

---

**STADT SINZIG**



**BEBAUUNGSPLAN  
„OBEN AM LANDGRABEN“**

**- 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 § 13b BauGB

**Projekt:**

Stadt Sinzig  
Bebauungsplan „Oben am Landgraben“  
Begründung

**Stand:**

17. Juli 2020

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	ANLASS DER PLANUNG.....	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	6
2.1	ÜBERSICHT ÜBER DAS VERFAHREN .....	6
2.2	VERFAHREN NACH § 13B BAUGB .....	6
2.2.1	Anwendungsvoraussetzungen .....	6
2.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	9
2.2.3	Eingriffsregelung.....	10
2.2.4	Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter .....	11
2.2.5	Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes .....	11
2.2.6	Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung.....	11
3	WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	13
4	ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND UMWELT- RELEVANTEN RAHMENBEDINGUNGEN .....	14
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	22
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	22
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	23
5.2.1	Geschoßflächen- und Grundflächenzahl .....	23
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen .....	24
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE .....	25
5.3.1	Bauweise .....	25
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen .....	25
5.4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN.....	26

5.5	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN.....	26
5.6	VERKEHRSFLÄCHEN .....	26
5.7	GRÜNFLÄCHEN .....	28
5.8	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	28
5.8.1	Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen .....	28
5.8.2	„Gewässerrandstreifen“ .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
5.8.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	28
6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	30
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	30
7.1	WASSERVERSORGUNG .....	30
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG.....	30
7.3	STROMVERSORGUNG.....	30
8	BODENORDNUNG .....	31
9	FLÄCHENBILANZ .....	31

---

## 1 ANLASS DER PLANUNG

---

Die Stadt Sinzig beabsichtigt die Ausweisung neuer Siedlungsflächen für das Wohnen im Bereich „Oben am Landgraben“ im Stadtteil Löhndorf.

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen möchte die Stadt den bestehenden Nachfragebedarf nach geeigneten Wohnbauflächen befriedigen. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist – „ungeachtet“ des seitens der Regional- und Landesplanung geforderten statistischen Nachweises zum tatsächlichen Wohnbauflächenbedarf - vor dem Hintergrund der gesamtheitlichen Entwicklung im Bereich des Stadtgebiets aus planerischer Sicht geboten.

Wesentliche Gründe für diesen Bedarf sind die räumliche Nähe der Stadt zur Wirtschaftsregion Köln/ Bonn, die verkehrsgünstige Lage mit der Anbindungsmöglichkeit an die Bundesautobahnen BAB 61 und Bundesstraße B 9 in räumlicher Nähe sowie die vorhandene und fortschreitende gewerbliche mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot.

Die attraktive Lagegunst zu den Oberzentren Köln/ Bonn sowie die gute Verkehrsanbindung an überörtlich bedeutsame Straßen und die damit verbundene Erreichbarkeit eines attraktiven Angebotes an Arbeitsplätzen sowie die Bildungseinrichtungen vor Ort bzw. in zumutbarer Entfernung machen Sinzig zu einem attraktiven Wohnstandort. In Ergänzung hierzu tritt die Lagegunst zu den Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Westerwald im Mittelrhein-Ahr-Eifel-Gebiet. Das Naturraumpotenzial sowie die gute Infrastrukturausstattung im Bereich der Bildung, Kinderbetreuung und Versorgung im Gemeindegebiet führen ebenfalls dazu, dass die Stadt ein bevorzugter Wohnstandort ist.

Insgesamt führt diese Situation dazu, dass im Stadtgebiet ein ständiger Bedarf an geeigneten Wohnbauflächen besteht, der sich aus den zuvor dargelegten Gründen nicht nur auf die einheimische Bevölkerung erstreckt.

Insgesamt führt die Lagegunst der Stadt zu einem ständigen Nachfragebedarf an geeigneten Wohnbauflächen.

Die Stadt Sinzig betreibt derzeit eine Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplans. Im Rahmen dieser Neuaufstellung wurde durch das mit der Bauleitplanung beauftragte Ingenieurbüro eine Schwellenwertberechnung gemäß den Zielen Z 30 bis Z 33 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 durchgeführt. Hierbei hat sich ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 28,47 ha für die Stadt Sinzig gezeigt, so dass „außerhalb des Flächennutzungsplans“ Flächen für die weitere Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung stehen.

Zudem zeigt die durchgeführte Schwellenwertberechnung, dass der im Stadtgebiet berechnete Bedarf von 43,91 ha nicht allein durch das zur Verfügung stehende Innenpotenzial (ca. 0,19 ha) sowie die Baulücken von ca. 8.77 ha gedeckt werden kann.

Eine „verlässliche“ Wohnbaupolitik auf dieser Grundlage ist für die Stadt daher nicht möglich.

Daher soll mit der angestrebten Ausweisung weiterer Wohnbauflächen der bestehende Siedlungsdruck abgemildert und benötigte zusätzliche Bauflächen im Stadtgebiet bereitgestellt werden.

Durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen kann u.a. der bestehende Eigenbedarf in der einheimischen Bevölkerung befriedigt werden. Dies entspricht im Übrigen dem Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung gemäß dem Grundsatz G 26 des LEP IV.

In diesem Zusammenhang ist weiterhin auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen.

Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

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 Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

### 2.1 Übersicht über das Verfahren

Der Stadtrat hat in der Sitzung am **2019** die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

Darüber hinaus hat sich aus städtebaulicher Sicht die Einbeziehung der Parzellen Gemarkung Löhndorf, Flur 3, Nrn. 361, 366 und 367 sowie einer Teilfläche der Parzelle Nr. 152/7 ergeben. Diese liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Landgraben“. Für diese Grundstücke gilt, dass sie aus planungsrechtlicher Sicht nicht mehr dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind. Die Konsequenz ist das Nicht-Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13b BauGB.

Vielmehr wird für die aus städtebaulicher Sicht notwendige Änderung des geltenden Bebauungsplans auf den vorgenannten Parzellen das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet.

Durch die Einbeziehung der vorgenannten Parzellen in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird der bisher geltende Bebauungsplan „Am Landgraben“ mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für die betroffenen Parzellen unwirksam.

Voraussetzung für die Wirksamkeit ist aber der "ordnungsgemäße" Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Oben am Landgraben“. Sollte dieses Verfahren nicht zum Abschluss gebracht werden können, so gilt weiterhin der derzeitige planungsrechtliche Beurteilungszustand des geltenden Bebauungsplans.

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

Auch wird den benachbarten Kommunen die Planungsabsicht der Stadt Sinzig nach § 2(2) BauGB zur Kenntnis gegeben.

### 2.2 Anwendung der beschleunigten Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB

#### 2.2.1 Anwendungsvoraussetzungen

Die angestrebte Neu-Ausweisung von Wohnbauflächen soll unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB erfolgen.

Wie bereits in Kapitel 2.1 erwähnt, bedingt die angestrebte Bauflächenausweisung auch eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Landgraben“

Dieser Teilbereich erfüllt jedoch nicht die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB. Die bereits überplante Parzelle weist die Qualität eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. des § 13b BauGB auf.

Hierzu zählen gemäß der geltenden Definition nicht nur die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB, sondern auch die mit einem Bebauungsplan überplanten Flächen.

