

Bebauungsplan  
**„Im Salchenberg“**  
Verfahren nach § 13b BauGB

Stadt Sinzig  
Kreis Ahrweiler  
Rheinland-Pfalz

## **Begründung**

in der Fassung für die frühzeitige Beteiligung gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs.  
1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 25. November 2022



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



Abb. 2: Luftbild (Quelle: LVermGeoRLP)

## Inhaltsverzeichnis

A. Verfahren .....	4
B. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	5
C. Planungsanlass und Planungsziele .....	6
D. Erläuterung der Planung .....	7
E. Begründung der Festsetzungen .....	9
F. Umweltbelange.....	13
G. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	16

## A. Verfahren

Der Rat der Stadt Sinzig hat in öffentlicher Sitzung am ..... den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Salchenberg“ in einem Verfahren nach § 13b BauGB (gemäß Baulandmobilisierungsgesetz vom Mai 2021) gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt, Ausgabe ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht am ....., fand vom ..... bis ..... statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden gem. § 13b i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Mail der Verwaltung vom ..... beteiligt.

Über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am ..... beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach § 13b BauGB erfolgen.

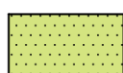
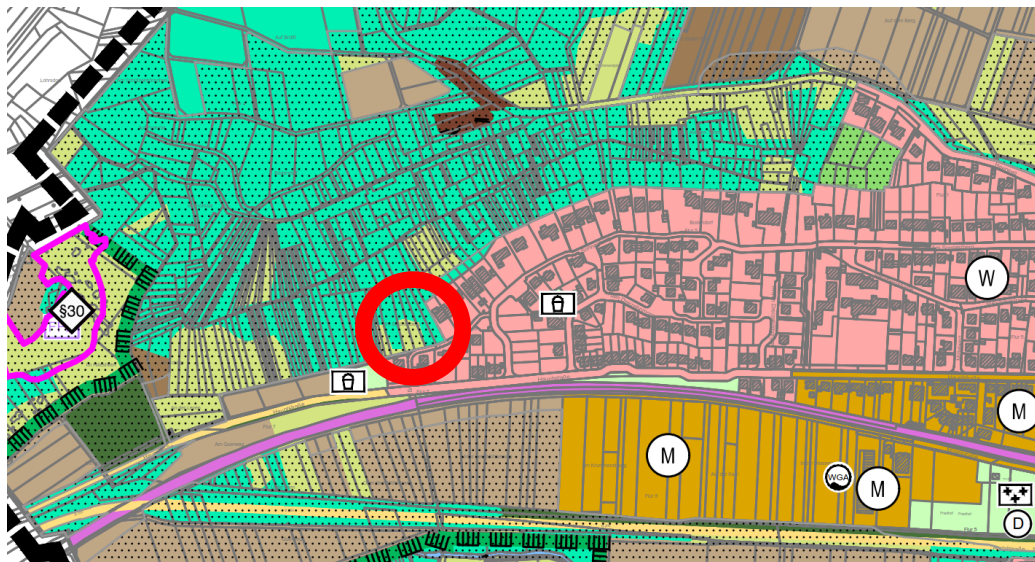
Bis zum 31. Dezember 2022 gilt gemäß Baulandmobilisierungsgesetz vom Mai 2021 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Planverfahren nach § 13b BauGB sind erstmals seit Mai 2017 und erneut seit Mai 2021 vorgesehen, um Planvorhaben zur Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen und zu erleichtern. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Bei Verfahren nach § 13b BauGB gelten gleiche Bedingungen wie bei Verfahren nach § 13a BauGB. Inklusive der durch die Erschließungsstraße überbaubaren Fläche bleibt nicht nur die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO sondern auch die Gesamtläche der zulässigen baulichen Anlagen mit ca. 1.266 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Höchstmaß von 10.000 m<sup>2</sup>.

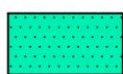
Das Verfahren ist daher analog zu § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Dazu gehört neben dem beschleunigten/ vereinfachten Verfahren (ohne die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB – von dem hier kein Gebrauch gemacht wird) auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Der Bebauungsplan schafft keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (siehe nachfolgende Seiten). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## B. Übergeordnete Planungsvorgaben

### Flächennutzungsplan



Grünland Flächen  
mit Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der natürlichen Boden- und Biotopfunktion



Flächen für Wald und Gehölz  
Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen Funktion des Waldes

Abb. 3: Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt. Es sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der natürlichen Bodenfunktionen des Grünlandes und Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der landschaftsästhetischen Funktion des Waldes zugeordnet.

