

Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig
1. Änderung
für den Bereich „Im Salchenberg“ in Bad Bodendorf

Stadt Sinzig
Kreis Ahrweiler
Rheinland-Pfalz

Begründung

in der Fassung für
den Feststellungsbeschluss

Bearbeitungsstand: 5. November 2025



Abb. 1: Lageübersicht (Quelle: LANIS-RLP)



Abb. 2: Luftbild (Quelle: LANIS-RLP)

Inhaltsverzeichnis

A. Verfahren	3
B. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	4
C. Planungsanlass und Planungsziele	12
D. Erläuterung der Änderung.....	14
E. Umweltbelange.....	17
F. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	18

A. Verfahren

Der Rat der Stadt Sinzig hat in öffentlicher Sitzung am 04.04.2024 den Beschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Im Salchenberg“ in Bad Bodendorf gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt, Ausgabe ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht am, fand vom 20.01.2025 bis 21.02.2025 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Mail der Verwaltung vom 10.01.2025 beteiligt.

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung erfolgte Anfrage auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz.

Über die während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens und der Landesplanerischen Stellungnahme eingegangen Anregungen hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 03.07.2025 beraten, die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse gefasst, den Änderungs-Entwurf angenommen und die Offenlage beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit / Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht am, fand vom 25.08.2025 bis 26.09.2025 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Mail der Verwaltung vom 14.08.2025 beteiligt.

Über die während der Offenlage eingegangen Anregungen hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Feststellungsbeschluss gefasst.

B. Übergeordnete Planungsvorgaben

Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Zum Thema Wohnen enthält das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele und Grundsätze:

3.2 Nachhaltige Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen

3.2.1 Wohnen

Ziele und Grundsätze

G 50 Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.

G 51

Ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung in einer auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen zumutbaren Entfernung soll durch die günstige Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus- und Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden.

Begründung/Erläuterung

zu G 50 Bei der Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz soll ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnformen für Familien und Ein-Eltern-haushalte sowie für ältere und behinderte Menschen gesichert und weiterentwickelt werden. Die spezifischen Belange von Frauen, Kindern und Jugendlichen sind im Rahmen der Fortschreibung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, Verkehrsentwicklungsplanungen, Dorf- und Stadterneuerungs- bzw. Entwicklungsplanungen sowie Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung zu berücksichtigen. Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist eine hinsichtlich der Alters- und Sozialstruktur heterogene Bevölkerungszusammensetzung anzustreben. Dabei ist zum Beispiel kostengünstiges Bauland für Familien durch Ausschöpfung des städtebaulichen Instrumentariums zu mobilisieren.

zu G 51 Die Barrierefreiheit ist gesetzlich geregelt. Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit von Standorten der Wohnungsversorgung und der Daseinsvorsorge sollte eine Einbindung in örtliche bzw. regionale Personennahverkehrsnetze erfolgen, deren maximale Entfernung zu Haltepunkten nicht mehr als 300 m betragen sollte. Der nachhaltigen und umfassenden barrierefreien Gestaltung der Lebensumwelt auf allen Planungsebenen ist entsprechendes Gewicht beizumessen. Dabei hat es sich als hilfreich erwiesen, insbesondere die Beiräte und die Beauftragten für die Belange behinderter Menschen beziehungsweise die Verbände von Menschen mit Behinderungen einzubeziehen.

Da es sich vorliegend nur um wenige Baugrundstücke handelt, für die vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden soll, kommen die Grundsätze des LEP IV nicht zum Tragen. Es gibt keine Standortalternativen. Alternative wäre lediglich, auf die vorliegende Planung und Ausweisung neuer Wohnbauflächen

zu verzichten. Da es aber weiterhin, wie bundesweit, einen hohen Bedarf nach Wohnraum bzw. Bauflächen gibt, die meisten Baulücken nicht veräußert werden und nicht zum Bauen zur Verfügung stehen sowie die betroffenen Grundstückseigentümer ihrerseits bereit sind, eine Bauverpflichtung zu unterzeichnen, ist es aus Sicht der Stadt Sinzig als Träger der Planungshoheit an dieser Stelle geboten, zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen, zumal sich diese in die bestehende Ortrandlage einfügen.