Die Anwendbarkeit des § 13b BauGB erstreckt sich aber ausschließlich auf solche Flächen, die aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) zuzuordnen sind. Die für die Anwendung des § 13b BauGB notwendige Außenbereichsqualität nach § 35 BauGB weisen die Parzellen Gemarkung Löhndorf, Flur 3, Nrn. 361, 366 und 367 sowie eine Teilfläche der Parzelle Nr. 152/7 daher nicht auf.

Aus diesem Grund erfolgt die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans im betroffenen Teilbereich auf der Grundlage des § 13a BauGB. Die Anwendung des § 13a BauGB gilt ausschließlich für die Änderung des bereits überplanten Flächenteile der vorgenannten Parzellen

In der Planurkunde ist eine entsprechende Differenzierung der Flächen vorgenommen worden, für die der § 13a BauGB bzw. der § 13b BauGB heranzuziehen ist.

Die in den § 13a BauGB und § 13b BauGB formulierten Grundvoraussetzungen sind im vorliegenden Planungsfall erfüllt.

Hier sind zu nennen:

a) Grundvoraussetzungen § 13a BauGB

- Maßnahme der Innenentwicklung in Form der Anpassung eines bereits überplanten Bereichs an heutige Nutzungsanforderungen,
- die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 20.000 m<sup>2</sup> (siehe nachfolgenden rechnerischen Nachweis),
- keine Betroffenheit von Schutzgebieten und
- keine gezielte Einbeziehung von Außenbereichsflächen.

b) Grundvoraussetzungen § 13b BauGB

- die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 10.000 m<sup>2</sup> (siehe nachfolgenden rechnerischen Nachweis),
- durch den Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen,
- Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB,
- keine Betroffenheit von Schutzgebieten und
- das Verfahren kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

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

1. Die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 20.000 m<sup>2</sup> (Verfahren nach § 13a BauGB) bzw. 10.000 m<sup>2</sup> (= Verfahren § 13b BauGB)

Der Gesetzgeber hat für die Anwendbarkeit und die damit verbundenen Planungs- und Verfahrenserleichterungen sowohl im § 13a BauGB als auch im § 13b BauGB Schwellenwerte (= Grundflächenbegrenzung) vorgegeben, die entsprechend zu berücksichtigen sind.

So ist in § 13a (1) BauGB ein Schwellenwert der höchstzulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> definiert. Für die Anwendung des § 13b BauGB darf die höchstzulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplangebiets beträgt ca. 19.970 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen auf das Teilgebiet nach § 13a BauGB ca. 2.935 m<sup>2</sup> sowie das Teilgebiet „§ 13b BauGB“ rund 17.035 m<sup>2</sup>.

Die zur Änderung anstehenden Parzellen Nrn. Gemarkung Löhndorf, Flur 3, Nrn. 361, 366 und 367 sowie eine Teilfläche der Parzelle Nr. 152/7 haben eine Gesamtgröße von ca. 2.935 m<sup>2</sup>, so dass der vorgegebene Höchstwert von 20.000 m<sup>2</sup> erst gar nicht erreicht wird und weiterer detaillierter Nachweis nicht notwendig ist.

Die „rechnerische“ Anwendungsvoraussetzung für § 13a BauGB ist somit gegeben.

Der Nachweis der rechnerischen Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil
Öffentliche Verkehrsflächen	3.654 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	13.102 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche "Gebietsgrün"	279 m <sup>2</sup>
Gesamtgröße	17.035 m <sup>2</sup>

Für die Ermittlung der in § 13b BauGB definierten Grundfläche ist lediglich die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche mit einer Größe von ca. 13.102 m<sup>2</sup> heranzuziehen. Die „sonstigen“ Flächen wie die Verkehrs- und Grünflächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche unbeachtlich und somit nicht zu berücksichtigen.

Demnach stellt sich die relevante Berechnung der Grundfläche wie folgt dar:

- Flächenanteil Allgemeines Wohngebiet = 13.102 m<sup>2</sup> x höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,4 = Grundfläche = 5.240,80 m<sup>2</sup>

Die durchgeführte Berechnung zeigt, dass das Höchstmaß der in § 13b BauGB definierten Grundfläche von  $\leq 10.000$  m<sup>2</sup> unterschritten wird. Diese Anwendungsvoraussetzung ist erfüllt.



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

Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß der Begriffsdefinition des § 13b BauGB an.

3. Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB

Die zur Überplanung anstehenden Flächen liegen aus planungsrechtlicher Sicht vollständig im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Lediglich die Parzellen Gemarkung Löhndorf, Flur 3, Nrn. 361, 366 und 367 sowie eine Teilfläche der Parzelle Nr. 152/7 liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Landgraben. Auf die sich hieraus ergebenden Konsequenzen wurde in Kapitel 2.1 hingewiesen.

4. Keine Betroffenheit von Schutzgebieten gemäß § 1 (6) Nr. 7b BauGB

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

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebiets. Auch liegt in räumlicher Nähe zum Plangebiet kein entsprechendes Schutzgebiet.

5. 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 Straßen hergestellt werden. Hierzu trifft der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen.

Dabei ist jedoch zwischen den Verkehrsflächen zu unterscheiden, die im Bestand vorhanden sind bzw. für die „erstmalig“ die Festsetzung als Verkehrsfläche getroffen wird.

Lt. § 2 (4) LUVPG sind Vorhaben im Sinne dieses Gesetzes Neuvorhaben (Nr. 1) oder Änderungsvorhaben (Nr. 2). In der Anlage 1, Ziffer 3.5 zum LUVPG wird als Verkehrsvorhaben u.a. der Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG angeführt.

Aus bauplanungsrechtlicher ist der Begriff „Bau“ wie folgt definiert:

„Bau ist der Neubau des Verkehrsweges an einer Stelle, an der bisher kein Verkehrsweg vorhanden war.

Es muss sich um einen Straßenzug oder einen Schienenweg handeln, der eine eigenständige und neue Funktion erfüllt und sich nicht bloß auf Bereiche erstreckt, die schon bisher als

Verkehrsweg genutzt wurden. Die bloße Überplanung eines vorhandenen Verkehrswegs scheidet aus (Gierke/ Schmidt-Eichstaedt in Die Abwägung in der Bauleitplanung, Kohlhammer Verlag Randnummer 1048).

Unter Berücksichtigung dieser Definition handelt es sich im vorliegenden Planungsfall lediglich bei der Planstraßen A und B um ein Neuvorhaben i.S. des § 2 (4) Nr. 1 LUVPG.

Im Hinblick auf die Beurteilung, ob es sich bei der Festsetzung um ein Änderungsvorhaben i.S. des § 2 (4) Nr. 2 LUVPG handelt, ist folgendes anzuführen:

Entsprechend den Ausführungen von Peters im Handkommentar zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, 2. Auflage, Nomos-Verlag, ist die Änderung eines Vorhabens eine Standortverschiebung, eine Zustandswandlung oder auch eine Maßnahme von Prozessabläufen.

