
STADT SINZIG

**BEBAUUNGSPLAN
„AUF DER SCHAFSWIESE“**

- UMWELTBERICHT -

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
Umweltbericht

Stand:

07.05.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	5
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	5
1.2	Festsetzungen des Bebauungsplans	6
1.3	Standort des Planvorhabens	7
1.4	Bedarf an Grund und Boden	8
1.5	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	8
2	ERMITTLUNG, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT-AUSWIRKUNGEN.....	11
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die vermutlich erheblich beeinflusst werden	11
2.1.1	Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	11
2.1.2	Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	14
2.1.3	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
2.2.1	Auswirkungen des Vorhabens.....	17
2.2.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter	18
2.3	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	22
2.4	Alternativenprüfung	23
2.5	Prüfung kumulativer Wirkungen	23

3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	23
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	23
3.2	Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	24
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	25
4	REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN	26
	ANLAGEN	27

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

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.

1.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen trifft der Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen wie folgt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von ca. 0,2 ha und dient der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Vorgaben für die künftige Wohnbauentwicklung geschaffen.

So setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Des Weiteren trifft der Bebauungsplan Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wie die Grundflächenzahl (GRZ = 0,4), die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen. Für die Steuerung der baulichen Anlagen werden überbaubare Grundstücksflächen sowie Regelungen für die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen auf den künftigen Baugrundstücken getroffen. Weiterhin setzt der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise fest und lässt nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 15 m bzw. 10 m je Doppelhaushälfte zu.

Weitere Bestandteile des Bebauungsplans sind die Vorgaben für grünordnerische Maßnahmen auf den Privatgrundstücken.

Ebenso schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Niederschlagswasserbeseitigung gemäß den Vorgaben des Landeswasser- und Wasserhaushaltsgesetzes. Gemäß einer vorliegenden Entwässerungskonzeption soll eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

Zudem trifft der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Regelungen zur Dachgestaltung sowie zum Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken.

1.3 Standort des Planvorhabens

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“.

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 m südlich des Plangebiets eine landwirtschaftliche Wirtschaftsstelle.

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.

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.

Die Flächen sind aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

1.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,2 ha
Gesamtgröße	0,2 ha

1.5 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetze und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Für das vorliegende Aufstellungsverfahren sind zum derzeitigen Stand der Planung folgende Fachplanungen und Fachgesetze beachtlich:

- Baugesetzbuch,
 - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt (§ 1 (5) BauGB),
 - Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (§ 1 (5) BauGB),
 - Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (§ 1 (5) BauGB),
 - allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung (§ 1 (6) BauGB Nr. 1),
 - Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 (6) BauGB Nr. 4),
 - Belange der umweltrelevanten Schutzgüter (§ 1 (6) BauGB Nr. 7 und § 1a BauGB),
 - Bodenschutzklausel gemäß § 1a (2) BauGB,
 - Natura-2000-Gebiete i.S. des § 1a (4) BauGB,
 - Erfordernisse des Klimawandels gemäß § 1a (5) BauGB,
 - umweltbezogene Darstellungen im Flächennutzungsplan,
 - umweltbezogene Aussagen in Fachplänen,
 - Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB.
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen,
 - Trennungsgebot des § 50 BImSchG
- Bundesnaturschutzgesetz sowie Landschaftsgesetz Rheinland-Pfalz,
- Bundesbodenschutzgesetz sowie Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel),
- Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz,
- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten,
- FFH-Richtlinie (FFH-RL),
- Vogelschutz- Richtlinie,
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz,
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz.

Internet:

- Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS),
- Geoportal Rheinland-Pfalz.

Sonstige:

- Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV),
- Regionaler Raumordnungsplan Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017,
- Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig,
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB „Auf der Schafswiese“ – Stadtteil Koisdorf, Stadt Sinzig, Planungsbüro Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel und
- Eingriffs-/ Ausgleichsflächenkonzept Maßnahmenkonzept zur Kompensation des Bebauungsplans „Auf der Schafswiese“ Stadt Sinzig, PUR Planung Umwelt Recht GmbH, Stand 30.04.2026.

Die jeweils planende Gemeinde legt für den Bauleitplan den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fest, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Das Ziel ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch den jeweiligen bauleitplan hervorgerufen werden können. Dies bedeutet, dass der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nur soweit reicht, wie durch die Planung erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die hierfür relevanten Schutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelistet.

In einem ersten Schritt erfolgt für diese Schutzgüter gemäß den derzeit vorliegenden Erkenntnissen eine Ermittlung, ob erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein

§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	nein
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	ja

Die Erst-Einschätzung zeigt, dass Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigungen folgender umweltrelevanter Schutzgüter vorliegen:

1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt und
2. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Diese Schutzgüter werden in den weiteren Ausführungen betrachtet.

2 ERMITTLUNG, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die vermutlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

▪ Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch das Planungsbüro Michael Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt. Bestandteil war eine Grünlandkartierung, um die Schutzwürdigkeit des vorhandenen Grünlands im Hinblick auf § 15 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG festzustellen zu können.

Diese Untersuchung zeigt folgendes Ergebnis:

▪ Fauna

Im Plangebiet wurde ein Elsternnest angetroffen.

Der Planungsraum weist bis auf das o.a. Nest, keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte auf (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen).