Bei Verfahren nach § 13b BauGB ist keine Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan erforderlich. Analog zu § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geplante Bebauung ist unstrittig mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da dafür bereits vorhandene Erschließungsanlagen genutzt und der Siedlungsrand abgerundet werden soll.

## C. Planungsanlass und Planungsziele

Die Eigentümer der Flurstücke 248/1, 1207/246, 1208/246, 1209/246 und 1210/246 möchten die vorhandene Erschließung und die Lage unmittelbar an der bebauten Ortslage nutzen, um dort künftig neue Wohnhäuser errichten zu dürfen.



Abb. 4: Anschluss an die vorhandene Bebauung und den bestehenden Bebauungsplan

Dazu sollen die Möglichkeiten des § 13b BauGB zur Anwendung kommen, die die Schaffung von Baurecht in einem vereinfachten und beschleunigten Verfahren ermöglichen. Die Bebauung mit Wohnhäusern und Schaffung von neuem Wohnraum entspricht den Zielsetzungen des § 13b BauGB.

Auf den neuen Bauf Flächen soll die vorhandene Bebauung auf der Nordseite der Straße Am Sonnenberg sinnvoll und zweckmäßig fortgeführt werden, wobei in Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB die neuen Häuser näher an der Straße platziert sein sollen, um unnötig lange Zugänge und Zufahrten sowie damit verbundene Flächenversiegelungen zu vermeiden.

Um die Bebauung umsetzen zu können, ist voraussichtlich eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen erforderlich, da die derzeitigen Flurstücke mit teilweise nur etwa 11 m bis 12 m Breite für ein freistehendes Wohnhaus sehr schmal sind. Es käme jedoch auch eine Doppelhausbebauung in Betracht, bei der die Grundstücksgrenzen unverändert bleiben könnten.

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

## D. Erläuterung der Planung

### Planzeichnung

Die neuen Baugrundstücke sind dem Nutzungszweck und der Zielsetzung des § 13b BauGB entsprechend in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Baugrenzen bestimmen die Platzierung der Wohnhäuser / Hauptgebäude, die einen zum Parken von Fahrzeugen ausreichenden Abstand von 6 m zur Straße einhalten müssen aber nicht mehr als 26 m von der Straße abgerückt sein dürfen, um unnötige Flächenversiegelung durch lange Zugänge oder Zufahrten zu vermeiden. Zu den seitlichen Nachbargrundstücken ist ein Abstand von 3 m einzuhalten.

Die Tiefe der Bauflächen orientiert sich an einem Grenzpunkt zum östlichen Nachbargrundstück. Die Tiefe des östlichen Nachbargrundstücks sowie ein Grenzpunkt an der westlichen Planbereichsgrenze bestimmen die nördliche Abgrenzung des Geltungsbereiches. So ergeben sich im nördlichen Teil des Plangebietes private Grünflächen, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen sollen und auf denen standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen sind.

Der nach Westen führende Fußweg erhält bis zur westlichen Planbereichsgrenze die zusätzliche Funktion als Anliegerzufahrt und ist daher ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die öffentliche Grünfläche an der Einmündung des Weges wird so angepasst, dass am westlichen Rand eine Grundstückszufahrt möglich ist.

### Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 2.960 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	ca. 2.110 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 76 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	ca. 762 m <sup>2</sup>

### Erschließung

#### Verkehrerschließung

Die Erschließung der östlichen Bauflächen ist über die Straße Am Sonnenberg gewährleistet. Die westliche Baufläche kann über den Fußweg erschlossen werden, der dafür die Zusatzfunktion einer Anliegerzufahrt erhält. Von dieser Baufläche müssen Abfallbehälter/Mülltonnen zur Leerung an die Straße Am Sonnenberg gestellt werden.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll über Anschlüsse an das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Schmutzwasser soll der öffentlichen Kanalisation in der Straße Am Sonnenberg zugeführt werden.

Niederschlagswasser + Außengebietswasser

Die Frage des Umgangs mit Niederschlags- und Außengebietswasser ist im weiteren Verfahren zu klären.



