
STADT SINZIG



BAULEITPLANUNG

**BEBAUUNGSPLAN
„FEUERWEHRHAUS SINZIG“**

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

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

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und
der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB

Projekt:

Bebauungsplan
„Feuerwehrhaus Sinzig“
Stadt Sinzig

Stand:

17. April 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	5
2.1	FORMELLES VERFAHREN.....	5
2.2	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	7
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	8
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	9
4.1	LAGE UND GELTUNGSBEREICH	9
4.2	NUTZUNG	10
4.3	VERKEHR	10
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE DER ÄNDERUNG	11
5.1	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	11
5.2	ANPFLANZFESTSETZUNG	12
6	UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN	14
6.1	BEWERTUNG DER UMWELTRELEVANTEN SCHUTZGÜTER.....	14
6.1.1	Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	15
6.1.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	16
6.1.3	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	17
6.1.4	Zusammenfassende Bewertung.....	17
6.2	ARTENSCHUTZ.....	18
7	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	20
7.1	WASSERVERSORGUNG	20
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG.....	20
7.3	STROMVERSORGUNG.....	20

8	BODENORDNUNG	20
	ANLAGEN	21

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Sinzig beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrhaus Sinzig“.

Anlass für diese Planungsabsicht ist die geplante Verlagerung des bisherigen Feuerwehr-Standortes verbunden mit einem Neubau des Feuerwehrgerätehauses. Der bisherige Feuerwehrstandort ist nicht mehr zeitgemäß und soll dementsprechend durch den anvisierten Neubau ersetzt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen herbeigeführt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus dem Flurstück Gemarkung Sinzig, Flur 25, Nr. 78/1, welches eine Größe von 4.578 m² hat.

Neben der Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit Geräte- und Waschhalle, Schulungsraum und Sozialtrakt sollen am neuen Standort auch Zubehöranlagen und Einrichtungen wie ein ausreichendes Pkw- Stellplatzangebot für die aktiven Mitglieder der Feuerwehr, der erforderliche Stauraum für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sowie ein „Übungs- und Wartungshof“ untergebracht werden.

Mit der Verlagerung an die „Kölner Straße“ (L 82) ist nach wie vor eine in das Stadtgebiet integrierte Lage gegeben. Zudem weist der Standort eine verkehrsgünstige Lage auf, die im Einsatzfall eine gute und schnelle Erreichbarkeit des jeweiligen Einsatzortes im Stadtgebiet ermöglicht.

Mit der beabsichtigten Neuerrichtung soll seitens der Stadt eine den heutigen Ansprüchen gerecht werdende öffentliche Anlage geschaffen und die Ausstattung des Stadtgebietes mit Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge erweitert werden.

Die Bereitstellung einer entsprechenden Infrastruktur zum Schutz und Sicherheit der Bevölkerung gehört zur Daseinsvorsorge und -aufgabe einer Gemeinde. Mit der angestrebten Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wird der dienende Zweck der Einrichtung für die Allgemeinheit zum Ausdruck gebracht.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 20.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Die (erstmalige) Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 12.03.2018 bis einschließlich 20.03.2018 statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahmen mit Anregungen zum Bebauungsplan vorgetragen.

Mit Schreiben vom 13.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligung hatten folgende Behörden und sonstige Träger öffentliche Belange eine Stellungnahme mit Abwägungsrelevanz abgegeben:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,

2. Kreisverwaltung Ahrweiler,
3. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz,
4. Polizeiinspektion Remagen,
5. Deutscher Wetterdienst.

Eine Stellungnahme ohne Abwägungsrelevanz hatte vorgetragen:

1. Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz,
2. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,
3. Forstamt Ahrweiler,
4. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege Praktische Denkmalpflege,
5. Energienetze Mittelrhein GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH,
6. Stadtwerke Sinzig,
7. Abwasserzweckverband Untere Ahr,
8. Vodafone Kabel Deutschland GmbH,
9. Stadt Remagen,
10. Verbandsgemeindeverwaltung Bad Breisig,
11. Verbandsgemeindeverwaltung Linz/ Rhein und
12. Ortsbeirat Sinzig (Sitzung vom 24.04.2018).

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 2019 die Abwägung vollzogen.

Das Abwägungsergebnis hat zu einer Ergänzung der Planunterlagen wie folgt geführt:

1. Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche,
2. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen),
3. teilweise Einbeziehung der L 82 (Kölner Straße) in den Geltungsbereich und Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche,
4. teilweise Einbeziehung der Wegeparzelle Nr. 207 in den Geltungsbereich und Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche (Wirtschaftsweg) zwecks Sicherung der Leitungstrasse für die Abwasserleitung,
5. Erweiterung des Geltungsbereichs um die Parzellen Flur 25, Nr. 68/3 und 83/1 als notwendige Voraussetzung für die Umsetzung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung und
6. Ergänzung der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse.

Die Ergänzungen bewirken die Durchführung einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden i.S. des § 4a (3) BauGB.

