



**BEBAUUNGSPLANPLAN  
„IM ZEIBERBERG“  
STADTTEIL WESTUM**

**– ALLGEMEINE VORPRÜFUNG  
DES EINZELFALLS GEMÄSS  
§ 7(1) UVPG**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls  
gemäß § 7 (1) UVPG  
zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens  
nach §13a und § 13b BauGB

**Projekt:**

Stadt Sinzig  
Bebauungsplan „Im Zeiberberg“  
Stadtteil Westum

**Stand:**

22. November 2021



---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG .....	4
2	NACHWEIS DER UVP-PFLICHT.....	5
3	DATEN UND INFORMATIONSGRUNDLAGEN.....	6
4	ALLGEMEINE VORPRÜFUNG IM EINZELFALL.....	7
4.1	Allgemeines .....	7
4.2	Überschlägige Beschreibung der relevanten Merkmale des Vorhabens .....	8
4.3	Standort der Vorhaben.....	<b>12</b>
4.4	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen .....	15
5	ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG .....	16

## 1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

In der Stadt Sinzig soll im Stadtteil Westum im Bereich „Im Zeiberberg“ (= ehemaliger Campingplatz) die Ausweisung neuer Siedlungsflächen für das Wohnen erfolgen.

Die Nutzung des Campingplatzes wurde zwischenzeitlich aufgegeben und die ehemals der Freizeit und der Erholung dienende Fläche liegt brach.

Der bestehende Nachfragebedarf in der Stadt Sinzig nach Wohnbauland sowie die Verfügbarkeit einer zusammenhängenden Fläche für die angestrebte Wohnbauentwicklung hat einen privaten Vorhabenträger veranlasst, an die Stadt einen Antrag auf Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung herbeizuführen.

Das Erfordernis der Planung im Sinne des § 1 (3) BauGB ist in erster Linie mit dem bestehenden Nachfragebedarf im Stadtgebiet nach geeigneten Wohnbauflächen zu begründen. Dieser Bedarf hat sich u.a. bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans herauskristallisiert.

So wurde im Rahmen dieser Neuaufstellung durch das mit der Bauleitplanung beauftragte Ingenieurbüro u.a. 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“ weitere Flächen für die weitere Wohnbauflächenentwicklung bereitgestellt werden können.

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. Hierbei ist zu erwähnen, dass diese Flächen zumeist in Privateigentum stehen und dem Wohnungsmarkt nicht zugänglich sind. 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.

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 Mittelrhein-Ahr-Eifel-Gebiet. Das Naturraumpotenzial sowie die gute Infrastrukturausstattung im Bereich der Bildung, Kinderbetreuung und Versorgung im Stadtgebiet führen ebenfalls dazu, dass Sinzig ein bevorzugter Wohnstandort ist.

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

Ein erhöhter Nachfragebedarf nach geeigneten Wohnbauflächen ergibt sich in der Ahr-Region insbesondere auch aus der Naturkatastrophe im Juli 2021.

In diesem Zusammenhang ist 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.

Mit der angestrebten Folgenutzung kann weiterhin eine Anpassung an die städtebauliche geänderte Situation sowie eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes herbeigeführt werden. Insbesondere der optische Eindruck der auf der am Ortsrand von Westum gelegenen Fläche nach Aufgabe der Campingplatznutzung entstanden ist, beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild nachteilig.

Die Folgenutzung entspricht zudem dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, da anthropogen bereits vorbelastete Flächen in Form der versiegelten und verdichteten Abstellflächen der Freizeitunterkünfte bzw. der Verkehrsflächen überplant und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden sollen.

---

## 2 NACHWEIS DER UVP-PFLICHT

---

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Da die Grundfläche kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> bzw. 20.000 m<sup>2</sup> ist, reduzieren sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

Nach Anlage 1 Nr. 18.9 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. Anlage 1 Nr. 3.5 und § 3 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Rheinland-Pfalz (LUVPG) ist für die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, die einer Gemeindestraße nach § 3 LStrG entsprechen, allerdings eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG und Anlage 3 UVPG durchzuführen.

Sofern für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

---

### 3 DATEN UND INFORMATIONSGRUNDLAGEN

---

#### Gesetze und Vorschriften:

- Baugesetzbuch,
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen,
- Bundesnaturschutzgesetz sowie Landschaftsgesetz Rheinland-Pfalz,
- Bundesbodenschutzgesetz sowie Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel),
- Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz,
- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten,
- FFH-Richtlinie (FFH-RL),
- Vogelschutz- Richtlinie,
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz,
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz.