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP ist das Plangebiet, wie ganz Bad Bodendorf, als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus ausgewiesen. Diese Belange stehen der geplanten 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.



||| Regionaler Grünzug (Z)

/// Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (G)

/// Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)

Abb. 3: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald

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.



Abb. 4: Regionaler Grünzug (Quelle: Geoportal RLP)

Ob das Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund betroffen ist, lässt sich ebenfalls nicht eindeutig nachvollziehen. Nach der Abgrenzung im Geoportal RLP ist das Plangebiet allenfalls geringfügig am nordwestlichen Rand betroffen.



Abb. 5: Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (Quelle: Geoportal RLP)

Landesplanerische Stellungnahme vom 19.12.2024

Feststellung der Raumverträglichkeit / Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung:

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens sind durch die Fachplanungsträger keine Aspekte vorgetragen worden, die der Planungsabsicht aus Sicht der Landes- und Regionalplanung generell entgegenstehen. Die dort genannten Aspekte sind soweit im Folgenden nicht Gegenstand der raumordnerischen Bewertung auf der Ebene der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Mit Blick auf die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist anzumerken, dass die landesplanerische Stellungnahme keinen Bescheid darstellt und somit keine Nebenbestimmungen aufgenommen werden können.

Obgleich die Fläche außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Ahr liegt, ist aufgrund der Stellungnahmen der Wasserbehörden und deren Aussagen zur Starkregengefährdung vorliegend auf Ziel Z I. 1. 1 BRPHVAnI hinzuweisen. Demzufolge muss die Bauleitplanung zukünftig den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen mithilfe einer differenzierten Berücksichtigung von Gefährdungsintensitäten (insbesondere Eintrittswahrscheinlichkeit, Einstauhöhe, Fließgeschwindigkeit) und Vulnerabilitäten der jeweils zulässigen Nutzungen abzuarbeiten.

Es ist daher erforderlich in der Begründung der Bauleitpläne bei der Darstellung der das Plangebiet betreffenden überörtlichen Planungen den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz zu beachten und die dort geforderten Aspekte zu ermitteln und darzustellen. Des Weiteren müssen die geltenden Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz bei der Grundlagenermittlung sowie im Umweltbericht Beachtung bzw. Berücksichtigung finden.

Die Planung kann vor dem Hintergrund des Grundsatzes G 26 LEP IV als vertretbar betrachtet werden, da nicht zuletzt auch aufgrund der Ahrflut von 2021 im und um das Ahrtal ein erhöhter Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ahr besteht. Jedoch ist an dieser Stelle auf die mangelhafte Darlegung des städtebaulichen Erfordernisses der Planung hinzuweisen (siehe Kapitel 2.1) hinzuweisen. Auch im Sinne des oben genannten Grundsatzes ist hier eine Überarbeitung der Begründung dringend zu empfehlen.

Ziel Z 31 LEP IV ist zu beachten. Gemäß den Schwellenwertberechnungen für die Stadt Sinzig übersteigt der Bedarfswert bis 2040 das verfügbare Innenpotential mit ungefähr 27,2 ha (siehe unten), so dass ein weiterer Bedarf an zusätzlicher Außenentwicklung plausibel nachgewiesen wurde.

Da es sich um die Ausweisung von Wohnbauflächen handelt, deren Neuausweisung dem Ziel Z 32 LEP IV zu den Schwellenwerten für den prognostizierten Bedarf unterliegt, sind den Regelungen zu Ziel Z 32 LEP IV, sowie den Zielen Z 30-33 RROPl zu entsprechen.

Der Bedarfswert für Stadt Sinzig für den Planhorizont 2040 entspricht 37 ha. Davon werden 9,8 ha durch verfügbares Innenpotential gedeckt. Das Außenpotential beträgt 6,48 ha, womit der Schwellenwert insgesamt bei 20,8 ha liegt. Damit ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen nach Ziel Z 33 RROPI ohne Flächentausch möglich. Die Planfläche hat insgesamt eine Größe von 0,2 ha. Demnach entspricht die Planung den Regelungen des Ziels Z 32 LEP IV, sowie den Zielen Z 30-33 RROPI.

