Weiteren ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Stadt insbesondere ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

In Grundsatz G 50 ist weiterhin ausgeführt, dass ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnformen für Familien und Ein-Eltern-Haushalte sowie für ältere und behinderte Menschen gesichert und weiterentwickelt werden soll.

Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist eine hinsichtlich der Alters- und Sozialstruktur heterogene Bevölkerungszusammensetzung anzustreben. Dabei ist zum Beispiel kostengünstiges Bauland für Familien durch Ausschöpfung des städtebaulichen Instrumentariums zu mobilisieren.

In dem durch eine heterogene Siedlungsstruktur geprägten Stadtteil Koisdorf resultiert der Siedlungsdruck daher auch aus der einheimischen Bevölkerung – und hier durch die vor Ort aufgewachsene junge Generation. Diese hat ein starkes Interesse nach einem dauerhaften Verbleib vor Ort.

Die Bereitstellung eines Wohnbauflächenpotenzials im Stadtteil ist somit auch aus sozialverträglichen Gesichtspunkten von Bedeutung (siehe hierzu § 1 (6) Nrn. 2 und 3 BauGB) und geboten.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Übersicht über das Verfahren

2.1.1 Verfahrensablauf

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Schafswiese“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Das Bundesverwaltungsgericht hatte im Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22 den § 13b BauGB für unionswidrig erklärt.

Daraufhin wurde der § 13b BauGB aus dem Baugesetzbuch gestrichen.

Der Gesetzgeber hat mit der Aufnahme des § 215a BauGB den planenden Gemeinden jedoch die Möglichkeit eröffnet, begonnene Planverfahren, die nach § 13b BauGB in einer vor dem Inkrafttreten dieses Artikels geltenden Fassung eingeleitet wurden, geordnet zu Ende zu führen. Ebenso werden hiervon bereits abgeschlossene Verfahren erfasst, die jedoch wegen der Anwendung des § 13b BauGB an einem nach §§ 214 und 215 BauGB beachtlichen Fehler leiden. Diese können nunmehr im ergänzenden Verfahren in Kraft gesetzt werden.

Im vorliegenden Planungsfall ist die zur Überplanung angedachte Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig als Wohnbaufläche dargestellt. Somit kann insbesondere das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB eingehalten werden.

Vor diesem Hintergrund soll für die Fortführung des Verfahrens das Regelverfahren mit einer 2-stufigen Beteiligung, einem Umweltbericht einschließlich zusammenfassender Erklärung sowie Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zur Anwendung kommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 23.09.2024 bis einschließlich 25.10.2024 statt. Seitens Öffentlichkeit wurde lediglich eine Stellungnahme mit auswertungsrelevantem Inhalt abgegeben (Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.).

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.09.2024 am Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Folgende Behörden haben eine Stellungnahme **mit** auswertungsrelevanten Inhalten vorgebracht:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht,
3. Kreisverwaltung Ahrweiler,
4. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz,
5. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,
6. Stadtwerke Sinzig und
7. Stadtverwaltung Sinzig, Fachbereich 3 Verkehr.

Folgende Behörden haben eine Stellungnahme **ohne** Auswertungsrelevante Inhalte für die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans vorgetragen. Diese werden hiermit dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr,

2. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/ Saarbrücken,
3. Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Geschäftsbereich Verkehr, Fachgruppe V IV,
4. Forstamt Ahrweiler,
5. Deutsche Flugsicherung,
6. Deutscher Wetterdienst,
7. RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.,
8. Handwerkskammer Koblenz,
9. IHK Koblenz,
10. Polizeipräsidium Koblenz,
11. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Direktion Landesarchäologie,
12. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
13. Deutsche Telekom Technik GmbH,
14. Amprion GmbH,
15. KEVAG-Telekom GmbH,
16. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH und
17. PLEDOC GmbH,
18. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald,

Seitens der beteiligten Nachbargemeinden hatte die Verbandsgemeinde Linz/ Rhein eine Stellungnahme ohne auswertungsrelevante Inhalte für den Bebauungsplan abgegeben.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 2026 die Auswertung der Stellungnahmen vorgenommen. In der gleichen Sitzung wurden der Plananerkennungsbeschluss gefasst sowie die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

Gemäß §§ 2 (2) BauGB wird hiermit auch den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Stadt Sinzig zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

3 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Parzellen als Wohnbauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird im vorliegenden Planungsfall entsprochen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt abgebildet.