#### Internet:

- Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS),
- Geoportal Rheinland-Pfalz.

#### Sonstige:

- Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV),
- Regionaler Raumordnungsplan Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017,
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Sinzig,
- Artenschutzrechtliche Potentialanalyse zum Bebauungsplan „Zeiberberg“ Stadtteil Westum, Stadt Sinzig, Planungsbüro Michael Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, April 2021,

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Zeiberberg“, Stadtteil Westum, Stadt Sinzig, Planungsbüro Michael Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, Juli 2021

---

## 4 ALLGEMEINE VORPRÜFUNG IM EINZELFALL

---

### 4.1 Allgemeines

Ziel der Vorprüfung im Einzelfall ist die Klärung, ob gewisse Prüfwerte überschritten werden und somit die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedingen.

Die Vorprüfung im Einzelfall soll überschlägig erfolgen. Ein Detaillierungsgrad wie bei der Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Dennoch muss die Vorprüfung hinreichend konkret sein, um dem Anspruch an eine ordnungsgemäße Zusammenstellung des Abwägungsmaterials gerecht zu werden.

Maßstäbe für die Bewertung der bauplanerischen bedeutsamen Umweltauswirkungen der Vorhaben in vorgelagerten Verfahren sind die gesetzlichen Umwelanforderungen, die sich aus den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 BauGB ergeben in Verbindung mit den hierzu ergangenen Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

Maßstäbe können sein

- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt (§ 1 (5) BauGB),
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (§ 1 (5) BauGB),
- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) BauGB Nr. 1),
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 (6) BauGB Nr. 4),
- Belange des umweltrelevanten Schutzgüter (§ 1 (6) BauGB Nr. 7 und § 1a BauGB),
- Bodenschutzklausel,
- umweltbezogene Ziele von Raumordnung und Landesplanung,
- umweltbezogene Darstellungen im Flächennutzungsplan,
- umweltbezogene Aussagen in Fachplänen,
- Eingriffsregelung sowie
- das Trennungsgebot des § 50 BImSchG.

Die Stadt soll anhand des vorliegenden Ergebnisses in der Lage sein, ein abschließendes Urteil über die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt abgeben zu können.

## 4.2 Überschlägige Beschreibung der relevanten Merkmale des Vorhabens

Nr.	Kriterium	Bewertung unerheblich (0) weniger erheblich (1) erheblich (2)
-----	-----------	--

1	<b>Merkmale des Vorhabens</b> Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	<b>Bewertung</b>
1.1	<b>Größe des Vorhabens</b>	<b>Bewertung</b>
	<p>Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 37.025 m<sup>2</sup>. Der Anteil der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen mit dem Charakter einer Gemeindestraße i.S. des LUVPG beträgt ca. 4.419 m<sup>2</sup>.</p> <p>Das Erschließungskonzept sieht eine Anbindung an das innerörtliche Straßennetz über die „Sternstraße“ vor.</p> <p>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, B und C) fest. Darüber hinaus wird ein Teilbereich der „Sonnenstraße“ als Bestandteil der Planstraße A in das Plangebiet einbezogen.</p> <p>Diese Einbeziehung ergibt sich zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Anbindung des Plangebiets an die „Sternstraße“. Hierzu wird die Planstraße B, die zwischen der „Sternstraße“ und der „Sonnenstraße“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, notwendig.</p> <p>Für eine mögliche Erweiterung der Ortsentwicklung in südliche Richtung wird die Planstraße C festgesetzt.</p> <p>Die Herstellung dieser Planstraßen wird für die Erschließung der im Bebauungsplangebiet gelegenen Baugrundstücke notwendig. Die Planstraße weist eine Breite von 6 m auf und ermöglicht 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. Auch ermöglicht die getroffenen Breite der Verkehrsflächen die Unterbringung von Flächen für den ruhenden Verkehr. So könnte eine alternierende Anordnung der Parkstände eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung erzielen.</p> <p>Im Bereich der Planstraße B werden zusätzliche Flächen in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen. Auf diesen Flächenteilen können im Rahmen der Ausbauplanung Parkplätze für den im Plangebiet anfallenden Besucherverkehr bereitgestellt werden.</p> <p>Bestandteil der Verkehrskonzeption ist weiterhin die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Erschließung der Parzellen Nrn. 187 und 188 nach der möglichen Schaffung des Baurechts zu einem späteren Zeitpunkt.</p> <p>Zu Ausbaudetails sind in der Ebene des Bebauungsplans keine Aussagen enthalten. In dieser Planungsebene steht die planungsrechtliche Sicherung der für die Abwicklung des Verkehrs notwendigen Flächen im Vordergrund.</p>	unerheblich (0)



