



**16. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
BEBAUUNGSPLAN
„AM LANDGRABEN“
IN SINZIG LÖHNDORF**

- 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
gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Projekt:

Stadt Sinzig
16. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan
„Am Landgraben“ in Sinzig-Löhndorf

Stand:

06. Juli 2020



INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	6
2.1	Formelles Verfahren	6
2.2	Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB	6
2.2.1	Anwendungsvoraussetzungen	6
2.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	7
2.2.3	Eingriffsregelung	8
2.2.4	Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter	8
2.2.5	Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	8
2.2.6	Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung.....	8
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	9
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4	Verkehrsfläche	11
4.5	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	11
5.1	Wasserversorgung	11
5.2	Abwasserbeseitigung	11
5.3	Stromversorgung	12
6	BODENORDNUNG	12

7	FLÄCHENBILANZ	12
8	UMWELTRELEVANTE BELANGE	12
8.1	Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter	12
8.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
8.3	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	17
8.4	Artenschutz	18

1 ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG

Der Eigentümer des Flurstücks Gemarkung Löhndorf, Flur 3, Parzelle Nr. 147/5 hat an die Stadt den Antrag auf Einbeziehung einer etwa 1.520 m² großen Teilfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Landgraben“ gestellt.

Anlass ist die Planungsabsicht auf Umsetzung einer Wohnbebauung für den Eigenbedarf auf der im Eigentum des Antragstellers stehenden Parzelle.

Bisher ist die Parzelle aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die Anwendungsvoraussetzungen für die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 35 BauGB liegen nicht vor, da zum einen die Privilegierungstatbestände des Absatzes 1 nicht gegeben sind und der Anwendung von Absatz 2 öffentliche Belange entgegenstehen.

Mit der Erweiterung des Bebauungsplans um das vorgenannte Flurstück sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen zum Zweck der Wohnnutzung geschaffen werden.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Stadt auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Stadt insbesondere ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Stadt in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

Weiterhin ist auf den ebenfalls in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Belang des kostensparenden Bauens hinzuweisen. Durch die angestrebte Bebauung können die im innerörtlichen Bereich vorhandenen technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen optimiert ausgenutzt werden. Für die Erschließung des neu hinzukommenden Baugrundstücks kann die notwendige technische Infrastruktur unter Ausnutzung des Bestandes kostensparend hergestellt werden.

Aus Sicht des Landschafts- und Ortsbildes ist anzuführen, dass durch die angestrebte Erweiterung des Bebauungsplans keine bandartige bzw. fingerartige Entwicklung in den Außenbereich vollzogen oder eingeleitet wird. Vielmehr erfolgt eine organische Abrundung des Ortsrandes.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

a) Übersicht über das Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am die 16. Änderung des Bebauungsplans „Am Landgraben“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

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

Von der Beteiligung der benachbarten Gemeinden i.S. des § 2 (2) BauGB wird abgesehen, da diese durch die Planung nicht berührt werden.

Von der Erweiterung des Bebauungsplans ist lediglich das Flurstück Gemarkung Löhndorf, Flur 3, Nr. 147/5 mit einer Größe von 1.520 m² sowie eine etwa 64 m² große Teilfläche der Wegeparzelle 36/9 betroffen.

Für die „sonstigen“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke gelten die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unverändert weiter. Diese sind nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans.

Daher können Anregungen nur zu den von der 16. Änderung betroffenen Festsetzungen vorgetragen werden.

Voraussetzung für das Wirksamwerden ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 16. Änderung des Bebauungsplans. Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt der ursprüngliche Bebauungsplan einschließlich der geltenden Änderungen unverändert weiter.

2.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

2.2.1 Anwendungsvoraussetzungen

In der o.a. Sitzung hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ beschlossen.

Entsprechend dem in Satz 1 des § 13b BauGB enthaltenen Hinweis auf § 13a BauGB gelten bei der Anwendung des § 13b BauGB auch die entsprechenden „Sonderregelungen“ zur Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung und Flächennutzungsplan.

