
STADT SINZIG

**BEBAUUNGSPLAN
„IM ZEIBERBERG“
STADTTEIL WESTUM**

- BEGRÜNDUNG -

Bearbeitung:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Verfahren:

Satzung gemäß § 10 (1) BauGB
im Verfahren § 215a BauGB

Projekt:

Stadt Sinzig
Bebauungsplan „Im Zeiberberg“
Stadtteil Westum
Begründung

Stand:

17.04.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	6
2.1	Informelle Beteiligung	6
2.2	Übersicht über das formelle Beteiligung	7
2.2.1	Bebauungsplan	12
2.3	Anwendung der beschleunigten Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB	13
2.3.1	Anwendungsvoraussetzungen	13
2.3.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	16
2.3.3	Eingriffsregelung	16
2.3.4	Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter	16
2.3.5	Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes	16
2.3.6	Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung	17
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	17
4	STÄDTEBAULICH RAHMENEBDINGUNGEN	18
4.1	Städtebaulich relevante Rahmenbedingungen	18
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	22
5.1	Art der baulichen Nutzung	22
5.2	Fläche für den Gemeinbedarf	24
5.3	Maß der baulichen Nutzung	24
5.3.1	Geschoß- und Grundflächenzahl	24
5.3.2	Höhe baulicher Anlagen	25
5.4	Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	26
5.4.1	Bauweise	26

5.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen	26
5.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	27
5.6	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.....	27
5.7	Vom Bebauung freizuhaltende Flächen	28
5.8	Verkehrsflächen.....	28
5.9	Grünflächen	29
5.10	Flächen für die Wasserwirtschaft	30
5.11	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	30
5.11.1	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	30
5.11.2	Vorgartenbereich.....	31
5.11.3	Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen	31
5.12	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)	32
5.13	Höhenlage baulicher Anlagen	32
6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	32
7	VER- UND ENTSORGUNG	33
7.1	Wasserversorgung.....	33
7.2	Abwasserbeseitigung.....	34
7.3	Stromversorgung	34
8	BODENORDNUNG	34
9	FLÄCHENBILANZ	35
	ANLAGEN	35

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

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

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

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

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

So wurde im Rahmen dieser Neuaufstellung durch das mit der Bauleitplanung beauftragte Ingenieurbüro u.a. eine Schwellenwertberechnung gemäß den Zielen Z 30 bis Z 33 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 durchgeführt. Hierbei hat sich ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 28,47 ha für die Stadt Sinzig gezeigt, so dass „außerhalb des Flächennutzungsplans“ weitere Flächen für die weitere Wohnbauflächenentwicklung bereitgestellt werden können.

Zudem zeigt die durchgeführte Schwellenwertberechnung, dass der im Stadtgebiet berechnete Bedarf von 43,91 ha nicht allein durch das zur Verfügung stehende Innenpotenzial (ca. 0,19 ha) sowie die Baulücken von ca. 8,77 ha gedeckt werden kann. Hierbei ist zu erwähnen, dass diese Flächen zumeist in Privateigentum stehen und dem Wohnungsmarkt nicht zugänglich sind. Eine „verlässliche“ Wohnbaupolitik auf dieser Grundlage ist für die Stadt daher nicht möglich.

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

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist – „ungeachtet“ des seitens der Regional- und Landesplanung geforderten statistischen Nachweises zum tatsächlichen Wohnbauflächenbedarf - vor dem Hintergrund der gesamtheitlichen Entwicklung im Bereich des Stadtgebiets aus planerischer Sicht geboten.

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

Die attraktive Lagegunst zu den Oberzentren Köln/ Bonn sowie die gute Verkehrsanbindung an überörtlich bedeutsame Straßen und die damit verbundene Erreichbarkeit eines attraktiven Angebotes an Arbeitsplätzen sowie die Bildungseinrichtungen vor Ort bzw. in zumutbarer Entfernung machen Sinzig zu einem attraktiven Wohnstandort.