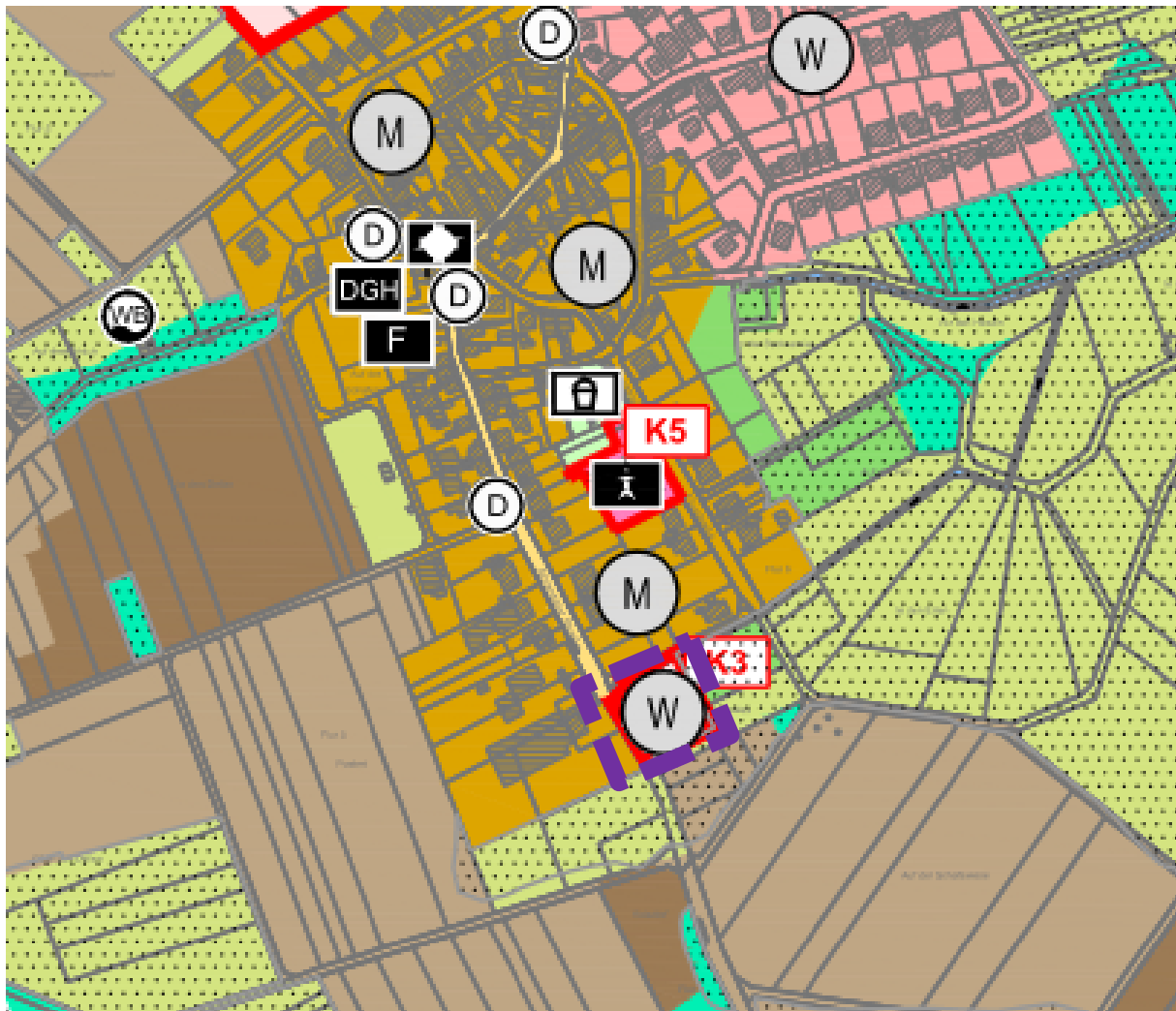


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes, Quelle Stadt Sinzig

4 ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND UMWELTRELEVANTEN RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Merkmal	Erläuterungen
Lage im Raum	Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Koisdorf und wird wie folgt begrenzt: - nördlich durch eine Grabenparzelle, - südlich durch die Grenze der Parzelle Nr. 38, - östlich durch die noch zu bildenden Parzellengrenzen in einem Abstand von ca. 35 m zur „Ahrentaler Straße“ und - westlich durch die „Ahrentaler Straße“.