1.2	<b>Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten</b>	<b>Bewertung</b>
	<p>Östlich angrenzend an das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Westum I.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt zur Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO fest. Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise getroffen. Die überbaubare Grundstücksflächen sind entlang der „Sternstraße“ festgesetzt.</p> <p>Die im Geltungsbereich gelegenen Straßen (u.a. Sternstraße und Sonnenstraße) sind als Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.</p> <p>Weitere Planungsabsichten der Stadt in der unmittelbaren Umgebung bestehen derzeit nicht.</p>	Unerheblich (0)
1.3	<b>Nutzung natürlicher Ressourcen insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<b>Bewertung</b>
	<p>Die relevante öffentlichen Verkehrsfläche hat eine Größe von ca. 4.419 m<sup>2</sup>. Hiervon unterliegt ein Flächenanteil von ca. 1.011 m<sup>2</sup> bereits heute der Nutzung als Verkehrsfläche.</p> <p>Die hiervon nicht betroffenen Flächenteile beanspruchen Teilflächen, die bisher aus der Nutzung als Campingplatz bereits „baulich“ genutzt wurden oder im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westum I“ als Bauland ausgewiesen wurden.</p> <p>Nach § 7 UVPG reicht es nicht, dass Umweltauswirkungen nachteilig sind, vielmehr müssen sie zur Auslösung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auch erheblich sein.</p> <p>Dementsprechend ist auf der Grundlage des § 7 UVPG die Beurteilung der möglichen Umweltauswirkungen vorgenommen worden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des o.a. Sachverhalts ist festzustellen, dass bereits heute die für die Verkehrsflächen beanspruchten Flächen anthropogenen Vorbelastungen unterliegen.</p> <p>Besonders schützenswerte Böden sind von dem zu erwartenden Eingriff nicht betroffen. Ebenso wird durch die angestrebte Inanspruchnahme für die Herstellung der Verkehrsfläche kein schützenswerter Bereich aus Sicht von Natur und Landschaft hervorgerufen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des konkret betroffenen Schutzguts Boden und seine Funktion, die objektive Schwere der Beeinträchtigung in Form des räumlichen Umfangs sowie die Vorbelastungen aus der bereits vorhandenen Nutzung werden die Beeinträchtigung, die mit der Umsetzung der Herstellung der Verkehrsflächen hervorgerufen werden können, als nicht erheblich eingeschätzt.</p>	unerheblich (0)
1.4	<b>Abfallerzeugnis</b>	<b>Bewertung</b>
	<p>Der angestrebte Bau der Gemeindestraßen führt zu keiner Erzeugung von Abfall.</p> <p>Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen liegen nicht vor.</p>	unerheblich (0)