Das geplante Baugebiet befindet sich im Anschluss an bereits vorhandene Bebauung. Bei angemessener, maßstäblicher Dimensionierung der Gebäude (Maß der baulichen Nutzung als Festsetzung im Bebauungsplan) sowie der Festsetzung einer Randeingrünung des Gebietes im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Beeinträchtigung des durch die Rechtsprechung zu einem Grundsatz herabgestuften Ziels Z 92 LEP IV nicht zu erwarten.

Ziel Z 111 LEP IV ist zu beachten. Dies kann insbesondere im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung von Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 14 BauGB erfolgen. Auf die Stellungnahmen der Wasserbehörden kann insoweit verwiesen werden.

In Hinblick auf Grundsätze G 117 LEP IV und G 75 RROPI ist anzumerken, dass für den Kreisahrweiler keine Radonpotentialkarten vorliegen. Insofern wird gebeten, im Zuge der weiteren Planung Untersuchungen auf Radonvorkommen auf eigene Verantwortung hin durchzuführen.

Landwirtschaftliche Nutzfläche wird in Anspruch genommen und dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Grundsatz G 121 LEP IV ist im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen.

Es ist bei entsprechender Dimensionierung der Gebäude (vgl. Ausführungen zu Z 92 LEP IV; Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und ggfls. zur Höhe baulicher Anlagen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung) kein Konflikt mit dem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und Grundsatz G 58 RROPI zu erwarten.

Die Fläche überschneidet sich mit einem Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund. Jedoch liegt dieser Bereich außerhalb der im dazugehörigen Bebauungsplan festgelegten Baugrenze, und ist weiterhin im Bebauungsplan als private Grünfläche und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichnet.

Der Grundsatz G 63 RROPI ist im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen und der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (Kapitel 2.2) im Abwägungsverfahren besonderes Gewicht zukommen zu lassen. Nach Präzisierung der Beurteilungsgrundlagen sind die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs und damit letztlich auch zur raumverträglichen Ausgestaltung und zu definieren.

Im Hinblick auf den Grundsatz G74 RROPI ist besonderer Wert auf die klimaökologischen Funktionen der Fläche zu legen. Die speziellen klimaökologischen Funktionen des bisher unbebauten Plangebietes insbesondere im

Hinblick auf die mikroklimatischen Folgen der geplanten Maßnahmen in der umliegenden Siedlungsstruktur sind daher zur Ermittlung des erforderlichen Abwägungsmaterials umfassend und methodisch fachgerecht zu erheben und zu bewerten sowie anschließend im Rahmen der nachfolgenden Abwägung mit dem ihnen zukommenden besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Die Planfläche liegt weiterhin in einem Vorbehaltsgebiet für Ressourcenschutz. In Hinblick auf Grundsatz G 81 RROPl sind somit auch dahingehend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (Kapitel 2.2.), sowie den Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde (Kapitel 2.3) und der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (Kapitel 2.4), im Zuge der Abwägung besonderes Gewicht zukommen zu lassen. Auch hier sind nach Präzisierung der Beurteilungsgrundlagen die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen auf den Grundwasserschutz zu definieren, sodass auch damit letztlich eine Raumverträglichkeit erreicht werden kann, wenn dies hinreichend im Umweltbericht von verbindlicher und vorbereitender Bauleitplanung dargestellt wird.

Der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen, sofern Ziel Z I.1.1 des länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz sowie Ziel Z 111 LEP IV beachtet wird. Die Bestimmungen zu den Grundsätzen sind im Zuge der Abwägung mit dem ihnen zustehenden Gewicht zu berücksichtigen. Nach alledem halten wir die geplante Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sinzig landesplanerisch unter der vorgenannten Maßgabe für vertretbar.

Zunächst wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen, sofern Ziel Z I.1.1 des länderübergreifender Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz sowie Ziel Z 111 des LEP IV beachtet werden.

Das gilt auch für die angesprochenen und genannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, wobei zu berücksichtigen ist, dass es sich bei der vorliegenden Planung nur um fünf Flurstücke handelt, die letztlich nur drei Gebäude, davon ggf. zwei als Doppelhaus, zulassen. Daher werden die angesprochenen Aspekte nach allgemein verfügbaren Informationen angemessen in der Begründung und im Umweltbericht behandelt, ohne dazu besondere Gutachten zu fordern oder anfertigen zu lassen. Das wäre dem Umfang der neuen Bauflächen nicht angemessen.