Merkmal	Erläuterungen
Nutzung	Während die Parzellen Nrn. 39 und 40 als private Freizeit- und Gartenfläche genutzt werden, unterliegt die Parzelle Nr. 38 der Grünlandnutzung. Die nördlich an die Potenzialfläche angrenzende Bebauung ist gekennzeichnet durch die Wohnnutzung. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich der „Ahrentaler Straße“ liegt ein gewerblicher Betrieb. Im Außenbereich liegt in einer Entfernung von ca. 240 südlich des Plangebiets eine landwirtschaftliche Wirtschaftsstelle.
Erschließung	Die verkehrsmäßige Erschließung ist über die „Ahrentaler Straße“ sichergestellt. Die nächste Haltestelle ÖPNV befindet sich in ca. 150 m Entfernung in der Ortslage von Koisdorf.
Topographie	Die Auswertung der Topographie auf der Grundlage der TK 25 zeigt folgende Verhältnisse: ▪ ansteigendes Gelände in Nord-Süd-Richtung um ca. 4% und ▪ von der „Ahrentalerstraße“ in östliche Richtung abfallendes Gelände um ca. 7%. Insgesamt weist die Topographie günstige Voraussetzungen für die angedachte Ausweisung einer Wohnbaufläche auf.
Ver- und Entsorgung	Zurzeit sind keine für die geplanten Siedlungsflächen ausreichend dimensionierten Einrichtungen der technischen Infrastruktur vorhanden. Gemäß den Erkenntnissen aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans stellt sich die Situation der Ver- und Entsorgung wie folgt dar: ▪ Wasserversorgung: Es bedarf einer hydraulischen Prüfung. ▪ Für die Abwasserbeseitigung steht ein Mischsystem zur Verfügung. Das Schmutzwasser kann in das bestehende Leitungsnetz eingeleitet werden. ▪ Das Regenwasser kann gemäß den Vorgaben des Landeswasser- und Wasserhaushaltsgesetzes nicht in das Mischsystem eingeleitet werden. Grundsätzlich soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle beseitigt werden. Hierzu ist zu klären, ob der Untergrund eine entsprechende Versickerungsfähigkeit aufweist. Sofern die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht gegeben ist, bedarf es einer Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung in ein Gewässer.
Planungsrecht	Die Flächen sind aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß der Zweckbestimmung dient ein WA vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog sieht nach § 4 (2) BauNVO neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren.

Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen. Somit kann grundsätzlich dem Planungsziel nach Umsetzung eines ländlich geprägten Wohngebiets Rechnung getragen werden.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen, die sich im Wesentlichen aus den ortsspezifischen Gegebenheiten wie etwa die Randlage des Plangebiets von Koisdorf sowie die überwiegend durch das Wohnen geprägte Umgebungsbebauung im Bereich zwischen „Ahrentaler Straße“ und „Flurstraße“ ergibt.

Vor diesem Hintergrund sind im vorliegenden Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die im Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO für ausnahmsweise zulässig deklarierten Anlagen und Einrichtungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen für sind dagegen unzulässig.

Diese haben keinen wohnähnlichen Charakter und übernehmen für das Plangebiet keine dem Wohngebiet dienende Funktion. Außerdem fügen sie sich hinsichtlich ihrer Funktion nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Baugebiets ein. Dies betrifft zum einen den nicht vorhandenen Bedarf an dieser Stelle des Stadtgebiets, die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens mit der Konsequenz einer zusätzlichen Beeinträchtigung des innerörtlichen Straßennetzes, möglicher Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner durch den Verkehr und den Betrieb sowie die Flächenintensität dieser Einrichtungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Geschoß- und Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung.

5.2.1 Geschoß- und Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung.

Im vorliegenden Planbereich ist die Grundflächenzahl im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets mit $GRZ = 0,4$ festgesetzt worden.

Für die künftigen Bauherren kann auf diese Weise eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks ist möglich.

Die Ausnutzbarkeit durch die Festsetzung des geltenden Höchstwerts i.V.m. der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO soll dem angestrebten Charakter eines ländlichen Wohngebiets Rechnung tragen. Dies zeichnet sich dadurch aus, dass neben den Wohngebäuden oftmals untergeordnete Nebenanlagen (Schuppen) sowie Lagerflächen für den privaten Brennholzgebrauch u.ä. auf dem Privatgrundstück angelegt werden.

Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insoweit Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird und bestimmte Grundstücksflächen von einer Bebauung mit Hauptgebäuden verschont bleiben.

Allerdings besteht unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und der hierfür eingeräumten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO kein vollständiger Bebauungsausschluss bzw. eine flächenschonende Inanspruchnahme auf den Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ermöglicht die Steuerung der Bebauungsdichte auf dem Grundstück. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die GFZ mit 0,7 festgesetzt. Somit wird die in einem Allgemeinen Wohngebiet höchstzulässige GFZ von 0,8 unterschritten.

Die festgesetzte GFZ lässt i.V.m. den sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine funktions- und nutzergerechte Bebauung zu.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung wegen der Lage am Ortsrand sowie den topographischen Rahmenbedingungen notwendig.

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Gewährleistung einer möglichst homogenen Höhenentwicklung im Allgemeinen Wohngebiet.

Dabei sollen sich die künftigen baulichen Anlagen auch in die Umgebungsbebauung einfügen und zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Als ein Planungsziel ist die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur definiert. Hierbei sollen insbesondere regionstypische Gebäuden mit geneigten Dächern (Sattel- und Walmdach) möglich sein.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Im Backesfeld“ einschließlich seiner Änderungen gibt hierzu entsprechende Vorgaben wie etwa die Umsetzung einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung je nach tal- oder bergseitiger Lage der Gebäude.

Nordwestlich grenzt unmittelbar die 7. Änderung des Bebauungsplans an. Diese gibt für die östlich der „Ahrentaler Straße“ gelegene Bebauung die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = I$ vor.