Die in § 13b BauGB formulierten Grundvoraussetzungen werden gemäß den nachfolgenden Ausführungen im vorliegenden Planungsfall erfüllt:

a) Grundfläche

Die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 10.000 m². Der zur Einbeziehung in den Geltungsbereich angedachte Grundstücksteil der Parzelle Nr. 147/5 hat eine Größe von ca. 1.520 m². Somit kann der in § 13b BauGB definierte Schwellenwert nicht erreicht werden.

Diese Anwendungsvoraussetzung ist erfüllt.

b) Durch den Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen

Das Flurstück grenzt beidseitig an bebaute Bereiche an, der den Begriff „im Zusammenhang bebaute Ortsteil“ gemäß der Definition des § 13b BauGB erfüllt. Es handelt sich um eine räumlich anschließende Arrondierungsfläche des bebauten Bereichs und trägt zu einer Abrundung des Siedlungskörpers bei.

Die Unterbrechung durch die Wegeparzelle Nr. 36/9 ist hierbei nicht relevant. Der in § 13b geforderte räumliche Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil schließt nicht aus, dass zwischen dem Ortsteil und dem Plangebiet eine Erschließungsstraße oder eine wohnungsnaher Grünfläche liegt, denn derartige Nutzungen würden auch innerhalb des Ortsteils den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen.

c) Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB

Die zur Überplanung anstehende Fläche liegt aus planungsrechtlicher Sicht vollständig im Außenbereich nach § 35 BauGB, so dass auch diese wesentliche Anwendungsvoraussetzung gegeben ist.

d) Zeitlicher Anwendungsbereich

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB muss bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am .2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst, so dass auch diese Vorgabe erfüllt ist.

2.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG.

Jedoch ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen. Zur Sicherstellung der Erschließung der im geplanten Wohngebiet gelegenen Grundstücke müssen u.a. Straßen hergestellt werden.

Hierzu trifft der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Gemäß der Anlage 1 „Liste der nach Landesrecht UVP-pflichtige Vorhaben“, Ziffer 3.5 handelt es hierbei um den Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG.

Für das geplante Vorhaben ist somit grundsätzlich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 7 (1) Satz 1 UVPG durchzuführen. Allerdings weist die Verkehrsfläche einen geringen Flächenanteil von 64 m² auf, so dass erhebliche umweltrelevante Beeinträchtigungen ausbleiben. Hierbei ist in Rechnung zu stellen, dass der betroffene Flächenanteil als Weg der Erschließung von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dient. Somit bestehen anthropogene Vorbelastungen für die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Verdichtung

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

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

2.2.3 Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13b BauGB generell.

2.2.4 Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Eine Betroffenheit der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Natura-2000-Gebiete wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

Die zur Überplanung anstehende Fläche liegt weder in einem Natura-2000-Gebiet noch befindet sich in räumlicher Nähe (Abstand < 300 m) eine entsprechende Gebietsausweisung.

Die Anwendungsvoraussetzung für das Verfahren nach § 13b BauGB liegt daher vor.

2.2.5 Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Ebenso wenig liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Als Störfallbetrieb eingetragene Betriebe liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Einwirkungsbereich des Plangebiets.

2.2.6 Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) sowie im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a (2) BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden.

Das im Landesentwicklungsprogramm LEP IV enthaltene Ziel Z 31 formuliert den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

Lt. Dirnberger in BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz 47. EditionStand: 01.11.2018, zu § 1a (2) BauGB, Rn. 7-10.1 hat der Gesetzgeber in der Novelle 2013 mit Abs. 2 S. 4 eine zusätzliche Konkretisierung der Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel eingefügt.

