
STADT SINZIG



AUFHEBUNG BEBAUUNGSPLAN „LÖHNDORF I“

- 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:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB

Projekt:

Stadt Sinzig
Aufhebung Bebauungsplan
„Löhndorf I“

Stand:

03.02.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	6
2.1	Formelles Verfahren	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION.....	7
3.1	Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplans	7
3.2	Rechtsverbindliche Änderungen des Bebauungsplans	10
4	AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG	13
4.1	Planungsrecht	13
4.2	Auswirkungen der Aufhebung der einzelnen Festsetzungen	13
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.2.3	Bauweise	16
4.2.4	Einfügen nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll	16
4.2.5	Grünflächen.....	16
4.2.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
4.2.6	Gesicherte Erschließung	18
5	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	18
5.1	Wasserversorgung	18
5.2	Abwasserbeseitigung	18
5.3	Stromversorgung	18
6	FLÄCHENBILANZ	18
7	BODENORDNUNG	18

TEIL B	UMWELTBERICHT	19
1	EINLEITUNG.....	19
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	19
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	19
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	20
2.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
2.2	Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	26
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
2.5	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	27
2.6	Alternativenprüfung	27
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	27
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	27
3.2	Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	28
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
4	REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN.....	29

1 **ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Die Stadt Sinzig beabsichtigt die Aufhebung des Bebauungsplans „Löhndorf“. Dies beinhaltet auch die Aufhebung der geltenden Änderungen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung am 02.06.1966 rechtskräftig. Insgesamt wurden 38 Änderungsverfahren durchgeführt und abgeschlossen. Eine Übersicht über die Änderungsverfahren ist in Kapitel 3.2 dieser Begründung beigefügt, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

Die Änderungen sind ebenfalls Gegenstand des Verfahrens zur Aufhebung.

Anlass für die Aufhebung des Bebauungsplans ist das Erreichen der im ursprünglichen Aufstellungsverfahren definierten städtebaulichen Planungsziele. Aufgrund der vollzogenen Umsetzung des Bebauungsplans besteht kein planerisches Erfordernis mehr für die Steuerung der Gebietsentwicklung auf der Grundlage eines Bebauungsplans.

Durch die Überplanung des etwa 14,7 ha großen Plangebiets wurden seinerzeit sowohl bereits bebaute als auch unbebaute Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Seinerzeit wurde das Planungserfordernis insbesondere mit der starken Nachfrage nach Bauland begründet. So lagen der Gemeindeverwaltung Löhndorf zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans 43 Anfragen von Bauinteressenten vor.

Diesem Bedarf sollte mit der Bereitstellung eines entsprechenden Wohnbauflächenangebots Rechnung getragen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die planungsrechtliche Grundlage für alle zur Erschließung und Bebauung notwendigen Maßnahmen geschaffen. Insbesondere wurde mit der Festlegung verbindlicher Normen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt.

Auf der Grundlage der geltenden planungsrechtlichen Vorgaben hat sich die Siedlungsentwicklung vollzogen und die im Bebauungsplangebiet gelegenen privaten Baugrundstücke sind weitestgehend bebaut. Die noch nicht bebauten Flächen sind nach der Aufhebung des Bebauungsplans einschließlich seiner Änderungsfassungen auf der Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen.

Weiterhin wurden die notwendigen Erschließungsstraßen sowie die technischen Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung hergestellt bzw. gemäß der planungsrechtlichen Sicherung aufrechterhalten. Auch sind die ortsbedeutsamen öffentlichen Flächen wie etwa der Friedhof gemäß Vorgabe des Bebauungsplans umgesetzt worden.

Es hat sich insgesamt eine den jeweils geltenden Festsetzungen entsprechende homogene Bebauung entwickelt.

Unter Wahrung der Vorgaben des Bebauungsplans hat sich ein Gebiet entwickelt, das aus städtebaulicher Sicht eindeutig ablesbare Vorgaben wie etwa zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur bebaubaren Grundstücksfläche aufweist. Für neu hinzukommende Bauvorhaben bildet die Umgebungsbebauung somit einen klaren und hinreichend bestimmbaren Zulässigkeitsrahmen ab.

Ebenso ist eine wichtige Voraussetzung für die künftige Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben geklärt. Die vollzogene Siedlungsentwicklung führt zu einer Einordnung der betroffenen Flächen als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil i.S. des § 34 BauGB. Somit ergibt sich sowohl für die Grundstückseigentümer als auch für die Genehmigungsbehörde eine Rechtssicherheit und

Rechtsklarheit bei der Abgrenzung des Innenbereichs nach § 34 BauGB vom Außenbereich nach § 35 BauGB und bei der Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben unter Anwendung des § 34 BauGB. Etwaige Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken können vermieden werden.

In Verbindung mit den zur Verfügung stehenden landesrechtlichen Vorschriften wie z.B. Landesbauordnung und Nachbarrecht stehen künftig weitere gesetzliche Grundlagen zur Verfügung, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine ausreichende Würdigung bzw. Berücksichtigung nachbarlicher Interessen unterstützen.

Zudem zeigt sich, dass seinerzeit definierte Planungsziele nicht mehr aufrechterhalten werden können. Dies betrifft etwa die Festsetzung eines Dorfgebiets im südwestlichen Bereich des Plangebiets, dass vorrangig der Sicherung landwirtschaftlicher Strukturen diene. Einher gehend mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft hat sich die traditionelle Gebietsstruktur verändert und die dorfgebietstypischen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe wurden durch die Wohnnutzung zurückgedrängt. Somit hat sich eine faktische Änderung der Gebietsart ergeben, die bei Aufrechterhaltung des Bebauungsplans grundsätzlich ein Änderungserfordernis für die Planinhalte auslösen würde.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Die Stadt Sinzig hat während der Sitzung am 24.03.2022 die Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen.

Bestandteil des Verfahrens zur Aufhebung sind auch die geltenden Änderungen des Bebauungsplans.

Gemäß § 1 (8) BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die Aufhebung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren durchgeführt. Neben der Begründung gemäß den Vorgaben des § 9 (8) BauGB sind Angaben nach § 2a BauGB sowie ein Umweltbericht mit zusammenfassender Erklärung gemäß § 10a BauGB beizufügen.

Die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB dient insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung.