Es bestehen weiterhin, aufgrund der anthropogen überprägten Biotopstruktur des Plangebietes, keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein faunistischer Arten mit erhöhtem Schutzstatus.

Die östlich des Plangebietes vorhandenen baulichen Anlagen (Gartenlauben) liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Nach vorliegendem Kenntnisstand sollen diese erhalten bleiben, so dass eine Kontrolle auf Vorkommen, z.B. von Fledermäusen gemäß § 24 LNatSchG, unterbleiben kann. Ist ein Abriss geplant, bedarf es einer frühzeitigen Kontrolle, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände herbeizuführen.

Flora

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse erfolgte eine Grünlandkartierung gemäß der Methode Braun-Blanquet.

Die Grünlandbestände sind durch Mahd und Beweidung gekennzeichnet. Auf den Flurstücken 39 und 40 ist der Grünlandbestand nicht zuletzt aufgrund der starken Beschattung umgebener Nadelgehölze und der intensiven Pflege erheblich beeinflusst. Kennzeichnende Arten kommen lediglich punktuell vor. Der Anteil der Störungszeiger liegt über 25 %. Ein Schutz gemäß § 15 LNatSchG liegt nicht vor, es handelt sich nicht um FFH-Lebensraumtypen.

Auf dem Flurstück 38 hat sich im südwestlichen Teil eine Magerweide (ED2) entwickelt; die Fläche ist als gesetzlich geschützter Biototyp einzustufen. Die Größe umfasst ca. 550 m² und unterschreitet damit die Kartierschwelle von 1.000 m² (Kartieranleitung RLP, 2018).

Im Gegensatz zu den Wiesen (LRT 6510) gibt es für die Magerweiden als „nur“ gesetzlich geschützter Biotop keine Erhaltungszustandsbewertung, da es sich um keinen FFH-Lebensraumtyp handelt. Eine besondere Ausprägung liegt aber nicht vor und seltene oder gefährdete Arten fehlen.

Die übrigen Pflanzen (insbesondere Gehölze) geben keinen Anlass dazu, dass eine Bebauung, wie vorgesehen, nicht zulässig wäre.

Weitergehende Einzelheiten sind der Vorprüfung zu entnehmen, die der Begründung in der Anlage beigelegt ist.

▪ **Schutzgut Boden und Fläche**

Im Plangebiet ist die Parabraunerde anzutreffen.

Im Bereich der privaten Freizeit- und Gartenfläche bestehen anthropogene Vorbelastungen durch Modellierung bzw. Geländeauf- und -abtrag sowie bauliche Anlagen und Einrichtungen.

Für das Grünland liegen nur geringfügige Vorbelastungen vor.

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

▪ **Schutzgut Wasser**

Innerhalb der zur Überplanung anstehenden Flächen sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Grabenparzelle (= Siefenbach, Gewässer III. Ordnung).

Mit der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde der Kreisverwaltung Ahrweiler wurde in einer Vorabstimmung festgelegt, dass die geplante Wohnbebauung bis auf höchstens 5 m an die Grabenparzelle heranrücken darf.

Die Grundwasserlandschaft stellt sich mit einer geringen Grundwasserführung dar. Die Grundwasserüberdeckung ist mittel bis günstig.

Ausführungen zur Sturzflutgefährdung finden sich in Ziffer 2.1.2 „Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind“.