„Die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbes. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Neue Verpflichtungen, insbes. stärkere Bindungen in der Abwägung, gehen für die Gemeinde mit dieser Neuregelung nicht einher. Der Gemeinde ist allerdings zu empfehlen, im Rahmen der Abwägung – also regel-

mäßig innerhalb des Umweltberichts – ein gesondertes Kapitel zu formulieren, das sich mit der Frage der Innenentwicklung auseinandersetzt.

Die Gemeinde muss sich also zunächst über ihre Innenentwicklungspotentiale klar werden und bei einer Außenentwicklung Gründe dafür liefern, warum diese nicht nutzbar sind bzw. warum das städtebauliche Ziel damit nicht oder zumindest nicht gleichwertig erreichbar ist.

Bebauungspläne für überdimensionierte Baugebiete (VGH München BeckRS 2012, 56401) bzw. für Baugebiete, für die in der konkreten Planungssituation offensichtlich absehbar keinerlei Bedarf besteht (OVG Münster BauR 2014, 2031) oder für Baugebiete, die einen Bedarf an Wohnbauflächen lediglich behaupten (VGH München BeckRS 2013, 46133), sind unwirksam. Allerdings muss ein aktueller Bauflächenbedarf nicht notwendig vorliegen; die Gemeinde darf auch für einen Bedarf planen, der sich erst in der Zukunft abzeichnet (VGH München BeckRS 2015, 51974).“

Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist grundsätzlich in der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (= Flächennutzungsplan) nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Entsprechend den Vorgaben des § 13b BauGB ist bei dessen Anwendung das Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB nicht verbindlich anzuwenden. Der Flächennutzungsplan, dessen Darstellungen den Inhalten eines Bebauungsplans entgegenstehen, ist lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Dies ermöglicht es einer planenden Gemeinde im beschleunigten Verfahren durch einen den Voraussetzungen des § 13b entsprechenden Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Dies hat für die vorliegende Erweiterung des Bebauungsplans die Konsequenz, dass die in den Zielen Z 30 bis Z 33 des regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald verankerte Schwellenwertberechnung nicht unmittelbar auf den vorliegenden Planungsfall anzuwenden ist.

Jedoch muss eine planende Gemeinde i.S. dem Gebot des Planungserfordernisses nach § 1 (3) BauGB eine bedarfsorientierte Planung betreiben.

Unter Berücksichtigung des in Kapitel 1 dargelegten Eigenbedarfs sowie dem in Kapitel 2.2.1 b) dargelegten Abrundungseffekts, der mit der Einbeziehung der etwa 1.520 m² großen Teilfläche in den Geltungsbereich einhergeht, ist die vorliegende Planung gerechtfertigt.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig stellt die zur Änderung anstehende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzung als Reines Wohngebiet entspricht somit nicht der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein muss, wird im vorliegenden Planungsfall somit nicht entsprochen. Es besteht grundsätzlich ein Änderungsfordernis für den Flächennutzungsplan.

Ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB jedoch entbehrlich. Der Flächennutzungsplan ist lediglich im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen. Die Stadt wird die Anpassung des Flächennutzungsplans in der derzeit laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vornehmen.

Jedoch muss bei der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein.

Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht.

Mit der Erweiterung des Bebauungsplans und der Ausweisung einer Wohnbaufläche ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht.

Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind auszuschließen. Auch trifft der wirksame Flächennutzungsplan in der Umgebung des Baugebietes keine im Konflikt zur geplanten Wohnbebauung stehenden Darstellungen.

4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Erweiterung des Bebauungsplans erfolgt in zeichnerischer Form. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert.

Nachfolgend erfolgt die Erläuterung der einzelnen Festsetzungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Den Vorgaben aus dem ursprünglichen Bebauungsplan einschließlich seiner geltenden Änderungen folgend wird die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Gemäß der Zweckbestimmung dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen. Der auf der Grundlage des Bebauungsplans gewachsene Gebietscharakter wird uneingeschränkt aufrechterhalten und fortgeführt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bisherigen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Lediglich zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt eine „redaktionelle“ Anpassung an die zwischenzeitlich geltende Rechtsauffassung. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist noch die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse mit Z IID festgesetzt. Diese Regelung wird nunmehr an die geltende Festsetzung mit Z = II angepasst.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt zur Steuerung der Bebauung überbaubare Grundstücksflächen fest.