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

Darüber hinaus werden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2 (2) BauGB über die Planung der Stadt informiert und am Verfahren beteiligt.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltenen Flurstücke sind bereits durch die bauliche Nutzung in der Umgebung geprägt. Nördlich und südlich des Flurstücks grenzen bereits bebaute Grundstücke an. Der Bebauungszusammenhang wird auf einer Länge von ca. 69 m lediglich durch die noch unbebauten Flurstücke Nrn. 75 und 78/1 unterbrochen. Auch die gegenüberliegende Seite der „Kölner Straße“ ist vollständig im Zusammenhang bebaut.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll Baurecht für eine bauliche Nutzung einer bislang brachliegenden Fläche in einem ansonsten durch die Bebauung geprägten Bereich geschaffen werden. Auf diese Weise kann die Voraussetzung für eine den Anforderungen der Feuerwehr gerecht werdende Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

Aus planungsrechtlicher Sicht kann das Planvorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB eingestuft werden.

Anwendungsvoraussetzung

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist gegeben, da es sich – wie dargelegt - um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Hinzu kommt, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan unter 20.000 m² liegt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen haben eine Gesamtgröße von rund 6.176 m². Somit kann die in § 13a (1) definierte Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht werden.

Eine weitere Voraussetzung, wonach keine Beeinträchtigungen für Schutzgebiete nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB vorliegen dürfen, ist ebenfalls erfüllt. Derartige Schutzgebiete liegen lt. dem Landschaftsinformationssystem LANIS Rheinland-Pfalz nicht im Plangebiet bzw. in dessen räumlicher Nähe (< 300 m).

Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Da die Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, reduzieren sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Be-

grenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Ebenso wenig ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen. Mit der Planung soll die Entwicklung raumverträglicher Vorhaben gesteuert werden. Auf diese Weise soll insbesondere eine verträgliche Zuordnung von einzelnen Nutzungen zueinander erreicht werden und erhebliche Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Einrichtungen soweit wie möglich vermeiden werden.

Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 5 UVPG durchzuführen bzw. es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit liegen diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem nicht entgegen.

Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet. Die Frage der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung ist in § 13 a (2) Nr. 4 BauGB geregelt.

Demnach gelten in den Fällen des Absatzes 1, Satz 2 Nr. 1 (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung/ Änderung oder Erweiterung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach Krautzberger/ Söfker in Baugesetzbuch, Leitfaden mit Synopse, 8. Auflage, rehm-bau, Randnummer 154 d, bedeutet Nr. 4 daher, „dass im beschleunigten Verfahren die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB insgesamt keine Anwendung findet, und zwar (nur) bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche oder versiegelte Fläche festsetzen.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig stellt das im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Grundstück als Bestandteil einer Mischbaufläche dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird im vorliegenden Planungsfall nicht entsprochen.

Nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Voraussetzung ist jedoch die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im betroffenen Gemeindegebiet.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die vorliegende Planung wird gewährleistet. Die Umgebungsbebauung weist michgebietstypische Strukturen auf, die neben der Wohnbebauung durch die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen geprägt werden.

Die definierte Gemeinbedarfseinrichtung ist mit der Zweckbestimmung eines Mischgebietes und den hierin zulässigen Einrichtungen und Anlagen kompatibel und verträglich (u.a. Zulässigkeitskatalog nach § 6 (2) Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen).

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen; ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB entbehrlich. Die Stadt wird die Anpassung des Flächennutzungsplans unmittelbar, ohne Verfahren vornehmen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgebildet.