1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Bewertung
	<p>Nachfolgend wird eine Abschätzung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen durch zu erwartende Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen und deren Auswirkungen für die Schutzgüter Luft/ Klima sowie den Mensch vorgenommen.</p> <p><u>Verkehr und Lärm</u></p> <p>Der gebietsbezogene Verkehr wird über das klassifizierte Straßennetz abgeleitet. Hierzu wird eine Verbindung zwischen der „Sternstraße“ und „Sonnenstraße“ hergestellt (= Planstraße B).</p> <p>Lt. Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan "Im Zeiberberg" in Sinzig – Westum, VERTEC, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Hohenfelder Straße 13, 56068 Koblenz, September 2020</p> <p>ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 150 Kfz/d und Richtung zu rechnen. Für die Vormittagsspitzenstunde werden insgesamt 21 Kfz/h und die Nachmittagsspitzenstunde 30 Kfz prognostiziert.</p> <p>Auswirkungen durch den hinzukommenden Anliegerverkehr sind unter Berücksichtigung der Verteilung der Verkehrsströme über den Tag nicht zu erwarten.</p>	unerheblich (0)
	<p><u>Klima/ Lufthygiene</u></p> <p>Durch Verkehrsbewegungen kann es zu verkehrsbedingten Licht-, Schall- und Schadstoffimmissionen kommen.</p> <p>Luftschadstoffbelastungen werden sich aus einer möglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens ergeben.</p> <p>Staubentwicklungen sind nur während der Bauphase zu erwarten, die sich über einen überschaubaren Zeitraum erstrecken. Nach Umsetzung der Maßnahmen ist nicht mit einer erhöhten Staubbelastung zu rechnen.</p> <p>Im Zuge der Bauarbeiten kann es zu lokalen Erschütterungen durch den Einsatz der Baumaschinen kommen. Diese erstrecken sich jedoch nur über einen sehr begrenzten Zeitraum.</p> <p>Von dem Vorhaben gehen i.d.R. keine Geruchsentwicklungen aus.</p> <p>Mit dem Bau der Planstraße sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/ Lufthygiene zu erwarten.</p>	unerheblich (0)
	<p><u>Lichtimmissionen</u></p> <p>Das von Außenbeleuchtungen an Straßen und Gebäuden ausgehende Licht kann, ebenso wie Lärm oder Abgase, eine Belästigung darstellen.</p>	unerheblich (0)

	<p>Lichtemittierende Anlagen sind deshalb so zu errichten und betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert beziehungsweise vermindert werden. Ausschlaggebend dabei ist der jeweilige Stand der Technik. Nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind gänzlich zu verhindern und unvermeidbare auf ein Mindestmaß zu beschränken.</p> <p>Als Grundlage für die neutrale und sachliche Beurteilung von Lichteinwirkungen können die Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen des Länderausschusses für Immissionsschutz (Fassung vom 13. September 2012) herangezogen werden, für die anhand der konkreten lichttechnischen Planung in der Ebene der Baugenehmigung die Beurteilung erfolgt.</p> <p>Lichtimmissionen im Bereich der geplanten öffentlichen Straße können durch die Straßenbeleuchtung entstehen. Durch den Einsatz entsprechender Leuchtmittel und Ausrichtung der Laternen sind diese Auswirkungen jedoch vermeidbar und lösen keine Beeinträchtigungen aus.</p>	
1.6	<p><b>Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfällen, Unfälle und Katastrophen, die wirtschaftlichen Erkenntnisse zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere im Blick auf</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien</li> <li>- 1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere auf-grund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 (5a) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</li> </ul>	unerheblich (0)
	<p>Mit der geplanten Errichtung der Planstraßen sind keine direkten anlage- und betriebsbedingten Unfallrisiken zu erwarten.</p> <p>Das geplante Vorhaben erfordert keine Lagerung, den Umgang, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des Gesetzes.</p> <p>Ein indirektes Unfallrisiko wird evtl. durch den vom Vorhaben ausgelösten Anliegerkehr in das bzw. aus dem Plangebiet entstehen.</p> <p>Jedoch kann das Verhalten der Verkehrsteilnehmer nicht durch das Vorhaben beeinflusst werden, so dass dieser Belang für diese Prüfung vernachlässigt werden kann.</p>	
1.7	<p><b>Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigungen von Wasser und Luft</b></p>	
	<p>Zum Vorkommen möglicher Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor.</p> <p>Anhaltspunkte für sonstige Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigungen von Wasser und Luft, liegen nicht vor.</p>	unerheblich (0)

Ergebnis:

Die überschlägige Prüfung der umweltrelevanten Merkmale des Vorhabens zeigt, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### 4.3 Standort der Vorhaben