In Ergänzung hierzu tritt die Lagegunst zu den Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Mittelrhein-Ahr-Eifel-Gebiet. Das Naturraumpotenzial sowie die gute Infrastrukturausstattung im Bereich der Bildung, Kinderbetreuung und Versorgung im Stadtgebiet führen ebenfalls dazu, dass Sinzig ein bevorzugter Wohnstandort ist.

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

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

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

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

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

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

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

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Informelle Beteiligung

Vor der Einleitung des formellen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine informelle Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

So wurde die Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerversammlung am 20.01.2019 im Stadtteil Westum bereits in den Planungsprozess eingebunden und hatte Gelegenheit, sich zum Planvorhaben zu äußern.

Grundlage für die informelle Beteiligung bildete ein städtebauliches Konzept, welches die allgemeinen Planungsziele und wesentlichen Aussagen über die Nutzungsverteilung beinhaltet.

Für die Bevölkerung bestand die Möglichkeit, Anregungen zum Bebauungsplan vorzubringen. Seiten der Öffentlichkeit wurden insbesondere Anregungen zu einem möglichen Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkungen für die Umgebungsbebauung vorgetragen.

Diese Anregung wurde in Form einer gutachterlichen Untersuchung berücksichtigt und durch die Prüfung verschiedener Erschließungsalternativen berücksichtigt.

Dieses Gutachten wurden vom Büro VERTEC, Koblenz, erstellt. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt, so dass hier weitere Einzelheiten entnommen werden können.

2.2 Übersicht über das formelle Beteiligung

Der Stadtrat hatte in der Sitzung am 16.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren beschlossen.

In der gleichen Sitzung wurde zudem der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 15.02.2021 bis einschließlich 15.03.2021 statt. Mit Schreiben vom 05.02.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB diente insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung.

Gemäß § 2 (2) BauGB wurde auch den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Stadt Sinzig zur Kenntnis gegeben.

Zwischenzeitlich wurde im Rahmen des Wohnbaulandmobilisierungsgesetzes u.a. die Anwendbarkeit des § 13b BauGB verlängert.

Dies hat die Stadt zum Anlass genommen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB fortzuführen.

Darüber hinaus besteht unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Verkehrsgutachten sowie den vorgebrachten Anregungen in der informellen Beteiligung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Planungsabsicht nach Erschließung des Bebauungsplangebiets über die „Sternstraße“. Hieraus ergibt sich das städtebauliche Erfordernis nach Einbeziehung von Flächen (Parzellen Gemarkung Westum, Flur 12, Nrn. 181, 182, 183 und 190), die die Merkmale der Innenentwicklung aufweisen. Demnach wird auch der § 13a BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans herangezogen.

Die entsprechende Abgrenzung der einzelnen Anwendungsbereiche wurde in der Planurkunde dargestellt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB fand am 20.01.2020 in Form einer Bürgerversammlung statt.

Mit Schreiben vom 05.02.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 die Auswertung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen. In der gleichen Sitzung wurde der Plananerkennungsbeschluss gefasst und die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beauftragt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 14.02.2022 bis 15.03.2022 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden vier Stellungnahmen abgegeben.

Seitens der Öffentlichkeit wurden fünf Stellungnahmen abgegeben.

Nach Fristende wurden zwei weitere Stellungnahme einer Privatperson vorgetragen.

Mit Mail vom 05.07.2022 wies ein Petent auf das mögliche Vorkommen von Altlasten zwischen der Planstraße und dem Gewässer III. Ordnung (= „Kuhbach“) hin.

Da die Inhalte dieser Stellungnahme eine Abwägungsrelevanz für den vorliegenden Bebauungsplan entfalten, wurden diese in der anstehenden Abwägungsentscheidung auch im Hinblick auf eine größtmögliche Rechtssicherheit des Bebauungsplans berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 08.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt.

