

**BEBAUUNGSPLAN  
„IM ZEIBERBERG“  
STADTTEIL WESTUM**

**- UMWELTBERICHT -**

**Hinweis:**

**Ausschließlicher Gegenstand der erneuten Beteiligung ist der vorliegende Umweltbericht. Auf die Ausführungen in Kapitel 2.1 der Begründung zum Bebauungsplan wird an dieser Stelle verwiesen (siehe in grauer Farbe hinterlegten Text).**

**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:**

Beteiligung Öffentlichkeit gemäß  
§ 3 (2) BauGB und  
der Behörden gemäß  
gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m.  
§ 4a (3) BauGB im Verfahren  
nach § 13a BauGB und § 215a BauGB

**Projekt:**

Stadt Sinzig  
Bebauungsplan „Im Zeiberberg“  
Stadtteil Westum  
Umweltbericht

**Stand:**

16.02.2024

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	EINLEITUNG.....	5
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	5
1.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	6
1.3	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	6
1.4	Standort des Planvorhabens .....	8
1.5	Bedarf an Grund und Boden .....	9
1.6	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetze und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	10
2	ERMITTLUNG, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUS- WIRKUNGEN.....	17
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die vermutlich erheblich beeinflusst werden .....	17
2.1.1	Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	17
2.1.2	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes .....	23
2.1.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	23
2.1.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	23
2.1.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	23
2.1.6	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	24
2.1.7	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes.....	24

2.1.8	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden ..	24
2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d ..	24
2.1.10	Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i ..	25
2.1.11	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung ..	25
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..	26
2.2.1	Auswirkungen des Vorhabens ..	26
2.2.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter ..	27
2.3	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen ..	45
2.4	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ..	45
2.5	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ..	47
2.6	Alternativenprüfung ..	48
2.7	Prüfung kumulativer Wirkungen ..	49
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN ..	49
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung ..	49
3.2	Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung ..	50
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung ..	51
4	REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN ..	53
5	ARTENSCHUTZ ..	54

---

# 1 EINLEITUNG

---

## 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

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, wonach ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 28,47 ha für die Stadt Sinzig besteht.

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.

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.

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 Freizeitanlagen bzw. der Verkehrsflächen überplant und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden sollen.

## 1.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Die wesentlichen Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans sind:

1. Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO mit einschränkenden Zulässigkeiten von Anlagen und Einrichtungen ergänzen gemäß den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan.
2. Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Westumer Backes“.
3. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie folgt:
  - höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4,
  - höchstzulässige Geschoßflächenzahl GFZ = 0,7,
  - Zahl der Vollgeschosse von Z = II und Z = III je nach vorgenommener Gliederung im Bebauungsplan und
  - Höhe baulicher Anlagen in Abhängigkeit vom jeweiligen Gebäudetyp bzw. Dachform.
4. Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit der Beschränkung der Zulässigkeit von nur Einzel- und Doppelhäusern und einer entsprechenden Längenbegrenzung.
5. Regelung zur Steuerung der Zulässigkeit baulicher Anlagen durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und ergänzenden Regelungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Einrichtungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Überschreitungsmöglichkeiten i.S. des § 23 BauNVO sowie der Stellung baulicher Anlagen.
6. Steuerung der Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO und Garagen.
7. Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten mit einer differenzierten Festsetzung je nach Teilgebiet und zulässiger Bebauung.

8. Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Sicherstellung der inneren Erschließung.
9. Festsetzung von Bebauung freizuhalten Flächen entlang des Gewässers III. Ordnung (= „Kuhbach“)
10. Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen („Gebietsgrün“ [= öffentlich] und „Erholungsgarten“ [= privat]).
11. Festsetzung von privaten Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „wasserwirtschaftliche Rückhaltung“ auf den Baugrundstücken, die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze liegen. Diese dienen der Rückhaltung und Sammlung anfallender Außengebietsgewässer und somit dem Schutz der Wohnbevölkerung.
12. Regelungen zum Anpflanzen und der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für die innere Durchgrünung und Einbindung in das Ortsbild.
13. Festsetzungen von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
14. Regelung zur Höhenlage baulicher Anlagen.
15. Bauordnungsrechtliche Vorgabe für die Gestaltung von Dachgestaltung und Stützmauern.
16. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB von Teilflächen, für die aufgrund der Lage im Hangbereich die Gefahr von Schäden durch Starkniederschläge besteht.

### 1.3 Ausführungen zum formellen Verfahren

Die angestrebte Neu-Ausweisung von Wohnbauflächen sollte unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB erfolgen. Das Bundesverwaltungsgericht hatte im Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22 den § 13b BauGB für unionswidrig erklärt.

Daraufhin wurde der § 13b BauGB aus dem Baugesetzbuch gestrichen.

Der Gesetzgeber hat mit der Aufnahme des § 215a BauGB den planenden Gemeinden jedoch die Möglichkeit eröffnet, begonnene Planverfahren, die nach § 13b BauGB in einer vor dem Inkrafttreten dieses Artikels geltenden Fassung eingeleitet wurden, geordnet zu Ende zu führen. Ebenso werden hiervon bereits abgeschlossene Verfahren erfasst, die jedoch wegen der Anwendung des § 13b BauGB an einem nach §§ 214 und 215 BauGB beachtlichen Fehler leiden. Diese können nunmehr im ergänzenden Verfahren in Kraft gesetzt werden.

Der Gesetzgeber hat verschiedene Anwendungsvoraussetzungen formuliert.

So können § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) Satz 1 sowie § 13a (2) Nr. 4 BauGB nur dann zur Anwendung kommen, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a (3) auszugleichen wären.

Nach den Vorgaben der SUP-Richtlinie müssen die betroffenen Gemeinden in jedem Fall eine der SUP-Richtlinie genügende Einzelfallprüfung (Vorprüfung) durchführen. Darin ist anhand der Kriterien der Anlage 2 des BauGB und unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu prüfen, ob der Plan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die

als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Des Weiteren soll durch den Verweis auf § 1a (3) BauGB angeordnet werden, dass die planende Gemeinde im Rahmen der Einzelfallprüfung auch zu untersuchen hat, ob ihre Planung im Hinblick auf den Eingriffsausgleich dem Gebot zur gerechten Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB entspricht. Um den Aufwand für die Gemeinden möglichst gering zu halten und im Interesse der zügigen Erreichung von Rechtssicherheit, soll diese Prüfung gemäß der gesetzlichen Vorgabe im Rahmen der Vorprüfung, also nicht als selbständiger Prüfschritt durchgeführt werden.

Für das vorliegende Planvorhaben wurde zwischenzeitlich eine Umweltprüfung vorgenommen, die die durch den § 215a BauGB geänderten bzw. zu erbringenden Vorgaben berücksichtigt. In § 215a (3) Satz 2 BauGB ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls geregelt.

Darüber hinaus hat sich in den durchgeführten Beteiligungsverfahren das Erfordernis nach Einbeziehung der Parzellen Gemarkung Westum, Flur 12, Nrn. 181, 182, 183 und 190 gezeigt.

Die zwischen der „Sternstraße“ und „Sonnenstraße“ gelegene Parzelle Gemarkung Westum, Flur 12 Nr. 183 ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Westum I.

Diese zum Teil schon bebauten Parzellen weisen die Qualität eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils auf und somit die Merkmale einer Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird für die vorgenannten Parzellen eine Überplanung auf der Grundlage des § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung vorgenommen.

Hieraus ergibt sich die Konsequenz, dass lediglich die Flächen, die die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB erfüllen, Gegenstand der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichts sind.

Für die unter den Anwendungsbereich des § 13a BauGB fallenden Parzellen gelten die eingeräumten Verfahrenserleichterungen.

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) wurde für die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, die einer Gemeindestraße nach § 3 LStrG entsprechen, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG und Anlage 3 UVPG durchgeführt. Hiervon erfasst wurde auch die Planstraße B, die im Anwendungsbereich des „§13a BauGB“ liegt.

## 1.4 Standort des Planvorhabens

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Westum. Von der bereits vorhandenen Bebauung ist der bisherige Campingplatz durch ein Gewässer III. Ordnung räumlich (Kuhbach) getrennt. Im weiteren Verlauf durchfließt das Gewässer jedoch den Ortsteil Westum in verrohrter Form).

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 37.025 m<sup>2</sup>. Die im Anwendungsbereich des § 13b BauGB liegenden Flächen haben eine Größe von ca. 24.876 m<sup>2</sup>

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Sternstraße“ und „Sonnenstraße“,
- im Süden durch die südliche Grenze der Gemarkung Westum, Flur 4, Nr. 57,



- im Westen durch ein Gewässer III. Ordnung (Kuhbach) und
- im Osten durch die Parzellen Gemarkung Westum, Flur 12, Nrn. 187.

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.

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.

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.

Im nordöstlichen Teil sind neben den „Ausläufern“ der Campingplatznutzung private Grünflächen mit Hütten und Anlagen für die Kleintierhaltung (Vogelvoliere) vorhanden.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. An den nördlichen Gebietsrand grenzt ein von der Wohnbebauung umgebener, mischgebietstypischer Gewerbebetrieb an.

Die baulichen Anlagen der Vornutzung waren bis unmittelbar an das westlich verlaufende Gewässer III. Ordnung (Kuhbach) herangerückt.

In einer Entfernung von ca. 85 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze liegt das „Haus am Zeiberberg“ im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Nördlich des angeführten Gewässers befinden sich im Bereich der „Kriechelheimerstraße“ 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.

Die Auswertung der Topographie auf der Grundlage der TK 25 zeigt ein abfallendes Gelände in Nord-Süd-Richtung um ca. 3 % und ein abfallendes Gelände in Ost-West-Richtung um bis zu ca.25%.

Insgesamt weist das Gelände für die geplante Nutzung keine günstige Erschließungsfreundlichkeit auf.

## 1.5 Bedarf an Grund und Boden

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil
Öffentliche Verkehrsflächen	4.419 m <sup>2</sup>
davon im Bereich	
▪ § 13a BauGB	1.033 m <sup>2</sup>
▪ § 13b BauGB	3.386 m <sup>2</sup>

Allgemeines Wohngebiet im Bereich §13a BauGB	3.394 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet im Bereich §13b BauGB	24.876 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf	1.251 m <sup>2</sup>
Grünflächen (öffentlich und privat)	3.085 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>37.025 m<sup>2</sup></b>

Aus der Vornutzung der im Bebauungsplangebiet gelegenen Flächen ergibt sich gemäß einer Auswertung des Luftbildes (Quelle: Geoportal Rheinland-Pfalz) eine Flächenversiegelung und -verdichtung von ca. 13.000 m<sup>2</sup>. Hierbei wurden gemäß der „Aussagekraft“ des Luftbildes die Verkehrsflächen, Mobilheime und „Zubehörfächen“ sowie die Gebäude und Zubehörfächen der sonstigen Nutzungen erfasst.

## 1.6 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetze und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren sind zum derzeitigen Stand der Planung folgende Fachplanungen und Fachgesetze beachtlich:

### (Fach) Planungen

1. Regionaler Raumordnungsplan (RROPL) der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald von 2017,
2. wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig mit integriertem Landschaftsplan,
3. Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan "Im Zeiberberg" in Sinzig – Westum, VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Hohenfelder Straße 13, 56068 Koblenz, September 2020.
4. Artenschutzrechtliche Potentialanalyse zum Bebauungsplan „Zeiberberg“ Stadtteil Westum, Stadt Sinzig, Planungsbüro Michael Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, April 2021.
5. Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Zeiberberg“, Stadtteil Westum, Stadt Sinzig, Planungsbüro Michael Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, Juli 2021.
6. Bebauungsplan „Im Zeiberberg“, Sinzig-Westum, hier Aufschüttungen entlang des Bachlaufs (ehem. Campingplatz), GBU Geologie Bau und Umweltconsult GmbH, Auf dem Schurweßel 11, 53347 Alfter, Stand September 01. September 2022.

### Fachgesetze

Folgende schutzübergreifende umweltrelevante Fachgesetze/ Vorschriften sind bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für

Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete ausgeschlossen werden i.V.m. § 15 BauNVO,

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: mögliche Immissionen aus Freizeitlärm und Verkehr),
- die Eingriffsregelung des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes,
- die Optimierungsgebote der §§ 1 und 1a BauGB wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- die umweltrelevanten Planungsleitziele des § 1 Absätze 5 und 6 BauGB,
- Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes,
- Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz,
- Bundesbodenschutzgesetz,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz im Hinblick auf die Beachtlichkeit der §§ 16 bis 21 zur Meldepflicht bei archäologischen Funden sowie den Umgang mit Kultur- und Sachgütern,
- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten,
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz,
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz.

Die jeweils planende Gemeinde legt für den Bauleitplan den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fest, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Das Ziel ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch den jeweiligen Bauleitplan hervorgerufen werden können. Dies bedeutet, dass der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nur soweit reicht, wie durch die Planung erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die hierfür relevanten Schutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelistet.

In einem ersten Schritt erfolgt für diese Schutzgüter gemäß den vorliegenden Erkenntnissen eine Ermittlung, ob Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind. Hierbei werden auch die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange in der Bauleitplanung berücksichtigt werden, dargelegt.