Insbesondere erwartet die Stadt Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

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

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

3.1 Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplans

Nachfolgend werden die maßgeblichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans dargestellt.

a) Planurkunde

Die Planurkunde des ursprünglichen Bebauungsplans trifft folgende zeichnerische Festsetzungen:

Zur Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet und ein Dorfgebiet fest.

Im Bereich der „Osbeckstraße“ wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ sowie eine Erweiterungsfläche hierfür festgesetzt. Nördlich der vorgenannten Erschließungsstraße bzw. des Friedhofs wurde ein Kinderspielpatz ausgewiesen.

Eine weitere Grünfläche ohne konkretisierende Zweckbestimmung liegt am östlichen Ortseingang von Löhndorf zwischen der „Osbeckstraße“ und einem hiervon abzweigenden Wirtschaftsweg.

Die seinerzeit ausgewiesene Grünfläche im Einmündungsbereich „Südstraße/ Heribertstraße“ ist nicht mehr vorhanden. Die angesprochene Grünfläche wurde zwischenzeitlich mit einem Wohngebäude bebaut.

Des Weiteren waren im Ursprungsplan die Grünflächen mit einem Pflanzgebot für heimische Laubbäume 1. Ordnung und zur freien Gestaltung überlagert.

Ferner trifft der Ursprungs-Bebauungsplan Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzel-Bäumen, die sich im Wesentlichen auf den öffentlichen Straßenraum beziehen.

Zur Steuerung der Bebauung auf den Privatgrundstücken sind überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt worden. Hierzu unterscheidet die Planurkunde auch farblich zwischen den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Straßen wurden als Wegefläche ausgewiesen. Dabei wurde eine Differenzierung zwischen den vorhandenen und den geplanten Wegen vorgenommen. Auf der Planurkunde wurde den einzelnen Wegeflächen Straßenquerschnitte zugeordnet.

Eine weitergehende Konkretisierung in Form von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung war nicht Inhalt des Bebauungsplans.

Auf der Planurkunde werden erläuternde Geländeschnitte für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen sowie zu im Plangenbiet zulässigen Gebäudetypen gegeben.

b) Textfestsetzungen

In den Textfestsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans sind folgende relevante Festsetzungsinhalte enthalten:

- Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der BNutzVO vom 26.06.1962 wurden ein Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 sowie ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

- Bauweise

Für das gesamte Planungsgebiet gilt die offene Bauweise.

- Überbaubare Grundstücksflächen

Durch Baulinien und Baugrenzen wurden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Es wurde festgelegt, dass sich die seitlichen Bebauungsgrenzen nach den jeweiligen baurechtlichen Bestimmungen richten.

- Firstrichtung

Lt. Textfestsetzungen wurden im Bebauungsplan Firstrichtungen eingetragen, die bei der Durchführung einzuhalten waren.

- Garagen

Die Anordnung der Garagen wurde für das gesamte Bebauungsplangebiet festgelegt. Die Zufahren wurden in gestrichelter Form vorgegeben.

- Zahl der Vollgeschosse

Haustypen 1a, 1b, 1c und 1d = eingeschossig

Haustyp 2a = zweigeschossig

- Geschoßflächenzahl

Die in der Planurkunde eingetragene Geschoßflächenzahl für jeden Haustyp eingetragene Geschoßflächenzahl ist zwingend. Eine Überschreitung ist bei den Haustypen 1a, 1c und 1d zum Ausbau des Dachraumes zu Wohnzwecken sowie für den Haustyp 1a zur Anordnung eines teilweise freistehenden Kellergeschosses zugelassen werden.

- Zulässige Gebäudetypen

Zur Umsetzung bauordnungsrechtlicher Vorgaben zur Dachgestaltung gibt der Bebauungsplan 4 Haustypen vor, die im Bebauungsplangebiet zulässig waren. Hierzu wurden folgende Merkmale zum jeweiligen Haustyp definiert:

Haustyp	Dachneigung	Kniestockhöhe/ Dachausbau	Höhe Erdgeschoßfußboden	Anschüttungen/ Abgrabungen	Dacheindeckung	Äußere Gestaltung
1a	35° bis 48°	80 cm ab O.K. Fußboden	nicht höher als O.K. Straße	Unzulässig an der Giebelfront und rückwärtigen Front	in dunklem Material	Talseitig freistehende Kellergeschosse, die nicht dem Wohnen dienen, sind durch Einbau von Fenstern und Putzgestaltung und Verblendung dem Wohngeschoß anzugleichen
1b	20° bis 30°	nicht zulässig		nur im Bereich der Garageneinfahrt	in dunklem Material	
1c	siehe 1a	siehe 1a	An der niedrigsten Seite der Straßenfront ≤ 50 cm; fällt das natürliche Gelände an der Straßenfront in Längsrichtung des Gebäudes, dürfen Tor und Einfahrt der im Kellergeschoss ausnahmsweise genehmigten Garage nur auf der Gebäudeseite liegen, wo der höchste Sockel ist.	siehe 1a	siehe 1a	siehe 1a

Haustyp	Dachneigung	Kniestockhöhe/ Dachausbau	Höhe Erdgeschoßfußboden	Anschüttungen/ Abgrabungen	Dacheindeckung	Äußere Gestaltung
1d	---°	nicht zulässig	---	----	---	---

1d	Es handelt sich um ein einhüftiges Gebäude, die zur Straße E, Fund G nur eingeschossig wirken dürfen.
----	---

- Flächen für den Gemeinbedarf
 Die Flächen für den Gemeinbedarf verbleiben im Eigentum der Gemeinde
- Gestaltung
 Betonpfosten sind grundsätzlich unzulässig.

3.2 Rechtsverbindliche Änderungen des Bebauungsplans

In der nachfolgenden Tabelle werden die rechtsverbindlichen Änderungen des Bebauungsplans einschließlich der Änderungsinhalte aufgelistet.