Nachfolgend aufgeführte Behörden hatten eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalten abgegeben:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht,
3. Kreisverwaltung Ahrweiler, Strukturentwicklung,
4. Kreisverwaltung Ahrweiler, Strukturentwicklung (Untere Naturschutzbehörde),
5. Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz,
6. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz,
7. Stadtwerke Sinzig,
8. Deutsche Telekom Technik GmbH,
9. Energienetze Mittelrhein GmbH,
10. Stadtverwaltung Sinzig, Fachbereich 3, Ordnung und Verkehr.

Eine Stellungnahme ohne abwägungsrelevante Inhalte hatten vorgetragen:

1. Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH,
2. Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU,
3. Deutscher Wetterdienst,
4. Eisenbahn-Bundesamt,
5. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie und
6. Stadt Remagen.

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 29.09.2022 die Abwägung vollzogen.

Als Ergebnis der Abwägung hatte sich ein Ergänzungsbedarf der Bebauungsplanunterlagen aufgrund einer in der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregung zum möglichen Vorkommen von Altlasten gezeigt.

Die erläuterte Altlasten-Situation und die sich hieraus ergebende Vorgehensweise berühren die Inhalte der Planung. Dies bedingte die Durchführung einer erneuten Beteiligung i.S. des § 4a (3) BauGB.

Das gutachterliche Ergebnis hatte für den vorliegenden Bebauungsplan folgende Auswirkungen:

1. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB sowie zur Vermeidung von Auswirkungen für das Schutzgut Wasser bedarf es einer Bodensanierung. Dies wiederum hat Auswirkungen auf den Bebauungsplan wie folgt:
2. In die Textfestsetzungen wird ein Hinweis auf die Altlastensituation aufgenommen.
3. In der Begründung werden die Erläuterungen gemäß den Ausführungen in der abwägenden Stellungnahme übernommen.

Das Gutachten wird den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt.

4. Im städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Sinzig und dem Vorhabenträger ohnehin abzuschließen ist, wird der § 19a „Bodensanierung“ aufgenommen.
5. Regelungsgegenstand ist die Verpflichtung des Vorhabenträgers, auf seine Kosten die Altlastensanierung gemäß der gutachterlichen Empfehlung herbeizuführen. An dieser Stelle wird auf den städtebaulichen Vertrag verwiesen, der Gegenstand der Beratungen in den städtischen Gremien ist.
6. Dies bedingt die Durchführung einer erneuten Beteiligung i.S. des § 4a (3) BauGB.
7. In der erneuten Beteiligung wird unter Anwendung des § 4a (3) Sätze 2 und 3 BauGB die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen auf 3 Wochen festgelegt.

Außerdem wird bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu dem ergänzten Teil der erläuterten Altlastensituation vorgebracht werden können.

8. In der erneuten Beteiligung werden das Gutachten sowie der Städtebauliche Vertrag mit seinen Inhalten zu § 19a „Bodensanierung“ zum Bestandteil der Unterlagen für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

Weiterhin wurden folgende Ergänzungen als Ergebnis aus der Abwägungsentscheidung in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen:

1. Aufnahme eines Hinweises in die Textfestsetzungen, wonach vor einem Abriss von baulichen Anlagen im Plangebiet eine ordnungsgemäße Kontrolle gemäß § 24 LNatSchG durch den Veranlasser zu berücksichtigen ist (siehe Textfestsetzung C9).
2. Aufnahme eines Hinweises in die Textfestsetzungen zum Bergbau/ Altbergbau gemäß dem Schreiben des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 10.03.2022 (siehe Textfestsetzung C9).
3. Ergänzung des Hinweises C4 der Textfestsetzungen, wonach aufgrund der Hanglage der Belang „Hangstabilität“ in die Baugrunduntersuchung einzubeziehen ist.
4. Ergänzung der Mittelung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, die im Schreiben vom 15.03.2022 auf im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartierte Flächen hingewiesen hatte (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan) und
5. Anpassung des Einmündungsbereichs „Planstraße B/ Sonnenstraße“ ohne Inanspruchnahme der Parzelle Nr. 182.

In der erneuten Beteiligung wurde unter Anwendung des § 4a (3) Sätze 2 und 3 BauGB die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen auf 3 Wochen festgelegt. Außerdem wurde bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu dem ergänzten Teil der erläuterten Altlastensituation vorgebracht werden konnten.