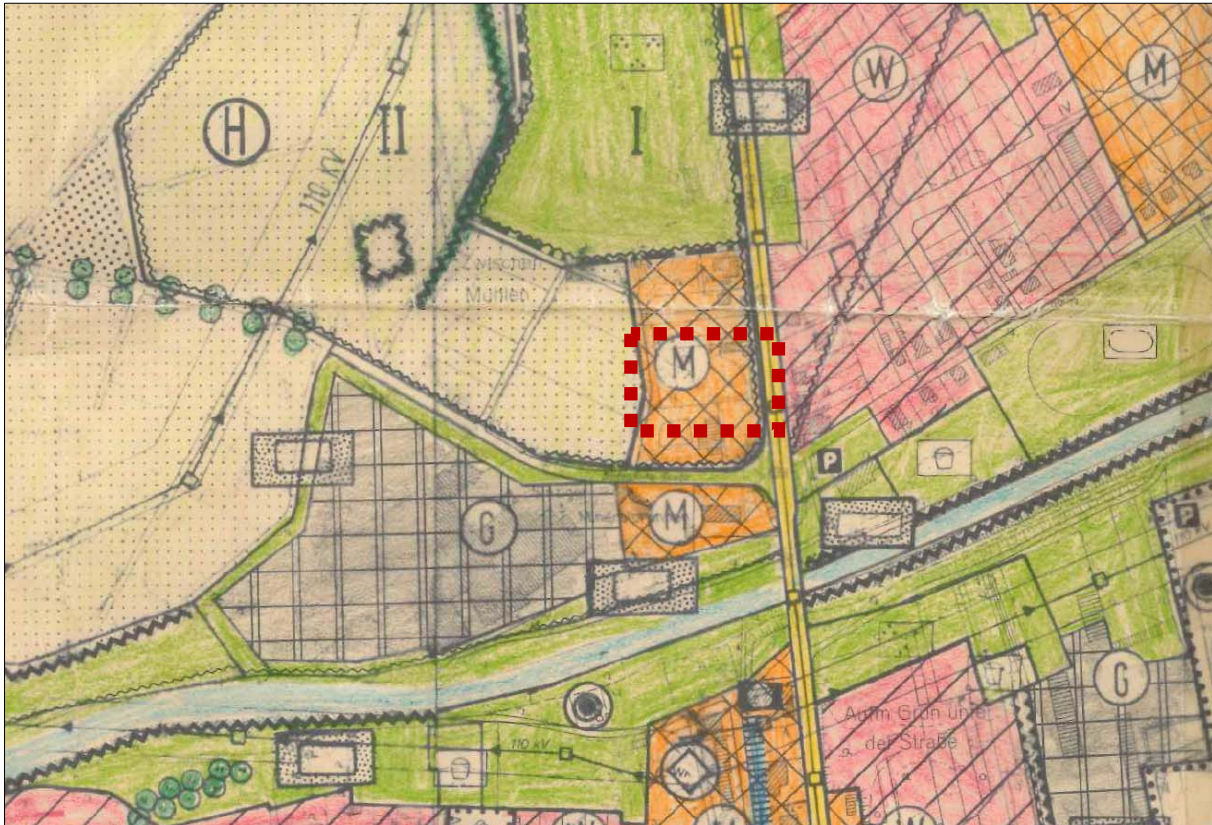


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebiets, Quelle Stadt Sinzig

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil von Sinzig. Die Plangebietsgröße beträgt 6.176 m².

In einer Entfernung von rund 140 m verläuft südlich die Ahr.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets wird durch die Flurstücke Gemarkung Sinzig, Flur 25, Nr. 68/3, 78/1, 83/1, 198 tlw. (Kölner Straße) sowie 207 tlw. (Wirtschaftsweg) gebildet.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die „Kölner Straße“ (L 82).

Die Abgrenzung kann in der Planurkunde entnommen werden.