2	<b>Standortbezogene Merkmale</b>	<b>Bewertung</b>
2.1	<b>Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.</b>	<b>Bewertung</b>
	<p>Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:</p> <p><b>Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.</b></p> <p>Die im Geltungsbereich gelegene Fläche dienten bisher überwiegend der Nutzung als Campingplatz. Neben den Aufstellflächen für die Freizeitunterkünfte wurde eine innere Erschließung mit versiegelten/ verdichteten Wegen angelegt. Ein Sanitärgebäude gehörte ebenfalls zur Einrichtung.</p> <p>Nördlich anschließend an die ehemalige Campingfläche sind verschiedene Einrichtungen für die Ausübung des Reitsports vorhanden. Neben einer Reithalle und -ställen sind auch „Freiluftanalgen“ vorhanden. Die Reitsporteinrichtungen unterliegen der privaten Nutzung.</p> <p>Mit der Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans beabsichtigt der Eigentümer die Aufgabe der Reitanlage und die Nutzung der Flächen zu Wohnzwecken. Ein Immissionsschutzkonflikt ist somit nicht zu erwarten.</p> <p>Des Weiteren liegen in diesem Bereich die noch unbebauten Parzellen Nrn. 187 und 188, die sich als Wiese mit Baumbestand darstellen.</p> <p>Im nordöstlichen Teil sind neben den „Ausläufern“ der Campingplatznutzung private Grünflächen mit Hütten und Anlagen für die Kleintierhaltung (Vogelvoliere) vorhanden.</p> <p>Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. An den nördlichen Gebietsrand grenzt ein von der Wohnbebauung umgebener, mischgebietstypischer Gewerbebetrieb an.</p> <p>Die baulichen Anlagen der Vornutzung waren bis unmittelbar an das westlich verlaufende Gewässer III. Ordnung (Kuhbach) herangerückt</p> <p>In einer Entfernung von ca. 85 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze liegt das „Haus am Zeiberberg“ im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.</p> <p>Nördlich des angeführten Gewässers befinden sich im Bereich der „Krechelheimerstraße“ verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen wie etwa ein Kindergarten, ein Bolzplatz sowie ein Spielplatz. Diese liegen im Hinblick auf eine fußläufige Erreichbarkeit in einer zumutbaren Entfernung zum Plangebiet.</p> <p>Insgesamt ermöglichen die vorhandenen und geplanten Nutzungen ein verträgliches Nebeneinander und berücksichtigen das Trennungsgebot des § 50 BImSchG.</p>	unerheblich (0)

2.2	<b>Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes</b>	<b>Bewertung</b>
	<p>Für die Schutzgüter Boden und Wasser bestehen anthropogene Vorbelastungen aus der bisherigen Nutzung als „Campingplatz“ bzw. als Siedlungsfläche.</p> <p>Durch die angestrebte Festsetzung als öffentliche Verkehrsflächen ist eine vollflächige Inanspruchnahme und dauerhafte Versiegelung zu erwarten. Allerdings ist hierbei in Rechnung zu stellen, dass der überwiegende Teil der Flächen bereits als Verkehrsfläche bzw. bebaute Flächen genutzt werden.</p> <p>Im Bereich der geplanten Verkehrsfläche befinden sich keine schützenswerten Biotope bzw. besonders und/oder streng geschützte Tiere sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</p> <p>Aus umweltrelevanter Sicht besonders schützenswerte Böden sind von dem zu erwartenden Eingriff nicht betroffen. Ebenso wird durch die angestrebte Inanspruchnahme für die Herstellung der Verkehrsflächen kein schützenswerter Bereich aus Sicht von Natur und Landschaft beansprucht.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des konkret betroffenen Schutzguts Boden und seine Funktion, die objektive Schwere der Beeinträchtigung in Form des räumlichen Umfangs sowie die Vorbelastungen aus der bereits vorhandenen Nutzung werden die Beeinträchtigung, die mit der Umsetzung der Herstellung der Verkehrsflächen hervorgerufen werden können, als nicht erheblich eingeschätzt.</p> <p>Die Erholungsfunktion gilt insbesondere für die Bewohner, die das vorhandene Wegenetz für die fußläufige Erreichbarkeit ihrer Wohnstatt und dem Erholungsraum im Außenbereich nutzen. Dies wird durch die vorliegende Planung aber nicht nachteilig betroffen, da nach wie vor eine Verbindung an die angrenzenden Außenbereichsflächen möglich ist.</p> <p>Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Klimafunktion ist durch die Inanspruchnahme von Flächenteilen für die Herstellung der Verkehrsflächen nicht zu erwarten.</p> <p>Im Bereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale im Sinne des DSchG registriert.</p>	unerheblich (0)
2.3	<b>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes:</b>	
2.3.1	<b>NATURA-2000 Gebiete</b> Keine Betroffenheit	unerheblich (0)
2.3.2	<b>Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG einschließlich sichergestellter Naturschutzgebiete gemäß § 22 Abs. 3 BNatSchG</b> Keine Betroffenheit	unerheblich (0)