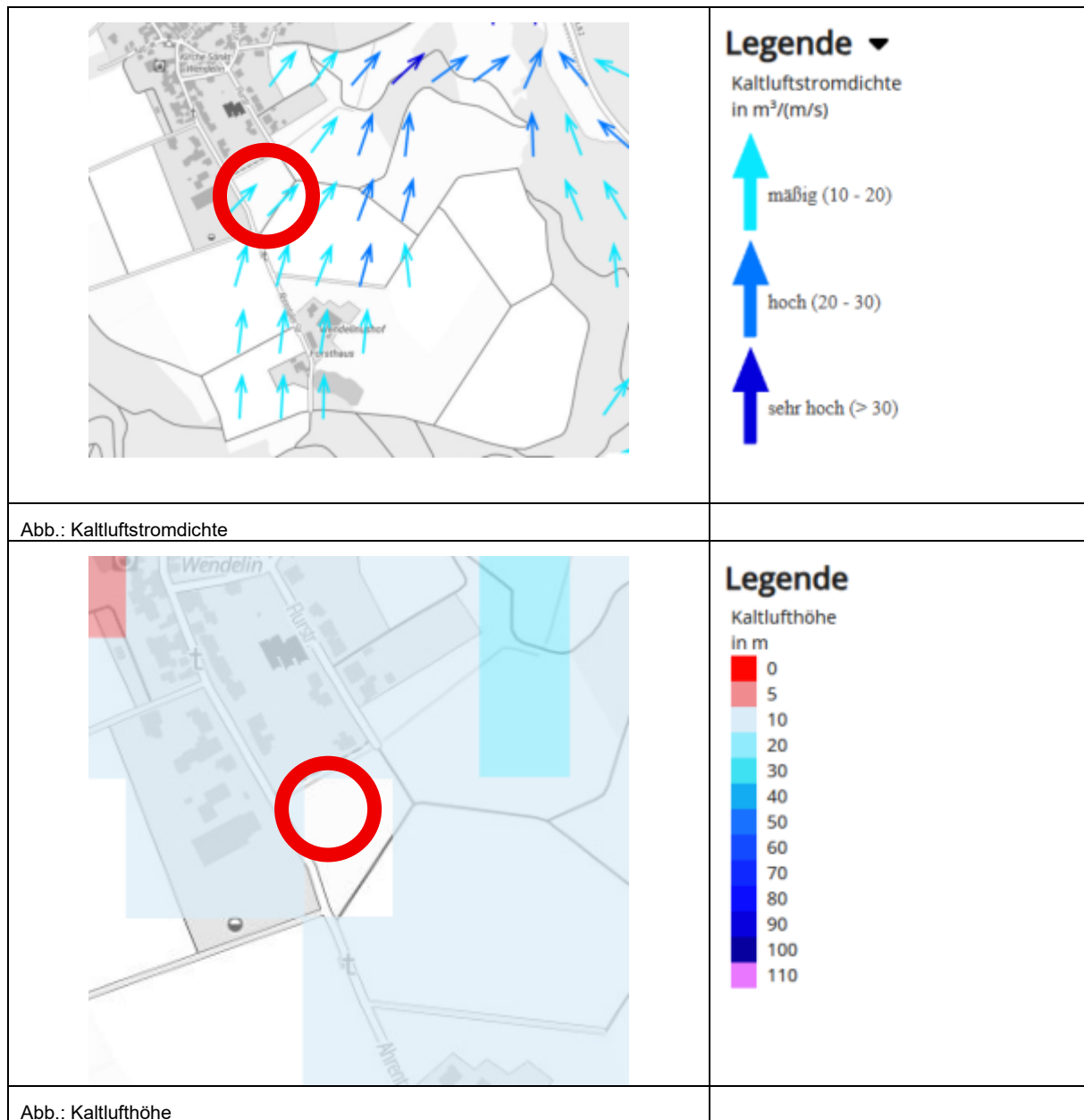
▪ **Schutzgut Klima / Luft**

Die Klimatopkarte (www.klimawandel-rlp.de) ordnet das Plangebiet dem „Freilandklima“ zu.

Das Freilandklima bezeichnet das typische Klima offener, unbewaldeter Landschaften – geprägt durch starke Temperaturschwankungen, viel Licht, mehr Wind und geringere Luftfeuchte.

Die Kaltluft strömt aus südlicher Richtung in Richtung des Stadtteils und wird entlang des bebauten Ortsrandes in nordöstliche Richtung abgeleitet. Die Kaltluftstromdichte ist mit mäßig eingestuft.

Die Kaltfluthöhe ist für Teilflächen mit 10 m angegeben. Dies bedeutet eine sehr geringe Kaltluftbildung mit meist versiegelten oder dichten Siedlungsflächen.



Der Planbereich liegt in der klimatisch milden Lage des unteren Ahrtals. Die Jahresmitteltemperatur beträgt rund 12 °C. Die kältesten Monate sind Januar und Februar mit durchschnittlichen Temperaturen um 4–5 °C, während die wärmsten Monate Juli und August Mittelwerte von 19–20 °C erreichen. Aufgrund der Höhenlage Koisdorfs über dem Talniveau treten in den Sommermonaten ausgeprägte nächtliche Auskühlungsphasen auf, die typisch für das Freilandklima der offenen Agrarlandschaft sind.

Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei etwa 680–700 mm. Die höchsten Monatswerte werden im Mai erreicht, bedingt durch konvektive Früh- und Hochsommerlagen. Die niederschlagsärmsten Monate sind September und Oktober. Insgesamt zeigt sich ein gemäßigt-humides Klima mit ausgeglichenen Jahresgängen.

Anthropogene Vorbelastungen sind im Plangebiet vereinzelt anzutreffen. Hierbei handelt sich um kleinflächige Versiegelungsflächen.

Die Kaltluftproduktion auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen bleibt unverändert erhalten.

▪ **Schutzgut Landschaft und Erholung**

Die geplante Neuausweisung der Siedlungsfläche erfolgt in eine bereits durch anthropogene Vorbelastungen geprägte Umgebung. Diese resultieren insbesondere aus der nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung sowie den vorhandenen Verkehrstrassen, die das Gebiet akustisch und funktional beeinflussen.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem besiedelten Siedlungsrand und einer kleinteilig strukturierten Agrarlandschaft mit Äckern, Nutzgärten, Mähwiesen und Streuobstbeständen. Diese Übergangslage prägt sowohl das Landschaftsbild als auch die Nutzungsintensität des Raumes.

Für die Feierabend- und Naherholung besitzt das bestehende Wirtschaftswegenetz eine gewisse Bedeutung. Es wird von der Bevölkerung zur wohnungsnahen Erholung, für Spaziergänge und zur fußläufigen Erschließung der umgebenden Landschaft genutzt.

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen selbst haben jedoch keine aktive Bedeutung für die Allgemeinheit, da sie vollständig im Privateigentum stehen und somit für die erholungssuchende Bevölkerung nicht zugänglich sind.

Die Parzellen Nr. 39 und 40 dienen lediglich den privaten Eigentümern für Feierabend- und Naherholungszwecke. Die Parzelle 38 wird landwirtschaftlich genutzt.

