

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan „Im Salchenberg“ der Stadt Sinzig

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:	04.04.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	13.01.2025
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:	13.01.2025
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	20.01.2025 bis 21.02.2025
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben/Mail vom:	13.01.2025
Abwägung des Stadtrates über die in den Verfahren nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen:	03.07.2025
Bekanntmachung der Offenlage:	14.08.2025
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB:	25.08.2025 bis 26.09.2026
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	14.08.2025
Abwägung des Stadtrates über die in den Verfahren nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen:	26.02.2026
Satzungsbeschluss des Stadtrates:	26.02.2026

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Eigentümer der Flurstücke 248/1, 1207/246, 1208/246, 1209/246 und 1210/246 möchten die vorhandene Erschließung und die Lage unmittelbar an der bebauten Ortslage nutzen, um dort künftig neue Wohnhäuser errichten zu dürfen. Auf den neuen Bauflächen soll die vorhandene Bebauung auf der Nordseite der Straße Am Sonnenberg sinnvoll und zweckmäßig fortgeführt werden, wobei im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB die neuen Häuser näher an der Straße platziert sein sollen als die östlich anschließend vorhandene Bebauung, um unnötig lange Zugänge und Zufahrten sowie damit verbundene Flächenversiegelungen zu vermeiden. Es gilt, im Sinne des § 1 BauGB alle Planungsbelange angemessen und gerecht zu berücksichtigen. Dazu gehört in erster Linie das öffentliche Interesse, dem stetig wachsenden Bedarf an neuem Wohnraum nachzukommen. Neuen Wohnraum zu schaffen ist nicht nur ein lokales Ziel der Stadt Sinzig, sondern auch bekanntermaßen auf Bundes- und Landesebene. In der Stadt Sinzig kommt hinzu, dass aus den Erfahrungen der letzten Jahre mit der „Ahrflut“ 2021 der Hochwasserschutz eine ganz besondere Bedeutung hat und es daher geboten ist, Bauflächen an Standorten auszuweisen, für die keinerlei Überflutungsrisiko besteht. Dass die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Planung

neuer Bauflächen an dem vorgesehenen Standort gegeben sind, bestätigen die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB. Aus dieser Beteiligung, die eine wichtige und vom Bundesgesetzgeber vorgesehene Entscheidungshilfe für die planende Kommune darstellt, haben sich keine Belange oder Bedenken ergeben, die einem Abschluss der Planung unter Berücksichtigung aller bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgetragenen Anregungen entgegenstanden.

Umweltauswirkungen

Flächenbilanz:

Gesamtfläche	ca. 2.958 m ²
Wohnbaufläche	ca. 1.885 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 76 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 12 m ²
private Grünfläche	ca. 985 m ²

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH- Gebiet „Ahrtal“ (FFH-7000-013), das ca. 300 m westlich des Plangebiets liegt. Es sind keine negativen Auswirkungen durch eine Ausweisung der neuen Baugrundstücke zu erwarten, da keine funktionale Verbindung erkennbar ist.

Bad Bodendorf liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-7100-004 „Rhein-Ahr-Eifel“ mit Rechtsverordnung vom 23. Mai 1980. Nach § 1 der Verordnung sind bestehende und künftig zu erlassende Bebauungspläne nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Es sind ansonsten keine Nationalparks, Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, gesch. Landschaftsbestandteile, Biotopverbunde, Geschützte Landschaften oder Biosphärenreservate betroffen.

Das nächstgelegene schutzwürdige/geschützte Biotop befindet sich westlich und nördlich der neuen Bauflächen. Es handelt sich dabei um Streuobstwiesen mit der Bezeichnung BT-5409-0008-2009. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der erfassten Biotope.

Im RRÖP ist das Plangebiet, wie ganz Bad Bodendorf, als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus ausgewiesen. Diese Belange stehen der Erweiterung der bebauten Ortslage nicht entgegen, da weder für Erholungssuchende Zugänge zur freien Landschaft unterbrochen werden, noch relevante Störungen des Erholungswertes durch eine Wohnbebauung zu erwarten sind. Ob der Regionale Grünzug betroffen ist, lässt sich aus der Karte nicht nachvollziehen. Dieser reicht nach der entsprechenden Schraffur nicht bis unmittelbar an die Bebauung. Nach der Abgrenzung im Geoportal RLP ist das Plangebiet nicht betroffen. Ob das Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund betroffen ist, lässt sich ebenfalls nicht eindeutig nachvollziehen. Nach der Abgrenzung im Geoportal RLP ist die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Baufläche allenfalls geringfügig am nordwestlichen Rand betroffen. Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen dienen letztlich dazu, Belangen des Arten- und Naturschutzes und somit auch des regionalen Biotopverbundes Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt. Es sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der natürlichen Bodenfunktionen des Grünlandes und Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der landschaftsästhetischen Funktion des Waldes zugeordnet. Der Bebauungsplan ist nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus

dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren entsprechend geändert. Die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 BauGB von der Kreisverwaltung genehmigt.

Für den Menschen hatte das Plangebiet bislang keine besondere Bedeutung. Es handelt sich um eine eher nicht genutzte Mischung aus Grünland und Gehölzstrukturen am Ortsrand im Übergang zur Landschaft. Der südliche Weg dient für Erholungssuchende als Zugang zur Landschaft. Das Plangebiet wird von einem Imker für seine Honigbienen genutzt. Die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert enthält entsprechende Angaben zu Pflanzen und Tieren.

Die von der Planung betroffenen Flächen wurden nach PRAXISLEITFADEN zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz entsprechenden Biotopen zuordnen. Kleinstrukturen und die öffentlichen Flächen blieben dabei unberücksichtigt.

BB10 Wärmeliebende Gebüsche, trocken-warmer Standorte

LB2 Trockene Hochstaudenflur, struktur- und artenreich

EE4 Grünlandbrache, mäßig artenreich

HK9 Streuobstbrache, mittlerer bis alter Baumbestand

Nach den Karten auf der Homepage des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist im Plangebiet die Bodenart Lehm mit hohem Ertragspotenzial (Ackerzahl 40-60) und bis 1 m tiefem durchwurzelbarem Bodenraum sowie mittlerer Bodenfunktion anzutreffen. Es besteht keine relevante Erosionsgefährdung. Das Plangebiet gehört zu den Kluft-Grundwasserleitern mit geringer Durchlässigkeit in den oberen Bodenschichten aus silikatischen Festgesteinen und quartären Terrassensedimenten des Mittelrheins. Es besteht eine mittlere Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung. Nach Umweltatlas liegt die Jahresmitteltemperatur bei sehr warmen 9,5 bis 10 ° Celsius, der Jahresniederschlag bei 700 bis 800 l/qm.

Die Landschaft ist geprägt vom Rhein- und Ahrtal. Das Plangebiet befindet sich in Südhanglage im unteren Ahrtal. Lokal ist die Landschaft geprägt von der bebauten Ortslage Bad Bodendorfs sowie den überwiegend mit Gehölzen bestandenen Hangbereichen. Durch die angrenzende Bebauung und die raumwirksamen Gehölzstrukturen hat das Plangebiet keine besondere landschaftliche Wirksamkeit und Exposition.

Allgemeine Informationen zu Kultur- und sonstigen Sachgütern liegen nicht vor.

Auf Grund der vormaligen Weinbergnutzung sind die Wechselwirkungen anthropogen geprägt. Die ursprünglichen/natürlichen Lebensräume von Pflanzen und Tieren, das Gelände und der Boden sowie der Wasserhaushalt wurden verändert, die Schutzgüter Luft und Landschaft werden potenziell weniger beeinträchtigt.

Im Plangebiet sind/waren außer den Resten alte Weinbergmauern keine baulichen Anlagen vorhanden. Die Weinbergmauern sollen als Lebensraum für Mauereidechsen erhalten bleiben und wieder freigelegt werden.

Durch die bisherige Nutzung ist der Boden nur mäßig beeinträchtigt. Er wird/wurde bei der Bearbeitung und durch Witterungseinflüsse verdichtet. Durch die bauliche Nutzung wird bislang offener Boden einschließlich seiner vielfältigen Funktionen für Pflanzen, Tiere, Wasserhaushalt und Klima nachhaltig beeinträchtigt und großflächig zerstört. Die Errichtung von Gebäuden, Zufahrten, Stellplätzen usw. führt zu einer Bodenversiegelung und

Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes. Seltene oder naturnahe Bodentypen, geomorphologische Erscheinungsformen oder Böden mit hoher Eignung zur Entwicklung besonderer Biotope (Extremstandorte) sind/waren nicht vorhanden und daher auch nicht betroffen. Der Verlust biotisch aktiver Bodensubstanz und die Unterbrechung der Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre durch Überbauung und Versiegelung lassen sich bei Realisierung der geplanten Baumaßnahmen nicht vermeiden. Die unvermeidlichen Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt sollen durch eine ordnungsgemäße und umweltverträgliche Niederschlagsentwässerung kompensiert werden. Ungeachtet dessen sind die Eingriffe durch die Bebauung in den Boden erheblich und nachhaltig. Neben den vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind daher für die Kompensation des Eingriffs Maßnahmen erforderlich, die an anderer Stelle zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen führen. Solche Effekte sind mit den Maßnahmen aus dem Ökokonto des Nachbarkreises Mayen-Koblenz verbunden.

Auf Grund der bisherigen Nutzung ist/war der Wasserhaushalt kaum beeinträchtigt. Durch die Bebauung und Flächenversiegelung gehen umfangreiche Flächen verloren, auf denen bislang Niederschlagswasser versickern kann. Um Eingriffe in den Wasserhaushalt zu minimieren, trifft der Bebauungsplan entsprechende Vorkehrungen und Festsetzungen.