<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt</b>	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
§ 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB	§ 18 Verhältnis zum Baurecht und Eingriffsregelung

§ 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG	Biotopschutz
§ 34 BNatSchG	Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten; Ausnahmen
§ 44 BNatSchG	Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten
Berücksichtigung:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ja</li> </ul>	

Schutzgut Boden, Fläche	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7a BauGB	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche
§ 1a (2) BauGB	Gemäß dem Optimierungsgebot sind ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, die Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen sowie die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu berücksichtigen.
§ 1 BBSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens,</li> <li>▪ Abwehr schädlicher Bodenveränderungen,</li> <li>▪ Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen</li> <li>▪ Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden</li> </ul>
§ 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG	Biotopschutz
Berücksichtigung:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ja</li> </ul>	

Schutzgut Wasser	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7a BauGB	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
§ 1 (6) Nr. 7e BauGB	Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abwässern

§ 38 WHG	Gewässerrandstreifen
§ 54 WHG	Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser
§ 51 WHG	Wasserschutzgebiete
§ 53 WHG	Heilquellenschutzgebiete
§ 76 WHG	Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern
	Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz
<u>Berücksichtigung:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ja</li> </ul>	

Schutzgut Luft und Klima	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Luft und Klima
§ 1 (5) BauGB	Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
§ 1 (6) Nr. 7e BauGB	Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz)
§ 1 (6) Nr. 7h BauGB	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
<u>Berücksichtigung:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ja</li> </ul>	

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/ Erholung	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf die Landschaft
§ 1 (5) BauGB	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes
§ 1 BNatSchG	Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft

Berücksichtigung:

- ja

**Schutzgut Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.**

Gesetze

§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutz-gebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes
§ 30-36 BNatSchG i.V.m. § 1a (4) BauGB	BNatSchG Abschnitt 2 Netz „Natura 2000“
Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) vom 13.04.2010	Abstände in der Bauleitplanung  Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.

Berücksichtigung:

- **Keine Betroffenheit**

**Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Gesetze

§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
§ 50 BImSchG	Planung Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

<u>Berücksichtigung:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Keine Betroffenheit</b></li> </ul>	

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
§§16 bis 21 DSchG Rheinland-Pfalz	Meldepflicht
<u>Berücksichtigung:</u>	
<p>Gemäß der Liste der Kulturdenkmäler sind im Bereich der „Kriechelheimerstraße“ zwei denkmalrelevante Einrichtungen eingetragen. Es handelt sich um einen Türsturz („Kriechelheimerstraße“ 14) sowie eine Wegekappelle mit Steinkreuz.</p> <p>Eine unmittelbare Betroffenheit der vorgenannten Kulturgüter ist durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu erwarten.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Keine Betroffenheit</b></li> </ul>	

Schutzgut Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
<u>Berücksichtigung:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>ja</b></li> </ul>	

Schutzgut erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
§ 1 (5) BauGB	Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadtentwicklung
§ 1 EEG und § 1 EEWärmeG	Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung

<p><u>Berücksichtigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ja</li> </ul>
--

Schutzgut Landschaftspläne sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes
<p><u>Berücksichtigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ja</li> </ul>	

Schutzgut Luftqualität	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
<p><u>Berücksichtigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Keine Betroffenheit</b></li> </ul>	

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d
<p><u>Berücksichtigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ja</li> </ul>	



Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i
<u>Berücksichtigung:</u>	
▪ ja	

## 2 ERMITTLUNG, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die vermutlich erheblich beeinflusst werden

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

##### ▪ Schutzgut Tiere und Pflanzen

Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen bildet die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, die das Planungsbüro Michael Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel zum vorliegenden Bebauungsplan erstellt hat.

Im Rahmen der Planung wurden im Februar und April 2021 zwei Begehungen im Plangebiet und dessen Umfeld vorgenommen, die dazu dienten, die Habitatqualität des Plangebietes bewerten. Zu diesem Zeitpunkt befand sich das Plangebiet noch in seinem „Urzustand“.

Das Plangebiet wies die folgenden Strukturen auf:

- Hecken als äußere randliche Eingrünungen mit sehr geringem Anteil an Kleinvogelnestern,
- Einzelbäume mit vereinzelt Nestern ohne nennenswerte Höhlen (Laub- und Nadelgehölze mit einem StU von 0,45 bis 1, 5m),
- Ziersträucher, überwiegend nicht einheimische Arten zur Platzbegrenzung mit fehlenden Nestern,
- Rasen- und ruderale Fläche, z.T. mit Schotter oder Gehwegplatten befestigt,
- versiegelte bzw. verdichtete Flächen durch Wohnmobile, Campingwagen, Terrassen (Holz/Beton).

Mit der Nutzungsaufgabe des Campingplatzes wurden zwischenzeitlich die im Plangebiet ursprünglich anzutreffenden Strukturen beseitigt. Das Plangebiet stellt sich derzeit als brachliegende Fläche dar.

Die bei diesen Begehungen aufgenommenen Brutvögel sind als Zufallsfunde einzustufen. Sie geben jedoch den eindeutigen Hinweis, dass das Plangebiet vorwiegend von siedlungsaffinen Arten genutzt wird.

Nachfolgend sind die Zufallsfunde im und angrenzend an das Plangebiet gelistet:

Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	BNatSchG	Rote Liste		Status/Bemerkung
				R-P	BRD	
1	Stieglitz	Carduelis Cordulas	§	-	-	Ziergehölze
2	Ringeltaube	Columba palumbus	§	-	-	Überflug, in Laubbäumen des Plangebietes sitzend
3	Rabenkrähe	Corvus corone Corpus	§	-	-	Überflug
4	Turmfalke	Falco tinnunculus	§§	-	-	Überflug, außerhalb des Plangebietes
5	Bachstelze	Motacilla alba	§	-	-	im Bereich des Zentralgebäudes am Gewässergraben
6	Kohlmeise	Parus major	§	-	-	In randlichen Hecken des Plangebietes
7	Elster	Pica Lester	§	-	-	Überflug bzw. im Baumbestand innerhalb des Plangebietes
8	Amsel	Turdus merula	§	-	-	Ziergehölze im Plangebiet

Tabelle: Vogelarten des Plangebietes (Quelle: Südbeck et.al., 2007, Simon L., Braun M. et.al. 2014)

- Folgende Abkürzungen werden verwendet:
- Bv = Brutverdacht      3, 2, 1 = gefährdet, stark gefährdet, vom Aussterben bedroht nach Roter Liste
- BV = Brutvogel      V = Arten der Vorwarnliste
- NG = Nahrungsgast
- RV = Rastvogel
- § = besonders geschützt nach Bundesnaturschutzgesetz
- §§ = streng geschützt nach Bundesnaturschutzgesetz

Die aufgenommenen Vogelarten, bei denen es sich weder um Rote-Liste- noch um streng geschützte Arten handelt, nutzen den Planungsraum vorwiegend als Nahrungshabitat.

Aufgrund der erheblichen anthropogenen Einflüsse im Plangebiet und daran angrenzend, ist ein regelmäßiges Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht gegeben.

Hinsichtlich der lokalen Population wird mit Hinweis auf den Lebensraum der o.a. Arten, aber auch die den Planungsraum darüber hinaus nutzenden Arten festgestellt, dass vor allem siedlungsangepasste Arten das Plangebiet und die daran angrenzenden Flächen nutzen.

Es besteht grundsätzlich Möglichkeit, dass Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus) den Planungsraum bzw. angrenzende Bereiche vom oder zum Jagdgebiet queren können. Nutzungsspuren, an Gehölzen, bzw. im Bereich der Campinganlagen, die auf mögliche Quartiere im Plangebiet und daran angrenzend hinweisen, wurden nicht festgestellt.

Essentielle Habitatstrukturen sind somit nicht vorhanden.

Zum Zeitpunkt der Begehungen konnte aufgrund der Vielzahl der Wohnmobile angenommen werden, dass gebäudebewohnende Fledermausraten (z.B. Zwergfledermaus) diese nutzen. Wegen des dort vorherrschenden Lärms bzw. der Bewegungsunruhe und des aktuellen Zustands im und unmittelbar angrenzend an den Planungsraum war jedoch davon auszugehen, dass keine wesentliche Bedeutung als Quartierstandort und eine Eignung als Wochenstube vorliegt. Das Plangebiet bzw. die darin und entlang laufenden Erschließungswege dienen als Transferbereiche vom und zum Jagdhabitat bzw. als Jagdleitlinien.

Der Zustand des Plangebiets lässt keine Rückschlüsse auf eine regelmäßige bzw. essentielle Nutzung durch Fledermausarten zu.

Aufgrund der anthropogenen Beeinträchtigungen im sowie unmittelbar und mittelbar an das Plangebiet angrenzend, wird von einem geringen Erhaltungszustand der lokalen Population im Plangebiet ausgegangen.

▪ **Schutzgut Boden und Fläche**

Aus geologischer Sicht besteht das Plangebiet lt. Geologischer Übersichtskarte von Rheinland-Pfalz aus folgenden Schichten:

Tabelle: Geologische Schichten.1

	Schicht 1	Schicht 2
Stratigraphie	Devon, Unterdevon, Siegen (Normalfazies), <b>Mittelsiegen</b> (Mittlere Siegen-Schichten)	Quartär, Pleistozän
Petrographie	Wechsellagerung aus Ton-, Silt- und überwiegend Sandstein	Löß, Lösslehm, Schwemmlöß und Sandlöß: Schluff bis Lehm, schluffig bis Schluff, sandig, z.T. umgelagert

Der Landschaftsplan, Themenkarte Boden, stellt gemäß der Bodenkarte BFD50 Braunerde über Parabraunerde aus bimsaschearmem, lössreichem, kiesführendem Schluff (Hauptlage) über löss- und kiesführendem Ton (Mittellage) über sehr tiefem Kiessand (Tertiär bis Pleistozän) dar.

Die Böden im Plangebiet bestehen lt. Geologische Übersichtskarte (BFD5L und BFD200) von Rheinland-Pfalz aus Lehm. Diese Böden sind aus Löß entstanden. Die Böden gehören zur Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm sowie der Hochflutlehm-,

<sup>1</sup> Online-Karte Landesamt für Geologie und Bergbau ([http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=4](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=4))

Terrassensand- und Flussschottergebiete. Als Bodentypen sind Braunerden und Regosole aus Tonschiefer (Devon) sowie Parabraunerden aus Lösslehm aufgelistet.

Das Ertragspotential ist sehr hoch mit sehr hoher nutzbarer Feldkapazität, der Bodenraum ist  $\geq 120$  cm durchwurzelbar und die Ackerzahl liegt zwischen 80 und 100.

Das Plangebiet liegt auf einem Standort teilweise mit Grundwassereinfluss im Unterboden ohne Torfbildung und Auendynamik, teilweise mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt und teilweise mit hohem Wasserspeichervermögen und mit gutem natürlichen Basenhaushalt. Das Nitratrückhaltevermögen wird mit mittel bis sehr hoch angegeben. Zur Bodenfunktionsbewertung gibt insgesamt sehr hohe Werte für die natürliche Bodenfunktion an. Dies gilt jedoch nur für die bisher ungenutzten Bereiche. Für die bereits genutzten Bereiche liegen keine Werte und Angaben vor, hier werden daher mittlere Werte angenommen.

In den Beteiligungsverfahren wies eine Privatperson auf das mögliche Vorkommen von Altlasten im Bereich zwischen der Planstraße und dem Gewässer III. Ordnung (= „Kuhbach“) hin.

Bei der Durchführung von Baggerschürfen im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung stellte sich folgendes Bild dar:

Die Fläche ist in Richtung Bachlauf in Mächtigkeiten von ca. 1,0-2,0 m angeschüttet worden. Als Anschüttungsmaterial wurde im Wesentlichen bindiger Bodenaushub verwendet, der örtlich Beimengungen von Straßenaufbruch sowie Bauschutt- und Holzreste aufweist.

Stellenweise konnte eine Packlage aus Basalt vorgefunden werden, welche vermutlich zur Stabilisierung der Sohle der Anschüttung diente. Als mögliches relevantes Schadstoffinventar sind bei den angetroffenen Anschüttungen Verbindungen aus der Stoffgruppe der Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) zu nennen.

Des Weiteren hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz mit Schreiben vom 15.03.2022 auf im Bodenschutzkaster Rheinland-Pfalz kartierte Flächen hingewiesen. Hierbei handelt es sich um folgende Flächen:

1. Ölunfall 1990, Fa. Heuser, Sinzig, Sternstraße 7 Reg.-Nr. 13100077-1990/001-00 und
2. BWS2-Teilfläche 01, ehem. Eigenbedarfstankstelle Heuser, Sinzig, Sternstraße 7 Reg.-Nr. 13100077-5006/001-00 und „Restbelastung, stoffliche Bodenveränderung“, Sinzig, Sternstraße 5, Reg.-Nr. 13100077-1501/001-00.

Gemäß der Mitteilung der Fachbehörde sind von der Bodenbelastung keine Gefahren und erhebliche Nachteile bzw. Beeinträchtigungen zu erwarten, so dass die Anforderungen an die Sicherheit der Wohnbevölkerung und die gesunden Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB berücksichtigt werden.

Der Boden im Plangebiet ist nicht mehr im Urzustand. Durch die anthropogene Vorbelastung in Form der Nutzung als Campingplatz und der Errichtung „sonstiger“ baulicher Anlagen (Reithalle mit Reitplatz) sowie der vorhandenen Erschließungswege sind die ursprünglichen Bodenfunktionen eingeschränkt bzw. in Teilbereichen nicht mehr vorhanden.

Die vorhandenen anthropogenen Vorbelastungen haben bereits heute Auswirkungen auf das Schutzgut, die sich wie folgt äußern:

- Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden und das Grundwasser,

- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die Bodenverdichtung und -versiegelung,
- dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der versiegelten Verkehrsflächen,
- Verlust des Bodens für die Landwirtschaft als Produktionsfläche.