Hochwasserschutz und Starkregengefährdung
(Z 111 LEP IV und Ziel Z I.1.1 BRPHVAnI)

Bezogen auf den Hochwasserschutz bleibt festzuhalten, dass sich das Plangebiet nicht im Überschwemmungsgebiet der Ahr befindet und auch auf Grund der topografischen Verhältnisse keine Gefährdung durch Hochwasser zu erwarten ist. Um allgemein den Belangen des Hochwasserschutzes gerecht zu werden, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen, den

Umfang der versiegelten Flächen, von denen Niederschlagswasser abgeleitet werden muss, so weit wie möglich zu minimieren. Das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, ist insbesondere auf Grund der Hanglage und der geringen Grundstücksgrößen nicht geboten. Es wird und kann daher nur Aufgabe der Baugenehmigungs- oder Freistellungsplanung sein, den fachgerechten und ordnungsgemäßen Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser abschließend zu regeln und nachzuweisen. Dazu ist mit den für die Abwasserbeseitigung zuständigen Stadtwerken einvernehmlich abzustimmen, welche Menge an Niederschlagswasser in das Trennsystem der öffentlichen Kanalisation eingeleitet werden kann und welche Anlagen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken dazu erforderlich sind. Solche Regelungen sind nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Entscheidend ist, dass ein ordnungsgemäßer und den allgemeinen Vorschriften entsprechender Umgang mit Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist. Bei der vorliegenden Planung gibt es keine Anhaltspunkte oder Hinweise, die dieses ausschließen. Insofern kann die Planung fortgeführt werden.

Bedarf / Schwellenwerte

(Ziele Z 31 und 32 LEP IV, Ziele Z 30-33 RROP)

Wie in der Landesplanerischen Stellungnahme ausgeführt, übersteigt gemäß den Schwellenwertberechnungen für die Stadt Sinzig der Bedarfswert bis 2040 das verfügbare Innenpotential mit ungefähr 27,2 ha, so dass ein weiterer Bedarf an zusätzlicher Außenentwicklung plausibel nachgewiesen wurde. Der Bedarfswert für Stadt Sinzig für den Planhorizont 2040 entspricht 37 ha. Davon werden 9,8 ha durch verfügbares Innenpotential gedeckt. Das Außenpotential beträgt 6,48 ha, womit der Schwellenwert insgesamt bei 20,8 ha liegt. Damit ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen nach Ziel Z 33 RROP1 ohne Flächentausch möglich. Das geplante Baugebiet befindet sich im Anschluss an bereits vorhandene Bebauung. Bei der geplanten angemessenen, maßstäblichen Dimensionierung der Gebäude sowie der Festsetzung einer Randeingrünung (private Grünflächen) ist keine Beeinträchtigung des durch die Rechtsprechung zu einem Grundsatz herabgestuften Ziels Z 92 LEP IV nicht zu erwarten.

Radonpotenzial

(Grundsätze G 117 LEP IV und G 75 RROP)

Es liegen keine Hinweise vor, die eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch besondere Radonbelastungen befürchten lassen. Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat dazu ebenfalls weder Informationen noch Bedenken vorgebracht, die der weiteren Planung entgegenstehen könnten.

Überplanung landwirtschaftlicher Flächen (Grundsatz G 121 LEP IV)

Das Plangebiet besteht zwar teilweise aus Grünland, eine reguläre landwirtschaftliche Nutzung findet jedoch nicht statt. Das Grünland wird lediglich seitens der Eigentümer als Wiese gepflegt und offengehalten.

Zur Kompensation des Eingriffs wird auf das Ökokonto des Nachbarkreises Mayen-Koblenz zurückgegriffen. Davon sind ebenfalls keine landwirtschaftlichen Flächen oder Belange betroffen.