Im vorliegenden Planungsfall fällt das Gelände von der „Ahrentalerstraße“ in östliche Richtung. Durch das Abrücken der Baugrenze um 6 m von der Straßengrenze besteht ein Höhenunterschied von ca. ≥ 2 m. Die Geländesituation führt dazu, dass ein freistehendes Geschöß entsteht, dass die in § 2 (4) LBauO Rheinland-Pfalz enthaltene Begriffsdefinition eines Geschosses bzw. Vollgeschosses erfüllt.

Um hier eine von der „Ahrentalerstraße“ vertretbare Bebauungssituation schaffen zu können, wird die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = II$ festgesetzt.

In Ergänzung zu der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse erfolgt eine Steuerung der Höhe baulicher Anlagen. Diese Regelung ist aus städtebaulicher Sicht geboten, da die alleinige Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse keine wirkungsvolle Höhenentwicklung steuern kann. Zur Umsetzung der angestrebten eingeschossig wirkenden Bebauung zur „Ahrentalerstraße“ wird eine Traufhöhe mit $TH = 4,5$ m festgesetzt. Somit kann zur Straßenseite die angestrebte Bebauung in Anlehnung an die maßgebliche Umgebungsbebauung mit einem „sichtbaren“ Vollgeschoss von $Z = I$ umgesetzt werden.

Als unterer Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die an das jeweilige Baugrundstück angrenzende anbaufähige Straßenverkehrsfläche (= „Ahrentalerstraße“), gemessen in der Gebäudemitte, herangezogen. Dieser Maßbezugspunkt hat gegenüber der Oberkante des natürlichen Geländes den Vorteil, dass er nicht beliebig verändert werden kann und somit eindeutig nachvollziehbar ist.

Die Festlegung der Höhenentwicklung und der Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt die Ansprüche nach Umsetzung einer Fortführung der für den ländlich strukturierten Stadtteil typischen Bebauung im Bereich zwischen „Ahrentaler Straße“ und „Flurstraße“.

5.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt worden.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

Ziel dieser Regelung ist die Umsetzung und Aufnahme der im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung entsprechenden Baukubaturen. Somit kann der Ortscharakter der neuzeitlichen Wohngebäude erhalten werden.

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise soll insbesondere auch eine verdichtet wirkende Bauweise vermieden werden. Aus diesem Grund sind Hausgruppen nicht zulässig. Hausgruppen würden in der Umgebung als Fremdkörper wirken und sich nicht einfügen.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den Grundstücken sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen bestimmt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Diese Festsetzung trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einzuräumen sowie dem gewählten Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes Rechnung tragen zu können.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich die untergeordneten baulichen Anlagen wie Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Zwecks Steuerung dieser baulichen Anlagen wird für den Bebauungsplanbereich die im nachfolgenden Kapitel 5.4 erläuterte Regelung getroffen.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Grundsätzlich ermöglicht die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz für die Unterbringung von Nebenanlagen, Stellplätzen (einschließlich Carports) und Garagen auf den privaten Baugrundstücken eine mehr oder weniger uneingeschränkten Spielraum.

In der Ebene des Bebauungsplans besteht auf der Grundlage des § 23 (5) BauNVO jedoch die Möglichkeit der Steuerung für die Unterbringung dieser baulichen Anlagen und Einrichtungen auf dem jeweiligen Privatgrundstück.

Gemäß der getroffenen Textfestsetzung sind Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Bereich zwischen der angrenzender Straßengrenze (hier Ahrentalerstraße und vorderster Baugrenze) mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

Darüber hinaus sind Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie i.S. des § 62 LBauO Rheinland-Pfalz als genehmigungsfrei gelten.

Diese einschränkende Regelung soll eine „wildwuchsartige“ Anordnung dieser Anlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche und somit eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden.

Außerdem soll in den betroffenen Bereichen die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben sowie zur Aufwertung des Straßenraumes und des Ortsbildes ein gewisser Flächenanteil im Vorgartenbereich für die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Durch das Abrücken der Baugrenze mit einem Abstand von 6 zur Straßengrenze und der o.a. Unzulässigkeit von Garagen im Vorgartenbereich kann ein ausreichender Stauraum vor den Garagen zur Verfügung gestellt werden.

Auf dieser „Abstandsfläche“ kann beim Be- und Entladen das Fahrzeug abgestellt werden, ohne dass hierzu der öffentliche Straßenraum beansprucht werden muss. Auf diese Weise wird ebenfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Bereich berücksichtigt.

Stellplätze sind gemäß den landesrechtlichen Vorschriften im Bebauungsplangebiet zulässig.

5.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Planungsziel der Stadt ist die erwähnte Umsetzung eines der Umgebung geprägten Wohngebietes. Hierzu zählt eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung.