2.3.3	<b>Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG</b> Keine Betroffenheit	unerheblich (0)
2.3.4	<b>Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG</b> Das Bebauungsplangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“. Gemäß §1 (2) der Rechtsverordnung steht die Verordnung dem Erlass eines Bebauungsplans nicht entgegen. Jedoch sollen zur Wahrung der Schutzziele und -zwecke im Bebauungsplan entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen werden wie etwa die randliche Eingrünung bzw. eine innere Durchgrünung.	unerheblich (0)
2.35	<b>Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes</b> Keine Betroffenheit	unerheblich (0)
2.3.6	<b>geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes</b> Keine Betroffenheit	
2.3.7	<b>Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG</b> Keine Betroffenheit	unerheblich (0)
2.3.8	<b>Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG oder nach Landesrecht festgesetzte Heilquellschutzgebiete</b> Keine Betroffenheit	unerheblich (0)
2.3.9	<b>Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten</b> (mögliches Erreichen oder Überschreiten von Grenzwerten Qualitätsanforderungen diesbezüglicher EG-Richtlinien) Keine Betroffenheit	unerheblich (0)
2.3.10	<b>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen gemäß LEP</b> Die Stadt Sinzig ist als Mittelzentrum ausgewiesen.	unerheblich (0)
2.3.11	<b>In amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind</b> Keine Betroffenheit	unerheblich (0)

	<p>Unter Berücksichtigung der Liste der Kulturdenkmäler sind im Bereich der „Krechelheimerstraße“ zwei denkmalrelevante Einrichtungen eingetragen. Es handelt sich um einen Türsturz („Krechelheimerstraße“ 14) sowie eine Wegekapelle mit Steinkreuz.</p> <p>Eine unmittelbare Betroffenheit der vorgenannten Kulturgüter ist durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu erwarten.</p>	
--	--	--

Ergebnis:

Die überschlägige Prüfung der umweltrelevanten Merkmale des Vorhabens zeigt, dass keine nachteilige Umweltauswirkungen durch die vorhandenen Nutzungen in der Umgebung auftreten können. Ebenso wenig sind etwaige Schutzgebiete durch die Planung betroffen.

**4.4 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen**

<b>3</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>	<b>Bewertung</b>
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter Nummer und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	
<b>3.1</b>	<b>dem Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)</b>	unerheblich (0)
	Etwaige Auswirkungen sind lokal begrenzt und betreffen im Wesentlichen die umgebende Wohnbebauung in räumlicher Nähe der Planstraßen.	
<b>3.2</b>	<b>dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der möglichen Auswirkungen</b>	unerheblich (0)
	Das Vorhaben ruft keine Auswirkungen mit grenzüberschreitendem Charakter hervor.	
<b>3.3</b>	<b>der Schwere und Komplexität der Auswirkungen</b>	unerheblich (0)
	Die Auswirkungen auf alle Schutzgüter durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden nicht als schwer und komplex eingestuft. Dies ist insbesondere durch die Vorbelastungen sowie der Nutzungsstruktur in der Umgebung (Art der Nutzungen und Verkehr) bedingt.	
	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen durch die geplanten Planstraßen sind nicht notwendig.	
<b>3.4</b>	<b>der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen</b>	unerheblich (0)
	Die geplanten Planstraßen haben keine erheblichen Auswirkungen.	

<b>3.5</b>	<b>Dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen</b>	unerheblich (0)
	Die Auswirkungen während der Bauphase sind nur temporär und beschränken sich somit auf einen überschaubaren Zeitraum. Sie werden daher für alle Schutzgüter im Plangebiet nicht als erheblich eingestuft. Die geplanten Planstraßen entfalten keine erheblichen Auswirkungen.	
<b>3.6</b>	<b>Dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender und zugelassener Vorhaben</b>	unerheblich (0)
	Die geplanten Planstraßen haben keine erheblichen Auswirkungen.	
<b>3.7</b>	<b>Der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu mindern</b>	unerheblich (0)
	Die geplanten Planstraßen haben keine erheblichen Auswirkungen.	

---

## 5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

---

Die durchgeführte Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt, dass durch die beabsichtigte Errichtung der Planstraßen keine erheblichen Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Belange zu erwarten sind.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich.

Somit liegt die Anwendungsvoraussetzung der beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB vor und § 13a (1) Satz 4 steht dem nicht entgegen.

Stadt Neuwied, den

---

(Andreas Geron – Bürgermeister)