Auswirkungen auf Erholung und Tourismus (Z 92 LEP IV und Grundsatz G 58 RRÖP)

Alle Wegeverbindungen für Erholung und Tourismus bleiben offen und unverändert. Die zusätzlichen Bauflächen runden die Ortslage von Bad Bodendorf ab und stellen keine für den Erholungswert der Landschaft relevanten Eingriff dar. Die Belange von Erholung und Tourismus sind somit von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Auswirkungen auf den Biotopverbund (Grundsatz G 63 RRÖP)

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen sind bewusst so angrenzend, dass besondere Lebensräume insbesondere unter dem Aspekt des Artenschutzes von der Planung nicht betroffen sind. Die Reste ehemaliger Weinbergsmauern als Lebensraum u.a. für die Mauereidechse bleiben erhalten und werden so wieder hergerichtet, dass die Lebensraumfunktionen verbessert werden. Aus der Beteiligung der Fachbehörden und der Artenschutzrechtlichen Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Planung nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund haben könnte.

Klimatische Auswirkungen (Grundsatz G74 RRÖP)

Das Plangebiet hat keine besondere klimatische Bedeutung, die gesonderte gutachterliche Untersuchungen begründen und rechtfertigen könnten.

Um die Auswirkungen der Bebauung auf das lokale Klima zu minimieren, wird im Bebauungsplan zunächst 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.

Ressourcenschutz (Grundsatz G 81 RRÖP)

Besondere Ressourcen sind nach den Informationen der Fachbehörden aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht zu erwarten bzw. nicht vorhanden.

C. Planungsanlass und Planungsziele

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.



Abb. 6: Anschluss an die vorhandene Bebauung und den bestehenden Bebauungsplan

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 haben.

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.

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.

Auf den neuen Bauflächen soll nunmehr jedoch 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.

Da der Bebauungsplan als „Angebots-Bebauungsplan“ aufgestellt wird, kann letztlich offenbleiben, ob und wie die Grundstücke ggf. neu geordnet werden.

Es gilt selbstverständlich, 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 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, Bauwünschen 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.

D. Erläuterung der Änderung

bisherige Darstellung (Bestand)