- **Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet befindet sich in der Grundwasserlandschaft devonische Schiefer und Grauwacken.

Der Geoexplorer<sup>2</sup> gibt eine Grundwasserneubildungsrate von 0-25 mm/a zwischen 2003 und 2021 und eine mittlere Grundwasserüberdeckung für das Plangebiet an.

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet, Mineralwassereinzugsgebiet oder in einem Gebiet mit Heilquellen. Auch sind in der näheren Umgebung keine entsprechenden Schutzgebiete vorhanden.

Der „Kuhbach“ als Gewässer III. Ordnung verläuft entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebiets.

Im Bereich der Parzelle Nr. 191 ist ein Wasserrecht in Form der Entnahme von Grundwasser angegeben.

Die intensive Nutzung des Standortes hat – wie beim Schutzgut Boden - auch hier zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Bodenversiegelung und -verdichtung geführt.

Die im Plangebiet bestehenden anthropogenen Vorbelastungen sind:

- Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung im Bereich der Verkehrsflächen,
- potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion und
- verkehrs- und anlagebedingte Schadstoffimmissionen.

Gemäß Starkregenkarte Rheinland-Pfalz grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet ein Sturzflutentstehungsgebiet mit einem Einzugsgebiet von gering (2.500 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup>) bis hoch (10.000 m<sup>2</sup> bis 50.000 m<sup>2</sup>).

Südlich des Plangebiets ist ein Wirkungsbereich potenzieller Überflutung an Tiefenlinien dargestellt. Die Gefährdung der Ortslage durch eine Sturzflut ist mit hoch angegeben.

- **Schutzgut Klima / Luft**

Sinzig gehört zu der Klimazone Mittelbreiten. Das Klima ist maritim.

Das Klima ist warm und gemäßigt, die jährliche Niederschlagsmenge ist mit ca. 800 mm vergleichsweise hoch und variiert zwischen 57 mm (Juni) und 36 mm (Februar).

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 10,1 °C, der im Jahresverlauf wärmste Monat ist mit einem Durchschnittswert von 24 °C der Juli, im Januar wird mit -1 °C die niedrigste durchschnittliche Temperatur des Jahres gemessen.

---

<sup>2</sup> <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>

Nach Köppen und Geiger wird das Klima mit „Cfb“ klassifiziert, es handelt sich somit um ein Ozeanklima mit Monatsdurchschnitten  $<22\text{ °C}$  aber mit mindestens vier Monaten  $>10\text{ °C}$ . Das Klima ist besonders durch Westwinde geprägt.

Der Landschaftsplan der Stadt Sinzig stellt in der Karte 1.6 „Klima“ die Darstellung eines Kaltabflussstroms dar, dessen Strömungsrichtung in Richtung Ortsrand verläuft (= hangabwärts). Gleichzeitig ist für einen Teil der am Rand des Bebauungsplangebiets gelegenen Flächen ein Austauschhindernis in Form des bebauten Siedlungsrandes kartiert.

Die Mobilheime und die künstlich geschaffenen Einfriedungen haben eine Barrierewirkung erzeugt, wodurch der Kaltluftabfluss beeinträchtigt wird.

Die Kaltluftproduktion auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen bleibt unverändert erhalten.

Luftschadstoffe werden in erster Linie durch den gebietsbezogenen Verkehr sowie die angrenzenden Wohnsiedlungsflächen erzeugt. Allerdings darf ein dem Stand der Technik entsprechender Betrieb der Anlagen und Einrichtungen unterstellt werden auftreten, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung auszuschließen ist.

#### ▪ **Schutzgut Landschaft und Erholung**

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage des Stadtteils Westum in einem topographisch bewegten Gelände.

Die Auswertung der Topographie auf der Grundlage der TK 25 zeigt ein abfallendes Gelände in Nord-Süd-Richtung um ca. 3 % und ein abfallendes Gelände in Ost-West-Richtung um bis zu ca.25%.

Die Vornutzung sowie das anzutreffende Erscheinungsbild im Bereich des Campingplatzes führen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Eine dienende Funktion für Freizeit und Erholung erfüllte das Vorhaben nur noch eingeschränkt. Ein klassischer Campingplatzbetrieb mit einem ständig wechselnden Personenkreis fand nicht mehr statt. Vielmehr wurde eine aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht nicht gewollte Nutzung zu Dauerwohnzwecken etabliert. Der Bereich stellte sich dem neutralen Betrachter als ungepflegt und verwildert dar.

Eine kontinuierliche Pflege und Unterhaltung haben nicht mehr stattgefunden. Neben dem Landschaftsbild hat auch das Ortsbild eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren.

Eine Aufenthaltsqualität bzw. Bedeutung haben die im Plangebiet gelegenen Flächen nicht (mehr).

Die Reitanlage stand im Privateigentum und diente dem Besitzer zur Gestaltung seiner Freizeit. Für die Allgemeinheit war die Anlage nicht zugänglich.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine wertgebenden touristischen Einrichtungen oder Landschaftselemente.

Schutzgebiete oder schutzwürdige Bereiche mit einer hohen Bedeutung für Freizeit und Erholung werden durch die Planung nicht beansprucht.

Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung liegt somit nicht vor. Lediglich die im und am Plangebiet verlaufenden Wirtschaftswege haben eine dienende Funktion für die erholungssuchende Bevölkerung, da sie den Siedlungsbereich mit der freien Landschaft verbinden.

Im Umfeld des Plangebietes liegen der „Westumer Backes“ sowie ein Rasen-Bolzplatz im Bereich der „Kriechelheimerstraße“.

### **2.1.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes**

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/ EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) vom 13.04.2010 ist von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht auszugehen.

Gemäß LANIS Rheinland-Pfalz sind in räumlich relevanter Nähe zum Plangebiet auf rheinland-pfälzischer Seite keine Natura-2000-Gebiete betroffen.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Ahrtal“. Dieses Gebiet liegt nördlich in einer Entfernung von rund 1,52 km.

### **2.1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Die östlich und südlich unmittelbar an das Plangebiet heranreichenden Flächen unterliegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Hier können jahreszeitlich bedingte Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen auftreten. Diese sind jedoch als ortsübliche Beeinträchtigungen einzustufen und durch die Wohnbevölkerung hinzunehmen.

Nördlich anschließend an die ehemalige Campingfläche waren verschiedene Einrichtungen für die Ausübung des Reitsports vorhanden. Neben einer Reithalle und -ställen sind auch „Freiluftanalgen“ vorhanden. Die Reitsporteinrichtungen unterliegen der privaten Nutzung.

Diese Nutzungen wurden zwischenzeitlich aufgegeben.

### **2.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Gemäß der Liste der Kulturdenkmäler sind im Bereich der „Kriechelheimerstraße“ zwei denkmalrelevante Einrichtungen eingetragen.

Es handelt sich um einen Türsturz („Kriechelheimerstraße“ 14) sowie eine Wegekappelle mit Steinkreuz.

Diese liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

### **2.1.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Für die Abwasserbeseitigung steht bisher ein Mischkanal mit Anschluss an die Kläranlage zur Verfügung.

Eine Niederschlagswasserbewirtschaftung i.S. der Vorgaben des Wasserhaushalts- und Landeswassergesetzes findet bisher nicht statt.

Emissionen in Form von Lärm, Geruch und Staub können durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der Bewirtschaftung hervorgerufen werden.

Durch die bisherigen Nutzungen sind Siedlungsabfälle angefallen.

### **2.1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Im Plangebiet sind derzeit keine Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie vorhanden.

### **2.1.7 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes**

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung beinhaltet keine relevanten Aussagen für das Plangebiet.

Das LANIS Rheinland-Pfalz weist keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete aus. Ebenso wenig sind biotopkartierte Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzutreffen.

Am nordöstlichen Geltungsbereich grenzt die biotopkartierte Fläche BT-5409-0150-2009 „Streuobstwiesen östlich Westum“ an. Es handelt sich um mehrere Streuobstbestände, die teilweise durch Hecken strukturiert sind. Die Bestände sind insbesondere für die Ortsrandgestaltung von Bedeutung. Sie sind miteinander vernetzt.

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.

Sonstige Fachpläne mit umweltrelevanten Aussagen für die zur Überplanung anstehenden Flächen liegen nicht vor.

### **2.1.8 Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Eine entsprechende Ausweisung liegt nicht vor.

### **2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d**

Die berücksichtigten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich.

Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen können durch die Nutzung als betriebsbezogener Parkplatz und hier für die Schutzgüter Mensch/ Boden, Mensch/ Wasser, Boden/ Wasser sowie Mensch/ Landschaftsbild auftreten.



Im Wesentlichen beeinflusst der Mensch die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild. Des Weiteren können durch den Menschen erzeugte umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit auftreten.

### **2.1.10 Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i**

Im Plangebiet bzw. in der Umgebung sind keine störfallrelevanten Anlagen bekannt.

Auf die Starkregenkarte des Landes Rheinland-Pfalz wird verwiesen (siehe Kapitel 2.1.1 zum Schutzgut Wasser)

### **2.1.11 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans wäre eine Fortführung der bisherigen Nutzung auf der Grundlage der bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Westum I“ und „Freizeitzentrum Westum“ möglich.

Die zwischen der „Sternstraße“ und „Sonnenstraße“ gelegene Parzelle Gemarkung Westum, Flur 12 Nr. 183 ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Westum I (siehe nachfolgende Abbildung).

Der Bebauungsplan „setzt für die betroffene Parzelle 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 Grundstücksfläche ist entlang der „Sternstraße“ festgesetzt.

Das Planungsrecht für den überwiegenden Teil der Fläche ergibt sich aus dem Bebauungsplan „Freizeitzentrum Westum“, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Campingplatzes schafft.

Neben der Ausweisung von Flächen für das Abstellen von Wohnwagen und das Aufstellen von Zelten sind auch Zubehöranlagen wie Sanitäranlagen und untergeordnete Nebenanlagen zum Zwecke der Freizeit- und Erholung (z.B. Boccia-Bahn im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets) zulässig.

Weiterhin ist Inhalt des Bebauungsplans eine überbaubare Fläche für die Errichtung einer Reithalle.

Eine hiervon abweichende Nutzung ist aus planungsrechtlicher Sicht ausgeschlossen.

Lediglich durch eine Änderung und/ oder Aufhebung der geltenden Bebauungspläne könnte eine andersartige bauliche oder sonstige Nutzung erfolgen.

In diesem Fall wäre für die planungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung der § 35 BauGB heranzuziehen. Bauliche Anlagen und Einrichtungen wären nur zulässig, sofern die Privilegierungstatbestände gemäß § 35 (1) BauGB vorliegen oder wenn für sonstige Vorgaben i.S. des § 35 (2) BauGB öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### 2.2.1 Auswirkungen des Vorhabens

Bei Durchführung der Planung können die nachfolgend aufgezeigten Auswirkungen auftreten:

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen werden durch den Baubetrieb während einer Bauphase verursacht. Es handelt sich um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung eines Bauvorhabens beendet sind.

Allgemein sind folgende Beeinträchtigungen im Rahmen von Bautätigkeiten im Planungs- und im Wirkungsraum bei Abbrucharbeiten möglich bzw. zu erwarten:

- Räumung von Baufeldern inkl. der Flächen für die Baustelleneinrichtung,
- Abschieben des Oberbodens und der Vegetation zur Herstellung der Baufelder,
- Baubetrieb und Zulieferverkehr für Baustoffe verursachen tagsüber während der werktäglichen Arbeitszeit Schallemissionen sowie Störungen durch Bewegungsreize,
- der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen,
- im Rahmen der Bodenbearbeitung kann es ggf. bei trockener Witterung zur Entwicklung von Staub kommen, der je nach Windstärke und Richtung verdriftet werden kann,
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen oder unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Maßnahmen,
- Geländeprofilierung in einem topographisch bewegten Gelände mit z.T. ungünstigen Neigungsverhältnissen (Ost-West-Gefälle von bis zu ca. 25%).

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Wirkungen gehen über die Bauphase hinaus.

Mit folgenden anlagebedingten Auswirkungen ist zu rechnen:

- Errichtung von Baukörpern,
- Errichtung von Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung,
- intensive Flächenversiegelung mit hohem Verbrauch von Flächen und Boden,
- Neugestaltung von Freiflächen einschließlich Bepflanzung und
- gebietsbezogene Verkehrszunahme.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Unter diese Wirkungskategorie fallen all jene Wirkfaktoren, die durch den laufenden Betrieb der zu erwartenden Anlagen entstehen können. Betriebsbedingt ist aufgrund der Nutzungshistorie lediglich mit marginal über das vorherige Maß hinausgehende Störungen zu rechnen.

Das Umfeld des Planungsraums ist bereits von Lärm- und Licht- sowie Abgasemissionen durch den Straßenverkehr und der in räumlicher Nähe liegenden Wohnnutzungen beeinträchtigt.

- Erhöhung der Störungsfrequenz und -amplituden durch Bewegungsreize und gebietsbedingte Lärmemissionen (= gebietsbezogener Verkehr) und
- Schall- und Schadstoffemissionen durch den Verkehr sowie die technischen Bauwerke (z.B. Heizung, Kühlung, Aggregate u.ä.).

## 2.2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

##### ▪ **Baubedingte Auswirkungen:**

- Störung und Vertreibung von Tieren durch Lärm, Erschütterungen, stoffliche Emissionen (Staub- und Abgasemissionen) und optische Störungen

Im Zuge der Baumaßnahmen ist mit einer erhöhten Lärmentwicklung, zusätzlichen Erschütterungen, einer Zunahme der Staub und Abgasemissionen sowie zusätzlichen optischen Störungen durch Baufahrzeuge und Bauarbeiter zu rechnen.