Änderung Nr.	Datum der Wirksamkeit	Lage	Inhalt
1	07.01.1972	Flur 3, Nr. 46/4 bis 46/6, 46/9, 46/13, 46/14 teilw., 44/9 teilw.,	Änderung von eingeschossiger auf einhüftige Bauweise
2	15.10.1971	Flur 9, Nr. 89	Verschiebung der überbaubaren Fläche an der Ulmenstraße mit einem Abstand von 5,00 m auf 10,50 m und an der Straße „Im Elsgarten“ von 6,00 m auf 5,00 m gemäß Lageplanskizze
3	20.07.1973	Flur 3, Nrn. 54 bis 56	Änderung der Baulinie
4	27.03.1975	Flur 2, Nrn. 170 tlw., 173/4 und 173/5, 175/3 bis 175/6, 176/3 und 176/4, 176/9, 178/3 und 178/5	Umwandlung der Baulinie in eine Baugrenze
5	13.12.1974	Flur 3, Nrn. 44/2 bis 44/4, 44/9, 46/4 bis 46/6	Wegfall des Wendehammers in der Kreuzstraße und entsprechende Verlegung der Baulinie
6	04.06.1976	Flur 9, Nr. 103/1 und 103/2	Änderung der Firstrichtung; Änderung von Einzel- auf Doppelhaus
7	08.10.1976	Flur 3, Nr. 317 bis 321	Ausweisung von überbaubaren Flächen für Wohnbebauung
8	28.11.1975	Flur 3, Nr. 44/2, 46/4	Änderung von zweigeschossig auf eingeschossige Bauweise; Haustyp „1c“
9	15.08.1975	Flur 3, 78/2	Verlegung der Baulinie und Baugrenze in südlicher Richtung
10	03.09.1976	Flur 3, Nrn. 16/6 bis 16/8 und 17/3	Errichtung von zwei Einzelhäusern, Straßenfront maximal 10,00 m

11	07.01.1977	Flur 3, Nr. 54	Ausweisung einer überbaubaren Fläche zur Errichtung einer Garage
12	06.04.1979	Flur 3, Nrn. 38/2, 38/3 und 40/1	Erweiterung der überbaubaren Fläche – nur für Garagen ; Änderung des Haustyps von „1d“ auf „1c“
13	11.11.1977	Flur 9, Nrn. 103/1 und 103/2	Die sichtbare Sockelhöhe, d.h. die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Schnittpunkt Gebäude-Baulinie darf im Mittel nicht mehr als max. 1,00 m über dem derzeitigen natürlichen Gelände bzw. max. 1,80 m über der jetzigen gemäß Geländeschnitt dargestellten Straße liegen. Die Schnitt-zeichnung des Planers Zimmermann mit den von uns eingetragenen Maßen ist zum Bestandteil dieser Änderung zu erklären; Zulassung von Kellergaragen
14	02.12.1977	Flur 3, Nr. 57/2	Festsetzung des Haustyps „1b“ und Vergrößerung der überbaubaren Fläche
15	13.07.1979	Flur 9, Nr. 53	Verschiebung der Baulinie; Erweiterung der überbaubaren Fläche von 12,00 m auf 15,00 m
16	07.07.1978	Flur 3, Nrn. 44/3 und 46/5	Änderung auf 1 ½ geschossige Bauweise, sowie Dachausbau mit Dachgauben und einer Drempehhöhe von 0,80 m
17	06.04.1979	Flur 3, Nr. 53/6	Änderung Haustyp von „1d“ auf „1b“, Erweiterung der überbaubaren Fläche auf 15,00 m und Verschiebung in südlicher Richtung
18	07.12.1980	Flur 3, Nr. 305/1 und 305/2	Erweiterung der überbaubaren Fläche von 11,00 m auf 14,00 m
19	20.02.1981	Flur 3, Nr. 45/4 und 46/13	Erweiterung der überbaubaren Fläche für Wohnhaus und Garage
20	26.02.1982	Flur 2, Nr. 330/2, 331 und 332/1	Erweiterung der überbaubaren Fläche
21	25.09.1981	Flur 9, Nr. 71/6	Änderung Haustyp „1c“ statt „2a“
22	09.07.1982	Flur 3, Nr. 83/2	Änderung der Firstrichtung; Änderung des Straßenabstandes auf 5,00 m
23	18.03.1983	Flur 3, Nr. 63/2, 63/4 und 63/5	Abbruch des vorh. Wohnhauses Ecke Orsbeckstr./Südstraße ; Änderung der überbaubaren Fläche und zwischen den geplanten Baukörpern Ausweisung einer überbaubaren Fläche zur Errichtung einer Doppelgarage
24	09.01.1976	Flur 3, Nr. 44/9	Änderung zur Kreuzstr. 1 ½ geschossige Bauweise mit Dachgauben; Textliche Festsetzungen: Die Anordnung von Dachaufbauten ist nur straßenseitig zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 2/3 der Trauflänge und der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen
25	02.03.1984	Flur 3, Nrn. 44/6, 45/1 und 46/9	Ausweisung einer überbaubaren Fläche; Bauweise Haustyp „1d“, entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplanes „Löhndorf I“; Dachform einhäufiges Dach mit einer Neigung von 20 bis 30 Grad auf der einen Seite und 35 bis 45 Grad auf der anderen Seite, zur Straße hin sind Dachgauben zulässig; Drempehhöhe bis 0,80 m möglich