In der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert sind zu potenziellen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere entsprechende Informationen enthalten. Bei den neuen Bauflächen handelt es sich vorwiegend um mäßig genutzte Flächen mit einer reduzierten Artenvielfalt. Die Auswirkungen der Nutzung als Baugebiet auf Pflanzen und Tiere sowie deren Lebensräume sind als erheblich und nachhaltig zu bewerten. Baulich genutzte Flächen gehen dauerhaft als Lebensraum verloren. Zur Kompensation des Eingriffs sind Maßnahmen erforderlich, die an anderer Stelle zu einer Aufwertung der Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere führen. Solche Effekte sind ebenfalls mit den Maßnahmen aus dem Ökokonto des Nachbarkreises Mayen-Koblenz verbunden.

Das Plangebiet hat keine besondere klimatische Bedeutung. Um die Auswirkungen der Bebauung auf das lokale Klima zu minimieren, wird das Maß der baulichen Nutzung eingeschränkt. Die baulich genutzten Flächen einschließlich Nebenanlagen können maximal eine Größe von etwa 1.131 qm (GRZ gesamt = 0,6) umfassen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Dachflächen von Garagen und Carport als Flachdach zu begrünen sind. Auf eine generelle Festsetzung, alle Dachflächen als Flachdach ausbilden und begrünen zu müssen, wurde unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung verzichtet.

Das Plangebiet hat wegen der angrenzenden Bebauung, der Topografie und vorhandenen Gehölzstrukturen keine besondere landschaftliche Wirksamkeit. Potenzielle Erholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt. Um Auswirkungen auf die Landschaft zu minimieren, sind insbesondere Beschränkungen der Höhe baulicher Anlagen aufgenommen, die dafür Sorge tragen, dass sich die neue Bebauung weitgehend der vorhandenen angleicht und sich nicht aus dieser hervorhebt.

Für die nachhaltige Verfügbarkeit von Ressourcen gilt ebenfalls, dass sich dazu aufgrund der bereits bestehenden oder vormaligen Nutzungen keine relevanten Auswirkungen ergeben. Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sind keine Vorgaben zu Rohstoffsicherungen enthalten. Zudem sind im unmittelbaren Umfeld die Biotopstrukturen und Lebensräume für Pflanzen und Tiere anthropogen überprägt.

Aus der Planung ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf Emissionen. Das Plangebiet ist durch Verkehr mäßig belastet, insbesondere durch Verkehrslärm. Die

Lärmbelastungen werden auch weiterhin wirksam sein. Um potenzielle Auswirkungen zu minimieren, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die in Verbindung von Mindestgrundstücksgröße und Anzahl der Wohnungen in einem Wohnhaus dafür sorgen, dass nur 6 Wohnungen möglich sind und sich somit das mögliche Ausmaß u.a. des neuen Anliegerverkehrs nicht erheblich und planungsrelevant auswirken kann. Mit der vorliegenden Planung werden bei der geplanten wohnbaulichen Nutzung keine planungsrelevanten neuen Belästigungen verursacht. Die bei der Wohnnutzung anfallenden Abfälle werden einer ordnungsgemäßen und den allgemeinen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt. Schmutzwasser kann der vorhandenen Kanalisation zugeführt werden. Aus der Planung ergeben sich unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen, insbesondere zum Schallschutz, keine relevanten Auswirkungen und Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und für die Umwelt. Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von anderen Vorhaben ist ausgeschlossen.

Es kommen die bei der Realisierung und Nutzung solcher Bauvorhaben üblichen Stoffe und Techniken zum Einsatz. Aus den erstellten Fachgutachten ergeben sich insbesondere Maßnahmen zum Arten- und Schallschutz. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zur Eingriffsminimierung wurde bezogen auf die Schutzgüter zudem folgende Festsetzungen aufgenommen:

- Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen, außer Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als untergeordnete Nutzung eines Wohnhauses, werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen. (Schutzgut Mensch)
- Die Zahl der Wohnungen darf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Bei Einzelhäusern sind 2 Wohnungen erst ab einer Größe des Baugrundstücks von mindestens 480 qm zulässig. (Schutzgut Mensch)
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie im seitlichen Abstandsbereich bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Carports und Stellplätze für Pkw sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der maximale Abstand zur öffentlichen Erschließung darf mit der gesamten Grundfläche des Carports oder Stellplatzes den Abstand der festgesetzten straßenabgewandten Baugrenze des jeweiligen Grundstücks zur öffentlichen Erschließung nicht überschreiten. Carports und Stellplätze für Pkw sind ebenso wie Garagen in den straßenabgewandten Gartenbereichen nicht zulässig. (Schutzgut Mensch, Boden, Wasser)
- Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Gesamtwert von 0,6 sind nur als wasserdurchlässige befestigte Freiflächen oder begrünte Dachflächen zulässig. Als Ausnahme sind auch versiegelte Freiflächen zulässig, wenn das darauf auftreffende Niederschlagswasser frei auf angrenzend begrünte Flächen abfließen und dort breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann oder das auftreffende Niederschlagswasser von solchen Flächen in anderer Weise auf dem Grundstück verwertet wird. (Schutzgut Boden und Wasser)
- Die bauliche Nutzung gemäß den nachfolgenden Festsetzungen ist erst zulässig, wenn die unter Nr. 7 aufgeführte Maßnahme C 1 zum Schutz der Mauereidechse umgesetzt und funktionsgerecht erfolgt ist. (Schutzgut Tiere)

- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen ist jegliche Form baulicher Anlagen (mit Ausnahme der Weinbergsmauern) und von Geländeänderungen/Aufschüttungen unzulässig. Einfriedungen in Form von Holzlatten-, Drahtgeflecht-, oder Metallgitterzäunen sind zulässig. Zäune dürfen nicht mit Sichtschutzelementen ausgestattet sein und müssen mit der Unterkante einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Die privaten Grünflächen dürfen nicht oder nur so eingefriedet werden, dass der Zugang für Wildtiere offen und gewahrt bleibt. (Schutzgut Pflanzen und Tiere)
- Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind flächendeckend mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu begrünen. Das Vegetationssubstrat muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen. Dächer mit weniger als 15° Neigung können nur als Ausnahme zugelassen werden. Diese sind dann verbindlich nach den Maßgaben der Festsetzung Nr. 10 zu begrünen. Die Attika über dem obersten Geschoss darf das festgesetzte Maß der Traufhöhe nicht überschreiten. (Schutzgut Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima)
- Alle baulich nicht genutzten Grundstücksflächen, sind flächendeckend zu begrünen. Als Begrünung sind jegliche Formen von Ansaaten (z.B. Rasen, Wildblumenwiese) oder Bepflanzungen (z.B. Kräuter- oder Blumenbeete, Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen) zulässig. Zulässig ist auch die Anlage eines Nutzgartens mit temporär vegetationsfreien offenen Bodenflächen. (Schutzgut Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima)
- Der höchste Punkt des Gebäudes („Firsthöhe“) darf im Teilbereich WA-1 eine Höhe von 88,50 m über NHN nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Gebäudes („Firsthöhe“) darf im Teilbereich WA-2 eine Höhe von 88,00 m über NHN nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf im Teilbereich WA-1 eine Höhe von 85,00 m über NHN nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf im Teilbereich WA-2 eine Höhe von 84,75 m über NHN nicht überschreiten. (Schutzgut Landschaft)

Auf Basis der vorhandenen Biotope und dem im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wurde nach dem PRAXISLEITFADEN zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz eine Bilanzierung erstellt. Da seitens der Grundstückseigentümer, der Stadt Sinzig und des Kreises Ahrweiler keine Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden konnten, wird zur Kompensation der entstehenden und unvermeidlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf Ökokontoflächen des Nachbarkreises Mayen-Koblenz zurückgegriffen. Für den Kompensationsbedarf kann der Kreis Mayen-Koblenz eine Fläche am Juckelberg in Mertloch (Naturraum Mittelrhein) anbieten. Mit den vorgesehenen Maßnahmen wird eine umfassende Kompensation vor Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft erzielt, die gleichsam den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser sowie der Landschaft dient. Insbesondere die Umwandlung von Nadelwald und Ackerfläche in artenreiches Grünland hat nicht nur eine positive und ausgleichende Wirkung für Pflanzen und Tiere, sondern wirkt sich gleichsam positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaft aus. Nachteilige Auswirkungen der bisherigen Nutzungen (Nadelstreu, Bodenversauerung, Bodenbearbeitungen) werden mit der Umwandlung in Grünland behoben. Bei magerem Grünland werden weniger Nährstoffe ins Grundwasser eingetragen. Die dauerhafte Vegetation wirkt temperatúrausgleichend und Artenvielfalt von Magerwiesen belebt das Landschaftsbild.

Die Überwachung der getroffenen Festsetzungen obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ahrweiler. Besondere Maßnahmen aus Sicht der Stadt Sinzig als Träger der Planungshoheit sind nicht vorgesehen oder erforderlich. Für die Kompensationsmaßnahmen aus dem Ökokonto des Landkreises Mayen-Koblenz sind keine Überwachungsmaßnahmen in Verbindung mit der vorliegenden Bauleitplanung erforderlich. Die Bereitstellung der erforderlichen Wertpunkte wurde vertraglich zwischen den Eingriffsverursachern und dem Landkreis Mayen-Koblenz vereinbart. Der Abschluss eines solchen Vertrages war Voraussetzung für die Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes. Es ist darüber hinaus Aufgabe der Grundstückseigentümer, einen Fachgutachter mit der Überwachung der Funktionsfähigkeit der festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz zu beauftragen.