In Gierke/ Schmidt-Eichstaedt in „Die Abwägung in der Bauleitplanung“, Kohlhammer Verlag Randnummer 1049 wird als „Änderung die Veränderung eines vorhandenen Verkehrsweges durch bauliche Maßnahmen definiert. Dabei müssen die Baumaßnahmen in die bauliche Substanz und in die Funktion des Verkehrswegs eingreifen. Notwendig ist, dass die vorgesehene Maßnahme zu einer vermehrten Aufnahme des Verkehrs führt. Reine Erhaltungs- und Unterhaltungsmaßnahmen reichen nicht aus.“

Eine Erweiterung eines Vorhabens i.S. des UVG erfasst jede qualitative oder quantitative Vergrößerung eines bestehenden Vorhabens.

Diese Voraussetzungen werden vorliegend nicht erfüllt. Die übrigen Verkehrsflächen sind als Wirtschaftswege einzustufen, die die Voraussetzungen die Definition einer Gemeindestraße nicht erfüllen.

Da es sich bei den Planstraßen A und B gemäß der Anlage 1 „Liste der nach Landesrecht UVP-pflichtige Vorhaben“, Ziffer 3.5 um den Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG handelt, ist für diese Planstraßen eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 7 (1) Satz 1 UVPG durchzuführen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Allgemeinde Vorprüfung zum Bebauungsplan verwiesen, die der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

**Das Ergebnis zeigt, dass durch die Verkehrsflächen keine erhebliche Beeinträchtigung von umweltrelevanten Schutzgütern erfolgt.**

**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 Aufstellung bzw. Änderung 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**

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegt nicht vor (siehe Kapitel 2.2.1 Nr. 4).

#### **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. Des Weiteren ist hier ausgeführt, dass die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag leisten. Hiermit ist u.a. gemeint, dass durch die Planungsgemeinschaften regionaleinheitliche Kriterien für die Ermittlung des Flächenbedarfs und der von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Flächenpotenziale zugrunde zu legen sind.

Gemäß Ziel Z 32 des LEP IV ist das zentrale Instrument zur Steuerung der quantitativen Wohnbauflächenentwicklung die Festlegung von verbindlichen Schwellenwerten, die durch die Planungsgemeinschaften mindestens für die Stadtn, die kreisfreien Städte sowie die verbandsfreien Städte und Gemeinden festzulegen sind.

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 regelmäßig 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).“

Der Regionale Raumordnungsplan 2017 der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (RROPL) beinhaltet zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung in den einzelnen Gemeinden die sogenannte Schwellenwertberechnung.

Der Adressat der Ziele Z 30 bis Z 33 ist allerdings die Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung (= Flächennutzungsplan) und nicht die Bebauungsplanebene.

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 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 den vorliegenden Bebauungsplan die Konsequenz, dass die in den Zielen Z 30 bis Z 33 des regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald verankerte Schwellenwertberechnung nicht 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. Hierbei muss u.a. die Feststellung eines Bauflächenbedarfs von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden. Allerdings ist unter Verweis auf eine ergangene Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 14.07.2014, Az.: 2 B 581/14.NE ist auf folgendes hinzuweisen.

Demnach muss „eine konkrete Nachfrage nach einem neuen Wohngebiet durch eine Gemeinde nicht durch eigene empirische Untersuchungen im Sinne einer Bedarfsanalyse nachgewiesen werden. Ein konkreter aktueller Bauflächenbedarf muss für ein stimmiges städtebauliches Konzept regelmäßig nicht vorliegen. Die Gemeinde darf auch für einen Bedarf planen, der sich erst für die Zukunft abzeichnet. Eine andere, engmaschigere Betrachtungsweise würde die Städtebaupolitik der Gemeinde zu sehr einengen. Dies würde dem Sinn und Zweck des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht gerecht.

Etwas anderes mag angesichts der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB - zu diesem im Einzelnen weiter unten - ausnahmsweise dann gelten, wenn für die Ausweisung eines neuen Wohngebiets außerhalb der bestehenden Ortslage in der konkreten Planungssituation offensichtlich absehbar keinerlei Bedarf besteht. Dies kann ggf. der Fall sein, wenn innerorts genügend Baulücken verfügbar sind, die bei stagnierenden Einwohnerzahlen und angesichts des demographischen Wandels ausreichen, um die lokale Nachfrage nach Bauplätzen zu befriedigen.“

Unter Berücksichtigung der Ausführungen in Kapitel 1 dieser Begründung ist ersichtlich, dass der Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere für die einheimische Bevölkerung nicht durch

die Schließung von innerörtlichen, im Privateigentum befindlichen Baulücken herbeizuführen ist und nur unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bedient werden kann.

Unter Verweis auf das vorgenannte Urteil des Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 14.07.2014, Az.: 2 B 581/14.NE ist eine gemeindliche Siedlungsentwicklung nicht allein auf rein statistischen Werten gerechtfertigt.

Vielmehr sind hierbei auch andere relevante Gründe anzuführen, die die zu einem ständigen Nachfragebedarf an geeigneten Wohnbauflächen führen.

Für den vorliegenden Planungsfall können in Ergänzung zu den Erkenntnissen aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zum rechnerischen Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs in Sinzig weitere städtebauliche Gründe zur Rechtfertigung der Planung herangezogen werden, die zu einem ständigen Nachfragebedarf an geeigneten Wohnbauflächen führen:

1. räumliche Nähe zur Wirtschaftsregion Köln/ Bonn,
2. Arbeitsplatzangebot in der Region (u.a. stadteigene Gewerbegebiete),
3. Lagegunst zu den übergeordneten Straßen BAB 61 und B 9,
4. das hohe Naturraumpotenzial im Bereich Rhein-Ahr-Eifel sowie die
5. vorhandene Infrastruktur um Bereich Versorgungsinfrastruktur, Bildung und Betreuung.

---

### 3 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig stellt das **Plangebiet überwiegend** als Fläche für die Landwirtschaft dar.

In der derzeit laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Stand Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB, sind die zur Überplanung anstehenden Flächen als Wohnbaufläche dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit nicht entsprochen. Dies ist bei der Anwendung des § 13b BauGB aber auch nicht zwingend erforderlich.

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

Bodenrelevante Spannungen in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetriebs und der hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Der Flächennutzungsplan ist lt. Vorhabe des Baugesetzbuchs im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen; ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB entbehrlich, da die zuvor erwähnte geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird.