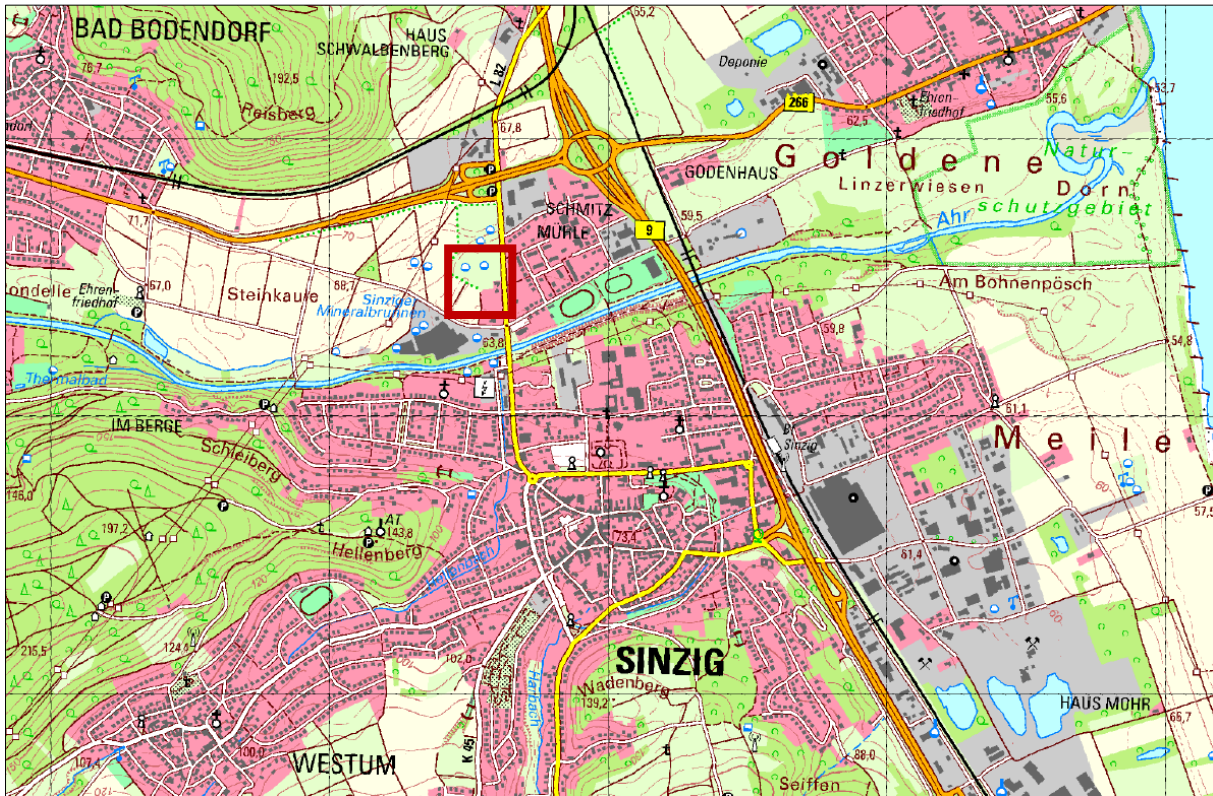


Abb.: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet von Sinzig, Quelle TK 25 Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

4.2 Nutzung

Die Umgebung des Bebauungsplangebiets ist geprägt durch das Nebeneinander der Wohnnutzung mit der gewerblichen Nutzung und weist einen mischgebietstypischen Charakter auf.

Die Wohnnutzung grenzt nördlich an das Plangebiet. Die östlich gelegene Wohnnutzung ist lediglich durch die „Kölner Straße“ vom Plangebiet getrennt.

Südlich schließen sich der Betriebsbereich des TÜV Rheinland mit Prüfhalle und Verwaltungsgebäude und direkt westlich daneben die Firma Kfz-Technik mit ihrem 2-geschossigen Gebäude an.

Östlich des TÜV-Geländes liegt unmittelbar an der „Kölner Straße“ ein PKW-Abstellbereich. Dieser ist Bestandteil eines gewerblich betriebenen Gebrauchtwagenhandels. Jedoch handelt es sich um eine reine Abstellfläche, auf der kein Verkauf stattfindet.

Südwestlich liegt ein Betriebsgrundstück der Sinziger Mineralbrunnen.

Die zur Überplanung anstehende Parzelle liegt derzeit brach und ist der freien Sukzession überlassen.

4.3 Verkehr

Die Erschließung des künftigen Feuerwehrgerätehauses erfolgt über die „Kölner Straße“ (L 82), die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft.

Die überörtlich bedeutsame Straße übernimmt als „Stadteinfallsstraße“ bzw. Hauptsammelstraße eine wichtige Erschließungs- und Verbindungsfunktion im Stadtgebiet. Neben der innerstädtischen Erschließungsfunktion kann über diese Straße eine direkte Verbindung zur B 266 ermöglicht werden. Die Anschlussstelle liegt nördlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 370 m.

Die „Kölner Straße“ gliedert sich in eine Fahrbahn, einen in der Fahrbahnfläche integrierten bzw. markierten Radweg (beidseitig) sowie einen beidseitig angeordneten Gehweg.

Im Bereich des Plangebietes ist zudem eine ÖPNV-Haltestelle mit einer entsprechend ausgebildeten Haltebucht vorhanden.

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE DER ÄNDERUNG

5.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Um die in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsziele umsetzen zu können, ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf notwendig.

Mit der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf wird zum Ausdruck gebracht, dass die künftige Einrichtung der Allgemeinheit zugutekommt und dieser zur Verfügung steht. Weitere Gründe zum städtebaulichen Erfordernis sind in Kapitel 1 angeführt, auf das an dieser Stelle zwecks Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird.

Grundsätzlich ist die Spanne der möglichen Nutzungen einer Fläche für den Gemeinbedarf groß. Aus diesem Grund ist die Festsetzung einer Zweckbestimmung zwingend notwendig. Nur auf diese Weise kann eine sachgerechte Abwägung vorgenommen werden, da je nach Nutzung unterschiedliche Auswirkungen von einer Gemeinbedarfsfläche ausgehen können.

Da die Stadt ihr planerisches Ziel nach einer Standortverlagerung der Feuerwehr mit Neuerrichtung des Feuerwehrgebäudes formuliert hat, wird die Zweckbestimmung mit „Feuerwehr“ festgelegt. Die Zweckbestimmung wird weiter konkretisiert, um eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeitsbeurteilung geben zu können.

Neben einem Feuerwehrgerätehaus können auch dazugehörige Zubehöranlagen wie eine Fahrzeug- und Wartungshalle für die Einsatzfahrzeuge, Waschhalle, Übungshof, Büro-, Schulungs-, Sozial- und Lagerräume innerhalb der Gemeinbedarfsfläche untergebracht werden.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für diese Anlagen ist für die Umsetzung eines den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Feuerwehrstandortes notwendig.

Stellplätze, die im räumlich-funktionalem Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen, sind ebenfalls zulässig. Somit kann für die Mitglieder der Feuerwehr am Standort ein ausreichend bemessenes Angebot an Stellplätzen geschaffen werden.

Weitergehende Regelungen wie etwa zum Maß der baulichen Nutzung werden für die Gemeinbedarfsfläche nicht getroffen. Hierfür liegt aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen kein zwingendes Regelungserfordernis vor. Zudem ist die Ortsgemeinde Trägerin der Maßnahme und hat ein eigenes Interesse an einer an die Umgebung angepassten Bebauung und Gestaltung.