Die Ausweisung der neuen Bauflächen war zunächst in einem Verfahren nach § 13b BauGB vorgesehen. Dieses Verfahren wurde eingestellt, da in der Fassung des Baugesetzbuches vom Dezember 2023 § 13b gestrichen wurde, somit nicht mehr anwendbar, die ersatzweise Anwendung des § 215a BauGB bei der vorliegenden Planung jedoch nicht vorgesehen ist, weil ein Abschluss des Verfahrens bis zum 31.12.2024 nicht gewährleistet werden konnte. In den ersten Plan-Vorentwürfen vom 2022 war eine Tiefe der Bauflächen vorgesehen, bei der ein Teil der vorhandenen Weinbergmauern als Allgemeines Wohngebiet überplant wurden und nicht als Grünfläche erhalten blieben. Dies wurde insbesondere zur Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Belange angepasst. Da zudem auf den Grünflächen ausreichend Gehölze vorhanden sind, wurde auf die 2022 vorgesehenen Baumpflanzungen verzichtet, die zudem einer besseren Besonnung der Weinbergmauern als Lebensraum der Mauereidechse entgegenstehen könnten. Die Baugrenzen wurden zunächst im Vorentwurf so verändert, dass die Bautiefe von der Zufahrt aus maximal 24 m statt 26 m betragen durfte und so mehr Abstand zu den Weinbergmauern gewährleistet wurde. Zur Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes und der Nachbarn wurde die Traufhöhe reduziert und eine parallele Ausrichtung der Gebäude zur Erschließung festgesetzt. Zur Offenlage wurden dann weitere Änderungen vorgenommen. Die überbaubare Fläche wurde geteilt und so an die östliche Nachbarbebauung angepasst. Zudem wurde die Bautiefe nochmals reduziert. Darüber hinaus wurden umfangreiche textliche Festsetzungen aufgenommen, die der Minimierung von Eingriffen und nachteiligen Umweltauswirkungen dienen. Auswirkungen im Hinblick auf schwere Unfälle oder Katastrophen sind ausgeschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Reihe von Stellungnahmen mit Anregungen zur Planung eingereicht. Die Anregungen wurden thematische geordnet und wie folgt behandelt.

1. Themenbereich – Ausschluss aus dem Bebauungsplan „Am Sonnenberg“

Erläuterung:

Die planerischen Gründe, wieso die nunmehr vorgesehenen Bauflächen nicht in den Bebauungsplan „Am Sonnenberg“ aufgenommen wurden, lassen sich nicht mehr abschließend und umfassend nachvollziehen. Ein Grund könnte darin bestanden haben, dass die betroffenen Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sonnenberg“ keinen Bedarf für eigenen Baugrundstücke hatten und daher nicht an einer Ausweisung als Bauland interessiert waren. Dass es seitens der vormaligen Eigentümer kein Interesse an der Einbeziehung in die damalige Bauleitplanung gab, kann seitens der heutigen Grundstückseigentümer jedoch nicht bestätigt werden.

Es sind daher auch andere planerische Gründe möglich, die sich aus sonstigen Planungsüberlegungen oder aus Anregungen der Beteiligungsverfahren ergeben habe.

Für die vorliegende Planung ist diese Frage grundsätzlich nicht relevant. Aus der damaligen Ausgrenzung lässt sich nicht ableiten, dass mit dieser Entscheidung eine künftige bauliche Nutzung an dem nunmehr vorgesehenen Standort vollkommen ausgeschlossen wurde.

Es liegt nunmehr ein Antrag und Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer für eine Wohnbebauung vor, über den es neu zu entscheiden gilt.

Das bei nachträglicher Ausweisung von neuen Bauflächen an vorhandenen Erschließungsanlagen ggf. keine nachträgliche Beitragspflicht entsteht, ist kein Belang, der bauleitplanerisch entscheidend ist. Es geht in der Bauleitplanung darum, städteplanerische Entscheidungen zu treffen. Dass diese im Einzelfall als „ungerecht“ empfunden werden, ist kein Ausschlussgrund für die vorliegende Planung.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei der vorliegenden Planung im Gegensatz zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sonnenberg“ alle Planungskosten einschließlich Gutachten seitens der begünstigten Grundstückseigentümer zu tragen sind, somit zu Erschließungsbeiträgen vergleichbare Kosten für die Schaffung des Baurechts entstehen.

In Verbindung mit den neuen Baugrundstücken sind keine beitragspflichtigen öffentlichen Erschließungsanlagen vorgesehen, die ggf. die derzeitigen Anlieger belasten könnten.

Für die Zufahrt zu dem westlichen Baugrundstück wird die Stadt Sinzig einen Erschließungsvertrag mit den betroffenen Grundstückseigentümern abschließen, in dem die Anforderungen an die Herrichtung einer ordnungsgemäßen und funktionsgerechten Zufahrt geregelt und bestimmt werden. Die Kosten dafür gehen zu Lasten der begünstigten neuen Baugrundstücke.

2. Themenbereich – bisherige Nutzung und Pflege der Grundstücke

Erläuterung:

Losgelöst von der Erstellung eines Bebauungsplanes ist es Aufgabe und Entscheidung eines jeden Grundstückseigentümers, sein Grundstück unter Beachtung der Anforderungen des Arten- und Naturschutzes, insbesondere der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz, sowie sonstigen allgemeinverbindlicher Vorgaben (z.B. Verkehrssicherungspflicht) ordnungsgemäß zu nutzen oder zu pflegen.

Die Eigentümer der beiden östlichen Flurstücke wurden in der Vergangenheit seitens der Stadt Sinzig mehrfach dazu aufgefordert, ihre Grundstücke so zu pflegen, dass sich der Bewuchs nicht bis auf die Verkehrsfläche der Straße Am Sonnenberg erstreckt und deren Erschließungsfunktion beeinträchtigt. Nach vorliegenden Informationen haben die Grundstückseigentümer ein Fachunternehmen beauftragt, Maßnahmen durchzuführen, die die Anforderungen der Stadt dauerhafter gewährleisten können. Daraufhin wurde vom beauftragten Unternehmen der Bewuchs, der u.a. aus starkwüchsigen und sich regelmäßig ausbreitenden Brombeeren bestand, einschließlich Wurzelwerk durch Fräsen der Fläche vollständig entfernt.

Sollten solche Maßnahmen unzulässig sein, ist es Aufgabe der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde, diese zu ahnden. Darüber liegen jedoch keine abschließenden Informationen vor.

Für die Entscheidungen zur Bauleitplanung sind die bisherige Nutzung und Pflege der betroffenen Flurstücke nicht relevant, sofern sich daraus keine arten- oder naturschutzrechtlichen Belange ergeben, die der Bauleitplanung grundsätzlich entgegenstehen. Das ist nach den vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen und Ergebnissen der Beteiligung der Fachbehörden nicht der Fall.

Dass die Artenschutzrechtliche Prüfung den Zustand eines Plangebietes zum Zeitpunkt der Begehung und Bestandserfassung bewertet, entspricht der üblichen fachlichen Praxis und wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ahrweiler nicht beanstandet.

Grundsätzlich stellen die beteiligten Fachbehörden die gutachterlichen Untersuchungen nicht in Frage, somit auch nicht die örtliche Situation, auf der die Gutachten basieren.

3. Themenbereich – Erforderlichkeit der Planung

Erläuterung:

Wie bereits unter 1 aufgeführt, liegt ein Antrag und Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer für eine Wohnbebauung vor, über die es zu entscheiden gilt. Gleichzeitig gilt es selbstverständlich, im Sinne des § 1 BauGB auch alle anderen Planungsbelange angemessen und gerecht zu berücksichtigen. Dazu gehört in erster Linie das öffentliche Interesse, dem stetig wachsenden Bedarf an neuem Wohnraum nachzukommen. Neuen Wohnraum zu schaffen ist nicht nur ein lokales Ziel der Stadt Sinzig, sondern auch bekanntermaßen auf Bundes- und Landesebene.

Hinzu kommt das Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB, Potenziale der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu nutzen. Da es bereits eine weitgehend funktionsfähige Erschließung und gegenüberliegende einseitige Bebauung gibt, ist es städtebaulich geboten, die Erschließung für eine beidseitige Bebauung zu nutzen, auch wenn es sich im engeren Sinne dabei nicht um eine Innenentwicklung handelt. Die geplante Bebauung rundet die bebaute Ortslage sinnvoll und zweckmäßig ab.

In der Stadt Sinzig kommt hinzu, dass aus den Erfahrungen der letzten Jahre mit der „Ahrflut“ 2021 der Hochwasserschutz eine ganz besondere Bedeutung hat und es daher geboten ist, Bauflächen an Standorten auszuweisen, für die keinerlei Überflutungsrisiko besteht.

Dass die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Planung neuer Bauflächen an dem vorgesehenen Standort gegeben sind, bestätigen die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Aus dieser Beteiligung, die eine wichtige und vom Bundesgesetzgeber vorgesehene Entscheidungshilfe für die planende Kommune darstellt, haben sich keine Belange oder Bedenken ergeben, die einer Fortführung der Planung unter Berücksichtigung aller bei der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Anregungen entgegenstehen.

Bezogen auf bestehende Baulücken innerhalb der Ortslage bleibt festzuhalten, dass diese offensichtlich nicht bebaut und genutzt werden, weil die jeweiligen Eigentümer keinen eigenen Bedarf für eine Bebauung haben und auch nicht bereit sind, ihre Baugrundstücke an Bauwillige zu veräußern, zumindest nicht zu einem angemessenen Preis. Insofern bleibt für die Stadt nur die Option, Bauwünsche durch neues Baurecht nachzukommen. Um im Gegensatz zu den bestehenden Baulücken zu vermeiden, dass das neue Baurecht nicht ausgeschöpft wird und weitere ungenutzte Baulücken entstehen, ist für die vorliegende Planung eine verbindliche vertragliche Bauverpflichtung vorgesehen, die die Grundstückseigentümer als Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes unterzeichnen müssen. Diese Verpflichtung gilt fortlaufend für Rechtsnachfolger bei der Veräußerung eines Grundstücks.