Die Stadt wird die Anpassung des Flächennutzungsplans im Rahmen der zuvor erwähnten Neuaufstellung vornehmen.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig, Quelle Stadtverwaltung Sinzig

## 4 ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND UMWELTRELEVANTEN RAHMENBEDINGUNGEN

Die Beschreibung der zum derzeitigen Planungsstand bekannten städtebaulich relevanten Rahmenbedingungen erfolgt in Form eines Steckbriefs und stellt sich wie folgt dar:

### 4.1 Städtebaulich relevante Rahmenbedingungen

Merkmal	Erläuterungen
Raumordnung	<p><u>Landesentwicklungsprogramm LEP IV</u></p> <p>Das LEP IV zeigt für die zur Überplanung anstehenden Flächen in seinem zeichnerischen die Randlage in einem landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft.</p> <p>Folgende relevante Grundsätze im Textteil sind zu nennen:</p> <p>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 Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.</p> <p>Grundsatz G 51 des LEP IV, wonach eine Zuordnung des Wohnraumes in räumlicher Nähe und barrierefrei zur sozialen Infrastruktur und Einrichtungen der Grundversorgung erfolgen soll. Die Ausweisung in zumutbarer Entfernung stellt insbesondere für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen eine wichtige Voraussetzung im Rahmen der Daseinsgrundfunktionen dar.</p> <p>Ziel Z 34 des Landesentwicklungsprogramms LEP IV gibt die Vermeidung von bandartigen Siedlungsentwicklungen vor.</p> <p><u>Regionaler Raumordnungsplan Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROPL)</u></p> <p>Der RROPL stellt die Lage in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion dar.</p> <p>Weitere zeichnerische Darstellungen trifft der RROPL nicht.</p> <p>Im Textteil sind neben den in Kapitel 4 angeführten Aussagen zu den Zielen Z 30 bis 33 folgende relevante Aussagen für den Belang „Wohnen“ enthalten:</p> <p>Grundsatz G 14 des RROPL besagt, dass eine Wohnbauflächenausweisung in enger Anlehnung an der bestehende Siedlungsstruktur vorzunehmen ist.</p> <p>Gemäß Grundsatz G 16 beinhaltet die Anbindung neuer größerer</p>

Merkmal	Erläuterungen
	<p>Siedlungsgebiete möglichst an den ÖPNV.</p> <p>Entsprechend dem Grundsatz G 77 des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (RROPL) soll die Ausweisung von Siedlungsflächen vorrangig in lärmarmen Gebieten erfolgen.</p>
Lage im Raum	<p>Das Plangebiet liegt im Stadtteil Löhndorf und hier am südwestlichen Ortsrand.</p> <p>Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nördlich durch die Erschließungsstraße „Prümer Straße“ bzw. der vorhandenen „Ortsrandbebauung“,</li> <li>▪ im Süden durch die Wegeparzelle Flur 3, Nr. 141/3 bzw. die südliche Grenzen der Parzelle Flur 7, Nr. 228</li> <li>▪ im Osten durch die rückwärtigen Grenzen der Parzellen Flur 3, Nrn. 361, 152/7 sowie die östliche Grenze der Parzellen Nr. 154,</li> <li>▪ im Westen durch die Verlängerung des bisherigen Ortsrandes in südliche Richtung.</li> </ul>
Nutzung	<p>Die Umgebungsbebauung, die sich auf der Grundlage des Bebauungsplans „Am Landgraben“ entwickelt hat, ist überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. Südlich der „Prümer Straße“ liegt – künftig „eingebettet“ in das Neubaugebiet – eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.</p> <p>Die südlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau und Grünland) gekennzeichnet.</p> <p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke dienen der Landwirtschaft und werden intensiv als Acker- oder Grünland bewirtschaftet.</p>
Erschließung	<p>Die Erschließung des Plangebietes an das übergebietliche Straßennetz kann über die „Prümer Straße“ i.V.m. der Straße „Am Landgraben“ sowie „Kreuzstraße“ und „Keltenstraße“ hergestellt werden.</p> <p>Insbesondere die Prümer Straße“, die Straße „Am Landgraben“ sowie die „Keltenstraße“ dienen neben der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke der Aufnahme und Ableitung des gebietsbezogenen Verkehrs.</p> <p>Die Wegeparzelle Flur 3, Nr. 358 bzw. 224/6, die in Verlängerung zur Straße „Am Landgraben“ in südliche Richtung verläuft, dient dem landwirtschaftlichen Nutzverkehr für die Erschließung der im Außenbereich gelegenen Nutzflächen. Dies gilt ebenso für die Wegeparzelle Flur 3, Nr. 141/3, die entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft. Gleichzeitig haben diese Wege eine Bedeutung für die Feierabend- und Naherholung. Sie übernehmen eine Verbindungsfunktion für die Bevölkerung zwischen Siedlungskörper und dem Außenbereich.</p>

Merkmal	Erläuterungen
	<p>Ebenfalls hat die Wegeparzelle Nr. 152/5 eine wichtige Bedeutung für die fußläufige Erreichbarkeit. In dieser Wegeparzelle sind zudem Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Sinzig verlegt.</p>
<p>Topographie</p>	<p>Die Auswertung der Topographie auf der Grundlage der TK 25 zeigt folgende Verhältnisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Bereich westlich der Wegeparzelle Flur 3 Nr. 358 bzw. 224/6</u>                      ansteigendes Gelände von der Wegeparzelle in westliche Richtung um ca. 2%,                      ansteigendes Gelände vom südlichen Ortsrand in südliche Richtung um ca. 8%.</li> <li>▪ <u>Bereich östlich der Wegeparzelle Flur 3 Nr. 358 bzw. 224/6</u>                      abfallendes Gelände von der Wegeparzelle in östliche Richtung um ca. 2%,                      ansteigendes Gelände vom südlichen Ortsrand in südliche Richtung um ca. 6%.</li> </ul> <p>Insgesamt weist das Gelände für die geplanten Nutzungen eine noch günstige Erschließungsfreundlichkeit auf.</p>
<p>Ver- und Entsorgung</p>	<p>In der „Prümer Straße“ sind Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden.</p> <p>Weitergehende Einzelheiten hierzu sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden zu klären.</p>
<p>Planungsrecht</p>	<p>Vollständige Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB.</p> <p>Lediglich die Parzellen Gemarkung Löhndorf, Flur 3, Nrn. 361, 366 und 367 sowie einer Teilfläche der Parzelle Nr. 152/7 liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Landgraben“.</p>

## 4.2 Umweltrelevante Rahmenbedingungen

Umwelt	
<p>Tiere und Pflanzen</p>	<p>Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die artenschutzrechtliche Voruntersuchung verwiesen, die der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.</p>
<p>Fläche, Boden und Geologie</p>	<p>Für das Schutzgut sind unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorbelastungen in Form von Dünger- und Pestizideintrag sowie das regelmäßige Befahren im Rahmen der Bewirtschaftung durch den vorliegenden Bebauungsplan folgende Beeinträchtigungen im Bereich der geplanten Siedlungsflächen zu erwarten:</p>



	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ dauerhafter Verlust von Produktionsfläche für die Landwirtschaft,</li><li>▪ Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion,</li><li>▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion sowie</li><li>▪ Eintrag von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen.</li></ul>
Wasser	<p>Innerhalb der zur Überplanung anstehenden Flächen sind keine Schutzgebiete und Oberflächengewässer vorhanden.</p> <p>Erkenntnisse über die Gefährdung bei Sturzregen liegen zum jetzigen Stand der Planung nicht vor.</p> <p>Unter Berücksichtigung der zum Schutzgut Boden bereits angeführten anthropogenen Vorbelastungen können folgende Beeinträchtigungen entstehen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,</li><li>▪ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,</li><li>▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,</li><li>▪ Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen und</li><li>▪ Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss.</li></ul>
Luft und Klima	<p>Die angestrebte Siedlungsentwicklung betrifft bisher noch unbebaute Flächen, die eine kleinräumige Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche (landwirtschaftliche Nutzfläche) sowie aufgrund der topographischen Verhältnisse für den Kaltluftabfluss haben. Unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse fließt die Kaltluft in Richtung der Siedlungsflächen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die bereits vollzogene Bebauung trotz der aufgelockerten Bebauung eine Barrierewirkung hervorruft.</p> <p>Eine übergebietliche Bedeutung ist nicht abzuleiten.</p> <p>Die Kaltluftproduktion auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen bleibt unverändert erhalten.</p> <p>Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Luft und Klima auftreten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ die Herausbildung von Wärmeinseln durch die Versiegelung,</li><li>▪ das Entstehen einer möglichen Barrierewirkung für Luftaustauschbahnen bzw. den Kaltluftabfluss durch die Anordnung der baulichen Anlagen und</li><li>▪ Auswirkungen für das Kleinklima durch die zu erwartende</li></ul>