26	27.07.1984	Flur 3, Nr. 303	Erweiterung der überbaubaren Fläche zur Verlängerung der vorhandenen Garage im Untergeschoß
27	13.11.1987	Flur 9, Nr. 83/5	Änderung des Dachs des Gebäudes von Traufe zur Straße auf Giebelstellung zur Straße
28	06.06.1991	Flur 2, Nrn. 173/4, 173/5, 175/3, 175/5 und 175/6	Erweiterung und Verschiebung der überbaubaren Fläche
29	10.06.1993	Flur 3, Nrn. 50/8 bis 50/10	Erweiterung der überbaubaren Fläche von 10,00 m auf 14,00 m zur Errichtung eines Doppelhauses; Errichtung eines Drempels zur Straße; Änderung der Dachneigung von 35 Grad bis 48 Grad auf 38 Grad; Sockelhöhe gleich 20 cm über vorh. Gelände bzw. 70 cm, gemessen in Gebäudemitte; Abgrabungen sind nur im Bereich der Garageneinfahrten zulässig
30	23.12.1993	Flur 9, Nrn. 105/1 und 106	Änderung von zweigeschossiger Bauweise auf eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß, mit Drempel, zulässig bis 1 m; Änderung der Dachneigung von 20 Grad bis 30 Grad auf 38 Grad; Dacheindeckung anstatt mit dunklem Material, Dacheindeckung mit rotem Material zulässig; Oberkante Erdgeschoß-fußboden 1,45 m über Oberkante Gehweg
31	16.11.1995	Flur 9, Nr. 77/2	Änderung von Dachausbau nicht zulässig, auf Dachausbau zulässig entsprechend den Planunterlagen Lageplan, Grundriss, Schnitt und Ansichten
32	15.08.1996	Flur 3, Nr. 45/4	Änderung von Drempel und Dachgauben nicht zulässig auf zulässig, entsprechend den Planunterlagen, Grundriss, Schnitt und Ansichten
33	15.08.1996	Flur 2, Nrn. 166 und 168/1	Erweiterung der überbaubaren Fläche von ca. 9,00 m auf 11,50 m; Ausweisung von 4 Stellplätzen (5,00 x 2,30 m) entlang der Südstraße (siehe Grundriss Erdgeschoss); Änderung der Sockelhöhe entsprechend den Ansichten und Schnitte
34	21.11.2002	Flur 9, Nrn. 72/1 und 74	Änderung Haustyp von „1b“ in „1c“; Festsetzung der Dachneigung auf 35 Grad; Dachgauben sind zulässig; max. Sockelhöhe von 2,00 m ab Oberkante Straße
35	22.09.2010	Flur 3, Nr. 63/4 und Flur 2, Nrn. 166 und 168/1	Bei dem Haustyp „2a“ sind Drempel und Dachausbau zulässig. Die Textziffer 9 entfällt ersatzlos
36	28.10.2015	Textfestsetzungen für den gesamten Planbereich	Die max. Einfriedungshöhe beträgt 2,00 m im gesamten Plangebiet; die bisherige Nr. 14 der Textlichen Festsetzungen wird gestrichen; Hinweis auf BNatSchG
37	22.02.2017	Textfestsetzungen für den gesamten Planbereich	Die Textlichen Festsetzungen werden um den Punkt 16 ergänzt: Nr. 16 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze: 1. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sie dürfen maximal 50 cbm groß sein. 2. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch

			außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. 3. Der Änderung entgegenstehende Vorschriften der Textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 10 werden aufgehoben. Hinweis auf BNatSchG
38	27.09.2018	Flur 9, Nrn. 91, 92 und 120/2	Änderung einer Spielplatzfläche in eine private Grünfläche; Wegfall Fußweg

4 AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

4.1 Planungsrecht

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans einschließlich der geltenden Änderungen wird der Bereich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB einzustufen sein.

Der Begriff „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ setzt sich zusammen aus „im Zusammenhang bebaut“ und „Ortsteil“.

Unter „im Zusammenhang bebaut“ ist grundsätzlich ein Bebauungszusammenhang zu verstehen, der so weit reicht, wie die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit/ Zusammengehörigkeit vermittelt.

Ein Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Diese siedlungsstrukturellen Voraussetzungen erfüllen die im Aufhebungsbereich gelegenen Flächen.

Somit wird als Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens der § 34 BauGB heranzuziehen sein.

Gemäß § 34 BauGB sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und eine gesicherte Erschließung gewährleistet ist. Außerdem sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Hinblick auf den Drittschutz (Nachbarschutz) im künftig unbeplanten Innbereich gilt das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme, was in etwa dem in § 15 (1) BauNVO verankerten Rücksichtnahmegebot entspricht.

4.2 Auswirkungen der Aufhebung der einzelnen Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Art der baulichen Nutzung war bisher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO 1962 festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) dient ein WA vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.

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

Die Vielfalt des Nutzungskatalogs ermöglicht das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und 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.

Auf der Grundlage des Bebauungsplans hat sich eine homogene Gebietsstruktur entwickelt, die insgesamt den wohngebietstypischen Charakter aufweist.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans kann weiterhin der Fortbestand einer wohngebietsvertraglichen Entwicklung vorausgesetzt werden.

Grund für diese Annahme ist, dass weder im Plangebiet selbst noch in seiner unmittelbaren Umgebung Anlagen und Einrichtungen vorhanden sind, die zu einer dem Gebiet widersprechenden inhomogenen Struktur beitragen. Insbesondere sind keine als Fremdkörper einzustufenden Einrichtungen vorhanden, die künftig für die Beurteilung von Vorhaben eine Vorbildfunktion übernehmen und als Konsequenz ein Kippen der Gebietsstruktur hervorrufen könnten.

Ein als Fremdkörper wirkendes Vorhaben kann dennoch unter Umständen künftig zulässig sein. Allerdings dürfen von solch einem Vorhaben keine bodenrelevanten Spannungen ausgelöst oder bereits vorhandene Spannungen verstärkt werden wie etwa eine wesentlich höhere Verkehrsbelastung aus einem zu erwartenden anlagenbezogenen Zu- und Abgangsverkehr.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets ist ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO 1962 ausgewiesen. Dorfgebiete dienen der vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen.

Wie bereits erwähnt hat sich gegenüber dem Zeitpunkt der (erstmaligen) Aufstellung des Bebauungsplans ein Strukturwandel in den dörflich geprägten Gebieten vollzogen. In erster Linie wurden die traditionell landwirtschaftlich geprägten Strukturen aufgelöst und die prägende Wirkung ist nicht mehr anzutreffen. Dies hat die Wohnnutzung sowohl aus qualitativer als auch aus quantitativer Sicht übernommen.

Neben dem Überwiegen der Wohnnutzungen in den Teilgebietsflächen, für die ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wurde, übernimmt auch im Teilgebiet des Dorfgebiets das Wohnen die prägende Rolle ein und überwiegt.

Diese Nutzungsstruktur i.V.m. mit den zeitgemäßen Ansprüchen an einen landwirtschaftlichen Betrieb sowie die begrenzten Flächenpotenziale lassen aus Sicht der Stadt künftig keine weiteren Ansiedlungen im innerörtlichen Bereich der Landwirtschaft erwarten, die eine Aufrechterhaltung der Festsetzung als Dorfgebiet zwingend erforderlich machen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen ist eine über das vorhandene Maß hinausgehende Entwicklung der Landwirtschaft in diesem Teilgebiet von Löhndorf nicht vorgesehen.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche weisen einen wohngebietstypischen Charakter auf, in denen die Wohnnutzung überwiegt.

Diese siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen insgesamt gewährleisten nach der Aufhebung des Bebauungsplans, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht.

Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines hinzukommenden störenden Betriebs und der ansässigen Wohnnutzung – sind nicht zu erwarten.