Um den § 176 BauGB für bestehende Baulücken anzuwenden, fehlt es in der Regel die erforderliche Rechtfertigung und Rechtssicherheit. Eine solche Option ist seitens der Stadt Sinzig nicht vorgesehen. Das müsste im Sinne der Gerechtigkeit und Gleichbehandlung zudem für das gesamte Stadtgebiet gelten.

4. Themenbereich – Anpassung an die Nachbarbebauung / Maß der baulichen Nutzung

Erläuterung:

Grundsätzlich ist das Einfügen einer neuen Bebauung in eine vorhandene Umgebungsbebauung einer von vielen Planungsbelangen, die es zu berücksichtigen gilt,

auch wenn das meist den Wünschen und Interessen der Nachbarn entspricht, sofern diese überhaupt dazu bereit sind, eine neue Bebauung und Veränderungen in ihrer Nachbarschaft zu akzeptieren. Dem Einfügen in eine Bebauung, die aus einer Zeit datiert, in der die Aspekte „Flächenverbrauch“ und „Klimawandel“ keine so wichtige Bedeutung wie heute hatten, kann jedoch nicht uneingeschränkt gefolgt werden. Es gilt insbesondere im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Das bedeutet in der Regel, Nutzungen wie u.a. Wohnen auf möglichst kleiner Grundfläche und mehreren übereinanderliegenden Ebenen zuzulassen. Bei einer Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sind daher mindestens zwei Geschosse und möglichst kleine Grundstücke mit effektiver baulicher Nutzung anzustreben. Das reduziert nicht nur den Flächenverbrauch, sondern trägt gleichzeitig den Belangen des Klimawandels Rechnung.

Bei der vorliegenden Planung gilt es solche Belange gegeneinander abzuwägen. Dabei soll den Belangen der Nachbarn insofern besondere Beachtung gegeben werden, dass Gebäude mit Flachdach, die im Umfeld nicht vorhanden sind, nur als Ausnahme mit Dachbegrünung zugelassen und nicht verbindlich festgesetzt werden, selbst wenn diese deutlich stärker den heutigen Anforderungen an Klimawandel (Regenrückhaltung, Temperatursausgleich) und Artenschutz (Lebensraum für Pflanzen und Tiere) gerecht werden können. Gleichzeitig soll die Bebauung weiterhin auf zwei Geschosse beschränkt bleiben. Zudem werden die Trauf- und Firsthöhe reduziert und geländeangepasst mit Werten in Meter über NHN bestimmt werden.

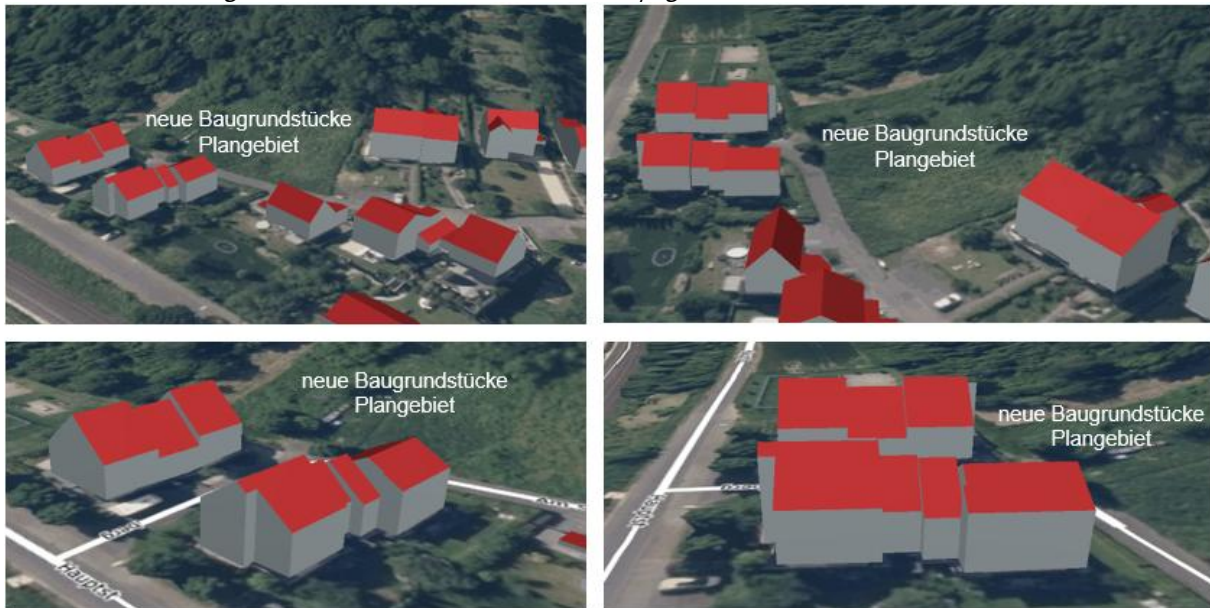
Schließlich werden auch die überbaubaren Flächen so verändert, dass diese geteilt und der östliche Teil in Anpassung an die Nachbarbebauung einen größeren Abstand der Gebäude zur Straße bestimmen. Um dennoch ein zu weites Abrücken der Gebäude von der Straße auszuschließen, wird die Bautiefe von bisher 18 m auf 15 m reduziert. Damit wird gleichsam ein angemessener Abstand zu den als Lebensraum für die Mauereidechse artenschutzrechtlich relevanten Resten der ehemaligen Weinbergsmauern gewahrt und diese werden nicht übermäßig verschattet.

Aus diesen Anpassungen ergibt sich letztendlich, dass im Plangebiet nur 3 Wohngebäude mit insgesamt 6 Wohnungen entstehen sollen und können, von denen möglicher- und zulässigerweise zwei als Doppelhaus mit je einer Wohnung je Doppelhaushälfte errichtet werden können,

Um den Belangen der Nachbarn und gleichzeitig den Belangen des Klimaschutzes sowie einer Reduzierung der Flächenversiegelung nachzukommen, wird die Grundflächenzahl für Gebäude auf 0,3 und die zulässige Grundfläche von Hauptgebäuden auf 180 qm (etwa 12 x 15 m) bzw. 90 qm je Doppelhaushälfte (etwa 7,50 x 12 m) beschränkt. Zudem wird die Gebäudelänge auf 18 m bei Einzelhäusern sowie 9 m je Doppelhaushälfte reduziert. Für alle übrigen baulichen Anlagen, die einen GRZ-Wert von 0,6 ausschöpfen können, gilt, dass diese so angelegt werden, dass dort auftreffendes Regenwasser auf dem Grundstück verbleibt und weitgehend versickert.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass zwischen den Wohnhäusern bzw. seitlich davon Garagen nur mit begrüntem Flachdach und 4 m Höhe über Erdgeschoss des Wohnhauses errichtet werden dürfen, um städtebauliche Fehlentwicklungen wie bei der südlich angrenzenden Nachbarbebauung zu vermeiden und zu verhindern. Dort ist festzustellen, dass Garagen mit Satteldach und etwa gleicher Dachneigung wie die Hauptgebäude den bei der vorliegenden Planung kritisierten Eindruck einer zu massiv wirkenden Bebauung mit großen Gebäudelängen erzeugen, insbesondere wenn die Lücke zwischen zwei Wohnhäusern genutzt wird, um die Garage als Grenzbebauung unmittelbar an die des Nachbarn anzuschließen, wie die nachfolgenden Darstellungen von Rheinland-Pfalz in 3D (<https://www.rheinland-pfalz-in-3d.rlp.de/>) veranschaulichen. Zusammen mit den Garagen

sind geschlossen wirkende Gebäudekomplexe entstanden, die sich zu Gesamtlängen von teilweise über 26 m addieren. Diese Wirkung wird insbesondere dadurch verstärkt, indem nach den Maßangaben von Rheinland-Pfalz in 3D (Höhenprofile) der First der Garage in Einzelfällen weniger als 1 m unter dem des Hauptgebäudes bleibt.



Um die Anregungen der Nachbarn aus der Ortsbeiratssitzung am 16.06.2025 in die Planung einfließen zu lassen, hat der Bauausschuss am 25.06.2025 beschlossen, auch das bis dahin sich über die drei westlichen Grundstücke erstreckende Baufenster zu teilen, für das westliche Grundstück ebenfalls ein separates Baufenster festzusetzen, dort nur ein Einzelhaus zuzulassen und das Grundstück als WA-3 zu bezeichnen. Damit soll gewährleistet werden, dass der Bebauungsplan keine vollkommen andere Bebauung zulässt, wie die, die am 16.06. für das westlich Grundstück vorgestellt wurde.



Planzeichnung vom 26.06.2025

5. Themenbereich – Erschließung und Stellplätze

Erläuterung:

Für die neue Bebauung sind keine neuen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und -anlagen geplant. Für die Zufahrt zu dem westlichen Baugrundstück wird die Stadt Sinzig einen Erschließungsvertrag mit den betroffenen Grundstückseigentümern abschließen, in dem die Anforderungen an die Herrichtung einer ordnungsgemäßen und funktionsgerechten

Zufahrt geregelt und bestimmt werden. Die Kosten dafür gehen zu Lasten der begünstigten neuen Baugrundstücke.

Die Straße am Sonnenberg ist eine Anliegerstraße, die bei weitem nicht so ausgelastet ist, dass ein zusätzlicher Verkehr von maximal 6 Wohnungen zu einer relevanten Überlastung führen könnte. Das Verkehrsaufkommen einer Anliegerstraße kann nach den „Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE) in der Spitze bei 100 bis 200 Kfz/Stunde liegen. Der Ausbau der Straße „Am Sonnenberg“ ist funktionsgerecht und dafür ausreichend.

Bei der Frage der Stellplätze gelten für die neuen Baugrundstücke die gleichen Anforderungen wie für die vorhandene Nachbarbebauung. Es gilt, eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nach den geltenden Vorschriften und ggf. darüber hinaus auf dem eigenen Grundstück vorzuhalten und zu errichten.