Hierdurch könnten Tiere während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und Überwinterungszeit gestört und aus ihren Lebensräumen vertrieben werden.

Durch die bereits bestehende Vorbelastung sind jedoch nur Arten zu erwarten, die an anthropogene Prozesse gewöhnt sind und im Umfeld der Planung ausreichend Ausweichstrukturen finden.

- V1: Baubeginn im Herbst
- V2: Durchführung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen

- Zerstörung der Vegetation und Verlust potenzieller Habitatstrukturen durch die Bebauung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus nicht wertvollen Strukturen.

- Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten durch nächtliche Beleuchtung

Durch eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle können Fledermäuse und nachtaktive Vögel beim Jagen und damit beim Nahrungserwerb gestört werden. Auf Nachtbaustellen sollte zum Schutz von Fledermäusen und Nachtvögel deshalb verzichtet werden.

- V3: Nächtlicher Baustopp und eine nächtliche Betriebsruhe
- V4: Baustelle nachts nicht beleuchtet

▪ **Anlagebedingte Auswirkungen:**

- Verlust/Veränderung von Habitaten für Tiere und Pflanzen durch die Flächenversiegelung/-überbauung, Silhouetteneffekt

Die Überdeckung des Bodens bedingt eine hohe Flächenversiegelung. Es geht zwar eine Fläche mit niedriger Wertigkeit verloren. Der zu erwartende Versiegelungsgrad wird jedoch zu einer Beeinträchtigung führen und ist dementsprechend als hoch einzustufen.

Für die Artengruppe Vögel werden mit der Realisierung der Planung vergleichbare Strukturen wie zum Zeitpunkt des ursprünglichen Zustandes geschaffen werden. Neben der zu erwartenden Bebauung in Form von Gebäuden und versiegelten Hof- und Stellplatzflächen sollen auf den baulich nicht genutzten Flächen vegetationsreiche Strukturen geschaffen werden.

Diese eignen sich grundsätzlich sowohl als Nahrungs-, Rückzugs- und auch als potentiellies Bruthabitat für störungsresistente Arten.

Für Fledermäuse ist eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung durch die geplante Siedlungsentwicklung nicht abzuleiten.

Es besteht gemäß der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse grundsätzlich die Möglichkeit, dass Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus) den Planungsraum bzw. angrenzende Bereiche vom oder zum Jagdgebiet queren können.

Nutzungsspuren, an Gehölzen, bzw. im Bereich der Campinganlagen, die auf mögliche Quartiere im Plangebiet und daran angrenzend hinweisen, wurden jedoch nicht festgestellt.

Essentielle Habitatstrukturen sind somit nicht vorhanden.

- Zerschneidung von Lebensräumen, Barrierewirkung

Beeinträchtigungen durch eine weitere Zerschneidung von Lebensräumen oder die Erzeugung einer Barrierewirkung durch die hinzukommende Bebauung treten nicht auf.

Eine Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand tritt nicht ein.

▪ **Betriebsbedingte Auswirkungen:**

- Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten durch nächtliche Beleuchtung

Durch eine nächtliche Beleuchtung der späteren Bauten könnten Fledermäuse und nachtaktive Vögel beim Jagen und damit beim Nahrungserwerb gestört werden. Auf eine Beleuchtung sollte zum Schutz von Fledermäusen und Nachtvögel deshalb verzichtet werden.

- V5: keine Beleuchtung

▪ **Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna:**

Von Versiegelung und Überdeckung betroffene Vegetationsstandorte weisen keinen wertvollen Bewuchs auf, weshalb das Konfliktpotenzial diesbezüglich als gering zu bewerten ist.

Es müssen jedoch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeführt werden, um erhebliche bzw. nachhaltige bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung auszuschließen.

Betriebsbedingt ist mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Flora und Fauna können ausgeschlossen werden.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

#### **▪ Baubedingte Auswirkungen:**

- Verringerung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtungen, Versiegelungen sowie Bodenbewegungen und Umlagerungen

Durch das Planvorhaben sind während der Bauphase Eingriffe in den Boden notwendig. Es müssen Rohre und Leitungen verlegt, Baugruben ausgehoben und Fundamente gegossen werden.

Dementsprechend wird der Boden bewegt und umgelagert. Zudem wird durch Baufahrzeuge eine Verdichtung des Bodens hervorgerufen.

Diese Eingriffe verursachen eine Veränderung bzw. Zerstörung des Bodengefüges und führen somit zur Veränderung der Bodeneigenschaften. Funktionen wie die Versickerung bzw. Verdunstung von Wasser und das Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen sowie die Durchwurzelbarkeit des Bodens werden gestört.

Besonders im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb derer die Hauptgebäude errichtet werden, kommt es zu einer dauerhaften Versiegelung und damit zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen.

Um die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu mindern, sollen folgende Vermeidungsmaßnahmen in der Planvollzugsebene angewandt werden:

- V6: Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen und
  - V7: Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe.
- 
- Verlust von belebtem, biotisch aktivem Oberboden

Durch die Bauarbeiten geht bei Unterlassung geeigneter Schutzmaßnahmen belebter und biotisch aktiver Oberboden verloren.

Diese Beeinträchtigung kann bei Beachtung der Durchführung von Erd- und Bodenarbeiten nach DIN 18300 und DIN 18915 vermieden werden.

Hierzu ist der Oberboden von allen beanspruchten Flächen separat abzutragen, zwischenzulagern und in spätere Vegetationsflächen einzubauen. Auf Flächen, die begrünt werden, ist eine Bodenlockerung durchzuführen.

▪ **Anlagebedingte und Betriebsbedingte Auswirkungen:**

Verlust von Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung

Die zu erwartenden hohen Flächenversiegelungen führen flächig zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Funktionen wie die Versickerung bzw. Verdunstung von Wasser sowie das Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen des Bodens werden dabei nachhaltig gestört.

▪ **Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche:**

Vom Planvorhaben betroffene Böden weisen wegen der anthropogenen Vorbelastungen der ursprünglichen Nutzungen nur eine geringe Wertigkeit und Empfindlichkeit auf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden für das Schutzgut Boden weiterhin ein dauerhafter Entzug und ein hoher Versiegelungsgrad erfolgen. Allerdings sind hierbei die anthropogenen Vorbelastungen aus der ursprünglichen Nutzung in Rechnung zu stellen.

Folgende Beeinträchtigungen im Bereich der geplanten Siedlungsflächen sind zu erwarten:

- Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion auf den überbaubaren Flächen,
- potenzieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion sowie
- Eintrag von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche können bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden. Trotzdem ist eine Versiegelung immer als erheblich anzusehen und muss somit ausgeglichen werden.

**Schutzgut Wasser**

▪ **Baubedingte Auswirkungen:**

▪ Belastung des Grundwassers durch Austritt von wassergefährdenden Stoffen

Während der Bauarbeiten kann es aufgrund von Leckagen an Baufahrzeugen, unsachgemäßem Umgang oder Bauunfällen zum Austritt von Boden- und wassergefährdenden Stoffen kommen. Daher ist auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdeten Stoffen zu achten.

- Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.
- sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.

▪ **Anlagebedingte und Betriebsbedingte Auswirkungen:**

▪ Erhöhter Oberflächenabfluss

Für die Planfläche ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die gemäß der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 für untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen überschritten werden darf. Die anlagenbedingte Flächenversiegelung bewirkt eine Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Gemäß derzeitiger Planung ist für das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser eine Ableitung über Stauraumkanäle in den vorhandenen Mischwasserkanal angedacht.

Die Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss können somit minimiert werden. Insbesondere wird eine ungedrosselte Ableitung in den an das Plangebiet angrenzenden „Kuhbach“ vermieden.

Weiterhin sind für dieses entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Gewässer III. Ordnung die Vorgaben des Landeswasserrechts sowie des Wasserhaushaltsgesetz zu berücksichtigen. Hierauf hat in den bisherigen Beteiligungsverfahren insbesondere die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft hingewiesen. Demnach ist innerhalb eines 10 m breiten Streifens zum Gewässer jegliche bauliche Nutzung grundsätzlich untersagt.

Dies betrifft den von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Gewässerrandstreifen. Unter Verweis auf § 31 Landeswassergesetz bedarf es bei jeglicher Veränderung innerhalb dieses Streifens sowie einer baulichen Nutzung der Genehmigung nach Landeswassergesetz.

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht die Einbeziehung des Gewässerrandstreifens in die privaten Baugrundstücke vor.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 31 Landeswassergesetzes wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung des betroffenen Bereichs aufgenommen. Ferner erfolgt in den Textfestsetzungen ein Hinweis auf den § 31 LWG und die sich hieraus ergebenden Konsequenzen.

Darüber hinaus wird auf der Grundlage des § 9 (1) 10 BauGB eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Grund für diese das Wasserrecht überlagernde Festsetzung ist die Umsetzung der in § 1 (6) Nr. 1 BauGB enthaltenen Verpflichtung, wonach eine planende Gemeinde die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu gewährleisten hat. Mit dieser Regelung soll aus planungsrechtlicher Sicht ein Beitrag für eine Gefahrenabwehr durch Hochwasser geleistet werden. Insbesondere soll im Gewässerrandstreifen bei Eintreten einer Überflutungssituation ein ungehinderter Abfluss des Gewässers möglich sein.

Weitere anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei einer sachgemäßen Abwasserbeseitigung nicht zu erwarten.

▪ **Gesamtbewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser:**

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Plangebiet einen mittleren Wert für den Wasserhaushalt hat.

Die anthropogene Nutzung des Standortes hat, wie schon zum Schutzgut Boden ausgeführt, auch hier zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Verdichtung und

Versiegelung geführt. Durch die vorliegende Planung wird nunmehr eine Bebauung erfolgen bzw. fortgeführt, die weiterhin zu einer dauerhaften Bodenversiegelung gemäß Vorgabe des Bebauungsplans führt.

Als Folge hieraus werden sich die ursprünglich anzutreffenden Beeinträchtigungen und der sich hieraus ergebenden Inanspruchnahme verfestigen. Diese äußern sich wie folgt:

- Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung im Bereich der Bau- und Verkehrsflächen,
- Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländeaufhöhung oder Tiefbaumaßnahmen,
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung und verändertem Oberflächenabfluss,
- Eingriffe in das topographisch bewegte Gelände mit Auswirkungen für den Wasserabfluss.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V8-V9 sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als mittel zu bewerten.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen zum Teil vermieden werden. Durch die zu erwartende Versiegelung ist jedoch ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut zu erwarten.

### **Schutzgut Klima / Luft**

#### **▪ Baubedingte Auswirkungen:**

- Lokale Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Staub- und Abgasemissionen

Abgase durch Baustellenfahrzeuge und Staubentwicklung während der Bauarbeiten sind nicht zu vermeiden, beschränken sich aber auf die Bauzeit und sind somit als kurzfristig und nicht erheblich anzusehen.

#### **▪ Anlagebedingte und Betriebsbedingte Auswirkungen:**

Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen entfällt eine zusammenhängende Fläche als Kaltluftproduktionsfläche.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Luft und Klima auftreten:

1. die Herausbildung von Wärmeinseln durch die Versiegelung,
2. eine mögliche kleinflächigen Barrierewirkung für Luftaustauschbahnen bzw. den Kaltluftabfluss durch die Hochbauten ist nicht auszuschließen; die festgesetzte „aufgelockerte“ Einzel- und Doppelhäuser lässt jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung nicht erwarten,
3. Auswirkungen für das Kleinklima durch die zu erwartende Versiegelung in Form von Aufwärmung.



Mit der vorgesehenen Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets können aus planungsrechtlicher Sicht keine emittierenden Anlagen angesiedelt werden, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können.

Eine Beeinträchtigung des Meso- und Makroklimas ist nicht zu erwarten, sofern ein dem Stand der Technik entsprechender Betrieb und Nutzung der „technischen Geräte“ (Heizung, Klimaanlage) stattfindet.

Mikroklimatisch ist eine nachteilige Bildung von Wärmeinseln zu erwarten, deren Auswirkungen jedoch durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Herstellung vegetationsreicher Flächen entgegengewirkt werden kann.

▪ **Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft:**

Eine Beeinträchtigung des Meso- und Makroklimas ist nicht zu erwarten, sofern ein dem Stand der Technik entsprechender Betrieb und Nutzung stattfindet sowie die aufgezeigten Maßnahmen (in der Planvollzugsberücksichtigung) werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Luft und Klima auftreten:

- die Herausbildung von Wärmeinseln durch die Versiegelung und
- Auswirkungen für das Kleinklima durch die Versiegelung und die zu erwartende Aufwärmung.

**Schutzgut Landschaft und Erholung**

▪ **Baubedingte Auswirkungen:**

Lokale Beeinträchtigungen durch Lärm, stoffliche Emissionen (Staub- und Abgasemissionen) und Verschmutzung der Wege

Während der Bauzeit sind lokale Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Abgase möglich.

Zudem kann es aufgrund der Bauarbeiten zur Verschmutzung der kommen. Diese Störungen sind kaum zu vermeiden, beschränken sich aber lediglich auf die Bauzeit und sind als nicht erheblich anzusehen.

▪ **Anlagebedingte und Betriebsbedingte Auswirkungen:**

Störung des Landschaftsbildes durch anthropogene Überprägung der Landschaft

Durch die Planung kommt es zu keiner weiteren anthropogenen Überprägung und somit zu einer Beeinträchtigung für das Landschaftsbild.