Auf die Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsorgan „Blick Aktuell“ der Stadt Sinzig, Donnerstag/ Freitag 13./ 14. Oktober 2022, Ausgabe 41/2022, wird diesbezüglich verwiesen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 24.10.2022 bis 11.11.2022 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden drei Stellungnahmen abgegeben. Hierbei war einer Stellungnahme eine Liste mit Unterschriften von 49 Bürgern beigelegt.

Mit Schreiben vom 11.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt.

Nachfolgend aufgeführte Behörden hatten eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalten abgegeben:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz und
2. Kreisverwaltung Ahrweiler, Strukturentwicklung.

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 15.12.2022 die Abwägung vollzogen. Das Abwägungsergebnis hatte keine Auswirkungen auf die Planinhalte, so dass in der gleichen Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst werden konnte.

Eine Bekanntmachung des Bebauungsplans war bisher noch nicht erfolgt.

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.

Zum Fortgang des Verfahrens war der Satzungsbeschluss aufzuheben und eine erneute Beteiligung durchzuführen. Die notwendigen Beschlüsse hierzu hatte der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.01.2024 gefasst.

Gegenstand der erneuten Beteiligung war lediglich der Umweltbericht. Die „sonstigen“ textlichen und zeichnerischen Textfestsetzungen bzw. Planinhalte bleiben unverändert. Insbesondere wird an dem Planungsziel nach Unterbringung der Wohnnutzung auf den überwiegenden Flächen im Bebauungsplangebiet festgehalten

In der erneuten Beteiligung wurde unter Anwendung des § 4a (3) Sätze 2 und 3 BauGB die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen auf 2 Wochen festgelegt. Außerdem wurde bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu dem ergänzten Teil der Planunterlagen (= Umweltbericht) vorgebracht werden können.

In der Beteiligung der Öffentlichkeit, die vom 26.02.2024 bis einschließlich 11.03.2024 stattgefunden hat, wurden zwei Stellungnahmen eines Bürgers sowie der St. Hubertus Schützengesellschaft Westum e.V. abgegeben.

Stellungnahmen ohne abwägungsrelevanten Inhalt für das vorliegende Teilnahmeverfahren hatten der Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz und die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald vorgetragen.

In der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten die nachfolgend aufgelisteten Behörden eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalten vorgetragen:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
2. Kreisverwaltung Ahrweiler und
3. Landesbetrieb Cochem-Koblenz.

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hatten eine Stellungnahme vorgetragen, deren Inhalte jedoch für den festgelegten Gegenstand (Umweltbericht) der erneuten Beteiligung keine Abwägungsrelevanz entfalten:

1. Amprion GmbH,
2. PLEdoc GmbH,
3. RMR Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft m.b.H.,

4. Deutsche Telekom Technik GmbH,
5. Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH,
6. Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU,
7. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien,
8. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung,
9. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel,
10. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,
11. Forstamt Ahrweiler,
12. Deutscher Wetterdienst,
13. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
14. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Direktion Landesarchäologie,
15. Handelsverband Südwest und
16. Handwerkskammer Koblenz.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 23.05.2024 die Abwägung vollzogen und den Satzungsbeschluss gefasst.

2.2.1 Bebauungsplan

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 Campingplatz ergab sich aus dem Bebauungsplan „Freizeitzentrum Westum“. In diesem wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Campingplatzes geschaffen.

Neben der Ausweisung von Flächen für das Abstellen von Wohnwagen und das Aufstellen von Zelten sind auch Zubehöranlagen wie Sanitäreanlagen 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.

Zur Sicherstellung der Erschließung i.S. des § 30 BauGB sind auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen festgesetzt. Hiervon erfasst werden die Parzellen Gemarkung Westum, Flur 12, Nrn. 179 und 200, die in Verlängerung der „Sonnenstraße“ die innergebietliche Erschließungsfunktion übernehmen und gleichzeitig die Anbindung an das äußere Verkehrsnetz sicherstellen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden für die Parzelle Gemarkung Westum, Flur 12, Nr. 183 die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Westum I“ unwirksam.