2.1.2 Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Als Störfallbetrieb eingetragene Betriebe liegen nach vorliegenden Erkenntnissen nicht im Einwirkungsbereich des Plangebiets.

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.

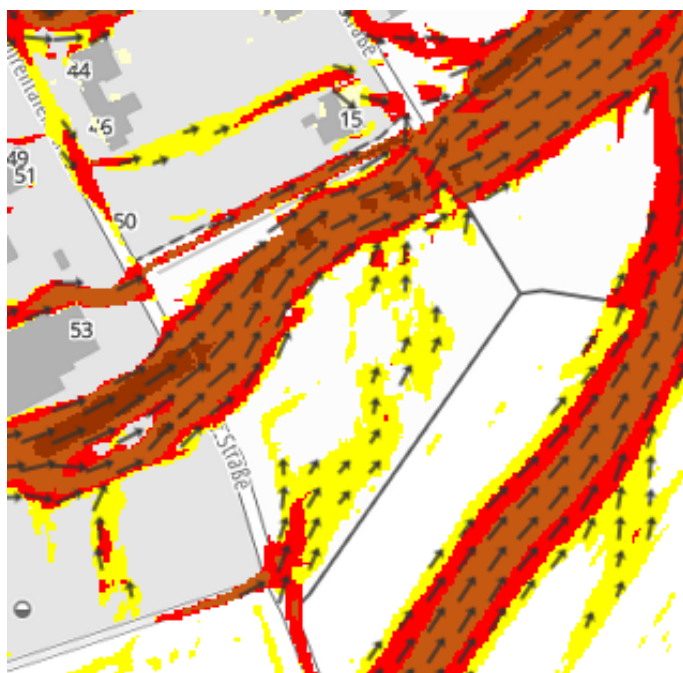
Die höchsten Wassertiefen erreichen Höhen bis 200 cm (siehe Karte 3).



Karte 1

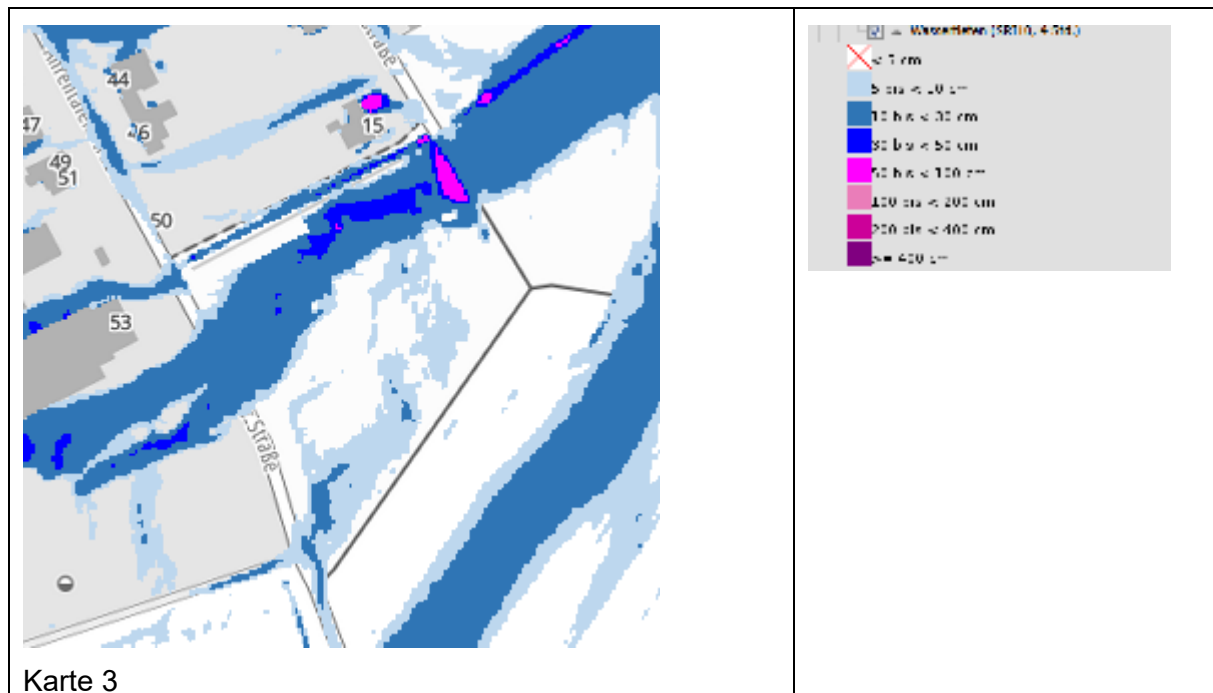
Gefährdung (?) x

- Gering
- Mittel
- Hoch
- Sehr hoch



Karte 2

- Z = Mittelgeschwindigkeit (SR10, 4 Stk.)
- x keine Daten
 - 0 bis < 0,2 m/s
 - 0,2 bis < 0,5 m/s
 - 0,5 bis < 1,0 m/s
 - 1,0 bis < 2,0 m/s
 - >= 2,0 m/s



Aus den Kartendarstellungen ist eine „abstrakte“ Gefährdung des Plangebiets bei Starkregenerereignissen abzuleiten.