Die vordere Baugrenze hält zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 7 m ein. Die tiefer der Bauflächen beträgt 15 m.

Die vorliegende Erweiterung nimmt den Abstand der vorderen Baugrenze zur angrenzenden Verkehrsfläche von 7 m auf. Die Tiefe der überbaubaren Fläche wird ebenfalls beibehalten, so dass die Grundzüge des ursprünglichen Plans aufrechterhalten werden.

4.4 Verkehrsfläche

Eine etwa 64 m² große Teilfläche der Wegeparzelle Nr. 36/9 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Auf diese Weise werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herbeiführung einer gesicherten Erschließung i.S. des § 30 BauGB geschaffen.

4.5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Lage am Ortsrand bedingt die Umsetzung einer randlichen Eingrünung. Das Planungsziel ist eine Einbindung in das Landschaftsbild und eine damit verbundene Abschirmung der Bebauung zur freien Landschaft hin.

Dieser Planungsinhalt nimmt die Vorgabe zur randlichen Eingrünung am südlichen Gebietsrand aus dem ursprünglichen Bebauungsplan auf. Die Vorgaben zur Umsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ergeben sich aus Ziffer 5 des geltenden Bebauungsplans (einschließlich seiner Änderungen, hier gilt die 3. Änderung).

5 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

5.1 Wasserversorgung

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

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung soll durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

Das Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushalts- und Landeswassergesetzes erfolgen.

Vorrangig soll es unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten versickert werden. Die Versickerung soll dabei dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen wie z.B. über Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden, oder profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.

Sofern eine Versickerung oder zeitverzögerte Ableitung in ein Gewässer nicht umsetzbar ist, besteht für das Einzelgrundstück die Möglichkeit nach Einleitung in die örtliche Kanalisation.

5.3 Stromversorgung

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

6 BODENORDNUNG

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

7 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil (ca. Angaben)
Wohnbaufläche	1.520 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	64 m ²
Gesamtgröße	2.350 m ²

8 UMWELTRELEVANTE BELANGE

8.1 Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter

Für die Erweiterung des Bebauungsplans wurde eine Prüfung der möglichen erheblichen Beeinträchtigung der umweltrelevanten Schutzgüter vorgenommen.

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

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein Es wird eine etwa 1.520 m ² große Fläche beansprucht, die bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form des Ackerbaus unterlegen hat. Hieraus resultieren anthropogene Vorbelastungen wie etwa die Verdichtung durch das Befahren mit landwirtschaftlichen Schwergewichten sowie den Pestizid- und Düngereintrag.	
		Mit der Erweiterung des Bebauungsplans wird für eine Teilfläche des künftigen Baugrundstücks entsprechend der Vorgabe der Grundflächenzahl eine Bebauung und somit ein dauerhafter Verlust des schutzgutes Boden auftreten. Gleichzeitig sind gemäß Vorgabe der Textfestsetzung Ziffer 5 jedoch auch grünordnerische Maßnahmen auf dem Grundstück umzusetzen. Diese bedeuten gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Verbesserung.	
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	LANIS Rheinland-Pfalz

§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Kreis Ahrweiler, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
§ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LANIS Rheinland-Pfalz ▪ Regionaler Raumordnungsplan ▪ Geoportal Rheinland-Pfalz
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---

§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	nein Die berücksichtigten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen können für die Schutzgüter Mensch/ Boden sowie Mensch/ Wasser auftreten. Durch die zu erwartende Bodenversiegelung ist zudem eine Beeinträchtigung Boden/Wasser zu erwarten. Im Wesentlichen beeinflusst der Mensch die Schutzgüter Boden und Wasser durch die dauerhafte Bodenversiegelung.	---
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	nein	Überwachungsplan zur Umsetzung eines Überwachungsprogramms für Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Rheinland-Pfalz durch die SGD Nord und Süd sowie das Landesamt für Geologie und Bergbau