Analog zu den Ausführungen zur Bauweise gilt für die Regelung zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden grundsätzlich das Planungsziel nach Vermeidung einer verdichteten Bebauung. Jedoch soll eine grundstücksverträgliche „Belegung“ der künftigen Wohngebäude möglich sein. Hierbei ist auf das Optimierungsgebot eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu verweisen. Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und dem damit zum Ausdruck gebrachten Wille einer wohnbaulichen Entwicklung soll nach Möglichkeit eine möglichst optimierte und wohnumfeldverträgliche Ausnutzung gewährleistet werden.

Neben der Möglichkeit nach Errichtung eines Wohngebäudes soll den künftigen Bauherren und Bewohnern insbesondere ein ausreichend bemessener Freiflächenanteil auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden, der eine entsprechende „Entfaltung“ des Einzelnen zu Zwecken der Erholung/ Kommunikation/ Spiel ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund nimmt der Bebauungsplan in Ergänzung zu der getroffenen Festsetzung zur Bauweise eine Steuerung der Belegungsdichte der Wohngebäude vor und regelt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.

5.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.6.1 Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen u.ä. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

Diese Regelung soll einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten.

Die Formulierung als Soll-Vorschrift bedeutet, dass diese Festsetzung grundsätzlich umzusetzen ist. Jedoch soll sie in begründeten Einzelfällen der zuständigen Genehmigungsbehörde im Rahmen der Ausübung des Ermessensspielraumes eine Abweichung hiervon ermöglichen beispielsweise bei der Gewährleistung einer barrierefreien Zugänglichkeit.

5.6.2 Versickerung der Niederschlagswasser

Die Oberflächenwasserbewirtschaftung hat grundsätzlich gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben des Landeswasser- und des Wasserhaushaltsgesetzes zu erfolgen.

Lt. der Ausführung in der Begründung zur Neu-Aufstellung des Flächennutzungsplans ist eine Ableitung in das bestehende Mischsystem wegen der fehlenden Kapazitäten nicht möglich.

Zur Klärung der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung hat das Ingenieurbüro Porz & Partner, Am Finkenstein 35, 53489 Sinzig als integrativer Bestandteil der „Wasserhaushaltsbilanz“ ein Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung ausgearbeitet, dem folgende Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu entnehmen sind:

Soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht verwertet wird (Verwendung als Brauchwasser z. B. Gartenbewässerung), soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. die hydrogeologische Situation, versickert werden. Die Versickerung soll dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen.

Um die Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswasser zu prüfen, wurde im Auftrag der Maßnahmenträger im Juni 2025 ein hydrologisches Gutachten vom Ingenieurgeologischen Büro BohnC, 53121 Bonn, erstellt.

Nach ATV/DVWK 138 liegt der Grenzwert für die Versickerung in den Untergrund bei $5 \cdot 10^{-6}$ m/s.

Diese Durchlässigkeit wird vom natürlichen Kiesboden ($4,3 \cdot 10^{-5}$ m/s) ab 2,80 m unter Flur erreicht. Die darüber gelagerten gering-plastischen Schluffböden weisen zudem für die Versickerung geeignete Durchlässigkeitsbeiwerte von $1,5 \cdot 10^{-5}$ m/s auf. Somit sind die anstehenden Bodenverhältnisse für die Versickerung des Niederschlagswassers als geeignet zu beurteilen. Die Bemessung und detaillierte Planung der Grundstücksentwässerung und Versickerungsanlagen und der daraus erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse / Genehmigungen werden zum späteren Zeitpunkt mit Antragstellung der Baugenehmigungen bearbeitet bzw. beantragt.

Für die Ebene des vorliegenden Bebauungsplans wurde ein hinreichender Nachweis für die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser geführt. In die Textfestsetzungen wird auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Das Konzept ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt, so dass weitergehende Ausführungen dort entnommen werden können.

5.6.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 30% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Baum-/ Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Das Planungsziel ist die Anlage einer vegetationsreichen Grün- und Freifläche auf dem jeweiligen Grundstück.

Zugleich soll der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot geboten werden.

Gleichzeitig wird aus stadtoökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Mit der Bereitstellung des begrünten Flächenanteils wird das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln auf dem jeweiligen Baugrundstück minimiert.

5.7 Eingriffsregelung

Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist das Eingriffs-/ Ausgleichsflächenkonzept mit dem Maßnahmenkonzept zur Kompensation der mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Auf der Schafswiese“ zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte auf Grundlage des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), gültig seit Mai 2021. Die Bewertung berücksichtigte insbesondere die geplanten Neuversiegelungen, die durch die Errichtung von Wohngebäuden und Zuwegungen verursacht werden.

Die Kompensationsmaßnahmen wurden unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Anforderungen konkretisiert und orientieren sich an den im Umweltbericht bereits beschriebenen Schutzgütern.