## E. Begründung der Festsetzungen

### Art der Nutzung

Für die neuen Baugrundstücke setzt der Bebauungsplan entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Es sind grundsätzlich im Sinne des § 13b BauGB nur Wohnhäuser zulässig. Diese können als Ausnahme und untergeordnete Nutzung auch einen Handwerksbetrieb beinhalten. Es soll so insbesondere kleinen Handwerksbetrieben bzw. Unternehmensgründern ermöglicht und erleichtert werden, ihre berufliche Tätigkeit ohne hohe Investitionen in ihrem Wohnhaus ausüben zu können und damit Wohnen und Arbeiten nicht räumlich trennen zu müssen. Das entspricht durchaus dem dörflichen Charakter. Voraussetzung für die Ausnahme ist selbstverständlich, dass das Handwerk mit dem Wohnen verträglich ist. Das gilt sowohl für Lärm oder sonstige Emissionen als auch für das entstehende Verkehrsaufkommen.

Alle sonstigen in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen, wie sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, werden ausgeschlossen. Solche Nutzungen sind meist publikumsintensivere und verkehrserzeugende Nutzungen, die über den Anliegerverkehr hinaus gehen, zu unverhältnismäßig starken Störungen führen und zudem den gewünschten Charakter eines Wohngebietes beeinträchtigen können.

### Maß der Nutzung, Höhenbeschränkungen

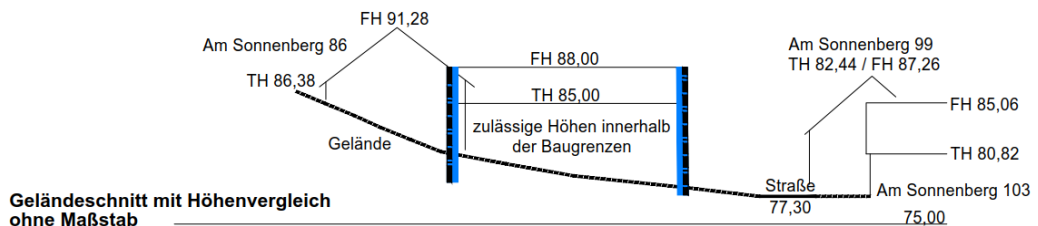
Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 schöpft die nach § 17 BauNVO für Wohngebiete zulässige Obergrenze aus.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind so eingeschränkt, dass die Menge vom Grundstück abzuleitenden Niederschlagswassers minimiert und auf maximal 40 % der Grundstücksfläche beschränkt wird.

Die Zahl der Vollgeschosse ist, wie für Wohnhäuser in der Regel üblich und zweckmäßig, auf zwei Vollgeschosse beschränkt.

Zusätzlich ist die Gebäudehöhe so eingeschränkt, dass keine unerwünscht hohen und im Orts- und Landschaftsbild störend wirkenden Gebäude entstehen können. Der höchste Punkt des Gebäudes darf etwa 10 m über dem Gelände nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist auf etwa 7 m dem Gelände beschränkt. Die Festsetzung erfolgt als Höhe über NormalHöheNull NHN.

Die Traufhöhe ist auf mind.  $\frac{3}{4}$  der Dachlänge sowie auf zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten einzuhalten, damit diese auch städtebaulich wirksam sein kann. Bei Flachdächern gilt die Traufhöhe als Attikahöhe über dem obersten Geschoss.



### Bestandshöhen der Nachbarbebauung

Wie die Abbildung zeigt, folgt die Höhenentwicklung der neu zulässigen Bebauung dem Geländeverlauf bzw. der Topografie und passt sich so in das gesamte Umfeld ein. Die erfassten Häuser auf der Südseite der Straße Am Sonnenberg weisen Traufhöhen von 80,81 bis 83,44 m über NHN auf. Die Firsthöhen liegen zwischen 85,06 und 87,26 m über NHN und bleiben damit unter den im Bebauungsplan festgesetzten Werten von 85,00 m Trauf- und 88,00 m Firsthöhe jeweils bezogen auf Normal Höhe Null (NHN). Diese Gebäude liegen mit ihrem Erdgeschoss etwa 1,5 bis 2 m tiefer als das Gelände innerhalb der Baugrenzen, wo die neuen Gebäude errichtet werden dürfen. Das östlich angrenzende Gebäude Am Sonnenhang Nr. 86 liegt auf Grund des größeren Abstandes zur Straße nochmals höher im Gelände (Erdgeschoss über 80 m über NHN). Die Trauf- und Firsthöhe (TH 86,38 / FH 91,28) dieses Hauses wird deutlich unterschritten. Auf Grund der Ausrichtung und Lage der neuen Gebäude ergeben sich keine nachteiligen Belichtungen oder Beschattungen auf die niedrigeren südlich gelegenen Häuser.