Wenn es derzeit bereits Probleme mit im Straßenraum parkenden Fahrzeugen gibt, lässt das offensichtlich darauf schließen, dass für die vorhandene Bebauung keine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücken bereitgestellt wird und errichtet wurde. Das kann jedoch kein Grund sein, auf eine weitere Bebauung zu verzichten.

Bezogen auf die Abfallentsorgung bietet der vorhandene Straßenraum für die neuen Baugrundstücke ebenso wie für die bestehende Nachbarbebauung hinreichend Platz, dort die Abfallbehälter (Mülltonnen) zur Leerung abzustellen. Bei maximal 6 Wohnungen ist nicht zu befürchten, dass eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung in Frage gestellt sein könnte.

6. Themenbereich – Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Erläuterung:

Das eine neue Bebauung stets Auswirkungen auf Nachbargrundstücke hat, lässt sich nicht vermeiden und ist von den Nachbarn hinzunehmen. Es besteht keinerlei Recht, dass unbebaute Grundstücke in der Nachbarschaft dauerhaft unbebaut bleiben und eine bestehende Aussicht unverändert bleibt. Die Aussicht setzt zudem voraus, dass die Grundstücke, die eine solche Aussicht zulassen, von deren Eigentümern über Nutzung und/oder Pflege von jeglichen Sichthindernissen freigehalten werden. Findet eine solche Nutzung und/oder Pflege, über die der jeweilige Grundstückseigentümer entscheidet, nicht mehr statt, entwickelt sich in der Folge ein natürlicher Baumbewuchs, der gleichermaßen die Ausblicke unterbinden kann.

Ob in Ortrandlage neue Bauflächen entstehen können, entscheidet sich, wie bei der vorliegenden Planung, im Rahmen von Bauleitplanverfahren, die die Stadt in Ausübung ihrer Planungshoheit einleitet und ggf. als verbindliches Baurecht abschließt. Sie ist dabei an gesetzliche Vorgaben, insbesondere das Baugesetzbuch, gebunden. Die geltenden rechtlichen Bestimmungen gewähren Nachbarn weder ein Recht auf freie Aussicht noch, dass ihr Wohnumfeld völlig unverändert bleibt. Dass Veränderungen des Umfeldes Auswirkungen auf den Wert von Immobilien haben können, steht außer Frage, lässt sich aber nicht vermeiden. Schließlich hat auch die vorhandene Bebauung dazu geführt, dass vorher bestehende Ausblicke „zugebaut“ wurden und Nachbargrundstücke sich ggf. in ihrem Wert verändert haben.

Gäbe es solche Ansprüche und wären diese von Gesetzgeber garantiert, wären jegliche Planungen, insbesondere zur weiteren städtebaulichen Entwicklung, nicht möglich.

7. Themenbereich – Umweltbelange

Erläuterung:

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung und ist im Umweltbericht dargelegt, der Bestandteil der Unterlagen zur Offenlage ist. Die Inhalte der Umweltprüfung folgen der Anlage 1 zum BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung richten sich nach den Forderungen der Fachbehörden und den Angaben der vorliegenden Gutachten. Hinweise und Anmerkungen dazu aus der

Öffentlichkeitsbeteiligung können in der Umweltprüfung insofern berücksichtigt werden, wie diese fachlich verwertbare Informationen und keine persönlichen Bewertungen enthalten. Persönliche Bewertungen sind weder planungsrelevant, noch erfordern diese eine planerische Abwägung und Kommentierung.

Grundsätzlich sind für die vorliegende Planung folgende Umweltbelange besonders wichtig und werden angemessen berücksichtigt:

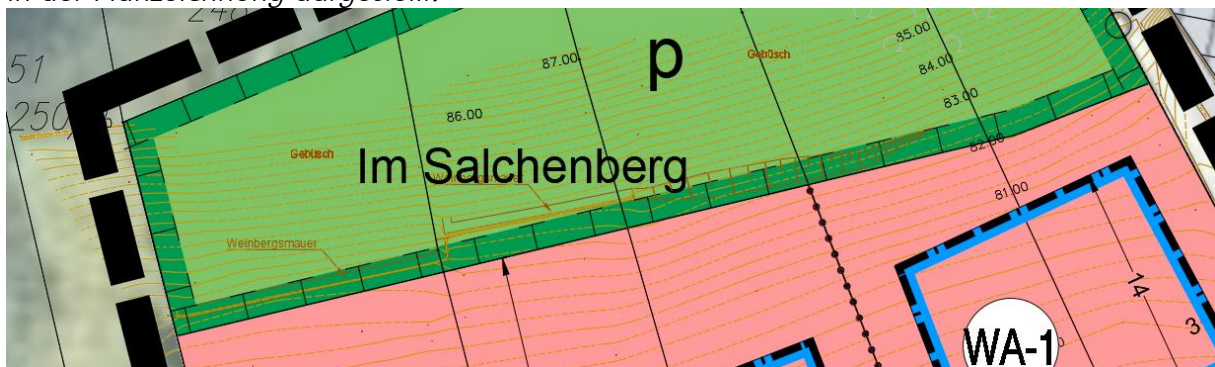
- Arten- und Naturschutz
- Landschaftsschutz
- Schallschutz
- Umgang mit Niederschlagswasser zum allgemeinen Hochwasserschutz
- Anpassungen an den Klimawandel

8. Themenbereich – Artenschutz / Artenschutzrechtliche Prüfung

Erläuterung:

Es ist grundsätzlich Aufgabe eines Gutachters, u.a. zu Belangen des Artenschutzes, der planenden Kommune eine fachlich fundierte und zuverlässige Entscheidungshilfe bei der Bauleitplanung zu liefern, unabhängig von der Frage der Beauftragung, ob privat oder seitens der Stadt. Der Gutachter entscheidet auf Basis seiner Fachkompetenz, was für eine verwertbare und den gesetzlichen Anforderungen gerecht werdende Entscheidungshilfe zu ermitteln und zu bewerten ist. Ggf. kann er sich dabei mit den jeweiligen Fachbehörden abstimmen oder diese können sich im Rahmen der Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB dazu äußern. Dann ist es wiederum Aufgabe des Gutachters, den Anforderungen der Fachbehörden nachzukommen. Auf Basis solcher Gutachten bzw. den seitens des Gutachters aus seinen Ermittlungen und Bewertungen abgeleiteten Festsetzungs- und Maßnahmenempfehlungen kann die Kommune ihre Planung aufbauen und die gutachterlichen Empfehlungen berücksichtigen, ohne diese inhaltliche oder fachlich in Frage stellen zu müssen.

Bei der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Prüfung gibt es keine Beanstandung durch die Fachbehörden. Es wird auch nicht beanstandet, dass als Grundlage für die Bewertung der Zustand des Plangebietes bei der Begehung durch den Gutachter herangezogen wurde. Weiterhin ist die exakte Lage der verbliebenen Weinbergsmauern nicht entscheidend für die Berücksichtigung des Artenschutzes. Die Stadt kann im Rahmen ihrer Planungshoheit entscheiden, welche Flächen sie für artenschutzrechtliche Maßnahmen vorsieht und festsetzt. Nach der vorliegenden Vermessung befinden sich Reste der Weinbergsmauern im westlichen Teil des Plangebietes außerhalb der festgesetzten Bauflächen und randlich innerhalb der privaten Grünflächen, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bestimmt und festgesetzt sind. Die Vermessung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.



9. Themenbereich – Standsicherheit / Hangstabilität

Erläuterung:

Aus den Erfahrungen der vorhandenen Nachbarbebauung, die teilweise in steilerer Hanglage errichtet wurde, gibt es keinen Anlass, die Eignung der neuen Bauflächen bezogen auf Belange der Standsicherheit und Hangstabilität in Frage zu stellen oder prüfen zu müssen. Seitens der Fachbehörden wurden dazu keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Zudem setzt der Bebauungsplan Baugrenzen so fest, dass die Gebäude im flacheren Gelände nahe zur Straße und nicht zu weit abgerückt im steileren Hang stehen, wie dieses bei der östlichen Nachbarbebauung der Fall ist. Dort sind keine relevanten statischen Probleme bei der Bauwerksgründung bekannt.

10. Themenbereich – Umgang mit Niederschlagswasser / Starkregen

Erläuterung:

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der den Umgang mit Niederschlagswasser nicht abschließend regeln kann. Nach den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange gibt es keine Hinweise darauf, dass eine ordnungsgemäße und schadlose Niederschlagswasserbeseitigung grundsätzlich ausgeschlossen sein könnte. Es ist Aufgabe der Grundstückseigentümer, die Abwasserbeseitigung einschließlich Niederschlagswasser einvernehmlich mit den zuständigen Stadtwerken Sinzig abzustimmen. Voraussichtlich ist eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken erforderlich. Der Bebauungsplan trifft vorsorglich Festsetzungen, u.a. zur wasserdurchlässigen Befestigung von Freiflächen und Dachbegrünung von Garagen und Carports, die die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers minimieren.

11. Themenbereich – Schallschutz / Schalltechnisches Prognosegutachten

Erläuterung:

Ebenso wie zum Artenschutz gilt, dass es grundsätzlich Aufgabe eines Gutachters ist, u.a. zu Belangen des Schallschutzes, der planenden Kommune eine fachlich fundierte und zuverlässige Entscheidungshilfe bei der Bauleitplanung zu liefern, unabhängig von der Frage der Beauftragung, ob privat oder seitens der Stadt. Der Gutachter entscheidet auf Basis seiner Fachkompetenz, was für eine verwertbare und den gesetzlichen Anforderungen gerecht werdende Entscheidungshilfe zu ermitteln und zu bewerten ist. Ggf. kann er sich dabei mit den jeweiligen Fachbehörden abstimmen oder diese können sich im Rahmen der Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB dazu äußern. Dann ist es wiederum Aufgabe des Gutachters, den Anforderungen der Fachbehörden nachzukommen. Auf Basis solcher Gutachten bzw. den seitens des Gutachters aus seinen Ermittlungen und Bewertungen abgeleiteten Festsetzungs- und Maßnahmenempfehlungen kann die Kommune ihre Planung aufbauen und die gutachterlichen Empfehlungen zum Schallschutz berücksichtigen, ohne diese inhaltliche oder fachlich in Frage stellen zu müssen.