▪ **Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch und Erholung:**

Auswirkungen für relevanten Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

### 2.2.2.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird kein Natura-2000-Gebiet betroffen.

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

Der gebietsbezogene Verkehr wird über das klassifizierte Straßennetz abgeleitet. Hierzu wird eine Verbindung zwischen der „Sternstraße“ und „Sonnenstraße“ hergestellt (= Planstraße B).

Lt. Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan "Im Zeiberberg" in Sinzig – Westum, VERTEC, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Hohenfelder Straße 13, 56068 Koblenz, September 2020 ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 150 Kfz/d und Richtung zu rechnen. Für die Vormittagsspitzenstunde werden insgesamt 21 Kfz/h und die Nachmittagspitzenstunde 30 Kfz prognostiziert.

Auswirkungen durch den hinzukommenden Anliegerverkehr in Form von gebietsbezogenem Verkehrslärm sind unter Berücksichtigung der Verteilung der Verkehrsströme nicht zu erwarten.

Auf das Plangebiet können Emissionen in Form von Lärm, Geruch und Staub durch die Tätigkeiten/ Bewirtschaftung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hervorgerufen werden.

Diese sind jedoch als ortsübliche Beeinträchtigungen einzustufen und durch die künftige Wohnbevölkerung hinzunehmen.

#### ▪ Luftverunreinigungen

Im Zusammenhang auf die Vermeidung möglicher Luftverunreinigungen für schutzwürdige Einrichtungen ist davon auszugehen, dass mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets keine emittierenden Anlagen und Einrichtungen ihren Standort finden.

Unter Berücksichtigung der sogenannten Nachsteuerungsinstrumentarien wie etwa dem § 15 BauNVO, §§ 5 und 22 BImSchG stehen im Bedarfsfall in der Planvollzugsebene hinreichende Rechtsgrundlagen zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes gemäß den einschlägigen Regelwerken zur Verfügung.

#### ▪ Lichtimmissionen

Des Weiteren können sich Lichtimmissionen belästigend auf Menschen auswirken.

Lichtemissionen bzw. Lichtimmissionen sind für die Bauleitplanung relevant, wenn im Bebauungsplan

- Flächen oder Gebiete für lichtemittierende Anlagen ausgewiesen werden oder Flächen für Nutzungen ausgewiesen werden, die typischerweise mit Lichanlagen verbunden sind (z. B. Sportanlagen, Parkplätze, Reklameanlagen) und
- schutzbedürftige Gebiete oder Nutzungen im Einwirkungsbereich vorhandener oder geplanter Anlagen mit lichtemittierender Wirkung ausgewiesen werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit solcher Einrichtungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht geschaffen. Schutzbedürftige Gebiete oder Nutzungen liegen nicht im Einwirkungsbereich des Bebauungsplangebiets.

In der Planvollzugsebene stehen außerdem anerkannte Prüfmethode für die Ermittlung der möglichen Auswirkungen durch Lichtimmissionen bereit. Hier sind insbesondere die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 8.10.2012 - zu nennen.

#### ▪ **Erschütterungen**

Der Schutz vor Erschütterungen ist ebenfalls ein Teilaspekt des städtebaulichen Umweltschutzes.

Erschütterungen sind für die Bauleitplanung relevant, wenn in einem Bauleitplan

- Flächen, Gebiete oder Anlagen ausgewiesen werden, von denen – nach Planvollzug – Erschütterungsimmissionen ausgehen können oder
- schutzbedürftige Gebiete oder Nutzungen im Einwirkungsbereich vorhandener oder geplanter Anlagen ausgewiesen werden, von denen Erschütterungen ausgehen.

Rechtsverbindliche Vorschriften, ab welcher Erheblichkeitsgrenze Erschütterungen zu einem erheblichen Nachteil bzw. einer erheblichen Belästigung benachbarter Grundstücke bzw. für die sich dort aufhaltenden Menschen werden, sind weder gesetzlich noch durch eine Verordnung festgelegt. Auch existieren keine rechtsverbindlichen Vorschriften, mit welchen Methoden eine Ermittlung und Bewertung möglicher Erschütterungen stattzufinden hat.

Als sachverständige Beurteilungshilfe können die LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Vermeidung von Erschütterungen der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom Mai 2020 herangezogen werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan und der damit verbundenen Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets ist die Ansiedlung von Betrieben mit diesem Störpotenzial nicht zu erwarten.

Temporäre Erschütterungen können während der Bauphase auftreten. In diesem Fall stehen in der Planvollzugsebene wirkungsvolle Steuerungsinstrumentarien für eine verträgliche Lösung zur Verfügung.

Eine erhebliche Beeinträchtigung für schutzbedürftige Gebiete ist nicht zu erwarten.

#### **2.2.2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Grundsätzlich ist auf die Meldepflicht gemäß §§ 16 bis 21 DSchG hinzuweisen. Hierzu ist in den Textfestsetzungen des Bebauungsplans ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

Die gemäß der Liste der Kulturdenkmäler im Bereich der „Kriechelheimerstraße“ liegenden denkmalrelevante Einrichtungen (Türsturz „Kriechelheimerstraße“ 14 sowie eine Wegekapelle mit Steinkreuz) werden durch das vorliegende Planvorhaben nicht berührt.

Eine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes durch den Bebauungsplan ist gemäß den derzeit vorliegenden Erkenntnissen ausgeschlossen.

### 2.2.2.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Wie bereits erwähnt ist wegen der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in Form eines Allgemeinen Wohngebiets nicht von der Ansiedlung emittierender Betriebe auszugehen.

In diesem Zusammenhang wird auf das Nachsteuerungsinstrumentarium des § 15 BauNVO sowie das BImSchG zu verweisen, die eine konkretisierte Betrachtung auf den jeweiligen Einzelfall ermöglichen.

Die Vermeidung von Emissionen steht im Wesentlichen im Aufgabenbereich des Immissionschutzrechts.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zur Ansiedlung von Betrieben, die Abfall und Abwasser erzeugen.

Der Bebauungsplan schafft im Rahmen seines Zuständigkeits- und Aufgabenbereichs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung wie etwa die ausreichende Dimensionierung der Verkehrsflächen.

#### ▪ **Abwasserbeseitigung**

Für die Beseitigung der im Plangebiet künftig anfallenden Schmutzwasser steht ein Mischkanal mit Anschluss an die Kläranlage zur Verfügung.

Für das Plangebiet ist eine Beseitigung der anfallenden Niederschlagswasser durch Stauraumkanäle mit Ableitung über den vorhandenen Mischwasserkanal angedacht.

Bei der Abfall- und Abwasserbeseitigung ist zu berücksichtigen, dass die Vermeidung von Emissionen im Wesentlichen Angelegenheit des Immissionsschutzrechts ist, und ebenso der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts unterliegt.


Dabei stehen im Vordergrund die nach den hierfür vorgesehenen fachrechtlichen Anforderungen und Verfahren zu treffenden Vorkehrungen zur Vermeidung von Emissionen und zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern.

#### ▪ **Altlasten**

In den Beteiligungsverfahren zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13b BauGB wies die Privatperson auf das mögliche Vorkommen von Altlasten im Bereich zwischen der Planstraße und dem Gewässer III. Ordnung (= „Kuhbach“) hin.

Um den rechtlichen Anforderungen an eine sach- und fachgerechte Abwägungsentscheidung gerecht werden zu können, wurde daher ein gutachterlicher Nachweis eingefordert und durch den Vorhabenträger zwischenzeitlich vorgelegt.

Gegenstand des Gutachtens war die Erfassung und Bewertung der altlastenverdächtigen Situation sowie die verbindliche Mitteilung, dass die durch den Bebauungsplan angestrebte Wohnnutzung – und somit die Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich ist bzw. mit Umsetzung bestimmter Maßnahmen (= Sanierung der Altlast) ermöglicht werden kann. Die untersuchten Flächen sind ebenso wie das zusammenfassende Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung in der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

**GBU**

## GEOLOGIE·BAU & UMWELTCONSULT GMBH

**Zusammenfassende Bewertung**

Im Projektgebiet wurden im Rahmen einer Untergrunderkundung mittels Baggerschürfen in Richtung des Bachlaufs Auffüllungen aus einem Gemisch aus Boden und Bauschuttresten in einer Mächtigkeit von ca. 1,0-2,0 m angetroffen. Örtlich begrenzt weisen die innerhalb der Auffüllungen angetroffenen Schwarzdecken organoleptische Auffälligkeiten in Form von Teergeruch auf. Die festgestellten Auffälligkeiten konnten auf die Schürfe S3, S4, S11 und S12 begrenzt werden, dementsprechend wurden für diese Teilbereiche laboranalytische Untersuchungen veranlasst.

Die separat untersuchten Schwarzdecken aus den o.g. Bereichen weisen hohe PAK-Gehalte im Feststoff von 1.160 mg/kg (S3) bzw. 2.930 mg/kg (S11) sowie deutliche Überschreitungen des Prüfwertes für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser der BBodSchV auf.

Aufgrund des aktuell unversiegelten Zustands der Örtlichkeit sowie der unmittelbaren Nähe zum Bachlauf kann aus gutachterlicher Sicht im aktuellen Zustand der Ablagerungen somit nicht ausgeschlossen werden, dass perkolierendes Niederschlagswasser die schwarzdeckenhaltigen Auffüllungen passiert, Schadstoffe eluiert und ins Grundwasser gelangt. Eine Überschreitung des Prüfwertes für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser kann somit auch für den Ort der Beurteilung (Übergang von der ungesättigten in die gesättigte Bodenzone) nicht ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden-Mensch geht derzeit keine Gefährdung durch die angetroffenen Auffüllungen aus, da ein direkter Kontakt zu den belasteten Schwarzdecken aufgrund der Bodenüberdeckung nicht möglich ist. Mit der Umsetzung des B-Plans kann jedoch (z.B. durch Aushubarbeiten, Geländemodellierungen) ein direkter Kontakt auftreten.

**Fazit & Empfehlungen**

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind die Auffüllungen in den betreffenden Bereichen des Plangebietes bis auf den gewachsenen Boden abzutragen. Die belasteten Schwarzdecken aus den Auffüllungen können durch Absiebung entfernt werden und die so aufbereiteten Böden nach nochmaliger abfalltechnischer sowie bodenmechanischer Eignungsprüfung wieder eingebaut werden. Alternativ sind bodenmechanisch und

4 von 5

AUF DEM SCHURWEGEL 11 D-53347 ALFTEL · T 0228 / 976 291-0 · F 0228 / 976 291-29 · E INFO@GBU-CONSULT.DE · WWW.GBU-CONSULT.DE

**GEOLOGIE · BAU & UMWELTCONSULT GMBH**

chemisch geeignete, natürliche Füllböden (Zuordnungsklasse Z 0 gem. LAGA TR Boden (2004)) einzubauen.

Nach einer so erfolgten, gutachterlich begleiteten, vollständigen Sanierung der belasteten Bereiche bis auf den gewachsenen Boden sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und ein Gefährdungspotenzial im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser kann ausgeschlossen werden.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

**GBU**  
**Geologie-, Bau- & Umweltconsult GmbH**  
**Beratende Geologen und Geotechniker BDG/DGG/DGGT**



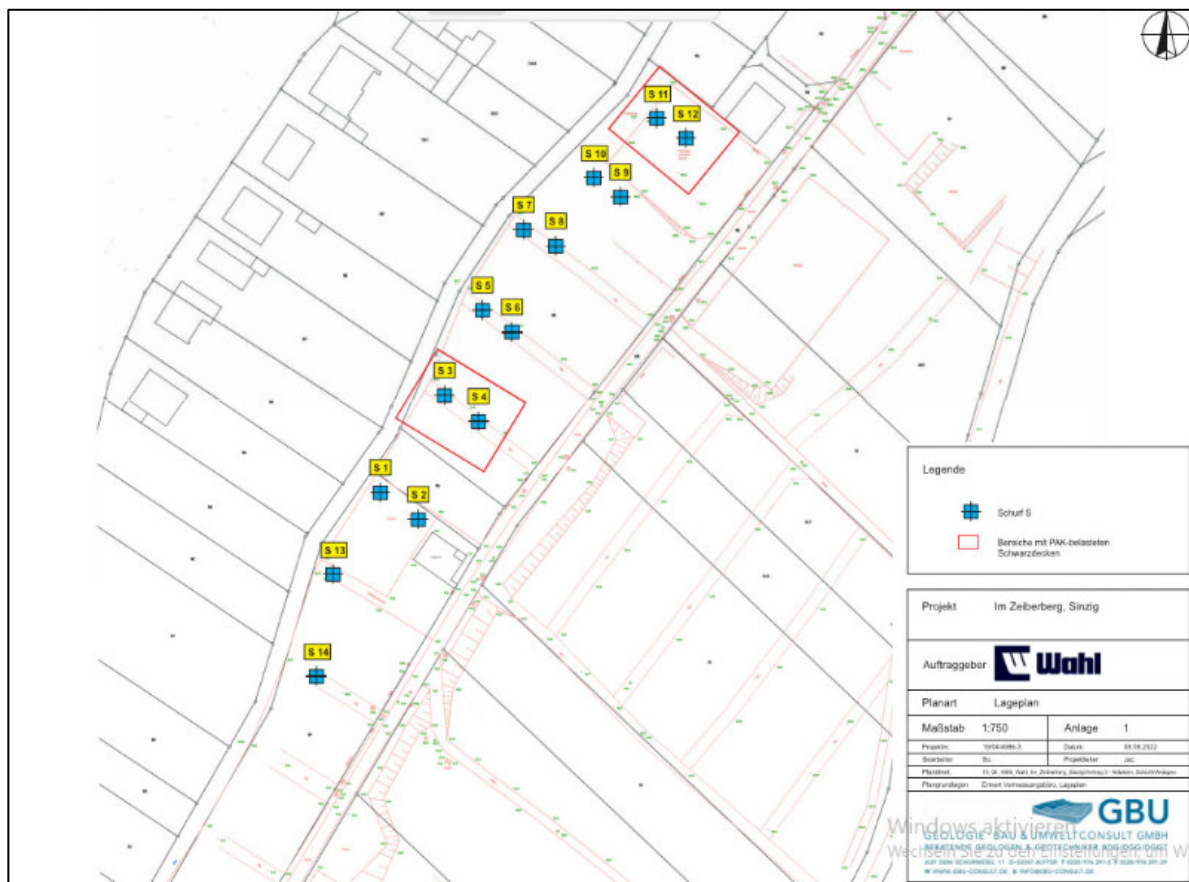
i.A. Benjamin Jackes M.Sc.  
 (Projektbearbeiter)