### **Bauweise**

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 20 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen bleiben dabei unberücksichtigt. Dies entspricht der angrenzenden Bebauung und soll den dörflichen Charakter des Wohngebietes wahren. Gebäude mit bis zu 50 m Länge, wie sie bei offener Bauweise möglich wären, wirken zu massiv und entsprechen nicht dem gewünschten Charakter einer kleinteiligen, lockeren, durchgrüntem Bebauung.

### **höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Erfahrungen zeigen, dass Baugebiete ohne Einschränkung der Wohneinheiten ein höheres Konfliktpotential besitzen können. Dies wird u.a. durch mehr Verkehr und häufigere Wechsel der Bewohner verursacht. Zudem fügen sich Häuser mit einer höheren Anzahl an Wohnungen i.d.R. durch ihr äußeres Erscheinungsbild und die erforderliche Anzahl an Pkw-Stellplätzen nicht oder nur unzureichend in eine Einfamilienhausbebauung ein.

### **Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen**

Zum Schallschutz wurde ein Schalltechnisches Prognosegutachten erstellt, dessen Empfehlungen zu passiven schallschutzmaßnahmen verbindlich in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. Das Schalltechnische Prognosegutachten, in dem die Schallbelastungen ermittelt wurden und die Erforderlichkeit der Maßnahmen begründet ist, ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

### **örtliche Bauvorschriften gem. LBauO RLP**

Die Festsetzung, auf jedem Grundstück mindestens 2 Stellplätze oder Garagen je Wohnung errichten zu müssen, soll dazu dienen, dass die Erschließungsfunktionen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu sehr durch im Straßenraum parkende Fahrzeuge eingeschränkt werden. Das gilt insbesondere für die Abfallentsorgung, die durch eine übermäßige Zahl an bzw. auf der Straße parkender Autos enorm behindert werden kann. Wirtschaftlich ist es jedoch nicht geboten, die öffentlichen Verkehrsflächen so zu erweitern, dass die für die Anwohner erforderlichen Stellplätze auf öffentlichen Flächen bereitgestellt werden. Dafür muss jeder Grundstückseigentümer selbst sorgen. In heutiger Zeit sind für eine dörfliche Lage zwei bis vier Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vollkommen angemessen und zumutbar. Nach § 88 LBauO kann die Gemeinde solche Regelungen per Satzung treffen. Diese Satzung ist im vorliegenden Fall Bestandteil des Bebauungsplanes, begründet mit den genannten Aspekten der Sicherheit und Ordnung des öffentlichen Verkehrs. Vor Garagen ist zudem eine Aufstellfläche mit einer Länge von mindestens 6 m auf dem privaten Grundstück zu gewährleisten, die sicherstellt, dass vor der Garage haltende oder parkende Fahrzeuge (Pkw) nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineingehen.

Dass alle baulich nicht genutzten und über die zulässige Grundfläche hinausgehenden Grundstücksflächen flächendeckend zu begrünen sind, soll ökologischen Belangen Rechnung tragen und eine übermäßige Verwendung von Baustoffen zur Freiflächengestaltung („Schottergärten“) vermeiden. Als Begrünung sind dabei jegliche Formen von Ansaaten wie Rasen und Wildblumenwiese oder Bepflanzungen als Kräuter- oder Blumenbeete sowie Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen zulässig. Zulässig ist auch die Anlage eines Nutzgartens mit temporär vegetationsfreien offenen Bodenflächen. Damit wird die Freiflächengestaltung in keiner Weise übermäßig eingeschränkt.

## F. Umweltbelange

### FFH-Prüfung

Der Bauleitplanung werden durch die Europäische Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Europäische Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) zusätzliche Pflichten auferlegt. Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck durch Darstellungen oder Festsetzungen von Bauleitplänen erheblich beeinträchtigt werden können, ist eine gesonderte Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen.