Die getroffenen Kompensationsmaßnahmen dienen der nachhaltigen ökologischen Aufwertung von Natur und Landschaft und sollen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild in einem dem Eingriff angemessenen Umfang wiederherstellen.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf das vorgenannte Eingriffs-/ Ausgleichsflächenkonzept verwiesen, in dem die Bilanzierung, die Ermittlung und Ableitung des Kompensationsbedarfs sowie die Maßnahmenbeschreibung enthalten sind.

Die für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen benötigten Flächen stehen im Eigentum der Maßnahmenträger. Die Maßnahmenträger (= Grundstückseigentümer) werden die notwendigen Teilfläche der Flurstücke Gemarkung Koisdorf, Flur 3, Nr. 38 und 40 für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen bereitstellen.

Eine dauerhafte Sicherung und Verfügbarkeit der Flächen ist gewährleistet. Die rechtliche Sicherung wird gemäß den Regelungsmöglichkeiten des § 1a (3) Satz 4 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und den Maßnahmenträgern herbeigeführt. Der städtebauliche Vertrag ist vor der Fassung des Satzungsbeschlusses der Stadt in unterschriebener Form vorzulegen.

Die Vorgehensweise zur Sicherung der Kompensation über einen städtebaulichen Vertrag entspricht der in § 1a (3) Satz 4 BauGB aufgezeigten Möglichkeit, die als gleichwertige Alternative zu den planerischen Festsetzungen sowie den sonstigen Maßnahmen auf von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Flächen eingestuft wird.

Für die Ausgleichsfunktion solcher Verträge ist die Einhaltung von zwei Voraussetzungen zu verlangen:

1. Es muss sichergestellt sein, dass der Vertrag den tatsächlichen Erfolg der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ähnlich sicher zu gewährleisten vermag wie im Fall einer Festsetzung. Dies bedeutet zunächst, „dass die vertraglichen vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen nach Art und Umfang den im Planaufstellungsverfahren ermittelten Anforderungen an den Ausgleich genügen müssen. Dies ist durch das vorliegende Eingriffs-/ Ausgleichskonzept gewährleistet.
2. Des Weiteren muss zu erwarten sein, dass der Vertragspartner zur dauerhaften Vertragserfüllung bereit und in der Lage ist, insbesondere selbst über das Eigentum oder eine sonstige dingliche Berechtigung an dem Grundstück verfügt. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Planungsfall gegeben, da die Maßnahmenträger zugleich im Eigentum der Flächen für die Kompensationsmaßnahmen sind.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine planerische Zurückhaltung ausgeübt.

Diese planerische Zurückhaltung bei der Regelung zur Baugestaltung ist darauf zurückzuführen, dass in der näheren Umgebung kein einheitliches bzw. gesamtheitlich begründbares Gestaltungskonzept erkennbar vorliegt.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind daher lediglich Regelungen zur Dachgestaltung sowie zum Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken aufgenommen worden.

Die getroffene Gestaltungsfestsetzung begründet aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Neben dem angeführten Grund der Einbindung in das Landschaftsbild ist aufzunehmen, dass mit den angeführten Gestaltungsfestsetzung insbesondere ein dauerhaftes Strukturmerkmal des Wohngebietes festgelegt werden soll. Es handelt sich hierbei um eine solche Maßnahme, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert wird.

Bei der Umsetzung von Baugebieten wird die Bereitstellung von ausreichend bemessenen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken oftmals nicht bzw. nur unzureichend berücksichtigt. Eine Konsequenz hieraus ist das Abstellen der privaten Anliegerfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum. Auf der Grundlage des § 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO wird daher bereits in der Ebene des Bebauungsplans für den jeweiligen Bauherren zum Nachweis für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarfs eine Stellplatzverpflichtung auferlegt.

Der Stellplatznachweis gilt ausschließlich für den durch die privaten Baugrundstücke hervorgerufenen Anliegerverkehr.

Gemäß der formulierten Festsetzung müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- 2 Stellplätze je Wohnung in Einfamilienhäusern und
- 1,5 Stellplätze je Wohnung in Mehrfamilienhäusern.

Die getroffene Festsetzung basiert auf der Stellplatzverordnung der Stadt Sinzig (Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 29.11.2018).

Mit dieser Regelung sind die künftigen Bauherren angehalten, frühzeitig im Rahmen der Objektplanung entsprechende Flächen auf ihrem Baugrundstück für die Unterbringung des „privaten“ Anliegerverkehrs einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen kann hierbei nicht als Stellplatz angerechnet werden. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „gefangenen“ Stellplatz, der nicht selbständig nutzbar ist.

Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen können grundsätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO).

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung

Gemäß den Erkenntnissen aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bedarf es zur Klärung einer ausreichenden Wasserversorgung einer hydraulischen Prüfung notwendig

7.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann der örtlichen Kanalisation (Mischsystem) zugeleitet werden.

Niederschlagswasser

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.6.2 dieser Begründung verwiesen.