§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein Die Fläche steht im Eigentum des Bauinteressenten und somit der landwirtschaftlichen Nutzung aus Sicht der Eigentumsverhältnisse nicht dauerhaft zur Verfügung.. Die Geringfügigkeit der Erweiterungsfläche löst für die Landwirtschaft keine Betroffenheit aus. Es geht zwar eine Produktionsfläche verloren, die jedoch keine Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebs hervorruft.	rechtsverbindlicher Bebauungsplan
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	Siehe Ausführungen in Kapitel 2.2.3 zum Belang „Eingriffsregelung“

Nach Prüfung der umweltrelevanten Schutzgüter lässt sich festhalten, dass durch die angestrebte Erweiterung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Eine umweltverträgliche Planung ist möglich.

8.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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 und –verdichtung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Stellplatz, Spiel- und Wegeflächen sowie ein damit verbundener dauerhafter Ver-

lust der Bodenfunktionen,

- Verunreinigung des Grundwassers bei unsachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung der Oberflächenabflüsse.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

- das neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens im Ortsbild,
- Schall- und Schadstoffemissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr.

8.3 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

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

1. Pflanzen und Tiere

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Baugrundstücken unter Verwendung regionstypischer Pflanzen,
- Begrünungsmaßnahmen an baulichen Anlagen (Fassaden- und Dachbegrünung),
- Anlage artenreicher Grünflächen,
- Verwendung tierschonender Beleuchtung.
- möglichst naturnahe Gestaltung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche.

2. Boden:

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

3. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenporenvolumens,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Oberflächengestaltung von Wegen, Terrassen und Stellplätzen,
- Sammlung und Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken.

4. Orts- und Landschaftsbild:

- Maßnahmen zur inneren und randlichen Durchgrünung des Plangebietes,
- Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung wie etwa die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen und zur Bauweise,
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen unter Berücksichtigung des § 5 LBauO.

5. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück,
- Vermeidung der Erzeugung von Barrierewirkungen durch die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken (Vermeidung einer geschlossenen Bebauung)
- Begrünungsmaßnahmen an baulichen Anlagen (Fassaden- und Dachbegrünung),
- Umsetzung einer energieeffizienten Bebauung.

8.4 Artenschutz

Durch die geplante Erweiterung werden Offenlandflächen in Anspruch genommen, die einer intensiven ackerbaulichen Nutzung unterliegen.

Die derzeitige Nutzung führt zu anthropogenen Einflüssen wie etwa die Verdichtung durch das ständige Befahren mit schwerem Gerät sowie dem Einsatz von Pestizid- und Düngemittel. Eine Folge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist auch das vollständige Fehlen von naturnahen Zuständen wie etwa ein Bewuchs mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Im LANIS Rheinland-Pfalz sind beim Artennachweis keine Nachweise schutzwürdiger Arten eingetragen.

Das Plangebiet weist keine essentiellen Brut- und Fortpflanzungsstätten relevanter Arten auf, sodass, auch mit Hinweis auf die unmittelbar angrenzenden Störeinflüsse Wohnen, Verkehr und Landwirtschaft, keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen abgeleitet werden können.

Hieraus ist abzuleiten, dass keine lokalen Populationen nachhaltig beeinträchtigt werden.

Der Planungsraum weist auch keine faunistischen Ruheorte auf (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen), die den Schluss zulassen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans lokale Populationen zerstört oder erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden.

Aufgrund der anthropogen überprägten Biotopstruktur und der direkten Lage am bebauten Siedlungsrand der Erweiterungsfläche liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Arten mit erhöhtem Schutzstatus vor.