Im Hinblick auf die immissionsschutzrechtliche Situation wird auf die Ausführungen in Kapitel 6.1.2 dieser Begründung verwiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Grundflächenzahl sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Für die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl sowie die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse besteht unter Berücksichtigung der angestrebten Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses aus städtebaulicher Sicht kein Erfordernis.

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

Die Umgebungsbebauung des Plangebiets ist gekennzeichnet durch das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe- und Handwerksbetrieben und sonstigen Nutzungsformen (wie kleinteiliger Einzelhandel). Dies hat zur Folge, dass unterschiedliche Gebäudekubaturen mit Längen von bis zu 30 m für Einzelhäuser und bis zu 60 m für Hausgruppen (Bereich „Am Teich“) anzutreffen sind.

Bedingt durch die gewerbliche Nutzung der unmittelbar an der „Bodendorfer Straße“ gelegenen Grundstücke ist ein entsprechend hoher Versiegelungsgrad durch die Gebäude und die dem jeweiligen Betrieb dienenden Nutzflächen (Lagerflächen, Stellplätze, Zuwegungen u.ä.) gegeben. Diese Grundstücke sind zur Gewährleistung eines funktionalen Betriebsablaufs mehr oder weniger vollständig versiegelt.

Weiterhin sind in der Umgebungsbebauung unterschiedliche Höhen baulicher Anlagen anzutreffen. Diese liegen in einem Bereich zwischen 6 bis 13,50 m.

5.2.1 Grundflächenzahl

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

Im vorliegenden Erweiterungsbereich wird für die Grundflächenzahl eine GFZ von 0,8 festgelegt. Wesentlicher Grund hierfür ist die Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Ausnutzung und daraus resultierend einer höchstmöglichen Grundstücksausnutzung.

Dies betrifft im vorliegenden Planungsfall neben der Bereitstellung einer Baufläche für das Gebäude auch das Flächenangebot für die Unterbringung der Hof- und Stellplatzflächen sowie die Bewegungs- und Rangierflächen für die Rettungsfahrzeuge.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung grundsätzlich notwendig, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erzielen zu können.

Außerdem ist sicherzustellen, dass für das geplante Feuerwehrgerätehaus einer seiner Funktion entsprechende Höhe baulicher Anlagen möglich ist.

Mit Ausnahme des geplanten Feuerwehrturms wird sich das Feuerwehrgebäude grundsätzlich in die Höhenvorgaben aus der Umgebungsbebauung einfügen.

Der Feuerwehrturm weist aus flächenmäßiger Sicht eine untergeordnete Rolle im Gesamt-Gebäudekomplex auf, ist jedoch unter Berücksichtigung eines funktionalen Betriebsablaufs notwendig. Vor diesem Hintergrund regelt der Bebauungsplan für das „Hauptgebäude“ eine höchstzulässige Gebäudehöhe und setzt für den Flächenteil des Feuerwehrhauses eine hiervon abweichende Höhenvorgabe fest.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt grundsätzlich die Steuerung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück und die Differenzierung von Flächen, die für eine Bebauung zur Verfügung stehen bzw. nicht bebaut werden dürfen.

Im vorliegenden Planungsfall ist die Bereitstellung einer großen zusammenhängenden Baufläche zur Befriedigung der künftigen Nutzeransprüche notwendig. Dieses Planungsziel ist bereits bei der Regelung zur höchstzulässigen Grundflächenzahl berücksichtigt worden.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die höchstmögliche Grundstücksausnutzung entsprechend der Grundflächenzahl.

Die Baufläche rückt an der nördlichen, südlichen und westlichen Seite entsprechend den einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung bis auf 3 m an die jeweilige Grundstücksgrenze heran. Lediglich zur östlichen Grundstücksgrenze hält sie einen Abstand von 5 m ein. Hier verläuft die L 82 („Kölner Straße“). Um aus planungsrechtlicher Sicht einen Beitrag für die Überschaubarkeit – und daraus resultierend ein höchstmögliches Maß an Verkehrssicherheit – leisten zu können, hält die Baugrenze den o.a. Abstand ein.

Zur Umsetzung dieses Planungsziels definiert der Bebauungsplan für die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen die Unzulässigkeit im Bereich zwischen der östlichen Baugrenze und der an das Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der L 82.

5.4 Verkehrsflächen

Die L 82 („Kölner Straße“) wird teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Damit werden aus planungsrechtlicher Sicht diese Flächenteile für etwaig notwendige verkehrliche Maßnahmen gesichert, die für eine problemlose Abwicklung des Verkehrs notwendig werden können wie etwa die Errichtung einer Linksabbiegespur.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung erfolgt über den westlich an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweg (Parzelle Nr. 207).