Starkregen

Die Betrachtung eines vorbeugenden Starkregenkonzeptes ergibt sich aus der Pflicht für eine planende Gemeinde, die Sicherheit und die Gesundheit der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu gewährleisten und in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Dies verpflichtet die planende Gemeinde bereits in der Ebene der Bauleitplanung vorbeugende Maßnahmen für einen hinreichenden Schutz vor Hochwasser und/ oder Starkregenereignissen zu betrachten.

Die Ausführungen zur Starkregenvorsorge werden wie folgt berücksichtigt:

Gemäß dem Portal www.naturgefahrenportal.de stellt sich die Sturzflutgefährdungssituation insbesondere im nördlichen Grundstücksteil im Bereich des dort verlaufenden Gewässers III. Ordnung als sehr hoch dar.

Auf den „sonstigen“ Flächen im südlichen Teil ist das Gefährdungspotenzial mit „gering“ eingestuft.

Der beigefügten Karte der Fließrichtung (= Karte 2) ist zu entnehmen, dass das Wasser beim extremen Starkregenereignis SRI10, 4 Std. aus südwestlicher Richtung in nordöstliche Richtung abläuft.

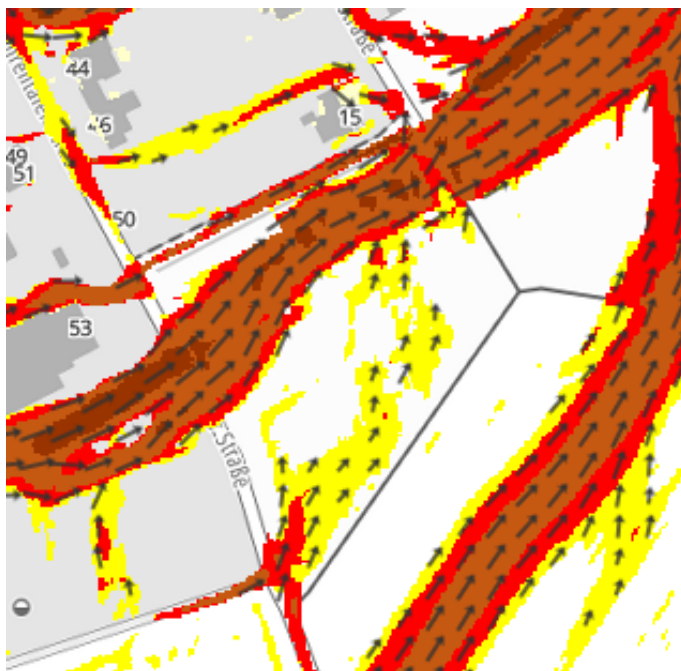
Die höchsten Wassertiefen zeigen sich auf den als Parkplatz genutzten Flächen und erreichen Höhen bis 200 cm (siehe Karte 3).