	<p>Versiegelung in Form von Aufwärmung.</p> <p>Mit der vorgesehenen Ausweisung einer Wohnfläche werden keine emittierenden Anlagen angesiedelt, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können.</p>
Landschaft	<p>Die geplante Neuausweisung der Siedlungsfläche erfolgt in eine durch anthropogene Vorbelastungen gekennzeichnete Situation hinein.</p> <p>Mit der Planung werden neue Bauvorhaben hinzukommen, die entsprechend in die Landschaft wirken. Gleichzeitig wird das Landschaftsbild durch die hinzukommenden Gebäude und Freiflächen neu gestaltet.</p> <p>Es können Auswirkungen für das Landschaftsbild durch die Einsehbarkeit bzw. die Fernwirkung des hinzukommenden Vorhabens entstehen.</p> <p>Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung haben die Wirtschaftswege, die den Siedlungskörper mit der freien Landschaft verbinden. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben keine „aktive“ Bedeutung für die der Feierabend- und Naherholung, zumal sie im Privateigentum und somit für den Erholungssuchenden nicht zugänglich sind.</p> <p>Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Ausweisung einer Siedlungsfläche keine vollständige Behebung der optischen Störungen im Landschaftsbild erfolgen kann.</p> <p>Ein Planungsziel ist daher eine landschaftsgerechte „Neugestaltung“ des Planvorhabens. Um diesen Ansprüchen gerecht werden zu können, werden in der Ebene des Bebauungsplans verschiedene Festsetzungen wie etwa die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen, die Bauweise sowie Maßnahmen zur inneren und randlichen Eingrünung getroffen.</p>
Biologische Vielfalt	<p>Mit der angestrebten Siedlungsentwicklung wird es zu einer Änderung der Gestalt und der Funktion der Flächen kommen. Allerdings sind durch die Bebauung bisher der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung dienende Flächen betroffen, die nach derzeitiger Einschätzung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung führt.</p>
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<p>Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch außerhalb des Plangebiets gelegene gewerbliche Lärmquellen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht abzuleiten.</p> <p>In einer Entfernung von rund 600 m verläuft westlich des Plangebiets die Bundesautobahn BAB 61.</p> <p><b>Lärmaktionsplan</b></p>
Schutzgebiete	<p>Natura-2000-Schutzgebiete sowie pauschal geschützte Flächen sind gemäß den vorliegenden Erkenntnissen nicht betroffen. Auf die Ausführungen in Kapitel 2.2.1 Nr. 4 zur möglichen Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten wird verwiesen.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Naturpark „Rhein-Ahr-Eifel“. Die Rechtsverordnung vom 23.05.1980 regelt in § 1 (2), dass Flächen innerhalb ei-</p>

	<p>nes künftig zu erlassenden Bebauungsplans nicht Bestandteil der Satzung sind.</p> <p>Weitere Schutzgebiete sind gemäß den vorliegenden Erkenntnissen aus dem Programm LANIS Rheinland-Pfalz nicht betroffen.</p>
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Unter Berücksichtigung der Liste der Kulturdenkmäler in der Stadt Sinzig sind von der Planung keine Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen.</p> <p>Im Einmündungsbereich der Wegeparzellen Flur 3, Nr. 358 und 152/5 ist ein Bildstock vorhanden.</p>
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<p>Eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung kann ermöglicht werden.</p> <p>Die vorliegende Erschließungskonzeption berücksichtigt die Anforderungen der Müllfahrzeuge insbesondere hinsichtlich eines problemlosen Wendens.</p> <p>Des Weiteren wurde durch das Ingenieurbüro Porz und Partner Partnerschaftsgesellschaft mbB, Am Finkenstein 35, 53489 Sinzig, eine Entwässerungsplanung erstellt. Diese bedarf im weiteren Verfahren der Abstimmung mit der zuständigen Stelle der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft und den Stadtwerken Sinzig.</p>
Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Keine Betroffenheit
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,	nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betroffenheit
Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als	<p>Die angestrebte Siedlungsentwicklung wird zur Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche führen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Siedlungsentwicklung in den Außenbereich im Ortsteil Löhndorf „zwangsläufig“ zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen führt.</p>

Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	<p>Die durchgeführte Wohnbauflächenbedarfsermittlung (siehe Kapitel 2.2.6) zeigt, dass der prognostizierte Flächenbedarf in der Stadt Sinzig nur durch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bedient werden kann. Verfügbare Innenpotenziale und Baulücken im notwendigen Umfang stehen nicht im ausreichenden Maß zur Verfügung.</p> <p>Die Eigentümer der zur Überplanung anstehenden Flächen sind aktiv in den Planungsprozess eingebunden und haben gegenüber der Stadt grundsätzlich die Bereitstellung ihrer Flächen für die angestrebte Siedlungsentwicklung signalisiert.</p> <p>Der überwiegende Teil der Flächen steht nicht im Eigentum von Landwirten. Dauerhafte Pachtverhältnisse mit einer Laufzeit von &gt; 12 Jahren liegen nicht vor.</p> <p>Die im Eigentum eines Landwirts stehenden Flächen werden durch den Besitzer ebenfalls dem „Baulandmarkt“ zur Verfügung gestellt.</p>
Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	<p>Seitens der Stadt Sinzig ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §§ 13a und 13b BauGB vorgesehen.</p> <p>Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet.</p> <p>Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13a (1) und § 13b BauGB generell.</p>
<b>Fazit</b>	<p>Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte Bauleitplanung nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen eine umweltverträgliche Planung gewährleistet werden kann.</p>

### 4.3 Artenschutz

Das Planungsbüro Michael Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel hat eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum vorliegenden Bebauungsplan erstellt.

Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. An dieser Stelle wird auf diese Untersuchung zwecks Vermeidung von Wiederholungen hingewiesen.

In der Zusammenfassung in Kapitel 4 „Zusammenfassung“ kommt das Gutachten zu folgender Einschätzung:

#### Vögel

Im Rahmen der Potenzialanalyse lässt sich mit Bezug zur bestehenden Nutzung des Plangebietes ableiten, dass eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung avifaunistischer Arten durch die Bebauung des o.a. Plangebietes nicht zu erwarten ist, vor allem, da die Gehölze im Bereich der öffentlichen Flächen erhalten bleiben.

Durch die bestehende Lärm- und Bewegungsunruhe im Bereich der Siedlung und durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, ist von keiner dauerhaften Vergrämung von Vogelarten durch eine bauliche Nutzung des Plangebietes auszugehen. In unmittelbarer und mittelbarer Entfernung (v.a. westlich, südlich und östlich des Plangebietes) finden sich vergleichbare und höherwertige Biotopstrukturen, die besiedelt werden können.