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.

2.1.3 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans würden die bisher noch unbebauten Flächen aus bauplanungsrechtlicher Sicht im Außenbereich nach § 35 BauGB verbleiben.

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen und Einrichtungen wäre aus bauplanungsrechtlicher Sicht auf der Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen.

Als Zulässigkeitsvoraussetzung für bauliche Anlagen müssten die in § 35 (1) BauGB definierten Privilegierungstatbestände vorliegen oder es dürften bei der Anwendung des § 35 (2) BauGB als sonstiges Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Wahrscheinlich wäre die Fortführung der bisherigen Nutzung als Fläche für die private Freizeitgestaltung auf den Flurstücken Nrn. 39 tlw. und 40 tlw. sowie der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Flurstück Nr. 38.

Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen würden die bisherigen Beeinträchtigungen unverändert bleiben. Ein Befahren mit landwirtschaftlichem Schwergerät sowie der Einsatz von Pestiziden und Dünger könnten hier die umweltrelevanten Schutzgüter beeinträchtigen.

Da eine Bewirtschaftung entsprechend der guten fachlichen Praxis unterstellt werden darf, wären keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Auswirkungen des Vorhabens

Bei Durchführung der Planung können die nachfolgend aufgezeigten Auswirkungen auftreten:

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen werden durch den Baubetrieb während einer Bauphase verursacht. Es handelt sich um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung eines Bauvorhabens beendet sind.

- Überbauung zuvor hergestellter Baufelder inkl. der Flächen für die Baustelleneinrichtung,
- Baubetrieb und Zulieferverkehr für Baustoffe verursachen tagsüber während der werktäglichen Arbeitszeit Schallemissionen sowie Störungen durch Bewegungsreize,
- der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen,
- im Rahmen der Bodenbearbeitung kann es ggf. bei trockener Witterung zu der Entwicklung von Staub kommen, der je nach Windstärke und Richtung verdriftet werden kann,
- bei Niederschlägen kann es zu Stoffeinträgen in stehende und/oder fließende Gewässer im Umfeld von Baufeldern kommen,
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,
- Geländeprofilierung.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Wirkungen gehen über die Bauphase hinaus. Mit folgenden anlagebedingten Auswirkungen ist zu rechnen:

- Errichtung von Baukörpern,
- Errichtung von Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung,
- Versiegelung weiterer Teilflächen des Planungsraums,
- Neugestaltung von Freiflächen inkl. Bepflanzung und
- anlagenbezogene Verkehrszunahme.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Unter diese Wirkungskategorie fallen all jene Wirkfaktoren, die durch den laufenden Betrieb der zu erwartenden Anlagen entstehen können. Betriebsbedingt ist aufgrund der Nutzungshistorie lediglich mit marginal über das vorherige Maß hinausgehende Störungen zu rechnen.

- Erhöhung der Störungsfrequenz und -amplituden durch Bewegungsreize und betriebsbedingte Lärmemissionen (z.B. durch gebietsbezogenen Verkehr),

- Zunahme der Beeinträchtigungen durch nächtliche Lichtemissionen bzw. sog. Lichtverschmutzung.
- ein neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens in der Landschaft,
- gegenüber der bisherigen Nutzung werden sich zusätzliche Verkehrsbewegungen zum Standort ergeben, die wegen der Plangebietsgröße und der Steuerung der Bebauungsdichte jedoch als unerheblich einzustufen sind,
- Schall- und Schadstoffemissionen durch den Verkehr und die technischen Bauwerke (z.B. Kühlung, Aggregate, Wärmelufthpumpen u.ä.).

2.2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter

2.2.2.1 Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

▪ Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Potenzialanalyse lässt sich unter Berücksichtigung der bestehenden und der zukünftig vorgesehenen Nutzung des Plangebietes ableiten, dass durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigungen streng oder besonders geschützter Arten zu erwarten sind.

Im Plangebiet befindet sich ein Ahorn mit einem Elsternest. Für dessen Entfernung ist sicherzustellen, dass diese erst nach Abschluss der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgt. Nestbrütende Arten wie die Elster errichten ihre Nester jeweils vor Beginn der Brutperiode neu, sodass bei Einhaltung des zeitlichen Rahmens keine artenschutzrechtlichen Konflikte entstehen.

Abgesehen von diesem Nest weist der Planungsraum keine faunistischen Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten auf, also keine Orte, an denen sich Tiere dauerhaft niederlassen oder die artspezifische, störungsfreie Aufenthalte ermöglichen. Es ergeben sich daher keine Hinweise darauf, dass durch die Bebauung lokale Populationen zerstört oder Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) erfüllt würden.

Aufgrund der anthropogen überprägten Biotopstruktur des Plangebietes bestehen zudem keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Arten mit erhöhtem Schutzstatus. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind durch die geplante bauliche Inanspruchnahme keine negativen Auswirkungen auf faunistische Arten zu erwarten. Artenschutzrechtliche Gründe stehen der Planung daher nicht entgegen.

Auch die im Plangebiet vorkommenden Pflanzenbestände – insbesondere die vorhandenen Gehölze – geben keinen Anlass, die vorgesehene Bebauung als unzulässig zu bewerten.