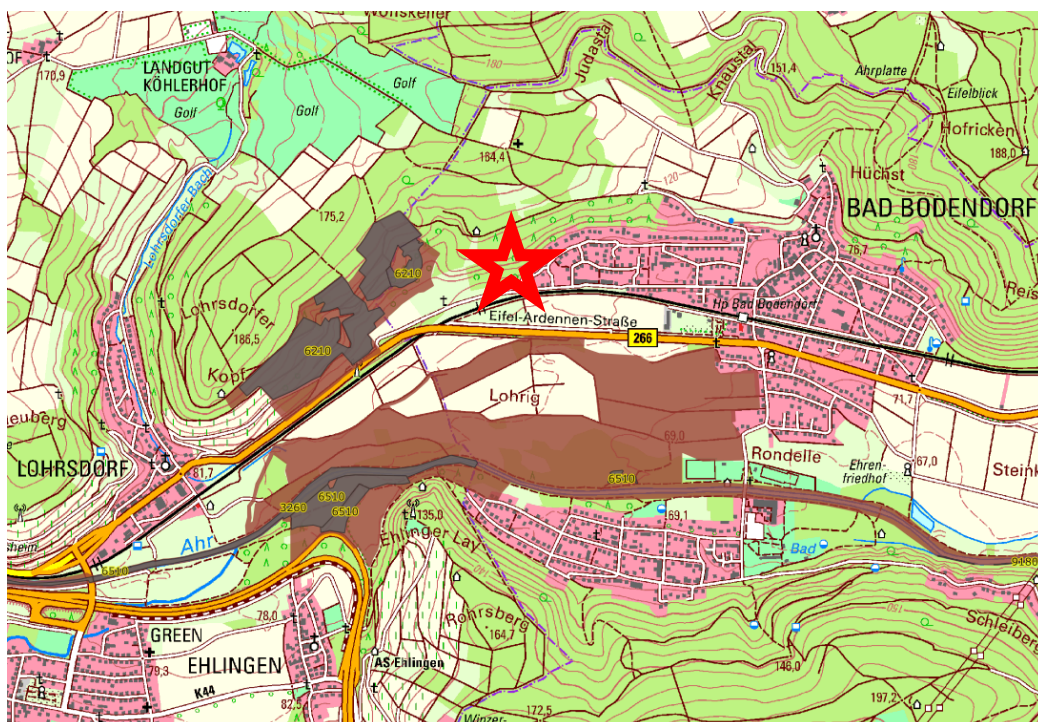


Abb. 5: Natura 2000-Schutzgebiete (Quelle: LANIS-RLP)

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH- Gebiet „Ahrtal“ (FFH-7000-013), welches ca. 300 m westlich des Plangebiets liegt. Es sind keine negativen Auswirkungen durch eine Ausweisung der neuen Baugrundstücke zu erwarten, da keine funktionale Verbindung erkennbar ist.

### Schutzgebiete

Bad Bodendorf liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-7100-004 „Rhein-Ahr-Eifel“ mit Rechtsverordnung vom 23. Mai 1980. Nach § 1 der Verordnung sind bestehende und künftig zu erlassende Bebauungspläne nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Es sind ansonsten keine Nationalparks, Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, gesch. Landschaftsbestandteile, Biotopverbunde, Geschützte Landschaften oder Biosphärenreservate betroffen.

Das nächstgelegene schutzwürdige/geschützte Biotop befindet sich westlich und nördlich der neuen Bauflächen. Es handelt sich dabei um Streuobstwiesen

mit der Bezeichnung BT-5409-0008-2009. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der erfassten Biotope.