### Fledermäuse

Dadurch, dass die Bauarbeiten während des Tages realisiert werden, ist davon auszugehen, dass Fledermausarten, die im Bereich des Plangebietes jagen, keine Beeinträchtigungen erfahren.

Durch den Erhalt der nördlich Gehölzstrukturen des öffentlichen Bereichs, ist von keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung möglicher Fortpflanzungshabitate/Quartiere auszugehen.

Durch die bestehende Lärm- und Bewegungsunruhe infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, in Verbindung mit der Lage an der Siedlungsperipherie, ist von keiner dauerhaften Vergrämung von Fledermausarten durch eine bauliche Nutzung des Plangebietes auszugehen.

Es kann festgehalten werden, dass der Planungsraum aufgrund der intensiven Nutzung überwiegend als temporäres Nahrungshabitat genutzt wird, Darüber hinaus finden sich in den Feldgehölze entlang der Erschließung vereinzelt Neststandorte, die als Brutstätten dienen. Vor dem Hintergrund des Erhalts der Gehölzstrukturen im öffentlichen Bereich und dem damit verbundenen Habitatpotential, stellt der Planungsraum zum jetzigen Zeitpunkt keine Fläche dar, die im Falle der o.g. Entwicklung zu einer erheblichen und nachhaltigen Schädigung oder Zerstörung der Population faunistischer Arten führt.

Der Planungsraum und die angrenzenden Flächen werden durch verschiedene Nutzer unterschiedlich stark frequentiert. Dadurch ist eine kontinuierliche Lärm- und Bewegungsunruhe im Plangebiet gegeben.

Alle Arten können in den unmittelbar angrenzenden und störungsärmeren Landschaftsräumen mit vergleichbaren oder besseren Biotopqualitäten ausweichen, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung potenziell betroffener Arten abzuleiten ist.

Der Planungsraum weist keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte 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 im Falle der Bebauung, lokale Populationen zerstört oder erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Es bestehen weiterhin, aufgrund der anthropogen überprägten Biotopstruktur des Plangebietes, keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Arten mit erhöhtem Schutzstatus.

### Grünland

Im Süden des Plangebietes besteht eine Glatthaferwiese, hier dominieren vor allem Obergräser wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) oder Honiggras (*Holcus lanatus*), der Kräuteranteil ist gering bis sehr gering. Die Bestände sind überwiegend nicht als § 15-Biotop einzustufen (kein bzw. zu geringer Kräuteranteil, zu geringe Anzahl von Kennarten). Lediglich im Osten ist eine kleine Teilfläche von ca. 340 m<sup>2</sup> vorhanden (vgl. Aufnahme 4 und Abb.1), die die erforderlichen Kriterien erfüllt und als C-Ausprägung an der unteren Schwelle zur § 15-Zuteilung einzustufen ist. Ein Eingriff (Bebauung) in diesem Bereich ist kompensierbar.

Im Norden des Plangebietes bestehen häufig gemähte Scherrasen (Biototyp HM4c), die nicht unter den Schutz des § 15 LNatSchG fallen. Im Westen des Plangebietes ist zudem noch eine Klee gras-Einsaat als weiterer, nicht geschützter Biototyp vorhanden.

### Schlussbetrachtung

Aus naturschutzfachlicher Sicht führt eine Bebauung des Plangebietes zu keinerlei negativen Auswirkungen für faunistische und floristische Arten. Eine Bebauung des Plangebietes, inklusive der ca. 350 m<sup>2</sup> großen Pauschalschutzfläche, Kategorie „C“, ist durch eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 (3) BNatSchG möglich.

Daher steht einer Bebauung des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildung), aus artenschutzrechtlichen Gründen nichts entgegen, da keine Konflikte gemäß § 44 BNatSchG abzuleiten sind.

---

## 5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN00

---

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren. Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist hierfür insbesondere die rechtliche Situation ausschlaggebend.

Als eine wesentliche Anwendungsvoraussetzung für Bebauungspläne nach § 13b BauGB ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Wohnnutzung definiert.

In einem Urteil des BayVGH (VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) ist entschieden worden, dass, soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) eröffnen sollte, die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten ist, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.

Vor diesem Hintergrund sind im vorliegenden Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben der zitierten Entscheidung werden die im Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO für ausnahmsweise zulässig deklarierten Anlagen und Einrichtungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen für unzulässig erklärt. Ebenso sind die grundsätzlich die lt. Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO allgemein

zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke für unzulässig erklärt worden.

Diese haben keinen wohnähnlichen Charakter und übernehmen für das Plangebiet keine dem Wohngebiet dienende Funktion. Somit erfüllen diese Einrichtungen den im § 13b BauGB eingeforderten wohnähnlichen Charakter nicht.

Zudem fügen sie sich hinsichtlich ihrer Funktion nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Baugebiets ein. Dies betrifft zum einen den nicht vorhandenen Bedarf an dieser Stelle des Gemeindegebiets, die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens mit der Konsequenz einer zusätzlichen Beeinträchtigung des innerörtlichen Straßennetzes, möglicher Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner durch den Verkehr und den Betrieb sowie die Flächenintensität dieser Einrichtungen.

## 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 Geschoß- und Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

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

### 5.2.1 Geschoßflächen- und Grundflächenzahl

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

Im vorliegenden Planbereich sind die Geschoß- und Grundflächenzahl mit  $GFZ = 0,8$  und  $GRZ = 0,4$  festgesetzt worden.

Für die künftigen Bauherren kann auf diese Weise eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks ist möglich und gleichzeitig verbleibt ein ausreichender Flächenteil für die gärtnerische Nutzung bzw. die Anlage von Frei- und Grünflächen.

Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insoweit Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird und bestimmte Grundstücksflächen von einer Bebauung mit Hauptgebäuden verschont bleiben.

Allerdings besteht unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und der hierfür eingeräumten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO kein vollständiger Bauauschluss bzw. eine flächenschonende Inanspruchnahme auf den Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

## 5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung wegen der Lage am Ortsrand sowie den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung, die insgesamt eine homogene Höhenentwicklung aufweist, notwendig.

Die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen bewirkt neben dem „Sich-Einfügen“ in die Umgebung grundsätzlich eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Als ein Planungsziel hat die Stadt die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur definiert. Hierbei sollen neben den regionstypischen Gebäuden mit geneigten Dächern (Sattel- und Krüppelwalmdach) auch derzeit als „modern“ geltende Gebäude mit einseitigem Pultdach und Flachdach möglich sein. Die angeführten Gebäudetypen wirken jedoch je nach Höhengestaltung unterschiedlich.

Um insbesondere für die Gebäude mit einem einseitigen Pultdach sowie mit Flachdach eine überdimensionierte Wirkung zu vermeiden, erfolgt eine differenzierte Betrachtung bei der Bestimmung der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung und der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse mit  $Z = II$  wie folgt festgesetzt.

### I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung $> 10^\circ$ (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeldach)

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	9 m	6,5 m

### II Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst)

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	8 m	6,5 m

### III Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von $0^\circ$ bis zu $10^\circ$ )

Gebiet	Gebäudehöhe siehe Definition a)	Höhe mit Attika siehe Definition b)
WA	8,5 m	7 m

Bei der Festlegung des oberen Maßbezugspunktes erfolgt bei der Flachdachbebauung eine Differenzierung.