Weitergehende Details ergeben sich aus der Vorprüfung, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

▪ Schutzgut Boden und Fläche

Die Umsetzung der Planung führt zu einer dauerhaften Versiegelung und Verdichtung der betroffenen Flächen.

Während der Bauphase sind Eingriffe in den Boden unvermeidlich. Hierzu zählen das Verlegen von Leitungen und Rohren, das Ausheben von Baugruben sowie das Herstellen von Fundamenten. Diese Arbeiten gehen mit Bodenbewegungen und Umlagerungen einher. Zusätzlich verursachen Baufahrzeuge eine mechanische Verdichtung der Ober- und Unterböden.

Durch diese Eingriffe wird das Bodengefüge verändert oder zerstört, was zu einer Beeinträchtigung wesentlicher Bodenfunktionen führt. Betroffen sind insbesondere die Versickerungs- und Verdunstungsfähigkeit, das Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen sowie die Durchwurzelbarkeit des Bodens.

Ohne geeignete Schutzmaßnahmen kann während der Bauarbeiten belebter, humoser Oberboden verloren gehen. Bei Beachtung der fachgerechten Durchführung von Erd- und Bodenarbeiten gemäß DIN 18300 und DIN 18915 lässt sich diese Beeinträchtigung jedoch vermeiden. Der Oberboden ist auf allen beanspruchten Flächen separat abzutragen, zwischenzulagern und in spätere Vegetationsflächen wieder einzubauen. Auf zu begrünenden Flächen ist zudem eine Bodenlockerung vorzunehmen.

Die dauerhafte Flächenversiegelung im Zuge der Bebauung führt lokal zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Insbesondere die Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie das Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen werden nachhaltig eingeschränkt oder aufgehoben.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden äußern sich insbesondere durch:

- potenzielle Gefährdung des Bodens und Grundwassers durch das Eindringen von Schmier- und Treibstoffen,
- dauerhaften Entzug von Bodenflächen durch Versiegelung und Verdichtung (Gebäude, Zufahrten, Hofflächen, öffentliche Verkehrsflächen),
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch permanentes Befahren mit schweren Maschinen und mechanische Belastungen,
- dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen für Nahrungsmittel und Rohstoffe.

Insgesamt wird das Schutzgut Boden durch das Vorhaben nachhaltig beeinträchtigt.

▪ **Schutzgut Wasser**

Durch die geplante bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes sind verschiedene Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Diese ergeben sich sowohl aus den Bauarbeiten selbst als auch aus der späteren Nutzung der versiegelten Flächen.

Die wesentlichen Auswirkungen sind:

- Verringerung bzw. Verzögerung der Versickerungskapazität infolge von Bodenverdichtung und Flächenversiegelung,
- Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und damit einhergehend eine Veränderung des lokalen Wasserhaushalts,
- potenzielle Schadstoffeinträge in den Boden bei gleichzeitig verminderter Filter- und Pufferfunktion,
- verkehrs- und anlagebedingte Schadstoffimmissionen, die über Niederschlag oder Oberflächenabfluss in den Boden gelangen können,
- Veränderungen des Grundwasserflurabstandes durch Versiegelung, Geländeaufhöhungen oder tiefbauliche Eingriffe,
- Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate durch die Reduzierung der Versickerungsflächen und die Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Durch die dauerhafte Versiegelung und die baubedingten Eingriffe wird das Schutzgut Wasser nachhaltig beeinträchtigt. Die Veränderungen betreffen sowohl den natürlichen Wasserkreislauf als auch die Qualität und Quantität der Grundwasserneubildung.

▪ **Schutzgut Klima / Luft**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans können verschiedene Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima auftreten.

Durch die geplante bauliche Nutzung kommt es zu einer Versiegelung der Flächen, wodurch sich lokal Wärmeinseln ausbilden können. Die Versiegelung führt zudem zu einer Aufwärmung des Kleinklimas, da die natürliche Verdunstung und die nächtliche Auskühlung reduziert werden.

Eine mögliche Barrierewirkung für Luftaustauschbahnen bzw. den Kaltluftabfluss kann durch die im Bebauungsplan festgesetzte aufgelockerte Bebauungsstruktur weitgehend minimiert werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind lokalklimatisch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Offenlandflächen behalten ihre klimatische Funktion unverändert bei.

Im Plangebiet können gemäß der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) keine emittierenden Anlagen angesiedelt werden, die relevante Auswirkungen auf die Luftqualität hätten.

Während der Bauphase kann es zu kurzfristigen Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Staub- und Abgasemissionen kommen. Diese Effekte sind bauzeitlich bedingt, räumlich begrenzt und nicht erheblich.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima zu erwarten.

▪ **Schutzgut Landschaft und Erholung**

Die geplante Neuausweisung der Siedlungsfläche erfolgt in eine durch anthropogene Vorbelastungen gekennzeichnete Situation hinein.

Mit der Planung werden neue Bauvorhaben hinzukommen, die entsprechend in die Landschaft wirken. Gleichzeitig wird das Landschaftsbild durch die hinzukommenden Gebäude und Freiflächen neu gestaltet.

Es können Auswirkungen für das Landschaftsbild durch die Einsehbarkeit bzw. die Fernwirkung des hinzukommenden Vorhabens entstehen.