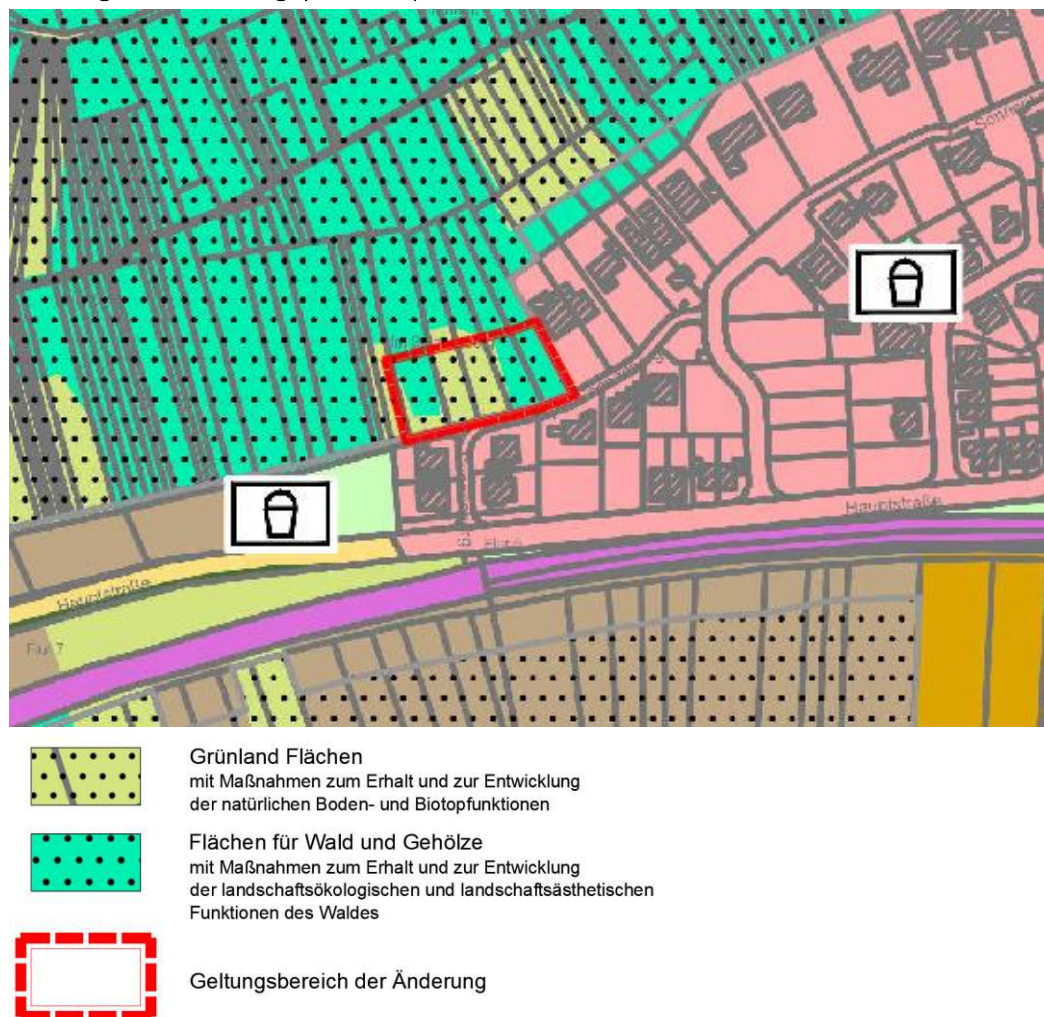


Abb. 7: bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bisher nicht als Baulfläche 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 soll im Parallelverfahren entsprechend geändert werden. Die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sollen dazu im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt werden.

geänderte Darstellung (Planung)