**Anlagen:**

- 1) Lageplan
- 2) Schurfprofile
- 3) Laborprüfberichte



**GEOLOGIE · BAU & UMWELTCONSULT GMBH**  
 BERATENDE GEOLOGEN & GEOTECHNIKER BDG/DGG/DGGT  
 AUF DEM SCHURFWEIßEL 11 D-53247 ALFEN T 0228/976 291-9 F 0228/976 291-28  
 W WWW.GBU-CONSULT.DE E INFO@GBU-CONSULT.DE



Des Weiteren hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz mit Schreiben vom 15.03.2022 auf im Bodenschutzkaster Rheinland-Pfalz kartierte Flächen hingewiesen. Hierbei handelt es sich um folgende Flächen:

Ölunfall 1990, Fa. Heuser, Sinzig, Sternstraße 7 Reg.-Nr. 13100077-1990/001-00 und BWS2-Teilfläche 01, ehem. Eigenbedarfstankstelle Heuser, Sinzig, Sternstraße 7 Reg.-Nr. 13100077-5006/001-00 und „Restbelastung, stoffliche Bodenveränderung“, Sinzig, Sternstraße 5, Reg.-Nr. 13100077-1501/001-00.

Gemäß der Mitteilung der Fachbehörde sind von der Bodenbelastung keine Gefahren und erhebliche Nachteile bzw. Beeinträchtigungen zu erwarten, so dass die Anforderungen an die Sicherheit der Wohnbevölkerung und die gesunden Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB berücksichtigt werden.

Die SGD Nord hatte die Aufnahme einer Kennzeichnung der Belastungsbereiche in den Bebauungsplan angeregt. Diese Kennzeichnung wird auf der Grundlage von § 9 (5) Nr. 3 BauGB vorgenommen. Diese Rechtsgrundlage wird im Regelfall für die Kennzeichnung erheblich belasteter Flächen herangezogen. Eine erhebliche Belastung liegt gemäß SGD Nord jedoch nicht vor. Die Kennzeichnung gemäß dem Planzeichen 15.12 der Planzeichenverordnung soll zu einer nachvollziehbaren Lesbarkeit der Planurkunde führen.

Nachfolgend ist der betreffende Auszug aus der Stellungnahme der SGD Nord mit Beschreibung und Bewertung der Altlastenverdachtsflächen abgebildet.

„Ölunfall 1990, Fa. Heuser, Sinzig, Sternstr. 7“ (Reg.-Nr. 131 00 077 - 1990 / 001 - 00)

Die Ergebnisse der hier nach Abschluss der Sanierungsarbeiten durchgeführten Untersuchungen (Institut für Sicherheitsforschung und Umwelttechnik e.V., Dormagen, Bericht vom 20.11.1990) weisen für den östlichen Bereich des ehem. Heizraumes (ca. 4 m<sup>2</sup>) unterhalb der ca. 15 cm mächtigen Betonbodenplatte eine bis max. 1,0 m u. GOK reichende MKW-Restbelastung von max. 1.420 mg/kg aus. Die Lage des Belastungsbereiches ist auf Grundlage der vorliegenden Lagepläne nicht genau bestimmbar.

„BWS2-Teilfläche 01, ehem. Eigenbedarfstankstelle Heuser, Sinzig, Sternstr. 7“ (Reg.-Nr. 131 00 077 - 5006 / 000 - 01) und „Restbelastung, stoffliche Bodenveränderung, Sinzig, Sternstr. 5“ (Reg.-Nr. 131 00 077 - 1501 / 000 - 01)

Im Bereich der Flächen „Restbelastung, stoffliche Bodenveränderung, Sinzig, Sternstr. 5“ und „BWS2-Teilfläche 01, ehem. Eigenbedarfstankstelle Heuser, Sinzig, Sternstr. 7“ liegt zwischen ca. 1,5 – 2,5 m u. GOK eine MKW-Belastung (Flurstück 181: max. 13.000 mg/kg; Flurstück 182: max. 2.300 mg/kg) vor. Die nordwestlich und südöstlich angrenzenden Bodenbereiche wurden

[Seite]

in den Jahren 2004 und 2007 mittels Bodenaustausch nachweislich vollständig saniert (Heinrich Hart GmbH, Melsbach, Berichte vom 21.07 2004 und 31.05 2007).

#### Bewertung

Aufgrund der vorhandenen Oberflächenversiegelung bzw. Überdeckung mit unbelastetem Boden ist eine unmittelbare/akute Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch (Direktkontakt) derzeit nicht gegeben. Für die o. g. MKW-Belastungen bestehen die hiervon ausgehenden Gefahren jedoch fort. Die in den durch Baumaßnahmen regelmäßig erreichbaren Tiefenlagen nachgewiesenen MKW-Gehalte überschreiten den orientierenden Prüfwert von 1.000 mg/kg für den Direktpfad Boden – Mensch (Park- und Freizeitanlagen) nach MÖSCHWITZER 1999. Unter anderem ist es somit z.B. bei zukünftigen Erdarbeiten möglich, dass kontaminierte Massen zu Tage gefördert werden. Ein unmittelbarer Kontakt mit Menschen, z. B. auch die orale Aufnahme durch spielende Kinder, ist deshalb bei entsprechenden Eingriffen in den Boden nicht auszuschließen. In Anbetracht des zu schützenden Rechtsgutes, der menschlichen Gesundheit, reicht selbst eine vergleichsweise geringe Wahrscheinlichkeit des Schadenseintrittes zur Bejahung einer fortbestehenden Gefahr aus.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

Gegen den Bebauungsplan bestehen somit aus bodenschutzrechtlicher Sicht Bedenken.

Von Detailuntersuchungen kann abgesehen werden, da die von den o. g. Bodenbelastungen ausgehenden Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belastungen unter Berücksichtigung des geringen Schadensausmaßes (ca. 50 - 60 m<sup>2</sup>) mit einfachen technischen und wirtschaftlichen Mitteln (Bodenaustausch) beseitigt werden können.

Aus fachtechnischer Sicht wird somit zur Wahrung der o. g. Anforderungen und zum Ausräumen der bodenschutzrechtlichen Bedenken eine Kennzeichnung der Belastungsbereiche im Bebauungsplan hinsichtlich zukünftig ggf. erforderlich werdender Sanierungsmaßnahmen empfohlen.



### 2.2.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Klimaanpassung ist ausdrücklich in den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 (5) Satz 2 BauGB erwähnt.

Zudem soll gemäß der sogenannten Klimaschutzklausel den Erfordernissen des Klimaschutzes „sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“ (§ 1 a (5) S. 1 BauGB). Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Auch wenn die Bedeutung der Klimaanpassung somit hervorgehoben ist, genießt sie allerdings keinen absoluten Vorrang vor anderen Belangen, sondern muss sich den allgemeinen Regeln der Abwägung unterwerfen.

Weiterhin ist eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Mit der Einordnung in den Katalog der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) werden sie dem umweltpolitischen Anliegen des Klimaschutzes zugeordnet, die auf die Minderung des Ausstoßes von Kohlendioxid setzen, um dem Klimawandel entgegen zu wirken. Denn der Einsatz erneuerbarer Energien führt zu einer Reduzierung des für den Klimawandel verantwortlich gemachten Ausstoßes an Kohlendioxid.

Ebenso verhält es sich mit der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. Diese trägt zu einem geringeren Energieverbrauch bei, wodurch der Bedarf an Energieträgern sinkt, bei deren Umwandlung in nutzbare Energie Kohlendioxid erzeugt wird. Der Einsatz erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie tragen auch zur Energieversorgungssicherheit bei.

Insbesondere der Ausbau der erneuerbaren Energien und die Energieeinsparung werden aktuell vorangetrieben. Dies findet Ausdruck und Berücksichtigung in der Gesetzgebung. In diesem Zusammenhang sind insbesondere das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), das Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) und das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG-Gesetz) sowie – für die Energieeinsparung – das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und die auf dieser Grundlage erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) zu nennen. Diese Gesetze gelten unabhängig von der Bauleitplanung.

Für die Bauleitplanung ist von besonderer Bedeutung, dass der Einsatz erneuerbarer Energien und die Maßnahmen zum sparsamen und effizienten Einsatz von Energie insbesondere bei Errichtung und Änderung von Gebäuden ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit voraussetzt und durch das Bauplanungsrecht nicht unnötig erschwert wird.

Hierbei sind u.a. die Anforderungen zu berücksichtigen, die das EEWärmeG stellt: Es verlangt bei der Neuerrichtung von Gebäuden (§ 3 (1) EEWärmeG) den (anteiligen) Einsatz von – wahlweise – solarer Strahlungsenergie, flüssiger und gasförmiger Biomasse, Geothermie oder Umweltwärme (§ 5 EEWärmeG) oder – ebenfalls wahlweise – von Ersatzmaßnahmen, d.h. von Anlagen für die Nutzung von Abwärme, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder Anlagen der Nah- oder Fernwärmeversorgung (§ 7 EEWärmeG). Die Kraft-Wärme-Kopplung (vgl. auch das KWKG-Gesetz) hat dabei Bedeutung im Hinblick auf den Gesichtspunkt der effizienten Nutzung von Energie i.S.d. § 1 (6) Nr. 7 Buchst. f.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft zwar keine gesonderten Festsetzungen für die Unterbringung dieser energiespezifischen Anlagen und Einrichtungen beispielsweise in Form einer Fläche für die Versorgung. Jedoch können solche Anlagen im Bebauungsplangebiet zulässig sein. So ermöglicht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets - und die damit verbundene ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben -

die Errichtung von „größeren“ bzw. zentralen („selbständigen“) Anlagen und Einrichtungen der Energieversorgung.

Ebenso können gemäß der Generalklausel des § 14 (2) BauNVO die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Für die der (dezentralen) Energieversorgung der einzelnen Gebäude dienenden, weniger großen oder kleineren Anlagen für erneuerbare Energien ist die planungsrechtliche Zulässigkeit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets dadurch erreicht, dass Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO zulässig sind. Diese steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang der jeweiligen Hauptnutzung und übernehmen für diese eine dienende Funktion.

Über die planungsrechtliche Zulässigkeit der Anlagen für erneuerbare Energien hinausgehend kommt es auch darauf an, dass – wie erwähnt - ihr Einsatz durch die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans unterstützt und nicht behindert wird. So ist z.B. für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf oder an den Gebäuden die Südausrichtung der entsprechenden (baulichen) Anlagen und Gebäudeteil von Vorteil.

Im vorliegenden Planungsfall sind allerdings die topographischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, die für den überwiegenden Teil des Plangebiets ein in nordwestliche Richtung abfallendes Gelände mit einer Neigung von bis zu ca. 25% zeigen. Dies hat zum städtebaulichen Erfordernis nach einer Steuerung der Stellung baulicher Anlagen geführt. Eine aus energetischer Sicht optimale Gebäudeausrichtung ist somit nur eingeschränkt möglich.

Des Weiteren trifft der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Dächern < 48°. Damit behindert die Festsetzung nicht eine etwaige Unterbringung von PV-Anlagen auf den Dachflächen. Die festgelegte Dachneigung lässt die Zulässigkeit von Flachdächern und flach geneigten Dächern als geeignete Dachformen für die Errichtung von Anlagen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu. Eine wirtschaftliche und funktionale Anordnung ist somit möglich.

Verschattungen der für diese Anlagen vorgesehenen Flächen durch andere Gebäude oder Bäume sind zu vermeiden. Hierfür kommt es auf abgestimmte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und über Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 an. So sind etwa Vorgaben für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verbindlich, in Form von flächenhaften Festsetzungen nicht festgesetzt.

Für die Umsetzung einer inneren Durchgrünung regelt der Bebauungsplan lediglich durch textliche Festsetzung, dass die unbebauten Flächen als vegetationsreiche Flächen anzulegen sind. Der „rahmensetzende“ Bebauungsplan ermöglicht dem künftigen Grundstückseigentümer in der Planvollzugsebene eine nutzer- bzw. energiespezifische Ausrichtung der Grundstücksnutzung, bei der mögliche Verschattungseffekte soweit wie möglich vermieden werden können.

Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung für einen sparsamen Umgang mit Energie i.S.d. § 1 (6) Nr. 7 Buchst. f sind für den Gebäudebereich von erheblicher Bedeutung. Diese verlangen bestimmte Maßnahmen der Wärmedämmung an der Gebäudehülle bei Neubau und wesentlichen Änderungen am Gebäude.