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird diese Wegeparzelle auf einer Länge von rund 105 m in Richtung „Bodendorfer Straße“ in den Geltungsbereich einbezogen. Zur Verdeutlichung dieser Funktion ist in die Wegetrasse unverbindlich eine unterirdische Leitung eingetragen worden. Die genaue Lage bzw. Verlauf der Leitung ergibt sich in der Planvollzugsebene.

Da es sich bei der Wegeparzelle nicht um eine nach Straßenrecht gewidmete Straße handelt, steht dieser Weg auch nicht für die fahrmäßige Erschließung des Grundstücks zur Verfügung.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan regelt die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf die Anlage von mindestens 10% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche.

Auf diese Weise soll eine gewisse innere Durchgrünung des Standortes gewährleistet werden, wobei die funktionsgerechte Nutzung der im Plangebiet gelegenen Flächen für die Feuerwehr im Vordergrund steht.

6 UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

6.1 Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine dem Planungsstand entsprechende Prüfung der umweltrelevanten Belange vorgenommen.

Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche Auswirkungen	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein siehe nachfolgende Erläuterungen	artenschutzrechtliche Potenzialanalyse
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	LANIS
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein siehe nachfolgende Erläuterungen	---
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein siehe nachfolgende Erläuterungen	---
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luft-	nein	---

	qualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	nein	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein	
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein siehe Ausführungen in Kapitel 2	---

In der weiteren Bewertung werden nur die Schutzgüter angeführt, für die gemäß der o.a. Erst-Einschätzung erkennbar Beeinträchtigungen zu auftreten können.

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

Schutzgut Flora und Fauna

Es wird auf den Artenschutzbeitrag zum geplanten Bau eines Feuerwehrhauses, die durch das Büro ÖKOLogik, Gartenstraße 10, 56244 Kuhnhöfen, erstellt wurde, verwiesen.

Die wesentlichen Aussagen sind zudem in Kapitel 6.2 dieser Begründung enthalten, auf das an dieser Stelle zwecks Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird.

Schutzgut Geologie / Boden

Die angestrebte Nutzung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Bodenverdichtung und -versiegelung geführt. Diese äußern sich wie folgt:

- Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden und das Grundwasser,
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von (schweren) Maschinen in der Bauphase,

- Beeinträchtigung und dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung und -versiegelung,

Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Durch die vorliegende Planung wird nunmehr eine dauerhafte Bebauung erfolgen. Die wesentlichen Konsequenzen für das Schutzgut sind:

- Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,
- Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,
- potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,
- Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen,
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss

Wie beim Schutzgut Boden wird mit der Umsetzung des Bebauungsplans für das Schutzgut Wasser ein dauerhafter Entzug der Funktionen erfolgen.

Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Kaltluftproduktion angrenzender Siedlungsbereiche.

Bedingt durch die „kleinräumige“ Inanspruchnahme werden keine Auswirkungen für das Schutzgut hervorgerufen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch die bereits vollzogene Bebauung sowie die vorhandenen Verkehrsstrassen anthropogen vorbelastet. Dabei sind neben der Wohnbebauung auch gewerbliche Bauten in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden, die hinsichtlich ihrer Gebäudedekubatur und dem Erscheinungsbild das Landschaftsbild in diesem Teilgebiet prägen.

Mit dem „Baulückenschluss“ der bisher noch unbebauten Fläche werden keine weiteren Beeinträchtigungen durch die hinzutretende Bebauung hervorgerufen.

Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung weist die Fläche nicht auf.

6.1.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Ingenieurbüro Paul Pies, Birkenstraße 34, 56154 Boppard-Buchholz, hat im Vorfeld der Einleitung des Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Immissionsschutzprognose zu möglichen Auswirkungen des geplanten Feuerwehr-Standortes erstellt.

Der Untersuchung ist zu entnehmen, dass keine erheblichen Auswirkungen für die angrenzenden schutzwürdigen Bereiche hervorgerufen werden.

Für die Nachtzeit zeigen die durchgeführten gutachterlichen Berechnungen für den Einsatzbetrieb, dass das zulässige Spitzenwertkriterium für seltene Ereignisse (= nicht mehr als 10 Einsätze/ Jahr) von 65 dB(A) aufgrund der Betriebsdruckluftbremsen der Fahrzeuge bzw. das Türeenschließen der Pkw bei Anordnung von Stellplatzflächen im nördlichen Teil des künftigen Grundstücks zu Spitzenwertüberschreitungen an den nahegelegenen Wohngebäuden führt.

Unter Berücksichtigung der Hinweise zur Ausnahmeregelungen bei Notsituationen in Kapitel 7.1 der TA Lärm dürfen die Immissionsrichtwerte jedoch überschritten werden, da ein Feuerwehreinsatz der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist.