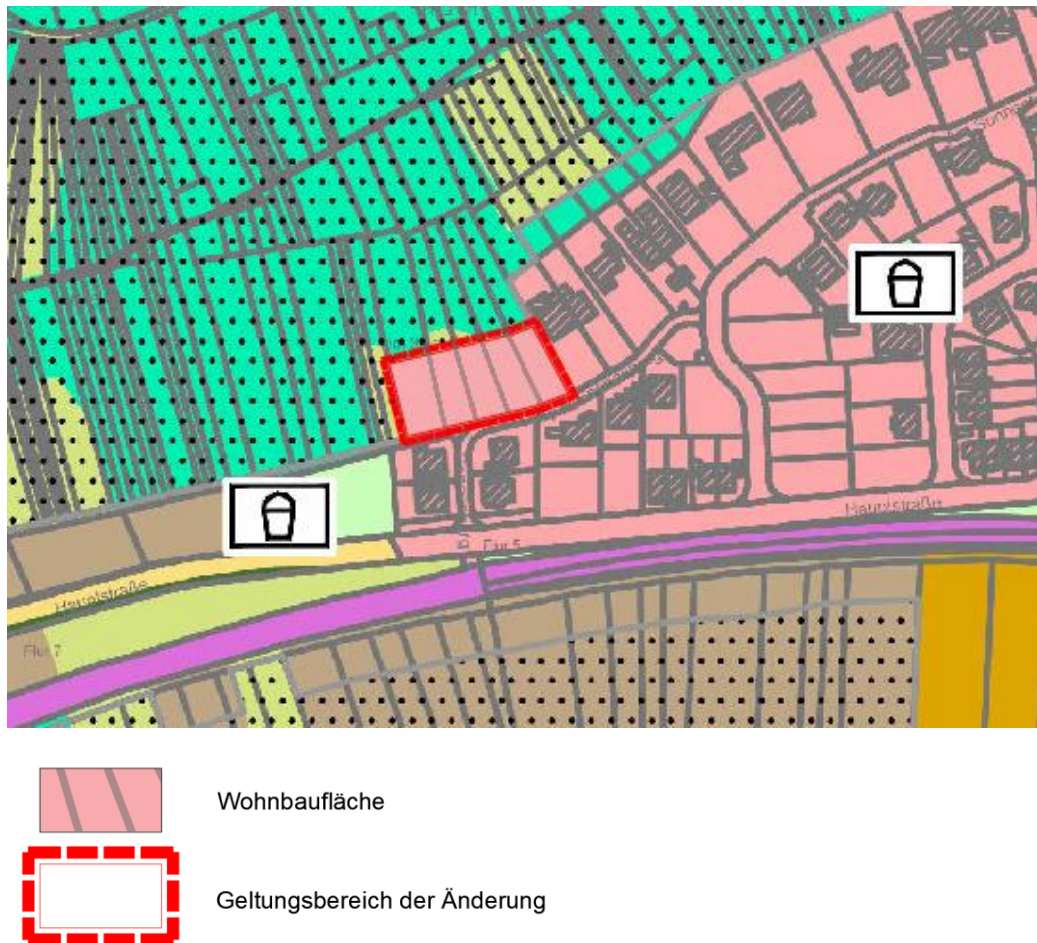


Abb. 8: geänderte/neue Darstellung im Flächennutzungsplan

Flächenbilanz

Geltungsbereich der Änderung	ca. 0,2 ha
Grünland (vorher)	ca. 0,1 ha
Wald und Gehölze (vorher)	ca. 0,1 ha
Wohnbaufläche (geändert/neu)	ca. 0,2 ha

Erschließung

Verkehrerschließung

Die Erschließung der östlichen Bauflächen ist über die Straße Am Sonnenberg gewährleistet. Die westliche Baufläche kann über den Fuß- oder Wirtschaftsweg erschlossen werden, der dafür die Zusatzfunktion einer Anliegerzufahrt erhält. Eine Befestigung der Anliegerzufahrt erfolgt durch die neuen Anlieger in Abstimmung mit der Stadt Sinzig nur in der Form und so weit, wie für die Erschließung der neuen Baugrundstücke zwingend erforderlich. Herstellung, Unterhaltung und Verkehrssicherung gehen zu Lasten neuen Anlieger / Begünstigten. Von dieser Baufläche müssen Abfallbehälter/Mülltonnen ebenso wie Sperrmüll und sonstige Abfälle zur Leerung bzw. Abholung an die Straße Am Sonnenberg gestellt werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll über Anschlüsse an das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Schmutzwasser soll der öffentlichen Kanalisation in der Straße Am Sonnenberg zugeführt werden. Die Kapazitäten sind dafür ausreichend.

Niederschlagswasser + Außengebietswasser

Da in Anbetracht der Topografie eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser auf den neuen Baugrundstücken nicht gesichert werden kann, trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen, die die Menge potenziell abzuleitenden Niederschlagswassers minimieren. Dazu wird zunächst die Grundflächenzahl, die den Flächenanteil von Gebäuden auf dem Grundstück bestimmt, auf 0,3 begrenzt. Überschreitungen durch Nebenanlagen bis zu einem GRZ-Wert von insgesamt 0,6 werden nur zugelassen, wenn diese Überschreitungen wasserdurchlässig befestigt sind, Niederschlagswasser seitlich abfließen und dort breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann oder Niederschlagswasser von solchen Flächen in anderer Weise auf dem Grundstück verwertet wird. Dazu kann z.B. eine Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung im Haus gehören, bei der statt Trinkwasser gesammeltes Niederschlagswasser verwendet und anschließend als Schmutzwasser abgeleitet wird. Bei der Brauchwassernutzung sind die dafür geltenden allgemeinen Bestimmungen zu beachten.

Niederschlagswasser, das weder auf dem Grundstück genutzt noch versickert werden kann, ist nach den Maßgaben der Stadtwerke Sinzig auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und zeitversetzt bzw. gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Entsprechende Nachweise zur Abwasserbeseitigung sind Gegenstand des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens.

E. Umweltbelange

Die Umweltauswirkungen werden auf Basis der Umweltprüfung der im Parallelverfahren erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Salchenberg“ in einem gesonderten Umweltbericht gemäß § 2a in Verbindung mit Anlage 1 BauGB der Planungsebene des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplanung angemessen ermittelt, bewertet und erläutert.

F. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

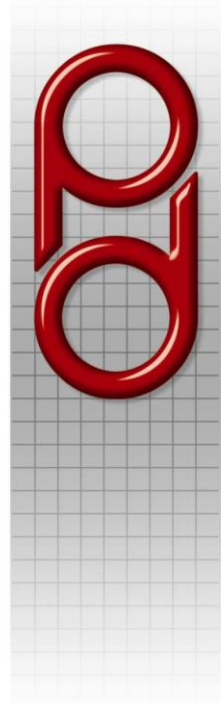
BEARBEITET

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0
Telefax: 02683/9850-99

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de



ANERKANNT:

Stadt Sinzig
Andreas Geron
Bürgermeister

.....
Sinzig,