Bei dem vorliegenden Schalltechnischen Prognosegutachten gibt es keine Beanstandung durch die Fachbehörden. Die Empfehlungen des Gutachters zu passiven Schallschutzmaßnahmen werden in die Festsetzungen aufgenommen. Bei einer Wohnbebauung sind potenzielle Schallreflektionen nicht planungsrelevant und auch nicht in einem solchen Ausmaß zu befürchten, dass dazu entsprechend Maßnahmen erforderlich sein könnten. Jedes Haus bzw. Gebäude hat in der Regel sowohl eine abschirmende als auch reflektierende Wirkung bezogen auf Schall aus der Umgebung. Diese lässt sich bei einem Angebotsbebauungsplan nicht abschließend quantifizieren.

Die Planung wurde fortgeführt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden angepasst. Die Umweltprüfung einschließlich Artenschutz erfolgte nach den gesetzlichen Vorgaben und

wurde im Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht einschließlich der erstellten Fachgutachten war Bestandteil der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB. Seitens der Öffentlichkeit bestand im Rahmen der Offenlage erneut die Möglichkeit, sich zum Umgang mit Umweltbelangen erneut zu äußern.

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme zur Planung abgegeben.

Darin wurde nochmals zahlreiche Themen und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung aufgegriffen und angesprochen. Die Themen und Anregungen wurden wie folgt behandelt und bewertet.

Zunächst blieb weiterhin festzuhalten, dass alle Bürgerin und Bürger, die sich von der Bauleitplanung der Stadt Sinzig betroffen fühlen, selbstverständlich das Recht haben, sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB zur veröffentlichten Planung zu äußern und ihre eigenen persönlichen Interessen und Belange vorzutragen und zu vertreten. Ebenso selbstverständlich kann eine Bürgerin oder ein Bürger nicht erwarten, dass alle anderen Planungsbeteiligten und Mitglieder der Entscheidungsgremien der Stadt Sinzig die persönlichen Interessen und Bewertungen teilen und uneingeschränkt nachvollziehen können, noch diesen umfassend oder vollständig folgen müssen. Es blieb zudem festzustellen, dass die Anpassungen der Planung zur Offenlage gegenüber dem Vorentwurf dazu geführt haben, dass sich die Anzahl der privaten Stellungnahmen der Nachbarn von 7 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf eine bei der Offenlage reduziert hatte. Das ließ den Schluss zu, dass sich die Verfasser der anderen Schreiben aus der frühzeitigen Beteiligung offensichtlich angemessen berücksichtigt fühlen und sich nicht mehr veranlasst sahen, sich erneut zur Planung zu äußern. Zu den aufgelisteten Punkten blieb in Einzelnen folgendes festzuhalten.

Grundsätzlich sind die Belange einzelner Nachbarn nicht mit „Allgemeininteresse“ gleichzusetzen. Diese stehen vielmehr zunächst wertfrei den Belangen und Wünschen der Eigentümer der Baugrundstücke gegenüber. Es galt im bauleitplanerischen Entscheidungsprozess für die zuständigen Entscheidungsgremien der Stadt Sinzig die unterschiedlichen privaten Interessen und Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB gerecht unter- und gegeneinander abzuwägen. Bei der vorliegenden Planung hat die Schaffung neuen Wohnraums Priorität, zumal es keine objektiven Planungsbelange gab, die zu einem Ausschluss der Planung führen konnten und mussten. Hinzu kam, dass sich die Eigentümer der Bauflächen vertraglich gegenüber der Stadt verpflichten, ihre Bauflächen zeitnah selbst zu bebauen oder an Bauwillige zu veräußern, die dann stellvertretend der Bauverpflichtung nachkommen und dieses gegenüber der Stadt vertraglich zugestehen. Es war daher weder zweckmäßig noch geboten, an den Bauwünschen der Grundstückseigentümer vorbeizuplanen und Baurecht für eine Bebauung zu schaffen, zu deren Umsetzung sich niemand verpflichten möchte. Ungeachtet dessen gab es keinen Grund, eine Bebauung auszuschließen, die den Wünschen Bauwilliger entspricht, sofern sich daraus keine objektiven Nachteile für die Nachbarn ergeben.

Selbst wenn die Stadt Sinzig die Optionen des § 176 BauGB nutzen möchte, wäre das eine Maßnahme, die sich über viele Jahre erstrecken würde und keine verpflichtende zeitnahe Bebauung vorhandener Baulücken bewirken könnte. Die Besitzer vorhandener Baulücken zur Bebauung oder Veräußerung an Bauwillige zu zwingen, hat hohe rechtliche Hürden und ist erwartungsgemäß mit starkem Widerstand der Betroffenen verbunden. Zudem wäre es eine politisch schwer durchsetzbare Entscheidung. Ferner fehlen der Stadt Sinzig jegliche Erfahrungen für ein solches Vorgehen. Die vorliegende Planung bietet hingegen die

Möglichkeit, die Bauverpflichtung unmittelbar an die Schaffung des Baurechts zu koppeln und birgt somit keine rechtlichen Risiken. Daher wird die vorliegende Planung fortgeführt.

Genannten Strategien sind zwar bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, diese können aber kein zwingender Ausschlussgrund für eine weitere bauliche Entwicklung und die dazu erforderliche Bauleitplanung sein. Um städtebaulichen Belange nicht nur nach eigenem Ermessen zu beurteilen, ist insbesondere in der Bauleitplanung die Beteiligung der Fachbehörden verbindlich vorgeschrieben, zu deren Stellungnahmen auch die Bewertung der Auswirkungen einer Planung auf die Ziele und Anforderungen der Landesplanung und Raumordnung gehören. Aus den Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die vorliegende Planung allgemeinen Anforderungen widersprechen und somit nicht zulässig sein könnte.

Die Befürchtung, es können ein „Betonriegel“ entstehen, lässt sich weder aus den getroffenen Festsetzungen noch aus den Bewertungen aller anderen Planungsbeteiligten ableiten oder bestätigen. Dass Garagen zwischen den Gebäuden platziert sein dürfen, entspricht der vorhandenen Bebauung im Umfeld und ist keinesfalls ungewöhnlich. 4 m Höhe sollen dabei auch das Unterstellen größerer Fahrzeuge zulassen. Im Gegensatz zu Teilen der umliegenden Bebauung schließt der Bebauungsplan bewusst Satteldächer über Garagen aus, um gerade dem angesprochenen Effekt eines „Betonriegels“ entgegenzuwirken.

Die Bestimmung der Baugrenzen wurde hinreichend in der Begründung erläutert und berücksichtigt neben städtebaulichen Aspekten auch ökologische Belange. Dazu zählt, überlange Zufahrten und Zugänge zu den Häusern zu vermeiden, indem diese nicht zu weit von der Straße abgerückt sein dürfen.

Die Aufteilung der überbaubaren Flächen und deren Bauweise kommt sowohl den Wünschen der Bauwilligen und Grundstückseigentümer nach, die sich zu der Bebauung vertraglich gegenüber der Stadt verpflichten, als auch den Wünschen der Nachbarn, einen „Betonriegel“ zu vermeiden. Die getroffenen Regelungen sind ein Kompromiss, der die unterschiedlichen Anforderungen und Planungswünsche berücksichtigt. Die Festsetzungen beinhalten zudem Regelungen, die eine unerwünscht verdichtete Bebauung ausschließen. Weitere Festsetzungen sind/waren dazu nicht geboten.

Die abweichende Bauweise bezieht sich auf die Gebäudelänge, die gegenüber der Regelung des § 22 Abs.2 BauNVO deutlich unter 50 m bleiben muss. Eine solche Gebäudelänge lassen auch die festgesetzten Baugrenzen nicht zu. Eine offene Bauweise wie im Umfeld könnte gerade zu dem befürchteten und abgelehnten „Betonriegel“ führen, wie die vorhandene Bebauung südlich des Plangebietes zeigt.

Dass ein Bebauungsplan in begrenztem Umfang auch im Einzelfall zu begründende Abweichungen von getroffenen Festsetzungen zulässt, ist nicht ungewöhnlich. Damit wird eine angemessene Flexibilität gewahrt, um bei der Realisierung der Bebauung Belange berücksichtigen zu können, die zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nicht bekannt waren. Es handelt sich dabei nicht um „vage Formulierungen“, sondern um klare Regelungen, die seitens der beteiligten Fachbehörden nicht beanstandet wurden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist/war ein vollkommen eigenständiges Verfahren, bei dem es galt, nicht nur das städtebauliche Umfeld und die dafür geltenden Bestimmungen zu berücksichtigen, sondern auch heutige Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen und die Belange des Arten-, Natur- und Klimaschutzes. Dazu gehört, angemessenen Wohnraum auf reduzierter Fläche zu schaffen und mindestens zwei Nutzungsebenen übereinander zuzulassen. Dass sich im Lauf der Zeit Festsetzungen

verändern, ist nicht außergewöhnlich. Ungeachtet dessen, wäre es den Eigentümern der Wohnhäuser im Umfeld, für die keine Befreiung erteilt werden konnte, ebenso wie den Eigentümern der neuen Baugrundstücke freigestellt gewesen und ist es auch weiterhin, bei der Stadt Sinzig einen Antrag auf Änderung des Baurechts bzw. des Bebauungsplanes zu stellen, über den dann im Einzelfall die zuständigen Gremien der Stadt entscheiden müssen. Ob eine andere Dachneigung das Ortsbild stört, ist ein persönliches Empfinden. Diese Bewertung wird seitens aller übrigen Planungsbeteiligten nicht geäußert oder geteilt. Offensichtlich fühlen sich die anderen Nachbarn dadurch auch nicht „benachteiligt“. Es ist/war auch objektiv kein Grund zu erkennen, warum sich eine geringere Dachneigung nachteilig auf das Umfeld auswirken sollte.