Unmittelbar angrenzend an den Eingriffsraum sind ausreichend Flächen mit gleich- und höherwertigen Biotopstrukturen vorhanden. Diese sind als adäquate Ausweichräume geeignet,

so dass eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten nicht gegeben ist.

Vögel

In dem Plangebiet konnten keine Brutstätten festgestellt werden, so dass der Erweiterungsbereich nicht als essentielles Brut- und Fortpflanzungshabitat einzustufen ist.

Die schon zum jetzigen Zeitpunkt bestehenden Störungen durch Lärm und Bewegungsunruhe führen mit Umsetzung der geplanten Bebauung nicht zu einer nachhaltigen Betroffenheit der Arten, mit der Folge, dass lokale Populationen keiner Gefährdung ausgesetzt werden. Somit ist eine Betroffenheit von Vogelarten nicht gegeben.

Fledermäuse

Trotz der Möglichkeit/Wahrscheinlichkeit, dass Fledermausarten das Plangebiet und die daran angrenzenden Offenlandbereiche, aber auch Siedlungsbereiche, als Nahrungshabitat nutzen, stellt das Plangebiet kein wesentliches Nahrungshabitat dar.

Im Plangebiet sind keine Gehölzstrukturen vorhanden. Eine Nutzung als temporäres Quartier ist somit auszuschließen.

Im Falle der Bebauung sind keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der lokalen Population zu erwarten, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung bzw. Betroffenheit etwaiger Fledermausarten führen könnten.

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Regelungen in den §§ 44 und 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum speziellen Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, in nationales Recht umgesetzt.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 lauten:

"Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Ausgangssituation, wonach vorliegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen künftig für die bauliche Entwicklung genutzt werden sollen, für die keine Hinweise und Erkenntnisse für das Vorkommen streng geschützter Arten bestehen, ist zu den o.a. Verbotstatbeständen auszuführen, das mit der Umsetzung der vorliegenden kleinflächigen Erweiterung einer Baufläche unmittelbar am bereits bebauten Sied-

lungsrund und den daraus resultierenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen und Veränderungen des Planungs- und Wirkraumes (siehe nachfolgende Ausführungen)

1. keine Zerstörung von Biotopen erfolgt, die für dort wildlebende Tiere der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.
Eine Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist sichergestellt, da im näheren Umfeld ausreichend Ausweichräume zur Verfügung stehen.
2. Keine Tötungen in signifikanter Anzahl von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten, keine Zerstörung oder Schädigung ihrer Entwicklungsformen erfolgen, die zu signifikant negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen führen.
3. Keine wild lebenden Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen hierdurch verschlechtert.
4. Keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten in signifikanter Anzahl erheblich beschädigt oder zerstört werden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Baubedingte Auswirkungen und Beeinträchtigungen

Im Zuge des Baubetriebes erfolgen ein Anliefern, Zwischenlagern und Abfahren von Baumaterialien, etwaigen Überschussmassen, Abfällen, etc., die Durchführung von Bodenarbeiten mit Abtrag, Zwischenlagerung und Auftrag von Bodenmassen sowie die Bautätigkeiten zur Erstellung der Gebäude, der Hof-, Stell- und Wegeflächen.

Die Bautätigkeiten gehen mit dem Einsatz von überwiegend nur kleinen bis mittelgroßen Baumaschinen einher. Der baubedingte Fahrzeugverkehr, die Bautätigkeiten unter Maschineneinsatz und das Erscheinen der menschlichen Silhouette / Bauarbeiter verursachen über einen vergleichsweise kurzen Zeitraum Lärm, Erschütterungen, Staubentwicklung, Abgas- und Schadstoffemissionen sowie eine visuelle Beunruhigung.

▪ Tötungen oder Verletzungen von Tieren und Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Im Rahmen der Baureifmachung der künftigen Bauflächen besteht keine Gefahr, dass Individuen geschützter Arten getötet oder verletzt werden.