Bei der Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt des Gebäudes wie folgt zu ermitteln:

- Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika).



Als unterer Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die an das jeweilige Baugrundstück angrenzende anbaufähige Straßenverkehrsfläche herangezogen. Dieser Maßbezugspunkt hat gegenüber der Oberkante des natürlichen Geländes den Vorteil, dass er nicht beliebig verändert werden kann und somit eindeutig nachvollziehbar ist.

Die Festlegung der Höhenentwicklung berücksichtigt die Ansprüche nach Umsetzung einer im Stadtteil Löhndorf typischen Bebauung. Die Vorgaben aus der Umgebungsbebauung werden aufgenommen und tragen künftig zu einer homogenen „Höhenausbildung“ der Bebauung bei.

## **5.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

### **5.3.1 Bauweise**

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt worden.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

Ziel dieser Regelung ist die Umsetzung von der Umgebungsbebauung entsprechenden Baukubaturen. Sie entspricht zudem der in Löhndorf vorherrschenden Bebauungsform in den neuzeitlichen Wohngebieten und somit dem Ortscharakter.

Mit dieser abweichenden Bauweise soll insbesondere eine verdichtet wirkende Bauweise vermieden werden. Aus diesem Grund sind Hausgruppen nicht zulässig. Diese Bebauungsform könnte zu einer verdichteten Bauweise führen, die aus Sicht der Stadt eher städtischen Lebensformen gerecht wird. Hausgruppen würden in der Umgebung als Fremdkörper wirken und sich nicht einfügen.

### **5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen**

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den Grundstücken sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen bestimmt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Diese Festsetzung trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einzuräumen sowie dem gewählten Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes Rechnung tragen zu können.

Darüber hinaus werden weitere Regelungen zur Steuerung der Unterbringung baulicher Anlagen im Bebauungsplangebiet getroffen. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.4 verwiesen.

#### 5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Überdachte Stellplätze (= Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Damit soll das „Hineinragen“ von auf den Privatgrundstücken parkenden Kraftfahrzeugen in den Straßenraum verhindert werden.

Mit dieser einschränkenden Regelung soll auch eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden. Zudem soll ein Beitrag für die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes geleistet werden.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5 m zur angrenzenden öffentlichen Straße freizuhalten. Auf dieser Fläche kann bei Benutzung der Garage wie z.B. beim Ein- und Ausparken oder dem Be- und Entladen das Fahrzeug abgestellt werden, ohne dass hierzu der öffentliche Straßenraum beansprucht werden muss. Auf diese Weise wird ebenfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Bereich berücksichtigt.

#### 5.5 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Einmündungsbereich der Wegeparzellen Flur 3, Nr. 358 und 152/5 ist ein Bildstock vorhanden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung erfolgt die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildstock“ festgesetzt.

#### 5.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Planungsziel der Stadt ist die erwähnte Umsetzung einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung. Verdichtete Bauweisen sollen vermieden werden, so dass städtische geprägte bzw. verdichtete Bauformen wie etwa Mehrfamilienhäuser im Plangebiet nicht entstehen sollen.

Neben der Möglichkeit nach Errichtung eines Wohngebäudes soll den künftigen Bauherren und Bewohnern zudem ein ausreichend bemessener Freiflächenanteil auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden, der eine entsprechende „Entfaltung“ des Einzelnen zu Zwecken der Erholung/ Kommunikation/ Spiel ermöglicht..

Vor diesem Hintergrund nimmt der Bebauungsplan in Ergänzung zu der getroffenen Festsetzung zur Bauweise eine Steuerung der Belegungsdichte der Wohngebäude vor und regelt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.

#### 5.7 Verkehrsflächen

Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsflächen (Planstraßen A bis D) fest.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen bewirkt die planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Flächen.

In diesem Zusammenhang ist für die Ebene des Bebauungsplans jedoch folgendes zu beachten: Die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der Ebene des Bebauungsplans ist grundsätzlich nur rein bodenrechtlicher Natur. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Ausbaudetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung erfolgen in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden zum einen „erstmalig“ Verkehrsflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Planstraßen A und B.

Die Herstellung dieser Planstraßen wird für die Erschließung der im Bebauungsplangebiet gelegenen Baugrundstücke notwendig. Die Planstraßen weisen eine Breite von 5,5 m auf und ermöglichen somit dem im Plangebiet maßgeblichen Begegnungsverkehr Pkw/ Pkw ein problemloses Befahren. Auch genügt diese Breite den Ansprüchen für eine Befahrbarkeit der Fahrzeuge der Abfallentsorgung sowie für Rettungsfahrzeuge.

Sowohl die Planstraße A als auch die Planstraße B sind als Stichstraße konzipiert. An deren Ende sind Wendeanlagen vorgesehen, die einem 3-achsigen Müllfahrzeug ein Wenden ermöglichen. Grundlage für die Festsetzung der Verkehrsflächen ist die Straßenplanung des Ingenieurbüros Porz und Partner Partnerschaftsgesellschaft mbB, Am Finkenstein 35, 53489 Sinzig.

Für die innergebietliche Erschließung bzw. Erreichbarkeiten werden 2 Fußwege festgesetzt. Diese sind als Verkehrsfläche besonderer Verkehrsfläche ausgewiesen. Sie übernehmen in erster Linie innergebietliche Funktion und sollen die fußläufige Erreichbarkeit auf „kurzem“ Weg ermöglichen.

Des Weiteren trifft der Bebauungsplan für bereits bestehende Verkehrsflächen entsprechende Festsetzungen. Das wesentliche Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung dieser Wege. Es handelt sich hierbei zum einen um die Wegeparzelle Nrn. Flur 3, Nr. 358 bzw. 224/6. Dieser Weg verläuft in Verlängerung zur Straße „Am Landgraben“ in südliche Richtung und dient dem landwirtschaftlichen Verkehr für die Erreichbarkeit der hieran angrenzenden Acker- und Grünlandflächen.

Ebenso wie die Wegeparzelle Nr. 152/5 hat dieser Weg eine wichtige Bedeutung für die fußläufige Erreichbarkeit der angrenzenden Flächen im Außenbereich und somit für die Feierabend- und Naherholung. In der Wegeparzelle Nr. 152/5 sind zudem Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Sinzig verlegt. Mit der Festsetzung als öffentliche Fläche kann eine hinreichende Sicherung gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan setzt eine weitere Verkehrsfläche als Wirtschaftsweg fest. Diese Fläche liegt in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs. Sie übernimmt eine Erschließungsfunktion für hieran angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen. Gleichzeitig dient sie als optionaler Anschlusspunkt für eine mögliche Siedlungsentwicklung zu einem späteren Zeitpunkt.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht 29 Baugrundstücke vor. Das Verkehrsaufkommen durch die neu hinzukommenden Baugrundstücke lässt sich demnach wie folgt berechnen:

- |   |     |
|---|-----|
| ▪ Zahl der Baugrundstücke =                           | 29  |
| ▪ Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude = | 2   |
| ▪ Wohneinheiten „neu“ =                               | 58  |
| ▪ Belegungsdichte Personen/ Wohneinheit =             | 2,2 |
| ▪ Einwohner „neu“ =                                   | 128 |
| ▪ Anzahl der Pkw je Einwohner in Sinzig               |     |

(gemäß Statistischem Landesamt RLP (01.01.2019))

10.538 Pkw/ 17.614 Einwohner = 0,598 Pkw/ EW

- Verkehrsaufkommen = 128 EW \* 0,598 Pkw/ EW = 77 Pkw

Unterstellt man 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag, ergeben sich ca. 193 Fahrzeugbewegungen.