Die Regelungen zur Traufhöhe sind ebenfalls ausführlich in der Begründung erläutert. Städtebaulich und für die Nachbarbebauung wirksam ist die straßenseitige Traufe, deren Höhe daher bestimmt und festgesetzt ist. Die Planung stellt einen Kompromiss der verschiedenen Planungsanforderungen im Rahmen der Abwägungsentscheidung dar. Dabei galt es nicht nur städtebauliche, sondern auch ökologische Belange zu berücksichtigen. Ökologisch sinnvoll u.a. für die Nutzung von Solarenergie ist beispielsweise ein nach Süden ausgerichtetes Pultdach. Eine solche Bebauungsform soll der Bebauungsplan im Sinne eines Angebotsbebauungsplanes nicht ausschließen. Dafür gäbe es auch keinen objektiven oder sachlichen Grund.

Die Erschließung der westlichen Bauflächen, die nicht unmittelbar an der ausgebauten Straße liegen, wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern und der Stadt Sinzig geregelt. Dazu gehören die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung einer funktionsgerechten und ordnungsgemäßen Zufahrt sowie die Kostenübernahme durch die Eigentümer der erschlossenen Baugrundstücke. In diesem Vertrag werden auch der Umgang und die Berücksichtigung der öffentlichen Grünfläche geregelt. Ungeachtet dessen verbleibt die Grünfläche im Eigentum der Stadt Sinzig, ohne deren Zustimmung keinerlei Veränderungen erfolgen dürfen.

Es gibt/gab keinen zwingenden Grund, Vorgaben und Festsetzungen zur Platzierung oder Gestaltung von Aufstellflächen für Abfallbehälter treffen zu müssen. Bei der vorliegenden Planung wird darauf verzichtet und die Entscheidung darüber den Grundstückseigentümern freigestellt. Da bei den Wohnhäusern die Zahl der zulässigen Wohnung beschränkt ist, ist nicht zu befürchten, dass „Mülltonnen“ einen entscheidenden Einfluss auf das Orts- und Straßenbild haben werden. Zudem ist zu erwarten, dass es im Eigeninteresse der Eigentümer und Bewohner der neuen Wohnhäuser sein wird, Aufstellplätze für Abfallbehälter ansprechend in die Freiflächengestaltung einzubinden.

Es gilt wie für allen anderen Grundstücke im Umfeld, die erforderlichen und vorgeschriebenen Stellplätze für Pkw auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und zu errichten. Es kann/konnte nicht Aufgabe der vorliegenden Bauleitplanung und künftigen Bewohner der neuen Baugrundstücke sein, bestehende Probleme mit Parken im öffentlichen Straßenraum zu lösen, die daraus resultieren, dass auf den Grundstücken der vorhandenen Bebauung offensichtlich keine ausreichende Anzahl an Pkw-Stellplätzen zur Verfügung steht.

Das Thema „Hangstabilität“ ist hinreichend in der Begründung behandelt. Es gibt/gab keinerlei Anhaltspunkte, weder aus den erfolgten Beteiligungen der Fachbehörden noch aus den Erfahrungen mit der vorhandenen Bebauung, dass eine neue Bebauung im Plangebiet aus geologischen Gründen problematisch oder ausgeschlossen sein könnte. Es bleibt Aufgabe der Vollzugsebene bei der Planung der jeweiligen Wohnhäuser die Anforderungen an die Bauwerksgründung zu untersuchen, zu bewerten und sicherzustellen. Die

Ausgrenzung aus der bisherigen Bauleitplanung mit Gründen einer unzureichenden Hangstabilität zu verbinden, wäre „spekulativ“.

Grundsätzlich ist zum Umgang mit Niederschlagswasser, sofern dieses versickern soll oder muss, eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Umgang mit Niederschlagswasser ist zudem mit den Stadtwerken abzustimmen. Für die Bauleitplanung ist entscheidend, dass ein ordnungsgemäßer Umgang mit Niederschlagswasser schadlos für Dritte grundsätzlich möglich ist. Es gibt/gab wiederum keine Anhaltspunkte, weder aus den erfolgten Beteiligungen der Fachbehörden noch aus den Erfahrungen mit der vorhandenen Bebauung, dass das nicht möglich ist.

Der Widerspruch wurde zur Kenntnis genommen. Die genannten Gründe waren jedoch im Rahmen der Abwägung der privaten Interessen und Belange der Verfasser des Schreibens nicht so zu gewichten, dass diese einer Fortführung der Planung zwingend entgegengestanden hätten. Es steht den Verfassern des Schreibens zu, Rechtsmittel gegen die Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes einzulegen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen folgende Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit abwägungs- und planungsrelevanten Anregungen ein.

BUND, Kreisgruppe Ahrweiler (21.02.2025)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

In der Stellungnahme wurden insbesondere Hinweise und Anforderungen zu artenschutzrechtlichen Belangen (Trockenmauern, Mauereidechse) vorgetragen.

Bewertung/Abwägung

Die Belange des Artenschutzes wurden gemäß den Empfehlungen der Artenschutzrechtlichen Prüfung in der Planung berücksichtigt. Die Teilbereiche der fünf betroffenen Flurstücke, die für den Erhalt des Lebensraums der Mauereidechse relevant sind, wurden als private Grünfläche festgesetzt und sind von jeglicher baulichen Nutzung ausgenommen. Zudem wurden die vom Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen verbindlich festgesetzt. Dazu gehört auch, dass nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine bauliche Nutzung erst erfolgen darf, wenn die vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen für die Mauereidechse funktionsgerecht umgesetzt wurden. Die Belange des Artenschutzes wurden in der Planung fachgerecht und angemessen berücksichtigt.

Deutsche Bahn AG – DB Immobilien (15.01.2025)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

In der Stellungnahme wurden insbesondere Anforderungen bei Arbeiten im Bereich von Bahnanlagen sowie bezogen auf Emissionen u.a. Schallschutzaspekte vorgetragen.

Bewertung/Abwägung

Von der Planung und deren Umsetzung sind keine Bahnanlagen betroffen. Bezogen auf den Schallschutz liegt ein Schalltechnisches Prognosegutachten vor, dass neben Straßenverkehrslärm auch den Bahnlärm berücksichtigt und entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen vorschlägt, die als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Zu möglichen sonstigen Emissionen (Luft- und

Körperschall, Erschütterungen, etc.), die insbesondere bei Erhaltungsmaßnahmen an den Bahnanlagen entstehen, wurde in die Bebauungsplanunterlagen ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Bauleitplanerische Festsetzungen sind dazu nicht geboten.

Kreisverwaltung Ahrweiler (21.02.2025)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

In der Stellungnahme wurden insbesondere die Belange des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft und des Brandschutzes thematisiert.

Bewertung/Abwägung

zu Naturschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden in der Planung bereits angemessen berücksichtigt. Einem Monitoring steht nichts entgegen. Es ist Aufgabe der Grundstückseigentümer, einen Fachgutachter mit der Überwachung der Funktionsfähigkeit der festgesetzten Maßnahmen zu beauftragen. Diese Aufgabe ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages der Stadt Sinzig mit den betroffenen Grundstückseigentümern, der u.a. auch für eine Bauverpflichtung notwendig ist. Bezogen auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde die besondere Bedeutung des Schutzgutes Boden berücksichtigt. Es ist unbestritten, dass eine Bebauung ein Eingriff besonderer Schwere in den Boden ist und die gewählten Kompensationsmaßnahmen neben deren Funktion für Pflanzen und Tiere auch eine entsprechende Wirkung für den Boden haben müssen. Da seitens der Grundstückseigentümer, der Stadt Sinzig und des Kreises Ahrweiler keine Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden konnten, wurde zur Kompensation der entstehenden und unvermeidlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf Ökokontoflächen des Nachbarkreises Mayen-Koblenz zurückgegriffen.

Der Anregung wurde gefolgt, dass die privaten Grünflächen nicht oder nur so eingefriedet werden dürfen, dass der Zugang für Wildtiere offen und gewahrt bleibt. Dazu wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. In den städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern wurden Regelungen zum Monitoring für die CEF-Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechse aufgenommen.

zu Wasserwirtschaft

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, bei dem in der Regel der zulässige Nutzungsrahmen nicht ausgeschöpft wird, kann der ordnungsgemäße Umgang mit Niederschlagswasser nur im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens abschließend geklärt und bestimmt werden. Bezogen auf den Starkregen wird sich die Situation durch die geplante Bebauung und die dafür erforderlichen Geländeanpassungen verändern. Zweckmäßige bauleitplanerische Festsetzungen lassen sich dazu nicht treffen. Als Hinweis im Bebauungsplan wird auf die Sorgfaltspflicht des § 5 Wasserhaushaltsgesetz WHG verwiesen. Danach ist u.a. jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

zu Brandschutz

Die vorgetragenen Informationen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der weiteren Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten. Die Löschwasserversorgung einschließlich der dafür erforderlichen Anlagen und

Entnahmestellen ist vorhanden und dient gleichsam der bestehenden Bebauung. Baum- oder sonstige Bepflanzungen, die Rettungszufahrten behindern oder erschweren könnten, wurden nicht festgesetzt. Die Zufahrt zu dem westlichen Baugrundstück über die Wirtschaftswegetrasse bleibt mit maximal 20 m deutlich unter der kritischen Länge von 50 m. Die Zufahrten sind bzw. werden so ausgelegt, dass sie auch von Rettungsfahrzeugen befahren werden können. Die Abstände zwischen den Häusern und der öffentlichen Erschließung halten mit mindestens 6 m die üblichen Maße und Anforderungen ein. Die Gebäude sind nur mit zwei Vollgeschossen und den für eine wohnbauliche Nutzung üblichen und angemessenen Höhen zulässig. Grünflächen sind nur im rückwärtigen Teil der betroffenen Flurstücke festgesetzt und halten einen angemessenen Abstand zur Bebauung ein. Es ist nicht zu erwarten, dass die brandschutztechnischen Anforderungen entgegenstehen.

Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz (08.03.2025)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

In der Stellungnahme wurden insbesondere Anforderungen an den Schallschutz im Rahmen der Bauleitplanung vorgetragen.

Bewertung/Abwägung

Die Belange des Schallschutzes wurden in einem Schalltechnischen Prognosegutachten ermittelt und bewertet. Darin sind auch Geräusche durch Straßenverkehr berücksichtigt. Die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen wurden als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Landesamt für Geologie und Bergbau (06.02.2025)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

In der Stellungnahme wurden Informationen zu Bergbau/Altbergbau, Boden und Baugrund sowie zu Geologiedatengesetz vorgetragen.

Bewertung/Abwägung

Die vorgetragenen Informationen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (11.02.2025)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

In der Stellungnahme wurden die Belange der Landwirtschaft und der Verlust landwirtschaftlicher Flächen u.a. für Kompensationsmaßnahmen thematisiert.

Bewertung/Abwägung

Da seitens der Grundstückseigentümer, der Stadt Sinzig und des Kreises Ahrweiler keine Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden konnten, wurde zur Kompensation der entstehenden und unvermeidlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf Ökokontoflächen des Nachbarkreises Mayen-Koblenz zurückgegriffen. Dabei wurden die Belange der Landwirtschaft und die vorgetragenen Hinweise berücksichtigt. Die Landwirtschaftskammer hatte die Möglichkeit, im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dazu Stellung zu nehmen.

PLEdoc (22.01.2025)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

In der Stellungnahme wurde eine mögliche Betroffenheit von Versorgungsleitungen durch Kompensationsmaßnahmen thematisiert.

Bewertung/Abwägung

Zur Kompensation der entstehenden und unvermeidlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wurde auf Ökokontoflächen des Nachbarkreises Mayen-Koblenz zurückgegriffen. Die PLEdoc wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage erneut beteiligt und hatte dabei die Möglichkeit, zu den festgelegten Kompensationsmaßnahmen erneut Stellung zu nehmen.

RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. (15.01.2025)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

In der Stellungnahme wurde eine mögliche Betroffenheit von Versorgungsleitungen durch Kompensationsmaßnahmen thematisiert.

Bewertung/Abwägung

Zur Kompensation der entstehenden und unvermeidlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wurde auf Ökokontoflächen des Nachbarkreises Mayen-Koblenz zurückgegriffen. Die RMR wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage erneut beteiligt und hatte dabei die Möglichkeit, zu den festgelegten Kompensationsmaßnahmen erneut Stellung zu nehmen.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz (14.02.2025)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

In der Stellungnahme wurde der Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser thematisiert.

Bewertung/Abwägung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, bei dem in der Regel der zulässige Nutzungsrahmen nicht ausgeschöpft wird, kann der ordnungsgemäße Umgang mit Niederschlagswasser nur im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens abschließend geklärt und bestimmt werden. Bezogen auf den Starkregen wird sich die Situation durch die geplante Bebauung und die dafür erforderlichen Geländeanpassungen verändern. Zweckmäßige bauleitplanerische Festsetzungen lassen sich dazu nicht treffen. Als Hinweis im Bebauungsplan wurde auf die Sorgfaltspflicht des § 5 Wasserhaushaltsgesetz WHG verwiesen. Danach ist u.a. jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Stadtwerke Sinzig (21.01.2025)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

In der Stellungnahme wurden die Wasserversorgung und der Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser thematisiert.

Bewertung/Abwägung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, bei dem in der Regel der zulässige Nutzungsrahmen nicht ausgeschöpft wird, kann der ordnungsgemäße Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser nur im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens abschließend geklärt und bestimmt werden. Es ist Aufgabe der Grundstückseigentümer, die zulässige Einleitmenge von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal mit den Stadtwerken einvernehmlich abzustimmen und ggf. Maßnahmen zur Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken vorzusehen und zu realisieren.

Im Rahmen der Offenlage / Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen folgende Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit abwägungs- und planungsrelevanten Anregungen ein.

Kreisverwaltung Ahrweiler (26.09.2025)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

In der Stellungnahme wurden insbesondere die Belange des Klimaschutzes, Naturschutzes und der Wasserwirtschaft thematisiert.

Bewertung/Abwägung

zu Landesplanung/Städtebau

Die Belange des Klimaschutzes sind so weit berücksichtigt, wie es bei der vorliegenden Planung für drei Wohnhäuser, davon ggf. zwei als Doppelhäuser, angemessen ist. Die Frage eines Nahwärmenetzes stellt sich nicht, da es dafür keine Voraussetzungen sowie keinen Anbieter oder Betreiber gibt. Eine PV-Anlage verbindlich vorzuschreiben, ist nicht vorgesehen. Solche Regelungen sollen allgemeinverbindlich dem Bundes- oder Landesgesetzgeber vorbehalten bleiben und dann gleichermaßen für alle Neubauten gelten. Es ist nicht geboten, für die drei möglichen Gebäude abweichend von der Nachbarbebauung eine solche Nutzung der Dachflächen verbindlich vorzuschreiben, zumal der Bebauungsplan die Optionen zur Dachgestaltung nicht restriktiv vorschreibt.

zu Naturschutz

Grundsätzlich ist es stets möglich, dass sich im Laufe eines Bauleitplanverfahrens der Zustand und die Vegetation eines Plangebietes ändern können. Sofern sich daraus keine neuen Anforderungen an die Planung ergeben, ist das jedoch nicht entscheidend. Die Wertigkeit von Lebensräumen verändert sich in der Regel über längere Zeiträume. Es gibt/gab keine Anhaltspunkte dafür, dass die Bewertungen der Artenschutzrechtlichen Prüfung von 2022 nicht mehr zutreffen und anwendbar sein könnten. Bezogen auf die arten- und naturschutzfachlichen Maßnahmen werden diese über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus in den städtebaulichen Vertrag zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern und der Stadt Sinzig aufgenommen und bekommen somit eine weitere Absicherung. Dazu gehören auch Regelungen für ein Monitoring bzw. zur Überwachung der funktionsgerechten und nachhaltigen Umsetzung der Maßnahmen.

Bezogen auf die Einfriedung der privaten Grünflächen wurde auf die bis dahin unter Nr. 7 getroffene Festsetzung verzichtet. Es bleiben somit nur Einfriedung erlaubt, die ansonsten

losgelöst von bauleitplanerischen Bestimmungen in der Landschaft bzw. im Außenbereich errichtet werden dürfen. Die Grundzüge der Planung blieben davon unberührt. Die betroffenen Grundstückseigentümer tragen diese Anpassung mit. Dritte sind/waren davon nicht nachteilig betroffen. Eine erneute Beteiligung nach § 4a BauGB war nicht erforderlich. Die Bestimmung unter Nr. 8 der Festsetzungen wurden ergänzt und aufgenommen, dass sich die Erhaltung der Gehölze auf standortgerechte heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher ab 2 m Höhe beziehen. Die Bestimmung gilt nicht für kleinere Gehölze, die keinen besonderen ökologischen Wert aufweisen. Ein Bestandsplan ist/war nicht erforderlich oder geboten.

Dass außer der Zuhilfenahme des Ökokontos der Stiftung Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz keine andere Kompensation im Umfeld und der näheren Umgebung möglich war, ist im Umweltbericht dargelegt und erläutert. Eine vertragliche Vereinbarung der betroffenen Grundstückseigentümer mit der Stiftung Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz über die verbindliche Zuordnung der Maßnahmen ist/war Voraussetzung für den Satzungsbeschluss.

zu Wasserwirtschaft

Bezogen auf den Starkregen wird sich die Situation durch die geplante Bebauung und die dafür erforderlichen Geländeanpassungen verändern. Zweckmäßige bauleitplanerische Festsetzungen lassen sich dazu nicht treffen. Als Hinweis im Bebauungsplan wurde auf die Sorgfaltspflicht des § 5 Wasserhaushaltsgesetz WHG verwiesen. Danach ist u.a. jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen

RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. (21.08.2025)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

In der Stellungnahme wurde eine mögliche Betroffenheit von Versorgungsleitungen durch Kompensationsmaßnahmen thematisiert.

Bewertung/Abwägung

Zur Kompensation der entstehenden und unvermeidlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird auf Ökokontoflächen der Stiftung Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz zurückgegriffen. Die RMR ist davon nicht betroffen.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz (23.09.2025)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

In der Stellungnahme wurde erneut der Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser thematisiert sowie eine Wasserhaushaltsbilanz nach dem Merkblatt DWA-M 102 Teil 4 gefordert.

Bewertung/Abwägung

Entgegen der bisherigen Planung wurde eine den geltenden Vorschriften entsprechende Wasserhaushaltsbilanz seitens des Planungsbüro Dittrich als Fachplaner erstellt. Dieses kommt/kam zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt unter Berücksichtigung der geringen Größe des Vorhabens und der getroffenen Festsetzungen keine besonderen Maßnahmen oder Festsetzungen erfordern. Die Wasserhaushaltsbilanz ist

im Umweltbericht in der Fassung zum Satzungsbeschluss unter Schutzgut „Wasser“ aufgeführt.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Im Salchenberg“ wurde vom Stadtrat Sinzig am 26.02.2026 als Satzung beschlossen.