Eine vollständige Behebung der optischen Störungen im Landschaftsbild ist nicht möglich. Durch die Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen kann ein Beitrag für die Einbindung in das Landschaftsbild geleistet werden.

Ein Planungsziel ist daher eine landschaftsgerechte „Neugestaltung“ des Planvorhabens. Um diesen Ansprüchen gerecht werden zu können, werden in der Ebene des Bebauungsplans verschiedene Festsetzungen wie etwa die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen, die Bauweise sowie Maßnahmen zur inneren und randlichen Eingrünung getroffen.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen haben grundsätzlich keine „aktive“ Bedeutung für die Allgemeinheit. Sie stehen im Privateigentum und sind somit für den Erholungssuchenden

nicht zugänglich. Lediglich die Parzellen Nrn. 39 und 40 werden durch den Privateigentümer für die Feierabend- und Naherholung genutzt. Da lediglich eine Teilfläche der vorgenannten Parzellen überplant wird, kann der verbleibende Flächenteil nach wie vor für die Freizeitgestaltung genutzt werden.

2.2.2.2 Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Die vorliegende Bauleitplanung schafft keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Störfallbetrieben. Eine entsprechende Ansiedlung ist somit im Bebauungsplan-gebiet aus planungsrechtlicher Sicht nicht zulässig.

Die durch schwere Unfälle oder Katastrophen unabhängig von § 50 BImSchG hervorgerufenen Auswirkungen auf Umweltschutzgüter sind planungsbedingt, wenn

- a) dass nach dem Bebauungsplan zulässige Vorhaben wegen seiner Beschaffenheit oder Nutzung selbst die Ursache für schwere Unfälle oder Katastrophen ist, die sich auf die Umgebung auswirken können;
- b) das Vorhaben in eine „gefahrengeneigte“ Umgebung „hineingeplant“ wird und so den Auswirkungen eines externen „schweren Unfalls“ oder einer externen „Katastrophe“ ausgesetzt wird.

Der Unfall kann auf menschliches „Versagen“, auf unerkannte Mängel von baulichen oder technischen Anlagen oder auf einer Funktionsstörung einer solchen Anlage zurückzuführen sein. Schwere Unfälle - und auch Katastrophen - sind nicht vorhersehbar. Sie treten i.d.R. plötzlich und unerwartet ein.

Ob planbedingte Auswirkungen bei der Zulassung von Vorhaben nach a) auftreten können, ist anhand des Inhalts und des Detaillierungsgrads der Festsetzungen des Bebauungsplans zu beurteilen.

Der vorliegende Angebots-Bebauungsplan lässt aufgrund seiner Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO keine Ansiedlung eines Störfallbetriebs zu.

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz liegen Hinweise zu einer Gefährdung bei Starkregenereignissen vor. Aufgrund dieser Inhalte besteht für das Plangebiet zumindest eine abstrakte Erwartung für eine mögliche „Anfälligkeit“ vor einer Katastrophe.

Unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan stehen auch in der Planvollzugsebene hinreichende Rechtsgrundlagen zur Verfügung, die eine Berücksichtigung etwaiger Katastrophenfälle oder die Vermeidung bzw. Minimierung eines Unfallrisikos einfordern.

In diesem Zusammenhang ist beispielhaft auf die gesetzlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 5 (2) WHG) sowie die §§ 3, 13 und 14 LBauO Rheinland-Pfalz hinzuweisen.

2.3 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung sollen in der Planumsetzung berücksichtigt werden:

1. Pflanzen und Tiere

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unter Verwendung regionstypischer Pflanzen auf den Stellplatzflächen und den unbebauten Grundstücksflächen,
- Begrünungsmaßnahmen an baulichen Anlagen,
- Anlage artenreicher Grünflächen auf den privaten Baugrundstücken,
- Verwendung tierschonender Beleuchtung.

2. Boden:

- Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Oberflächengestaltung von Wegen, untergeordneten Nebenanlagen und Zubehörfächen.

3. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenvolumens auf den unbebauten Grundstücksflächen,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Oberflächengestaltung von Wegen, untergeordneten Nebenanlagen und Zubehörfächen,
- Sammlung und Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken.

4. Orts- und Landschaftsbild:

- Maßnahmen zur inneren und randlichen Begrünung des Plangebietes,
- Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung wie etwa die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen und der Bebauungsdichte,
- Umsetzung einer aufgelockerten Bebauung i.S. des ländlichen Wohnens.

5. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück,
- Vermeidung einer geschlossenen Bebauung und somit der Herbeiführung einer Barriere Wirkung,
- Begrünungsmaßnahmen an baulichen Anlagen (Fassaden- und Dachbegrünung),

- Umsetzung einer energieeffizienten Bebauung.

2.4 Alternativenprüfung

▪ Standort

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 Wohnbauflächen-konzept 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.

Im Rahmen der Neu-Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Sinzig wurden die Flächen erstmalig als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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 und das vorgenannte Wohnbauflächen-konzept umgesetzt werden.

Eine weitergehende Standort-Alternativenprüfung erübrigt sich somit.

▪ Planinhalt

Die Erkenntnisse aus der Bestandserfassung und -bewertung der städtebaulich und umweltrelevanten Kriterien, den einzelnen Verfahrensschritten sowie den vorliegenden Gutachten zeigen kein umweltrelevantes Erfordernis einer geänderten Anordnung bzw. Verteilung einzelner Planinhalte.