Das Hessische Verwaltungsgericht hat im Urteil vom 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N unter Verweis auf die ständige Rechtsprechung der Bausenate des hessischen Verwaltungsgerichtshofs geurteilt, dass die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung des Interesse eines Anliegers bewirkt, von planbedingtem Mehrverkehr verschont zu bleiben (u.a. Hessischer VGV, Urteil vom 27.07.2017 - 4C 1338/16, Hessischer VGV, Urteil vom 17.08.2017-4C 2760/16N.).

## 5.7 Grünflächen

Beidseitig der Wegeparzelle Nr. 152/5 liegen derzeit Flächenteile, die im Eigentum der Stadt Sinzig stehen. Die im Bereich der Parzelle Nr. 153 gelegenen Flächenteile sollen künftig den Baugrundstücken zugeordnet werden.

Aus diesem Grund erfolgt die Festsetzung als private Grünfläche. Die Böschungfläche soll künftig – analog zu der festgesetzten Verkehrsgrünfläche - als Wegebegleitgrün dienen.

Wie bereits erwähnt, verlaufen innerhalb der Flächen verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke, die eine bauliche Nutzung dieser Flächenteile ausschließen. Dies wird durch die überlagernde Festsetzung eines Leitungsrechts dokumentiert.

## 5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im vorangegangenen Kapitel wurde auf die vorhandenen Leitungen der Stadtwerke Sinzig in der Parzelle Flur 3 Nr. 152/5 hingewiesen.

Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 21 BauGB die planungsrechtliche Sicherung. Allerdings bedarf diese noch der dinglichen Sicherung in Form einer Grunddienstbarkeit.

## 5.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 5.9.1 Vorgartenbereich

Als grünordnerische Festsetzung wird auf den privaten Grundstücken die Gestaltung der Vorgartenbereiche getroffen.

Das Planungsziel ist die Anlage einer vegetationsreichen Grünfläche und somit die Unterbindung des Entstehens von reinen „Schotter- und Steingärten“, die zumeist nur wenige, nicht-einheimische Pflanzen aufweisen.

Der Vorgartenbereich soll als Pufferzone zwischen den vollversiegelten öffentlichen Verkehrsflächen und den bebaubaren privaten Bereichen darstellen, zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot bieten und den Übergangsbereich vom privaten in den öffentlichen Raum betonen. Mit dieser Regelung soll eine optische Aufwertung zur Gestaltung des Straßenraums und Ortsbildes herbeigeführt werden. Gleichzeitig wird aus stadt-

ökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Verbot nach Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln.

Zu diesem Zweck sind mindestens 30% der Vorgartenfläche des jeweiligen privaten Baugrundstücks als vegetationsreiche Grünfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln. Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen. Schotter- und Steingärten sind unzulässig.

Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen vorderer Häuserflucht und der Straßenbegrenzungslinie.

### **5.9.2 Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen**

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen u.ä. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

Diese Regelung soll einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten.

Die Formulierung als Soll-Vorschrift bedeutet, dass diese Festsetzung grundsätzlich umzusetzen ist. Jedoch soll sie in begründeten Einzelfällen der zuständigen Genehmigungsbehörde im Rahmen der Ausübung des Ermessensspielraumes eine Abweichung hiervon ermöglichen beispielsweise bei der Gewährleistung einer barrierefreien Zugänglichkeit.

### **5.9.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 25% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Sie sind dauerhaft durch zu unterhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Ziel dieser Festsetzung ist die Gewährleistung einer inneren Durchgrünung des Plangebietes zur Aufwertung des Ortsbildes. Auf diese Weise soll ein Übergang vom bebauten Siedlungsbereich in den Außenbereich und die Lage am Siedlungsrand eine grünordnerische Aufwertung erfahren.

Weitere grünordnerische Festsetzungen, insbesondere in Form der Festlegung von konkreten Flächen werden auf den privaten Baugrundstücken nicht getroffen, um dem jeweiligen Privateigentümer einen Spielraum/ Freiheit bei der Freiflächengestaltung einräumen zu können.

---

## 6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine planerische Zurückhaltung ausgeübt.

Diese planerische Zurückhaltung bei der Regelung zur Baugestaltung ist darauf zurückzuführen, dass in der näheren Umgebung kein einheitliches bzw. gesamtheitlich begründbares Gestaltungskonzept erkennbar vorliegt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist daher lediglich eine Regelung zur Dachgestaltung aufgenommen worden.

Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen können grundsätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO).

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen begründen aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Neben dem angeführten Grund der Einbindung in das Landschaftsbild ist aufzunehmen, dass mit den angeführten Gestaltungsfestsetzungen insbesondere dauerhafte Strukturmerkmale des Gewerbegebietes festgelegt werden sollen. Es handelt sich hierbei um solche Maßnahmen, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert werden. In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes bzw. der Erhaltung von Gehölzbeständen dienen die getroffenen Regelungen zur Dachgestaltung zur Erzeugung eines eigenständigen Charakters und Wiedererkennungswertes.

---

## 7 VER- UND ENTSORGUNG

---

### 7.1 Wasserversorgung

Derzeit ist keine gesicherte Wasserversorgung vorhanden.

Weitergehende Einzelheiten sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers zu klären.

### 7.2 Abwasserbeseitigung

Im Bebauungsplangebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen, wobei das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser in die bestehende örtliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden sollen.

Weitergehende Einzelheiten sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers zu klären.

### 7.3 Stromversorgung

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

Weitergehende Einzelheiten sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers zu klären.

---

## 8 BODENORDNUNG

---

Die im Bebauungsplangebiet gelegenen Flächen stehen im Privateigentum. Die vorliegende Bauleitplanung wird durch die Eigentümer unterstützt, so dass eine Verfügbarkeit und Bereitstellung der künftigen Bauflächen für Bauinteressierte unterstellt werden kann.

Die Umsetzung des Bebauungsplans bedarf der Durchführung bodenordnerischer Maßnahmen, damit nach Zuschnitt und Größe der künftigen Nutzung entsprechende Grundstücke entstehen.

Ein förmliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht notwendig, da eine freiwillige Grenzregelung erfolgen soll.

---

## 9 FLÄCHENBILANZ

---

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil
Öffentliche Verkehrsflächen	3.654 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	13.102 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche "Gebietsgrün"	279 m <sup>2</sup>
Gesamtgröße	17.035 m <sup>2</sup>

---

## ANLAGEN

---

1. Artenschutzrechtliche Potentialanalyse zum Bebauungsplan „Oben Am Landgraben“ in der Gemarkung Löhndorf gemäß § 13 b BauGB, Planungsbüro Michael Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, Juli 2020