Die sich daraus ergebenden Anforderungen an bestimmte Wandstärken und Dachhöhen des Gebäudes haben unter Berücksichtigung des Bedarfs an Nutzfläche Bedeutung für das Bauvolumen und dessen bauplanungsrechtliche Zulässigkeit i.S.d. § 30 BauGB.

Auf die Ebene des Bebauungsplans übertragen bedeutet auch dies die Herbeiführung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieser Anforderungen in der Planvollzugsebene.

Die in der Energieeinsparverordnung verankerten Vorgaben sind von Bedeutung, weil für sie jeweils die Außenmaße des Gebäudes maßgeblich sind.

Daher müssen insbesondere die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend ausgerichtet sein, um eine effiziente Umsetzung dieser Vorgaben ermöglichen zu können. Dies wird im vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich erreicht. Die getroffenen Regelungen bzw. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen gewährleisten eine funktions- und nutzergerechte Nutzung der künftigen Baugrundstücke.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt seiner Aufgabe nach, wonach er eine den Einsatz erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie unterstützende Funktion hat. Dies gilt insbesondere im Blick auf die Durchführung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes.

#### **2.2.2.7 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes**

Für die vorliegende Bauleitplanung ergibt sich keine Betroffenheit durch die Darstellung im Landschaftsplan der Stadt Sinzig sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, hatte weiterhin auf eine mögliche Gefährdung bei Starkregenereignissen hingewiesen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in Kapitel 2.2.2.10 verwiesen.

#### **2.2.2.8 Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Eine entsprechende Ausweisung eines Schutzgebiets liegt nicht vor.

Eine Betroffenheit durch die vorliegende Bauleitplanung ist auszuschließen.

#### **2.2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d**

Die berücksichtigten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen können für die Schutzgüter Mensch/ Boden, Mensch/ Wasser, Boden/ Wasser und Mensch/ Landschaftsbild auftreten.

Im Wesentlichen beeinflusst der Mensch die Schutzgüter Boden und Wasser durch die zu erwartende Bodenversiegelung und -verdichtung.

### **2.2.2.10 Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i**

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen als Allgemeines Wohngebiet für eine Bebauung kann es wegen der Unzulässigkeit von Störfallbetrieben nicht zu schweren Unfällen kommen.

Hierbei handelt es sich um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernstesten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Die durch schwere Unfälle oder Katastrophen unabhängig von § 50 BImSchG hervorgerufenen Auswirkungen auf Umweltschutzgüter sind planungsbedingt, wenn

- a) dass nach dem Bebauungsplan zulässige Vorhaben wegen seiner Beschaffenheit oder Nutzung selbst die Ursache für schwere Unfälle oder Katastrophen ist, die sich auf die Umgebung auswirken können oder
- b) das Vorhaben in eine „gefahren geneigte“ Umgebung „hineingeplant“ wird und so den Auswirkungen eines externen „schweren Unfalls“ oder einer externen „Katastrophe“ ausgesetzt wird.

Der Unfall kann auf menschliches „Versagen“, auf unerkannte Mängel von baulichen oder technischen Anlagen oder auf einer Funktionsstörung einer solchen Anlage zurückzuführen sein. Schwere Unfälle - und auch Katastrophen - sind nicht vorhersehbar. Sie treten i.d.R. plötzlich und unerwartet ein.

Ob planbedingte Auswirkungen bei der Zulassung von Vorhaben nach a) auftreten können, ist anhand des Inhalts und des Detaillierungsgrads der Festsetzungen des Bebauungsplans zu beurteilen. Der vorliegende Angebots-Bebauungsplan lässt aufgrund seiner abstrakten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO eine gewisse Bandbreite von Vorhaben oder Anlagen zu.

Eine „Worst-Case-Betrachtung“, die alle nach den Festsetzungen theoretisch zulässigen und denkbaren Vorhaben erfassen müsste, ist in der Bebauungsplanebene abschließend nicht umsetzbar und aus rechtlicher Sicht auch nicht erforderlich.

Die schon erwähnte mögliche Gefährdung bei Starkregenereignissen (= Fall b) hat zur Festsetzung verschiedener Maßnahmen geführt.

So wurde im Rahmen der Entwässerungsplanung durch das Ingenieurbüro Porz und Partner, 53489 Sinzig, der Stauraumkanal für ein 20-jährliches Regenereignis bemessen. Für den Überstaufall wurde ein Notüberlauf vorgesehen, der in die vorhandene Bachverrohrung DN 1000 führt. Diese hat eine Leistungsfähigkeit von ca. 4.300 l/s.

Zusätzlich soll jedes Grundstück einen Regenspeicher (wahlweise mit Brauchwassernutzung) für die Dachflächenentwässerung erhalten, der das Wasser nach einem Starkregen zeitversetzt dem Kanal zuführt.

Anfallendes Außengebietswasser kann über einen seitlich des Wirtschaftsweges angelegten Rigolen-Wall-Pflanzriegel abgefangen werden, und wie bisher auch über den Wirtschaftsweg (Notwasserweg) in Richtung „Sternstraße“ abgeführt werden.

Hierzu trifft der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 16 BauGB eine entsprechende Festsetzung. So ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Baugebiets die Herstellung einer Rückhaltemulde mit einer Tiefe von 0,30 m angedacht.

Die hierfür notwendige Fläche ist im Bebauungsplan als eine private Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „wasserwirtschaftliche Rückhaltung“ festgesetzt. Sie dient der Rückhaltung und Sammlung anfallender Außengebietsgewässer und somit dem Schutz der Wohnbevölkerung. Die Rückhaltemulde ist mit einer entsprechenden Regelsaatgutmischung zu versehen, die bei temporären Wassereinstau bodenhaltend wirkt.

Zusätzlich wird eine Kennzeichnung des Plangebiets als Risikogebiet für Überschwemmungen bei Starkregenereignissen nach § 9 (6a) BauGB vorgenommen.

Unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten stehen auch in der Planvollzugsebene hinreichende Rechtsgrundlagen zur Verfügung, die eine Umsetzung einer starkregenangepassten Bebauung und Grundstücksgestaltung gewährleisten.

So ergeben sich die Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse bzw. Hochwasserereignissen auch für jede Privatperson aus den gesetzlichen Regelungen ergeben sich des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 5 (2) WHG) sowie den §§ 3, 13 und 14 LBauO Rheinland-Pfalz).

### **2.3 Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen**

Eine Inanspruchnahme der in der Überschrift angeführten Flächen findet nicht statt.

Vielmehr entspricht die vorliegende Bauleitplanung dem in § 1a (2) BauGB verankertem Gebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Gemäß dem Optimierungsgebot sind ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, die Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen sowie die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Diesen Vorgaben folgt der vorliegende Bebauungsplan, da eine Wiedernutzung einer brachliegenden, ehemals als Campingplatz genutzten Fläche erfolgt.

Eine Beeinträchtigung ist auszuschließen.

### **2.4 Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft**

Aus der Vornutzung der im Bebauungsplangebiet gelegenen Flächen ergibt sich gemäß einer Auswertung des Luftbildes (Quelle: Geoportal Rheinland-Pfalz) eine Flächenversiegelung und -verdichtung von ca. 13.000 m<sup>2</sup>. Hierbei wurden gemäß der „Aussagekraft“ des Luftbildes die Verkehrsflächen, Mobilheime und „Zubehörfächen“ sowie die Gebäude und Zubehörfächen der sonstigen Nutzungen erfasst.

Mit der vorgesehenen Ausweisung erfolgt grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß den gesetzlichen Forderungen auszugleichen ist. Hierbei ist unter Berücksichtigung des § 1a (3) BauGB i.d.R. zu ermitteln, ob mit dem Bebauungsplan „neu“ ein eingriffsrelevanter Tatbestand ausgelöst wird, der vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig war oder aber über das bisher schon zulässige Maß hinausgeht.

Der vorliegende Bebauungsplan weist die Besonderheit auf, dass für die angestrebte Neu-Ausweisung von Wohnbauflächen das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB herangezogen wurde. Ebenso hatte sich im Verfahren das Erfordernis nach Einbeziehung von Flächen, die die Merkmale der Innenentwicklung aufweisen, gezeigt. Dies betrifft die Parzellen Gemarkung Westum, Flur 12, Nrn. 181, 182, 183 und 190, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westum I“ liegen.

Der § 13b BauGB wurde durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023, CN 3.22, für EU rechtswidrig erklärt und wird so behandelt, als hätte er nie existiert. Um diese Folgen abzumildern hat der Gesetzgeber die Vorschrift des § 215a erlassen, um bereits begonnene Verfahren ordnungsgemäß zu Ende zu führen

Für die Bewertung der Anwendung der Eingriffsregelung ist nachfolgende Flächenbilanz heranzuziehen:

<b>Merkmal</b>	<b>Flächenanteil</b>
Öffentliche Verkehrsflächen	4.419 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet im Bereich §13a BauGB	3.394 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet im Bereich §13b BauGB	24.876 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf	1.251 m <sup>2</sup>
Grünflächen (öffentlich und privat)	3.085 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>37.025 m<sup>2</sup></b>

Die Gesamtgröße des Bebauungsplangebiets beträgt ca. 37.025 m<sup>2</sup>.

Die im Teilgebiet des Bebauungsplans „Westum I“ liegenden Flächen werden als Maßnahme der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB eingestuft.

Mit einer Größe von rund 3.394 m<sup>2</sup> ist dieser Bereich dem in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 definierten „Bebauungsplentyp“ zuzuordnen, da der definierte Schwellenwert der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht wird.

Dies hat zur Folge, dass gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund des vorliegenden Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig einzustufen sind. Die Eingriffsregelung ist in diesem Teilgebiet somit nicht anzuwenden.

Zur Klärung der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung der „sonstigen“, auf der Grundlage von § 215a BauGB zu entwickelnden Flächen ist folgende Berechnung zugrunde zu legen. Der Nachweis für die die Anwendungsvoraussetzung des § 13b BauGB in Bezug auf die Grundfläche stellt sich wie folgt dar:

- Flächenanteil Allgemeines Wohngebiet,
- höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4
- relevante Grundfläche: 24.876 m<sup>2</sup> x 0,4 = 9.950,40 m<sup>2</sup>

Die durchgeführte Berechnung zeigt, dass das Höchstmaß der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 definierten Grundfläche unterschritten wird.

Auch für diese Flächen gilt somit der Regelungsgehalt des § 13a (2) Nr. 4 BauGB. Eingriffe, die auf Grund des vorliegenden Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB demnach als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder waren zulässig. Die Eingriffsregelung ist in diesem Teilgebiet ebenfalls nicht anzuwenden.

## 2.5 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

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

### 1. Pflanzen und Tiere

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unter Verwendung regionstypischer Pflanzen auf den Stellplatzflächen und den unbebauten Grundstücksflächen,
- Begrünungsmaßnahmen an baulichen Anlagen,
- Anlage artenreicher Grünflächen,
- Verwendung tierschonender Beleuchtung.

### 2. Boden:

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

### 3. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenvolumens auf den unbebauten Grundstücksflächen,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Oberflächengestaltung von Wegen, untergeordneten Nebenanlagen und Zubehörfächen,
- Sammlung und Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken.

### 4. Orts- und Landschaftsbild:

- Maßnahmen zur inneren und randlichen Begrünung des Plangebietes,
- Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung wie etwa die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen,

- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen unter Berücksichtigung des § 5 LBauO.

#### 5. Klima/ Luft:

- Erhaltung und Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück,
- Begrünungsmaßnahmen an baulichen Anlagen (Dachbegrünung),
- Umsetzung einer energieeffizienten Bebauung.

### 2.6 Alternativenprüfung

Für die zur Überplanung anstehenden Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westum I“ liegen, erübrigt sich eine Alternativenprüfung. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird für diese überwiegend bebauten Flächen auf der Grundlage des §13a BauGB eine Anpassung an die geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen herbeigeführt.

Für die „sonstigen“ Flächen des Bebauungsplangebiets kommen als vernünftige Alternativen nur die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig als Wohnbauflächen dargestellten, noch unbeplanten Flächen in Betracht.

Der wesentliche Grund hierfür ist seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023, CN 3.22, die (wieder notwendige) Berücksichtigung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 (2) BauGB bei der künftigen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für die Wohnnutzung. Diese Flächenpotenziale weisen grundsätzlich keine wesentlich besseren umweltrelevante Rahmenbedingungen auf.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die anthropogene Vorbelastung aus der ursprünglichen Nutzung als Campingplatz und „sonstigen“ Nutzungen (private Hobby-Pferdehaltung mit baulichen Anlagen und Einrichtungen) zu verweisen. Mit der Aufgabe als Campingplatz wird der durch die bauliche Nutzung geprägte Bereich durch die als brachliegenden bzw. suboptimal genutzten Flächen geprägt.

Mit der angestrebten Aufstellung des Bebauungsplans wird an die in § 1a (2) BauGB verankerte Bodenschutzklausel angeknüpft. Demnach ist mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Hierzu soll eine bauliche Nutzung im Stadtgebiet u.a. durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen vorrangig betrieben werden. Somit weist das zur Überplanung anstehende Gebiet gegenüber den o.a. Wohnbauland-Potenzialflächen aus umweltrelevanter Sicht einen erheblichen Vorteil auf. Die i.d.R. noch nicht baulich genutzten Flächen im Außenbereich würden erstmalig einer Bebauung mit den Auswirkungen der Flächenversiegelung und -verdichtung zugeführt. Dies kann für das vorliegende Planvorhaben ausgeschlossen werden.