2.5 Prüfung kumulativer Wirkungen

Die Stadt Sinzig betreibt derzeit keine weiteren Bauleitplanverfahren in räumlich relevanter Nähe zum Plangebiet.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Beurteilung der Planung wurden die im Baugesetzbuch verankerten Grundsätze des § 1 (5) und (6) BauGB unter Berücksichtigung der definierten Umweltstandards der Fachgesetze herangezogen. Ebenso konnte der Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig herangezogen werden.

Folgende Fachgutachten stehen zur Verfügung:

- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB „Auf der Schafswiese“ – Stadtteil Koisdorf, Stadt Sinzig, Planungsbüro Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel und
- Eingriffs-/ Ausgleichsflächenkonzept Maßnahmenkonzept zur Kompensation des Bebauungsplans „Auf der Schafswiese“ Stadt Sinzig, PUR Planung Umwelt Recht GmbH, Stand 30.04.2026.

3.2 Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind gemäß Nr. 3b die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne anzugeben (Monitoring).

Monitoringstelle

Die Federführung des Monitoring ist bei der Stadt Sinzig als gleichzeitiger Träger der Bauleitplanung angesiedelt.

Von dieser Stelle werden Hinweise der entsprechenden Behörden, Verbände und Privatpersonen sowie eigene umweltrelevanten Erkenntnisse bezüglich der Auswirkungen des Baugebietes gesammelt, nach Erheblichkeit beurteilt und, wenn erforderlich und möglich, ggf. unter Beteiligung der jeweils zuständigen Behörden, entsprechende Maßnahmen sowie der zuständige Maßnahmenträger für die Umsetzung der Maßnahme vorgeschlagen.

In diesem Zusammenhang ist auf die Verpflichtung des Eigentümers zur Eigenüberwachung zu verweisen.

Überwachungsinhalte und –beteiligte

Was	Wer
Bauliche Umsetzung, Nutzung	Kreisverwaltung Ahrweiler
Eingrünung, Eingriff / Ausgleich, Landschaft, Flora/ Fauna	Kreisverwaltung Ahrweiler, Stadtverwaltung Sinzig
Abwasser	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Kreisverwaltung Ahrweiler (Untere Wasserbehörde) und Stadtverwaltung Sinzig (Abwasserwerk)

Überwachungsverfahren

Im Wesentlichen besteht vorliegend eine Überwachungspflicht für die Fachbehörden. Hier sind zu nennen die „Überwachungsregelungen“ aus den anstehenden Genehmigungsverfahren.

Die Stadtverwaltung Sinzig wird eine nachhaltige und dauerhafte Sicherung und Überwachung gewährleisten.

Überprüfung

Die erste Überprüfung möglicher Auswirkungen wird 1 Jahr nach der Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen und Einrichtungen durch die Stadtverwaltung Sinzig vorgenommen.

Die bis dahin von den Überwachungsbeteiligten vorgetragenen oder ansonsten bekannt gewordenen umweltrelevanten, zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwartenden Auswirkungen werden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet. Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.

Die zweite Überprüfung erfolgt spätestens 10 Jahre nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen. Das Überprüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

Es wird auf die grundsätzliche Pflicht der Behörden verwiesen, die Stadt nach Abschluss des Verfahrens zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 (3) BauGB).

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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.

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

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.

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 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.

Die Erst-Einschätzung zeigt, dass Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigungen folgender umweltrelevanter Schutzgüter vorliegen:

1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt und
2. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Diese Schutzgüter wurden in den weiteren Ausführungen betrachtet.

Für die „sonstigen“ in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgelisteten Schutzgüter waren keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass eine umweltverträgliche Planung ermöglicht werden kann, sofern die aufgezeigten Maßnahmen in der Planvollzugsebene berücksichtigt werden.

4 REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BE- RICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BE- WERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN

Gesetze und Vorschriften:

- Baugesetzbuch,
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen,
- Bundesnaturschutzgesetz sowie Landesnaturschutzgesetzes Rheinland-Pfalz,
- Bundesbodenschutzgesetz sowie Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel),
- Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz im Hinblick auf den Umgang mit Kultur- und Sachgütern
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“;
- TA Lärm.

Internet:

- Naturschutzinformationssystem LANIS Rheinland-Pfalz,
- Geoportal Rheinland-Pfalz

- Umweltatlas Rheinland-Pfalz.

Sonstige:

- Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB „Auf der Schafswiese“ – Stadtteil Koisdorf, Stadt Sinzig, Planungsbüro Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel und
- Eingriffs-/ Ausgleichsflächenkonzept Maßnahmenkonzept zur Kompensation des Bebauungsplans „Auf der Schafswiese“ Stadt Sinzig, PUR Planung Umwelt Recht GmbH, Stand 30.04.2026.

ANLAGEN

- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB „Auf der Schafswiese“ – Stadtteil Koisdorf, Stadt Sinzig, Planungsbüro Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel und
- Eingriffs-/ Ausgleichsflächenkonzept Maßnahmenkonzept zur Kompensation des Bebauungsplans „Auf der Schafswiese“ Stadt Sinzig, PUR Planung Umwelt Recht GmbH, Stand 30.04.2026.