Karte 1

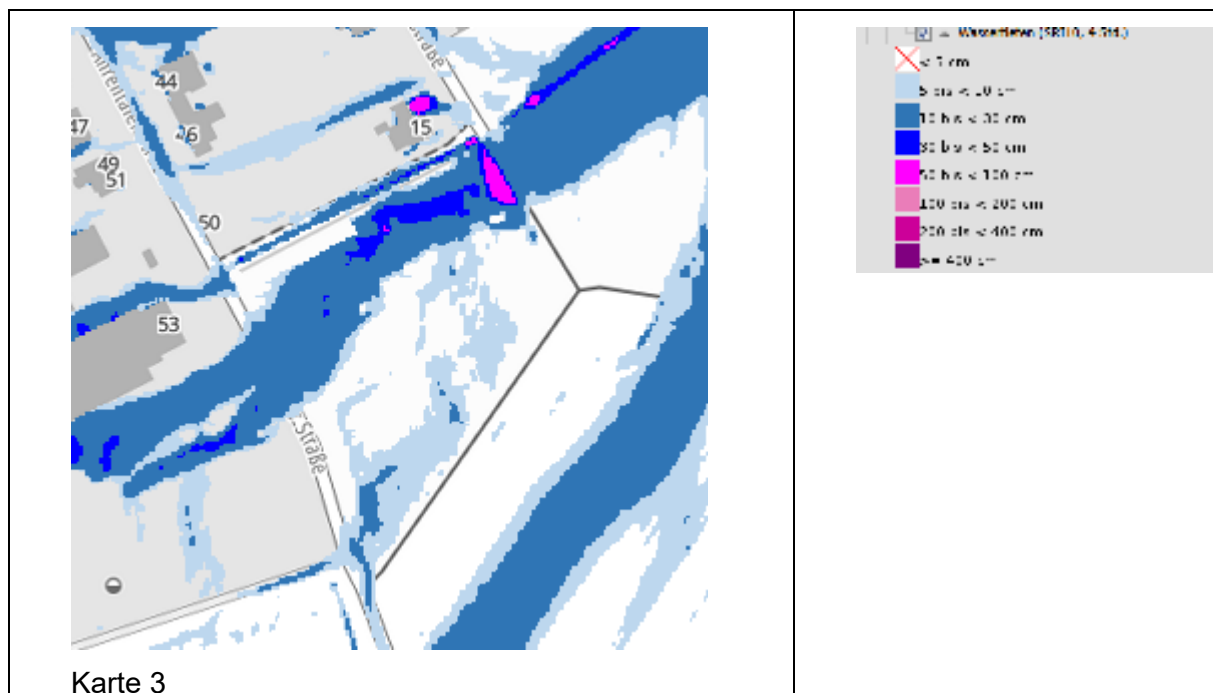
Gefährdung (?) x

- Gering
- Mittel
- Hoch
- Sehr hoch



Karte 2

- 7 = Mittelgeschwindigkeit (SR10, 4 Std.)
- keine Daten
 - 0,0 m/s
 - 0,5 m/s
 - 1,0 m/s
 - 1,5 m/s
 - 2,0 m/s



Durch die zu erwartende Baumaßnahme und die damit verbundenen Eingriffe in das Gelände wird sich die Situation der Sturzflutgefährdung im und um das Plangebiet verändern. Im Bedarfsfall sind gebietsbezogene Maßnahmen umzusetzen, die im Sinne einer vorbeugenden Starkregenvorsorge etwaige Beeinträchtigungen für das Plangebiet und angrenzende Nachbargrundstücke soweit wie möglich unterbinden und zu einer Verbesserung der Situation führen.

Für eine Starkregenvorsorge kommen in der Planvollzugsebene beispielsweise folgende Maßnahmen in Betracht wie z.B.:

- grundstücksbezogene Rückhaltung von Niederschlagswasser,
- Begrenzung der zulässigen Versiegelung,
- Dachbegrünung,
- Regenwassernutzung (Zisternen),
- Geländemodellierung auf den Baugrundstücken,
- Schutz sensibler Gebäudeteile,
- Vorgaben für Garagenzufahrten,
- begrünte Vorgärten statt Schotterflächen,
- Entkopplung von Dach- und Hofentwässerung.

Die abschließende Klärung kann in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der dann konkreten Ausbauplanung zu erfolgen.

Es gilt anzumerken, dass gemäß der Sturzflutgefährdungskarte nicht der vorliegende Bebauungsplan der Auslöser für das Gefährdungspotenzial ist und die Konfliktsituation auslöst. Für eine hinreichende Starkregenvorsorge bedarf es vielmehr einer über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehenden Betrachtung. Die Umsetzung von „nur“ gebietsbezogenen Maßnahmen kann allenfalls zu einer punktuellen Verbesserung der Situation führen.

In Verbindung mit auf der Ebene des Planvollzugs einschlägig geltenden bauordnungsrechtlichen sowie wasserrechtlichen und hochwasserschützenden Verpflichtungen, wie etwa die allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG oder den §§ 3, 13 und 14 LBauO, kann an dieser Stelle für die Ebene der Bauleitplanung ein hinreichender Schutz vor den Gefahren durch Starkregen angenommen und die Umsetzung etwaig erforderlicher, über die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen hinausgehender, Maßnahmen auf die Planvollzugsebene verlagert werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB werden dem Zuständigkeits- und Aufgabenbereich des Bebauungsplans hinreichend berücksichtigt und gewahrt.

In der Planurkunde sowie in den Textfestsetzungen ist eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB vorgenommen worden. Auf diese Weise wird für die Planvollzugsebene ein frühzeitiger Hinweis auf die Sturzflutgefährdung gegeben.

7.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch das örtliche Netz sichergestellt werden.

8 BODENORDNUNG

Damit nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen, kann im Bedarfsfall die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens erforderlich sein.

Die Eigentumsverhältnisse sowie die Planinhalte, die keine Festsetzungen zu öffentlichen Flächen beinhalten, bedingen nach derzeitiger Einschätzung kein förmliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB.

9 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet	1.914 m ²
Gesamtgröße	1.914 m²

ANLAGEN

1. Artenschutzrechtliche Potentialanalyse im Rahmen der Bebauungsplanung „Auf der Schafswiese“ in der Stadt Sinzig, Planungsbüro Michael Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, Stand Oktober 2022.
2. Eingriffs-/ Ausgleichsflächenkonzept Maßnahmenkonzept zur Kompensation des Bebauungsplans „Auf der Schafswiese“ Stadt Sinzig, PUR Planung Umwelt Recht GmbH, Stand 30.04.2026.
3. Aussagen zur Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-M 102 Teil 4 Aufstellung Bebauungsplan „Auf der Schafswiese“ Sinzig-Koisdorf, Ingenieurbüro Porz & Partner, Beratende Ingenieure, Am Finkenbach 35, 53489 Sinzig - Bad Bodendorf.