Seitens des Gutachters werden verschiedene Empfehlungen zur Minimierung möglicher Lärmbeeinträchtigungen aus dem Feuerwehrbetrieb gegeben. So soll das Martinshorn erst ab dem Befahren der öffentlichen Straße eingeschaltet werden. Eine weitere Empfehlung ist eine Ampelregelung mit Vorrangschaltung für Feuerwehrfahrzeug, was sich insbesondere zur Nachtzeit vorteilhaft auswirken würde. Diese Empfehlungen können wegen fehlender Rechtsgrundlagen in der Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht festgesetzt werden und richten sich daher an die Vollzugsebene.

An dieser Stelle wird zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf das o.a. Gutachten verwiesen. Dies ist der Begründung als Anlage beigelegt.

6.1.3 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“

Es ist auf § 1 (2) der Rechtsverordnung hinzuweisen: Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung [...] sind nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes

6.1.4 Zusammenfassende Bewertung

Die Bewertung der Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen bzw. keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten sind.

Bei Durchführung der Planung können die nachfolgend aufgezeigten Auswirkungen für die Schutzgüter auftreten:

Baubedingte Auswirkungen

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

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

- Geländeprofilierung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Hof- und Stellplatzflächen sowie ein damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen sowie eine Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung der Oberflächenabflüsse,
- dauerhafter Flächenverlust durch Versiegelung und Verdichtung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich im Wesentlichen durch Beeinträchtigungen der neu hinzu kommenden Bebauung:

- das neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens in der Landschaft,
- möglichen Lärmbeeinträchtigungen im Einsatzfall (Martinshorn).

6.2 Artenschutz

Das Büro ÖKOLogik, Gartenstraße 10, 56244 Kuhnhöfen, hat einen Artenschutzbeitrag zum geplanten Bau eines Feuerwehrhauses erstellt.

Die Untersuchung hat zum Ergebnis, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht dem Planvorhaben keine Belange entgegenstehen.

Voraussetzung ist jedoch, dass die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel und der aktiven Zeit der Fledermäuse (= in den Wintermonaten) erfolgt. Außerdem sind unnötige Licht- und Lärmemissionen zu vermeiden.

Für Fledermäuse sollen entsprechende Ausweichquartiere geschaffen werden.

So sind vor der Ausführung der Rodungsarbeiten im direkten Umfeld an Gebäuden und Bäumen 4 künstliche Fledermausquartiere aufzuhängen.

Diese als CEF-Maßnahme eingestufte Ausgleichsmaßnahme ist im Genehmigungsverfahren einzufordern (siehe Kapitel 6 des Artenschutzbeitrags zum geplanten Bau eines Feuerwehrhauses in Sinzig, ÖKOLogik, Gartenstraße 10, 56244 Kuhnhöfen, 03.02.2017).“

Auf die Festsetzung im Bebauungsplan wird aus folgenden Gründen verzichtet:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich ausschließlich auf den neuen Feuerwehrstandort und bezieht somit das direkte Umfeld nicht ein. Somit fehlt es an der Grundlage für eine Festsetzung in der unmittelbaren Umgebung.

Des Weiteren fehlt es bei der Schaffung eines Ersatzlebensraumes durch das Anbringen von künstlichen Nistkästen am bodenrechtlichen Bezug. Dies ist jedoch eine wesentliche Voraussetzung für eine planungsrechtliche Festsetzung. Hieraus ergibt sich die Konsequenz, dass sich aus dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB keine Rechtsgrundlage für diese Maßnahme ergibt.

Indes zwingt der Wortlaut des § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG die Gemeinde nicht, dem Verbotsstatbestand des §§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zwingend mit der Festsetzung von CEFMaßnahmen im Bebauungsplan zu begegnen.

Grundsätzlich empfiehlt es sich, die Umsetzung der CEF-Maßnahme bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses verbindlich abzusichern entweder mittels Festsetzung im Bebauungsplan oder aber bei fehlendem bodenrechtlichen Bezug (z.B. bei der Anbringung von Nisthilfen) durch eine vertragliche Regelung. Dies wäre z.B. dann anzunehmen, wenn sich die Flächen für die Durchführung von konfliktmindernden Artenschutzmaßnahmen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers/ Bauherren befinden.

Dies ist im vorliegenden Planungsfall jedoch auszuschließen. Die Stadt wird als Bauherr auftreten, so dass spätestens bei Baubeginn die Flächen in der Verfügbarkeit der Stadt sein werden. Somit können zum Zeitpunkt des Baubeginns bzw. Baureifmachung – erst dann wird es zum Verlust der ökologischen Funktionalität der Lebensstätte kommen - die notwendigen Maßnahmen durchgeführt werden.

Die rechtliche Absicherung der Maßnahme erfolgt durch die Genehmigungsebene.

Im Auftrag der Stadt Sinzig wurde die im Jahr 2016/2017 vom Büro ÖKOlogik GbR, Gartenstr. 10, 56244 Kuhnhöfen, ausgearbeitete artenschutzrechtliche Untersuchung um eine Untersuchung zur möglichen Betroffenheit von Arten aus dem in räumlicher Nähe gelegenen FF-Gebiet „Ahrtal“ ergänzt.