Die Berücksichtigung des Trennungsgebotes nach § 50 BImSchG und die Beibehaltung des gewachsenen Gebietscharakters gewähren den Bewohnern auch künftig ein höchstes Maß an Wohnruhe bzw. führen zu keinen über das bisher schon zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach § 34 BauGB fügt sich ein Vorhaben nur dann in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es sich in jeder Hinsicht in dem sich aus der näheren Umgebung ergebenden Rahmen hält.

Zum Maß der baulichen Nutzung bedeutet dies, dass die relevanten Kriterien wie Grund- und Geschoßflächenzahl, zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen zu überprüfen sind. Dabei ist sich ausschließlich auf die Vorgaben aus der vorhandenen Bebauung zu konzentrieren.

Auswirkungen auf das jeweilige Nachbargrundstück sind zu vermeiden. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn eine Überschreitung des in der nächsten Umgebung vorgegebenen Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen ist. In diesem Fall ist zu überprüfen, inwieweit konkrete nachteilige Auswirkungen auf das Nachbargrundstück durch ein höheres Nutzungsmaß wie etwa die Missachtung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder Hereintragen von Unruhe in die Erholungsflächen zu erwarten sind.

Auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans einschließlich seiner Festsetzungen hat sich eine homogene Bebauung entwickelt, die die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung einhält.

Insofern steht eine hinreichend konkrete Beurteilungsgrundlage zur Verfügung. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird insbesondere zur Steuerung der Höhe baulicher Anlagen eine Verbesserung erzielt.

Der Bebauungsplan einschließlich der Änderungen hatte hierzu bisher keine verbindliche Regelung getroffen. Einziges Steuerungsinstrument war die Zahl der Vollgeschosse.

Diese Festsetzung ist jedoch keine wirkungsvolle Regelung für die Höhenentwicklung baulicher Anlagen. So kann nicht verhindert werden, dass nach Errichtung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse hierüber Geschosse errichtet werden, die nicht unter die Definition des Vollgeschosses fallen. Dies wird nach der Aufhebung des Bebauungsplans nicht mehr möglich sein, da sich die Höhe baulicher Anlagen an den Vorgaben der tatsächlich vorhandenen Bebauung zu richten hat.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB auch künftig hinreichend berücksichtigt. Nachteilige Auswirkungen für die nachbarlichen Interessen sind nicht zu erwarten.

4.2.3 Bauweise

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben hat sich die offene Bauweise unter Wahrung der landesrechtlich definierten Grenzabstände entwickelt.

Künftig wird sich bei der Beurteilung der Bauweise die tatsächlich vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung maßgebend sein.

Sollte sich künftig ein hiervon abweichendes Vorhaben realisiert werden, so wäre in jedem konkreten Einzelfall zu prüfen, ob ein solches Vorhaben „Spannungen“ für die Nachbarbebauung hervorruft oder rücksichtslos ist.

Unzumutbare Auswirkungen für die Nachbarbebauung können auf diese Weise unterbunden werden.

4.2.4 Einfügen nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

Die Bebauungsdichte und Ausnutzbarkeit des jeweiligen Grundstücks war bisher durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche geregelt.

Künftig ist die konkrete Größe der Grundflächen der errichteten baulichen Anlagen und ihre räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Dabei kommt es auf die Einhaltung des durch die Bestandsbebauung vorgegebenen Rahmens an. Diese bestimmt künftig die zulässige Grundfläche sowie den Standort, und somit die räumliche Lage, auf dem jeweiligen Grundstück.

Hiervon erfasst werden auch die Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

Künftig gelten für diese baulichen Anlagen die Regelungen der Landesbauordnung, die grundsätzlich die Unterbringung auf dem gesamten Grundstück vorsieht. Jedoch wird durch die o.a. Ausführungen eine Steuerung dieser Anlagen entsprechend dem Rahmen aus der tatsächlichen Bebauung vorgenommen.

Die Bebauungsdichte ergibt sich aus den in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung. Hieran wird sich die künftige Beurteilung nach § 34 BauGB richten.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben sind Auswirkungen auf die jeweiligen Nachbargrundstücke nicht zu erwarten.

4.2.5 Grünflächen

Ein Planinhalt war die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen. So wurde im Bereich der „Osbeckstraße“ eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ einschließlich einer Erweiterungsfläche sowie ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Die beiden Flächen wurden umgesetzt und stehen im städtischen Eigentum. Unter Berücksichtigung als ortsbedeutsame Einrichtung kann der Fortbestand des Friedhofs vorausgesetzt werden. Die Fläche für den Kinderspielplatz liegt im rückwärtigen, auf der von der Straße abgewandten Seite. Auf den benachbarten Grundstücken ist die Bebauung auf die an die jeweilige Verkehrsfläche liegende Grundstücksseite ausgerichtet. Eine Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ist nicht erfolgt.

Sofern durch die Aufhebung des Bebauungsplans eine Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB angestrebt würde, ergäbe sich eine erstmalige Bebauung in 2. Reihe., die gemäß den städtebaulichen Rahmenbedingungen als atypisch einzustufen wäre. Unter Berücksichtigung der

gesamtheitlichen Situation und einer sich ergebenden „Vorbildfunktion“ für möglicherweise andere Vorhaben würde sich ein Planungserfordernis für den „Blockinnenbereich“ ergeben.

Die am östlichen Ortseingang von Löhndorf zwischen der „Osbeckstraße“ und einem hiervon abzweigenden Wirtschaftsweg liegende Grünfläche liegt mit der Aufhebung des Bebauungsplans künftig im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Aufgrund der nicht gegebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen sowie dem „suboptimalen“ Grundstückszuschnitt als „Dreiecksfläche“ ist eine Bebauung nicht zu erwarten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume wurden umgesetzt und sind – unter Berücksichtigung des Datums der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans aus dem Jahr 1966 in Teilen noch vorhanden.

Gemäß dem dargestellten Sachverhalt ist aus Gründen der Ortsbedeutsamkeit sowie der künftigen planungsrechtlichen Situation von einem Erhalt der Grünflächen auszugehen. Eingriffsrelevante Eingriffe durch eine Bebauung, die einen vollständigen Verlust der Grünflächen zur Folge haben, sind nicht zu erwarten.

4.2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan einschließlich seiner geltenden Änderungen trifft verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (siehe Kapitel 3).

Künftig werden diese Regelungen von dem in § 34 BauGB verwendeten Begriff des „Sich-Einfügens“ erfasst. Dies bedeutet, dass ein hinzutretendes Vorhaben sich in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens einfügen muss.