Insbesondere müssen hierzu im Plangebiet keine Gehölzbestände beseitigt werden, bei denen die Gefahr besteht, dass in diesen bei einer Rodung während der Brutzeit noch flugunfähige Jungvögel getötet oder Gelege zerstört werden bzw. in der zulässigen Rodungszeit entsprechende Winterquartiere zerstört werden.

▪ Lärmemissionen, Staubemissionen, Silhouettenwirkung

Die Baumaßnahmen verursachen vorübergehende Störungen durch Baulärm, stoffliche Immissionen sowie eine vermehrte Beunruhigung durch das Auftreten von Bauarbeitern, Fahrzeugen und Maschinen im Baustellenbereich.

Diese sind im Vergleich zur Vorbelastung jedoch nur als geringfügig einzustufen, da es sich nur um eine kleinflächige Erweiterung einer Siedlungsfläche handelt.

Zudem erreichen die Lärm- und Staubimmissionen sowie die Silhouettenwirkung bei dem Bau von Wohnhäusern nur einen geringen Umfang. Bei besonders störungsempfindlichen Tierarten besteht die Gefahr einer erheblichen Störung während ihrer Fortpflanzung oder in Ruhezeiten (Winterschlaf).

Dies kann im vorliegenden Planungsfall ausgeschlossen werden.

- Schadstoffimmissionen

Bei ordnungsgemäßer Bauweise entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind keine wesentlichen baubedingten Auswirkungen durch Immissionen von Schadstoffen (Öl, Kraftstoffe) zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen und Beeinträchtigungen

- Verluste von Lebensräumen durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme

Im Zuge der Umsetzung der Erweiterung des Bebauungsplans gehen dauerhaft intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen verloren.

Erhaltenswerte Gehölzbestände sind nicht betroffen.

- Barrierewirkung / Zerschneidung

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung wird unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorbelastungen (Erschließungsstraße, Bebauung, landwirtschaftliche Nutzung) keine Barriere- bzw. eine Zerschneidungswirkung hervorgerufen.

Zudem wird als Vorgabe aus der Umgebungsbebauung eine Einzelhaus-Bebauung entstehen, die keine Riegelwirkung entfaltet.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Beeinträchtigungen

- Lärm-, Schadstoff-, Licht- und Staubemissionen, Silhouettenwirkung

Durch die künftige Bebauung im Geltungsbereich erhöhen sich die betriebsbedingten Störungen durch Lärm und Silhouettenwirkung sowie durch Licht-, Schadstoff- und Staubemissionen.

In Anbetracht der geringen Größe sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus der Umgebungsbebauung ist hier im Vergleich zum Status quo von nur einer geringfügigen Erhöhung auszugehen.

Vor diesem Hintergrund ist nicht von erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auszugehen.

- Erhöhung des Verkehrsaufkommens

Im Geltungsbereich wird lediglich ein Bauvorhaben realisiert.

Unterstellt man, dass aufgrund der Umgebungsbebauung maximal 2 Wohneinheiten mit einer Belegungsdichte von 2,2 Personen je Wohneinheit errichtet werden, so

können künftig 4,4 Personen im Satzungsgebiet wohnen.

Das Verkehrsaufkommen des Anliegerverkehrs liegt unter Berücksichtigung des Kraftfahrzeugbestandes von 0,598 Pkw/ EW in der Stadt Sinzig bei höchstens 3 Pkw.

Damit wird keine erhebliche Zunahme des Verkehrs stattfinden bzw. Auswirkungen durch den hinzukommenden Verkehr treten nicht auf.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und Einschätzung sind keine negativen Auswirkungen für schutzbedürftige Arten abzuleiten. Der angestrebten Erweiterung stehen artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

Es kann zum Zeitpunkt der Erstellung der Planung auch festgehalten werden, dass durch die Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG festgestellt werden können, die einer Umsetzung des Bebauungsplans i.S. des § 1 (3) Bau GB entgegenstehen.