Die Ergebnisse der ersten artenschutzrechtlichen Einschätzung beruhen auf einer Strukturkartierung, entsprechend auf einer Worst-Case-Annahme. Dies war geboten, da die Untersuchungen in den Wintermonaten stattfinden mussten. Infolgedessen konnten keine speziellen Kartierungen, z.B. mittels Fledermausdetektor durchgeführt werden (Keine Aktivität von Fledermäusen in den Wintermonaten).

Eine geeignete Erfassung der Fledermausfauna inkl. Aktivität und Flugverhalten erfolgte in der Aktivitätsperiode des Jahres 2018.

Hierbei wurden zwei stationäre Horchboxen südlich und nördlich der relevanten Strukturen ausgebracht sowie eine zusätzliche Detektorbegehung durchgeführt, um das Flugverhalten, die Flugrichtung und weitere Besonderheiten erfassen zu können. Somit wurden insgesamt zwei komplette Untersuchungs Nächte abgearbeitet.

Die Detektorbegehung sowie die Hochboxuntersuchung haben ergeben, dass die in Rede stehenden Gehölze keine Funktionen als Leitlinie für die Bechsteinfledermaus oder sonstige Fledermausarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie erfüllen.

Die Gehölze werden jedoch stark von der Zwergfledermaus als Jagdhabitat frequentiert. Da diese Art jedoch nicht zu den Arten des Anh. II der FFH-RL zählt, der Erhaltungszustand als günstig klassifiziert ist, die Zwergfledermaus als ein Ubiquitist in Bezug auf ihren Lebensraum beschrieben wird und durch das Vorhaben entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, ist von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der Zwergfledermaus auszugehen.

Zusammenfassend kann somit postuliert werden, dass die genannten Gehölzstrukturen nicht als Leitlinie für die Bechsteinfledermaus fungieren. Weiterhin ist festzuhalten, dass die Gehölze durch das Vorhaben nicht entfernt werden. Eine weiterführende FFH-Verträglichkeitsbeurteilung ist somit nicht notwendig.

Weitergehende Aussagen können den o.a. Gutachten unternommen werden, welche der Begründung als Anlage beigefügt sind.

7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

7.1 Wasserversorgung

Das Grundstück soll durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit Trink- und Löschwasser versorgt werden.

Sofern eine ausreichende Löschwasserversorgung (= über den Grundschutz hinausgehend) aus dem öffentlichen Netz für das Grundstück nicht sichergestellt werden kann, obliegt es in der Zuständigkeit des jeweiligen Betroffenen entsprechende Einrichtungen auf seinem Grundstück bereitzuhalten. Hieraus ist die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung als eine private Aufgabe des Eigentümers abzuleiten.

Unter Berücksichtigung des in § 1 (6) BauGB verankertem Belangs nach Gewährleistung einer ausreichenden Sicherheit der Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB ist zu erwähnen, dass in der Ebene des Bebauungsplans auch ohne eine entsprechende Festsetzung einer Fläche für die Löschwasserversorgung solche Anlagen und Einrichtungen auf einem Privatgrundstück zulässig sind.

So sind Anlagen der Löschwasserversorgung als dienende Einrichtungen des jeweiligen Grundstücks einzustufen und auf der Grundlage § 14 (1) BauNVO zulässig.

Die abschließende Klärung der Löschwasserversorgung hat in der Planvollzugsebene zu erfolgen. Dabei ist wie angeführt von Bedeutung, dass – sofern eine ausreichende Löschwassermenge aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung gestellt werden kann, der Nachweis im Zuständigkeits- und Aufgabenbereich des jeweiligen Eigentümers steht.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das örtliche Netz.

Wie bereits erwähnt, werden die Grundstücke 68/3, 83/1 und 207tlw. (bis zur „Bodendorfer Straße“) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Auf diese Weise werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherstellung der Erschließung i.S. des § 30 BauGB (hier: Entwässerung) geschaffen.

Zusätzlich wird in der Wegeparzelle Nr. 207 eine unterirdische Leitung unverbindlich dargestellt. Die genaue Lage und Verlauf der Leitungstrasse werden in der Planvollzugsebene festgelegt.

7.3 Stromversorgung

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

8 BODENORDNUNG

Es werden keine gesetzlichen Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB notwendig.

53489 Sinzig, den

(Andreas Geron, Bürgermeister)

Erstellt , Polch, den 16.04.2019



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574
west-stadtplaner@t-online.de
www.west-stadtplaner.de

ANLAGEN

1. Artenschutzbeitrag zum geplanten Bau eines Feuerwehrhauses in Sinzig, ÖKOLogik, Gartenstraße 10, 56244 Kuhnhöfen, 03.02.2017
- 2.
3. Schalltechnische Immissionsprognose zum geplanten Feuerwehrhaus in Sinzig, Paul Pies, Birkenstraße 34, 56154 Boppard-Buchholz, 07.06.2017