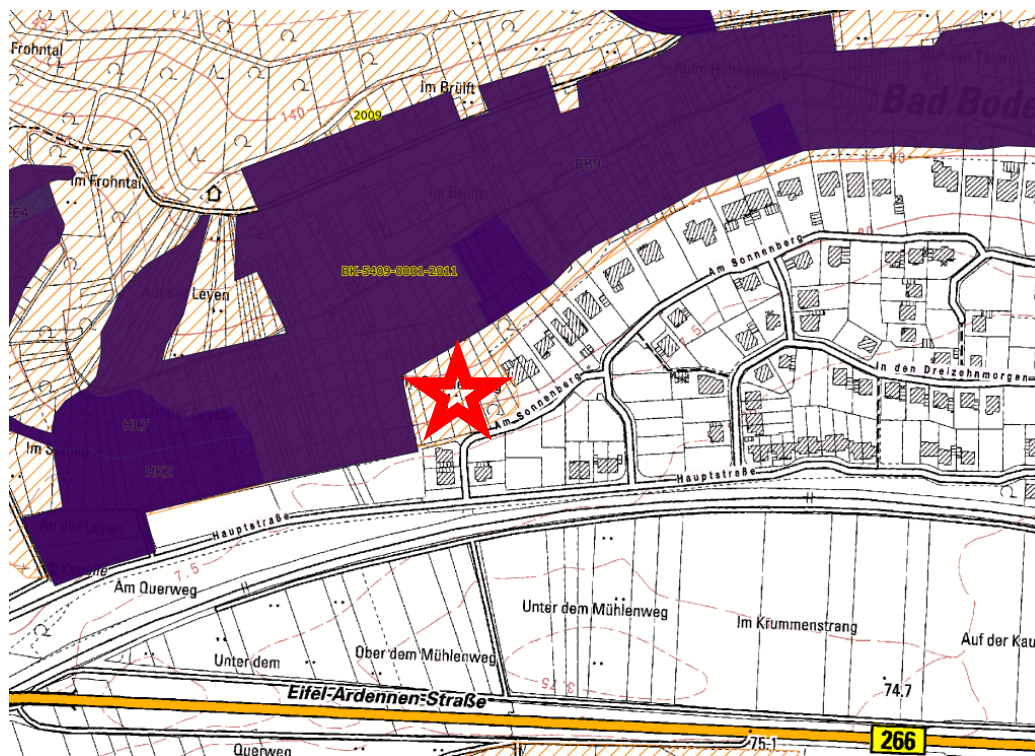


Abb. 6: Geschützte und kartierte Lebensräume/Biototypen (Quelle: LANIS-RLP)

### Umweltauswirkungen

Die konkreten Umweltauswirkungen werden im weiteren Verfahren ermittelt und bewertet.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Schutzgut Boden und Wasser

Schutzgut Klima

Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut Mensch

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Umgang mit Abfällen und Abwasser

Abfälle werden im Rahmen der üblichen Hausmüllentsorgung abgefahren und ordnungsgemäß entsorgt. Schmutzwasser wird über den geplanten Schmutzwasserkanal in die bestehende Kanalisation der Straße Am Sonnenberg eingeleitet.

### Erneuerbare Energie

Der Bebauungsplan sieht keine konkreten Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien vor. Die Größe des Plangebietes ist auch nicht dazu geeignet, zentrale Anlagen zur Energieversorgung (Strom und/oder Wärme) einzuplanen. Durch den Verzicht auf die Festsetzung von Gebäudeausrichtungen und freie Dachneigungen bleibt es dem jeweiligen Grundstückseigentümer vorbehalten, sich für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere von Sonnenenergie, zu entscheiden. Als Hinweis wurde aufgenommen, dass die Dachflächen von Gebäuden möglichst so auszurichten sind, dass sie sich für eine Nutzung von Solarenergie eignen. Für die Nutzung von Solarenergie können finanzielle Förderungen (z.B. bei der KfW oder örtlichen Versorgungsunternehmen) beantragt werden. Informationen dazu sind im Internet verfügbar.

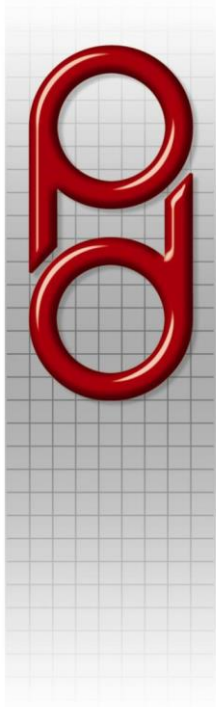
### Vermeidung von Emissionen

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und dem weitgehenden Ausschluss anderer Nutzungen als Wohnhäusern entstehen nur Emissionen durch Gebäudeheizungen und Anliegerverkehr, die für ein solches Wohngebiet typisch sind und in einem für das Umfeld verträglichen Rahmen bleiben. Die Erweiterung der Ortslage führt zu keinem übermäßigen Anstieg oder zu Emissionen, die bislang untypisch und nicht verträglich sind.

### Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Minimierung von Umweltauswirkungen werden im weiteren Verfahren ermittelt und bestimmt.

## G. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

	BEARBEITET
<p>PLANUNGSBÜRO <b>DITTRICH</b></p> <hr/> <p>Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt / Wied</p> <p>Telefon: 02683/9850 -0 Telefax: 02683/9850-99</p> <p><a href="http://www.pd-dittrich.de">www.pd-dittrich.de</a> <a href="mailto:info@pd-dittrich.de">info@pd-dittrich.de</a></p>	

	<b>ANERKANNT:</b>
	<p>Stadt Sinzig Andreas Geron Bürgermeister</p>
	<p>..... Sinzig, .....</p>