Mit der Planung werden die ebenfalls die Anforderungen an die „sonstigen“ umweltrelevanten Schutzgüter gewahrt. Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist besonders auf die geringere Eingriffsintensität zu verweisen. Der Eingriff erfolgt ausschließlich in einen baulich bereits vorgeprägten Bereich, in dem das Schutzgut Boden schon nachhaltig gestört ist. Auch dies stellt einen Vorteil zu den möglichen Planungsalternativen dar.

Weiterhin kann mit der angestrebten Folgenutzung und der damit einhergehenden geordneten städtebaulichen Entwicklung 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.



Ebenso wird mit der angestrebten Bauleitplanung ein Eingriff in land- und/ oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen vermieden. Ein dauerhafter Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen kann ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aus umweltrelevanter Sicht keine wesentlich besser geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

### Planinhalt

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten ergeben sich gemäß den vorliegenden Erkenntnissen keine besonderen Anforderungen an die Ausgestaltung des Bebauungsplans wie etwa die Nutzungszuordnung und/ oder die Einhaltung von Abständen.

Eine Vereinbarkeit bzw. eine Verträglichkeit des Planvorhabens mit angrenzenden schutzbedürftigen Bereichen wie etwa die Bestandsbebauung an der „Kriechelheimer Straße“, „Sonnen- und „Sternstraße“ ist gegeben. Ebenso können für die künftige Wohnbevölkerung aus umweltrelevanter Sicht verträgliche Wohnbedingungen geschaffen werden.

Weitere planerische Handlungsbedarfe bestehen nicht.

## **2.7 Prüfung kumulativer Wirkungen**

Kumulative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Stadt betreibt zurzeit keine weiteren Planungen im räumlich relevanten Bereich des Bebauungsplans.

---

## **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Für die Beurteilung der Planung wurden die im Baugesetzbuch verankerten Grundsätze des § 1 (5) und (6) BauGB unter Berücksichtigung der definierten Umweltstandards der Fachgesetze herangezogen.

Umweltrelevante Informationen konnten weiterhin aus dem Internet wie etwa die LANIS Rheinland-Pfalz, [geoportal-wasser.rlp-umwelt.de](http://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de), entnommen werden.

Weiterhin konnten für die Beurteilung der umweltrelevanten Schutzgüter die nachfolgend aufgelisteten Fachplanungen und Gutachten herangezogen werden:

1. Regionaler Raumordnungsplan (RROPL) der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald von 2017,
2. wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig mit integriertem Landschaftsplan,
3. Artenschutzrechtliche Potentialanalyse zum Bebauungsplan „Zeiberberg“ Stadtteil Westum, Stadt Sinzig, Planungsbüro Michael Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, April 2021.
4. Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Zeiberberg“, Stadtteil Westum, Stadt Sinzig, Planungsbüro Michael Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, Juli 2021.

5. Bebauungsplan „Im Zeiberberg“, Sinzig-Westum, hier Aufschüttungen entlang des Bachlaufs (ehem. Campingplatz), GBU Geologie Bau und Umweltconsult GmbH, Auf dem Schurweßel 11, 53347 Alfter, Stand September 01. September 2022.

### 3.2 Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Dabei können sie auf die im Umweltbericht beschriebenen geplanten Maßnahmen zur Überwachung und auf die abschließende Information der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgreifen.

In diesem Zusammenhang ist weiter auf die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB zu verweisen. Demnach sind gemäß Nr. 3b die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne anzugeben (Monitoring).

#### Monitoringstelle

Die Federführung des Monitorings ist bei der Stadtverwaltung Sinzig angesiedelt.

Von dieser Stelle werden Hinweise der entsprechenden Behörden, Verbände und Privatpersonen sowie eigene umweltrelevanten Erkenntnisse bezüglich der Auswirkungen des Industrie- und Sondergebietes gesammelt, nach Erheblichkeit beurteilt und, wenn erforderlich und möglich, ggf. unter Beteiligung der jeweils zuständigen Behörden, entsprechende Maßnahmen sowie der zuständige Maßnahmenträger für die Umsetzung der Maßnahme vorgeschlagen.

In diesem Zusammenhang ist auf die Verpflichtung der künftigen Eigentümer zur Eigenüberwachung zu verweisen.

#### Überwachungsinhalte und –beteiligte

Was	Wer
Bauliche Umsetzung, Nutzung	Kreisverwaltung Ahrweiler, Stadtverwaltung Sinzig
Flora/ Fauna, Landschaft, Grünordnung	Kreisverwaltung Sinzig (Untere Naturschutzbehörde), Stadtverwaltung Sinzig
Abwasser	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Kreisverwaltung Ahrweiler, Untere Wasserbehörde, Stadtverwaltung und Stadtwerke Sinzig
Starkregen	Stadt Sinzig und Stadtwerke Sinzig
Boden	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

### Überwachungsverfahren

Im Wesentlichen besteht vorliegend eine Überwachungspflicht für die Fachbehörden. Hier sind die „Überwachungsregelungen“ aus den anstehenden Genehmigungsverfahren zu nennen.

Die Stadtverwaltung Sinzig wird eine nachhaltige und dauerhafte Sicherung und Überwachung gewährleisten.

### Überprüfung

Die erste Überprüfung möglicher Auswirkungen wird 1 Jahr nach der Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen durch die Stadtverwaltung Sinzig vorgenommen.

Die bis dahin von den Überwachungsbeteiligten vorgetragenen oder ansonsten bekannt gewordenen umweltrelevanten, zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwartenden Auswirkungen werden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.

Die zweite Überprüfung erfolgt spätestens 10 Jahre nach der Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen. Das Überprüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

Es wird auf die grundsätzliche Pflicht der Behörden verwiesen, die Stadt nach Abschluss des Verfahrens zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 (3) BauGB).

## **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

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, wonach ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 28,47 ha für die Stadt Sinzig besteht.

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.

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, die vorhandene und fortschreitende gewerbliche mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot sowie die attraktive Lagegunst zu den Oberzentren Köln/ Bonn und die gute Verkehrsanbindung an überörtlich bedeutsame Straßen. In Ergänzung hierzu tritt die Lagegunst zu den Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Mittelrhein-Ahr-Eifel-Gebiet.

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.

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.

Durch die vorliegende Bauleitplanung sind Auswirkungen auf Umweltgüter zu erwarten. Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter im Hinblick auf mögliche erhebliche Beeinträchtigungen zeigt folgendes (zusammengefasstes) Ergebnis:

- Das Schutzgut Flora/ Fauna wird nicht nachteilig beeinträchtigt.
- Für das Umweltgut Boden kommt es mit der Umsetzung der Planung zu dauerhaften Verdichtungen und Versiegelungen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen für die Bodenfunktionen zu erwarten sind. Hierbei ist jedoch die anthropogene Vorbelastung in Rechnung zu stellen. Diese Eingriffe in das Schutzgut sind unvermeidbar.
- Bezüglich des Schutzguts Wasser ist aufgrund der durch die Bauleitplanung möglichen dauerhaften Versiegelung im Plangebiet ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Auch hier sind die anthropogenen Vorbelastungen zu berücksichtigen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Schutzgebieten liegen nicht vor.
- Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Für das Schutzgut Klima/ Luft sind besonders wegen des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrads Beeinträchtigungen zu erwarten, die durch die Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen und einer energieeffizienten Bebauung minimiert werden können.
- Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Zustand nicht erheblich beeinträchtigt.

- Für die „sonstigen“, nicht genannten Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass eine umweltverträgliche Planung ermöglicht werden kann.

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die festgesetzten bzw. aufgezeigten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die umweltrelevanten Schutzgüter berücksichtigt werden und deren Umsetzbarkeit in der Planvollzugsebene erfolgt und überwacht wird.

---

## **4 REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BE- RICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BE- WERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN**

---

### Gesetze und Vorschriften:

- Baugesetzbuch,
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen,
- Bundesnaturschutzgesetz sowie Landschaftsgesetz Rheinland-Pfalz,
- Bundesbodenschutzgesetz sowie Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel),
- Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz,
- Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz,
- 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:

1. Regionaler Raumordnungsplan (RROPL) der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald von 2017,
2. wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig mit integriertem Landschaftsplan,

3. Artenschutzrechtliche Potentialanalyse zum Bebauungsplan „Zeiberberg“ Stadtteil Westum, Stadt Sinzig, Planungsbüro Michael Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, April 2021.
4. Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Zeiberberg“, Stadtteil Westum, Stadt Sinzig, Planungsbüro Michael Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, Juli 2021.
5. Bebauungsplan „Im Zeiberberg“, Sinzig-Westum, hier Aufschüttungen entlang des Bachlaufs (ehem. Campingplatz), GBU Geologie Bau und Umweltconsult GmbH, Auf dem Schurweßel 11, 53347 Alfter, Stand September 01. September 2022.

---

## 5 ARTENSCHUTZ

---

Das Planungsbüro Michael Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel wurde mit der Ausarbeitung einer artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum vorliegenden Bebauungsplan beauftragt.

Die Untersuchung wurde im April 2021 durch das Planungsbüro vorgelegt und erstreckte sich auf den ursprünglichen Geltungsbereich.

Die Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Schaffung der bodenordnerischen Voraussetzungen für die Anbindung des Plangebiets über die „Sternstraße“ haben zu der bereits erwähnten Erweiterung des Plangebiets unter Einbeziehung der Parzellen Gemarkung Westum, Flur 12, Nrn. 181, 182, 183 und 190 geführt.

Hieraus ergab sich die Notwendigkeit einer ergänzenden artenschutzrechtlichen Untersuchung, die im Juli 2021 vorgelegt wurde.

Die im April 2021 vorgelegte Untersuchung zum ursprünglichen Bebauungsplangebiet hat zum Ergebnis, dass mit Bezug zur bestehenden Nutzung des Plangebietes eine potenzielle Beeinträchtigung faunistischer Arten durch eine geplante Bebauung nicht zu erwarten ist.

Durch die geplante Bebauung wird eine Vielzahl von Bäumen und Sträuchern entfernt. Diese werden vor allem durch siedlungsangepasste Arten als temporäres Habitat genutzt.

Eine essentielle Bedeutung des Plangebietes für planungsrelevante Arten ist wegen der bisherigen Nutzung als Campingplatz/Reitanlage und der damit verbundenen intensiven Flächennutzung (Lärm und Bewegungsunruhe) und des geringen Anteiles an Nestern und des Fehlens von Höhlen nicht vorhanden.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze werden außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit entfernt. Höhlen, die als Brut- und oder Fortpflanzungsstätten fungieren, sind im Plangebiet nicht vorhanden, oder sind durch den o.a. Zustand im Plangebiet beseitigt worden.

Durch die geplante Bebauung des Campingplatzes/der Reitanlage ist von keiner Beeinträchtigung essentieller Brut- und Fortpflanzungsstätten auszugehen. Es ist davon auszugehen, dass der Planungsraum, aufgrund der bestehenden Störeinflüsse keine essentielle Bedeutung für planungsrelevante faunistische Arten hat.

Es kann zum Zeitpunkt der Erstellung der Planung somit festgehalten werden, dass durch die Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Die ergänzende Untersuchung vom Juli 2021 kommt in der Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis:

Durch die Erschließungsmaßnahme der Flurstücke 183 und 190 tlw. entstehen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen, da es zu keiner Zerstörung essentieller Habitatstrukturen planungsrelevanter Arten kommt.

Mit Bezug auf den Status quo kann es zu unerheblichen Vergrämungswirkungen avifaunistischer Arten (Ubiquisten) kommen. Diese sind aufgrund bestehender anthropogener Störreize im Plangebiet und daran angrenzend, von geringer Bedeutung.

Ebenso erfahren Fledermausarten mit Bezug auf den Status quo keine erheblichen Beeinträchtigungen, da keine Quartiere zerstört und kein Jagdhabitate oder deren Leitlinien vom/zum Jagdgebiet in Anspruch genommen und durch Barrieren (Hochbauten) dauerhaft zerstört werden.

Da sich im Plangebiet keine essentiellen Habitats (Brut-, Fortpflanzungs-, Nahrungs- und Rückzugshabitats, oder Quartiere) befinden, ist eine artenschutzrechtliche Relevanz für planungsrelevante Arten nicht gegeben.

Artenschutzrechtliche relevante Flächen sind befinden sich ausschließlich außerhalb des Plangebietes. Hier sind insbesondere die Flurstück 188, 187, 190 tlw. (südlicher Bereich), 159/4 und 165 der Flur 3 und Nr. 58, 57 und 56 der Flur 4 zu nennen, auf dem sich geeignete Habitats befinden, die z.T. biotopkartiert sind.

Es ist festzuhalten, dass keine Exemplare europäisch geschützter Arten durch die geplante Erschließung erheblich gestört, verletzt oder getötet werden können. Weiterhin wird abgeleitet, dass mit Bezug auf die Planung keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet in Anspruch genommen werden und durch die beabsichtigte Planung keine maßgebliche Änderung der Funktion für diese Arten entsteht.

Konkrete Artenschutzkonflikte können zum jetzigen Zeitpunkt dann ausgeschlossen werden, wenn sich die Erschließungsplanung ausnahmslos auf den o.a. Offenlandbereich der Flurstücke 183 und 190 tlw. (nördlicher Bereich) beschränkt und der Gehölzbestand im Bereich der Flurstücke 188 bzw. 190 tlw. (südlicher Bereich) belassen wird.

Die Artenschutzrechtliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass bei keinen planungsrelevanten Arten Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Weitergehende Einzelheiten können den artenschutzrechtlichen Untersuchungen entnommen werden, die den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt sind.