So kann z.B. ein Vorhaben mit einer übergroßen Baumasse von einer umliegenden kleinteiligen Bebauung abweichen und zu bodenrelevanten Spannungen der Gestaltung des Ortsbildes und der Siedlungsstruktur in der näheren Umgebung führen. In solch einem Fall wäre der vorgegebene Rahmen aus der Umgebungsbebauung nicht mehr erfüllt.

Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen kann neben den Belangen des Ortsbildes nach § 34 (1) Satz 2, Halbsatz 2 BauGB, auch der § 5 LBauO „Gestaltung“ herangezogen werden.

Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Zudem sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

Einzelne Regelungen wie etwa die Einfriedungen und Stützmauern sowie das Freihalten von Sichtdreiecken an den Einmündungsbereichen unterliegen künftig dem Regelungsgehalt der landesrechtlichen Vorschriften wie etwa Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz oder dem Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz.

Insbesondere die Regelungen der Landesbauordnung und des Nachbarrechts bewirken einen hinreichenden Nachbarschutz vor möglichen Beeinträchtigungen (z.B. Verschattung, Belichtung und Belüftung).

4.2.6 Gesicherte Erschließung

Im Aufhebungsgebiet wurden gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans die Erschließungsanlagen hergestellt. Diese waren eine wichtige Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Vorhaben, für die nach § 30 BauGB die gesicherte Erschließung nachzuweisen war.

Die vorhandenen Erschließungseinrichtungen entsprechen demnach den qualitativen Anforderungen an eine gesicherte Erschließung i.S. des § 34.

5 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

5.1 Wasserversorgung

Eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist über das Ortsnetz gesichert.

5.2 Abwasserbeseitigung

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser ist über das örtliche Netz gesichert.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Ortsnetz gesichert.

6 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14,7 ha.

7 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB werden nicht notwendig.

TEIL B UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in Kapitel 1 „Erfordernis der Planung“, 4 „Auswirkungen der Aufhebung“ und 6 „Flächenbilanz“ im Teil A „Städtebaulicher Teil“ verwiesen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das vorliegende Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans sind folgende Fachplanungen und Fachgesetze beachtlich:

(Fach) Planungen

1. Regionaler Raumordnungsplan (RROPL) der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerrwald von 2017,
2. wirksamer Flächennutzungsplan mit landschaftsplanerischen Aussagen der Stadt Sinzig.

Fachgesetze

Folgende umweltrelevante Fachgesetze/ Vorschriften sind bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete ausgeschlossen werden i.V.m. § 15 BauNVO,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz – BImSchG),
- die Eingriffsregelung des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes,
- die Optimierungsgebote der §§ 1 und 1a BauGB wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die umweltrelevanten Planungsleitziele des § 1 Absätze 5 und 6 BauGB,
- Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes,
- Bundesbodenschutzgesetz,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz im Hinblick auf den Umgang mit Kultur- und Sachgütern.
- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

2.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In einem ersten Schritt wurde für die angestrebte Aufhebung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange durch die Aufhebung des Bebauungsplans erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Sofern erforderlich erfolgt hieran anschließend in einem zweiten Schritt i.S. des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung für die Schutzgüter, für die erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Beurteilungsgrundlage bildet der noch rechtsverbindliche Bebauungsplan einschließlich seiner Änderungen.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	nein Mit der Aufhebung des Bebauungsplans werden dem Schutzgut Tiere und Pflanzen keine weiteren potenziellen Lebensräume entzogen. Die „Nutzungsverteilung“ auf den privaten Grundstücken in die bebauten sowie Garten- und Freiflächen ist auf der Grundlage des Bebauungsplans erfolgt und kann gemäß den Beurteilungskriterien des § 34 BauGB aufrechterhalten werden. Insbesondere die privaten Garten- und Freiflächen mit einem hohen Grünanteil bleiben erhalten und es findet keine Flächenverringerung statt. Hier finden sich aus ökologischer Sicht wertvolle Strukturen. Ebenso können die bestehenden Wohnhäuser tierökologisch wertvolle Strukturen für beispielsweise gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse darstellen. Die Gehölzbestände auf den Privatgrundstücken bieten potenziell Habitatangebote für Arten, die menschliche Siedlungen nicht meiden und gegenüber Störungen wenig empfindlich sind wie Vogelarten wie Amsel, Buchfink, Elster, Gimpel, Grünfink, Rabenkrähe und Spatz. Die Heckenstrukturen eignen sich als Nahrungs- und Bruthabitate. Im Siedlungsbereich können zudem insektenjagende Fledermausindividuen (z.B. Zwergfledermaus) auftreten.

		Es ist auf anthropogenen Vorbelastungen zu verweisen, die sich mit der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben haben. Hier sind die Verlärnung, Bewegungsunruhe, Lichtemissionen und der Entzug von ursprünglichen Lebensräumen zu nennen. Sofern Neubauten errichtet werden sollen, ist im konkreten Bedarf im Baugenehmigungsverfahren eine artenschutzrechtliche Untersuchung vorzunehmen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen i.S. des § 9 (1) Nr. 25b BauGB zur Erhaltung von Pflanzen und Gehölzen. Die artenschutzbezogenen Verbotstatbestände des BNatSchG gelten uneingeschränkt als direkt anwendbares Recht auch für den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Mit der Aufhebung des Bebauungsplan wird sich für dieses Schutzgut keine wesentlich geänderte Situation ergeben.
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Boden, Fläche, Wasser,	nein Für die Schutzgüter <u>Boden, Fläche und Wasser</u> werden sich gegenüber dem bisherigen Zustand keine Veränderungen ergeben. Auf der Grundlage des Bebauungsplans (hier: Festsetzung Grundflächenzahl) ist der Eingriff in diese Schutzgüter bereits erfolgt. Es ergeben sich nur noch vereinzelt Nachverdichtungspotenziale auf bisher noch nicht bebauten Baulücken. Eine künftige Bebauung deckt sich jedoch mit dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung und einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Künftig wird auf der Grundlage des § 34 BauGB das Maß der baulichen Nutzung nach den tatsächlichen Gegebenheiten beurteilt. Hieraus ist abzuleiten, dass sich die Bebauung entsprechend den Vorgaben des ehem. Bebauungsplans entwickeln wird. Die bebaute Umgebung wurde auf dieser Rechtsgrundlage vollzogen und übernimmt somit für künftige Vorhaben die „Vorbildfunktion“ bei der Beurteilung über die Zulässigkeit. Die Sturzflutgefährdungskarte Rheinland-Pfalz beinhaltet entsprechende Aussagen zu einer Gefährdung bei Starkregen. Auch im unbeplanten Innenbereich stehen hinreichende Rechtsgrundlagen zur Verfügung, die eine Umsetzung einer starkregenangepassten Bebauung und Grundstücksgestaltung gewährleisten bzw. verpflichtend fordern. In diesem Zusammenhang ist auf die

		gesetzlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 5 (2) WHG) sowie die §§ 3, 13 und 14 LBauO Rheinland-Pfalz hinzuweisen. Somit ergeben sich die Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse für jede Privatperson. Anhaltspunkte für über das bisherige Maß hinausgehende Beeinträchtigungen für das Schutzgut liegen nicht vor.
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein Altlastenstandorte sind nicht bekannt. Ebenso sind im Plangebiet keine Oberflächengewässer und Schutzgebiete ausgewiesen. Die Schutzgüter <u>Luft und Klima</u> werden ebenfalls nicht nachteilig von der Aufhebung des Bebauungsplans betroffen. Die prägende Gebietsstruktur im Plangebiet (allgemeines Wohngebiet) sowie in der Umgebung lässt nicht erwarten, dass sich künftig Einrichtungen ansiedeln, die zu gewerblichen Emissionen führen. Die privaten Garten- und Freiflächen übernehmen im Siedlungsgefüge eine kleinklimatische Funktion. Unbebaute Flächen mit einer Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche mit übergebietlicher Funktion sind nicht vorhanden. Zum Schutzgut <u>Landschaft</u> sind wegen der „integrierten“ Lage im Siedlungskörper keine Auswirkungen zu erwarten. Der Regelungsgehalt des § 34 BauGB bietet in Verbindung mit der bestehenden Bebauung einen ausreichenden Schutz vor möglichen landschaftsbildbeeinträchtigenden Maßnahmen. Anhaltspunkte für über das bisherige Maß hinausgehende Beeinträchtigungen für die Schutzgüter liegen nicht vor.
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf die biologische Vielfalt	nein Eine Beeinträchtigung der <u>biologischen Vielfalt</u> ist nicht zu erwarten, da die grundsätzlichen Strukturen beibehalten werden.
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der	nein Lt. der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum

	europäischen Vogel-schutz-gebiete im Sinn des Bundesna-tur-schutzgesetzes	Habitatschutz (VV-Habitatschutz) in Kapitel 4.2.2 „Ab-stände in der Bauleitplanung“ kann von einer erhebli-chen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB bei Einhal-tung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden. In räumlich relevanter Nähe zum Aufhebungsgebiet (< 300 m) liegen keine Natuar-2000-Gebiete. Anhalts-punkte für eine Beeinträchtigung liegen nicht vor.
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insge-samt	nein Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird sich ge-genüber der bestehenden immissionsschutzrechtlichen Situation nichts ändern. Anhaltspunkte für über das bisherige Maß hinausge-hende Beeinträchtigungen für das Schutzgut liegen nicht vor.
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Um-gang mit Abfällen und Abwässern	nein Eine ordnungsgemäße Abwasser- oder Abfallbeseiti-gung kann nach wie vor gewährleistet werden. Gegen-über der jetzigen Situation tritt keine Änderung ein.
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effizi-ente Nutzung von Energie	nein Im Geltungsbereich der Aufhebung sind bis auf wenige Ausnahmen im privaten Bereich keine PV-Anlagen zur Gewinnung von Strom aus Sonneneinstrahlung vorhan-den. Ebenso gibt es keine (öffentlichen) Einrichtungen für die Nutzung erneuerbarer Energien. Dem Einsatz und der Nutzung erneuerbarer Energien steht die Aufhebung des Bebauungsplans nicht entge-gen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere das Er-neuerbare-Energien-Gesetz (EEG), das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWK-Gesetz) sowie – für die Energieeinsparung – das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und die auf dieser Grundlage erlassene Energie-einsparverordnung (EnEV) zu nennen. Diese Gesetze gelten unabhängig von der Bauleitplanung.

§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein Im Bereich der Aufhebung sind keine biotopkartierten bzw. unter Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG stehenden Flächen anzutreffen. Weiterhin ist die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ (Rechtsverordnung vom 05.02.1979) anzuführen. Gemäß § 1 (2) der Rechtsverordnung sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes. Anhaltspunkte für über das bisherige Maß hinausgehende Beeinträchtigungen für das Schutzgut liegen nicht vor.
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein Der Regionale Raumordnungsplan 2017 (RROPL) stellt die betroffenen Flächen als Siedlungsfläche „Wohnen“ dar. Umweltrelevante Vorgaben der Raumordnung sind nicht betroffen. Sonstige Fachplanungen liegen gemäß den derzeit vorliegenden Kenntnissen nicht vor.
§ 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 Ein durch Rechtsverordnung ausgewiesenes Gebiet liegt nicht vor.
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	nein Wie bereits erwähnt, ist der überwiegende Teil der Flächen bereits bebaut. Es stehen nur noch wenige Nachverdichtungsflächen zur Verfügung.

		Im geringen Umfang können durch diese Mehrversiegelung Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser entstehen, die jedoch als nicht erheblich einzustufen sind. Anhaltspunkte für über das bisherige Maß hinausgehende Beeinträchtigungen für das Schutzgut liegen nicht vor.
§ 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, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	nein Mit der Aufhebung des Bebauungsplans werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Störfallbetrieben geschaffen. Eine entsprechende Ansiedlung ist auf der Grundlage des § 34 BauGB aus planungsrechtlicher Sicht nicht zulässig. Es wurde bereits erwähnt, dass in der Sturzflutgefährdungskarte Rheinland-Pfalz entsprechende Einträge zur Gefährdung bei Starkregen vorhanden sind. Für eine wirkungsvolle Starkregenvorsorge sind Maßnahmen notwendig, die unabhängig vom Vorliegen eines Bebauungsplans zu regeln sind. In diesem Zusammenhang ist auf die bereits erwähnten Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse auch für jede Privatperson zu verweisen, die sich aus den gesetzlichen Regelungen wie etwa dem Wasserhaushaltsgesetz (§ 5 (2) WHG) sowie den §§ 3, 13 und 14 LBauO Rheinland-Pfalz ergeben.
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein Es handelt sich um eine innerörtliche Fläche, die ausschließlich Siedlungszwecken dient. Eine agrarstrukturelle Eignung ist nicht gegeben. Die „Fortführung“ der innerörtlichen Entwicklung entspricht dem Gebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB und hier dem Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung.
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein Unter Berücksichtigung der in Kapitel A 4 dargelegten Auswirkungen ist davon auszugehen, dass mit der Aufhebung kein zusätzlicher bzw. ein über das bisher schon zulässige Maß an Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt.

		Unter Berücksichtigung von § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
--	--	--

Die Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass mit der angestrebten Aufhebung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen für die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten sind. Eine weitergehende Betrachtung i.S. des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch erübrigt sich somit.

2.2 Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes

Der Bereich weist anthropogene Vorbelastungen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild durch die bereits vollzogene Siedlungsentwicklung auf.

Insgesamt weist der Umweltzustand wegen der anthropogenen Vorbelastungen eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufhebung des Bebauungsplans wären die Flächen aus bauplanungsrechtlicher Sicht entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Für die umweltrelevanten Schutzgüter würde sich hieraus keine günstigere Prognose im Hinblick auf eine mögliche Betroffenheit ergeben.

2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Aufhebung können die nachfolgend aufgezeigten Auswirkungen auftreten.

In diesem Zusammenhang ist jedoch zu erwähnen, dass diese Beeinträchtigungen auch bei Fortbestand des Bebauungsplans zu erwarten wären bzw. wegen der bereits vollzogenen Siedlungsentwicklung bereits vorliegen.

Baubedingte Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung vorausgesetzt, entstehen bei der hier vorliegenden Planung folgende, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen:

- Bodenverdichtungen in den Bewegungsräumen der Baufahrzeuge und Anlieferung der Baumaterialien,
- erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch die Baufahrzeuge in die angrenzenden Flächen,
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,
- Geländeprofilierung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Fahr- und Lagerflächen sowie damit verbundener dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen,
- Verunreinigung des Grundwassers bei unsachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung der Oberflächenabflüsse.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich durch Beeinträchtigungen die Nutzung des Gebietes:

- das neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens in der Landschaft,
- Schall- und Schadstoffemissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr.

2.5 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

In der Bewertung möglicher Auswirkungen wurde in Kapitel B 2.1 dargelegt, dass keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Vor diesem Hintergrund erübrigt sich die Ableitung von Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz.

2.6 Alternativenprüfung

Eine Alternativenprüfung erübrigt sich, da der Bebauungsplan vollzogen wurde und die Siedlungsentwicklung stattgefunden hat.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Beurteilung der Planung wurden die im Baugesetzbuch verankerten Planungsleitziele des § 1 (5) und (6) BauGB unter Berücksichtigung der definierten Umweltstandards der Fachgesetze herangezogen.

Ebenso konnte zum derzeitigen Stand der Planung auf den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Sinzig sowie den Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald zurückgegriffen werden.

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).

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans wird das Plangebiet aus planungsrechtlicher Sicht einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB darstellen. Hinsichtlich der Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben ist somit künftig der § 34 BauGB heranzuziehen.

Das Instrument des Monitorings nach § 4c BauGB gilt ausschließlich für die Ebene der Bauleitplanung. Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht notwendig.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Sinzig beabsichtigt die Aufhebung des Bebauungsplans „Löhndorf“. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung im Jahr 1966 rechtskräftig. Von der Aufhebung betroffen sind zudem die geltenden Änderungen des Bebauungsplans.

Anlass für die Aufhebung des Bebauungsplans ist das Erreichen der im ursprünglichen Aufstellungsverfahren definierten städtebaulichen Planungsziele.

Auf der Grundlage der Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplans einschließlich seiner geltenden 38 Änderungen hat sich die Siedlungsentwicklung vollzogen und die im Bebauungsplan-gebiet gelegenen privaten Baugrundstücke sind weitestgehend bebaut. Die noch nicht bebauten Flächen sind nach der Aufhebung des Bebauungsplans einschließlich seiner Änderungsfassungen auf der Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen. Weiterhin wurden die notwendigen Erschließungsstraßen sowie die technischen Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung hergestellt. Auch sind die festgesetzten öffentlichen Flächen wie etwa ein Spielplatz gemäß Vorgabe des Bebauungsplans umgesetzt worden.

Es hat sich insgesamt eine den jeweils geltenden Festsetzungen entsprechende homogene Bebauung entwickelt.

Aus städtebaulicher Sicht bedarf es daher nicht mehr zwingend eines Instrumentariums zur Steuerung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teilgebiet von Löhndorf. Unter Wahrung der Vorgaben des Bebauungsplans hat sich ein Gebiet entwickelt, das aus städtebaulicher Sicht eindeutig ablesbare Vorgaben wie etwa zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur bebaubaren Grundstücksfläche aufweist. Für neu hinzukommende Bauvorhaben bildet die Umgebungsbebauung somit einen klaren und hinreichend bestimmbaren Zulässigkeitsrahmen ab.

Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter im Hinblick auf mögliche erhebliche Beeinträchtigungen zeigt, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplans keine wesentliche Veränderung bzw. eine über das bisherige Maß hinausgehende Beeinträchtigung für diese Schutzgüter zu erwarten ist.

Mit der Siedlungsentwicklung wurden insbesondere für die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser sowie das Landschaftsbild die Eingriffe bereits vollzogen. Die nur noch wenigen Nachverdichtungsmöglichkeiten führen hier zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen und sind in gewisser Art vernachlässigbar.

Schutzbedürftige Natura-200-Gebiete liegen nicht im Einwirkungsbereich des Plangebietes. Jedoch werden die Schutzziele- und –zwecke unter Berücksichtigung der vollzogenen Siedlungsentwicklung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erheblich beeinträchtigt.

Schützenswerte oder kartierte Biotop sind nicht betroffen.

Für die „sonstigen“ in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgelisteten Schutzgüter sind ebenfalls keine über das bisherige Maß hinausgehende Beeinträchtigungen zu erwarten.

4 REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN

Gesetze und Vorschriften:

- Baugesetzbuch,
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen,
- 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 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Sinzig.

Sinzig, den

(Andreas Geron, Bürgermeister)