Voraussetzung für das Wirksamwerden der Teilaufhebung ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens des Bebauungsplanverfahrens „Im Zeiberberg“.

Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Ursprungsfassung für die Parzelle Nr. 183 unverändert weiter.

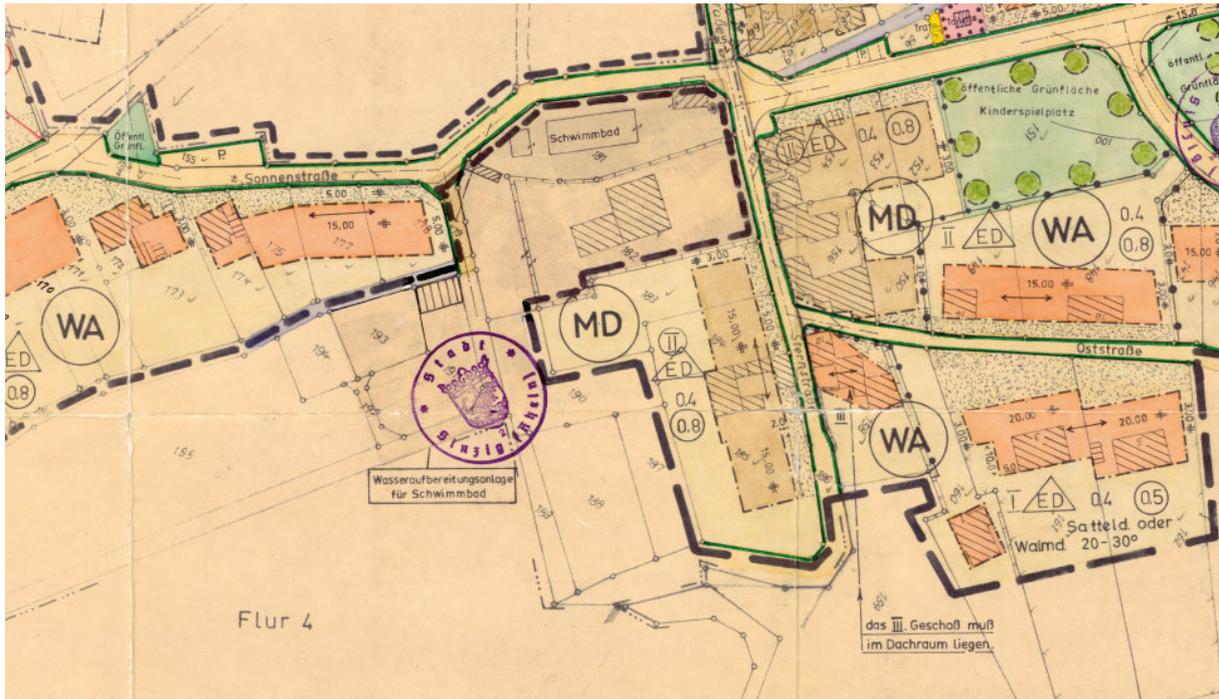


Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Westum I“, Quelle Stadt Sinzig

2.3 Anwendung der beschleunigten Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB

2.3.1 Anwendungsvoraussetzungen

Wie bereits in Kapitel 2.2 erwähnt, soll die angestrebte Neu-Ausweisung von Wohnbauflächen unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB erfolgen.

Ebenso wurde das Erfordernis nach Einbeziehung von Flächen, die die Merkmale der Innenentwicklung aufweisen, dargelegt. Dies betrifft die bereits o.a. Parzellen Gemarkung Westum, Flur 12, Nrn. 181, 182, 183 und 190.

Dieser Teilbereich erfüllt jedoch nicht die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB. Diese zum Teil schon bebauten Parzellen weisen die Qualität eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils auf.

Die Anwendbarkeit des § 13b BauGB erstreckt sich aber ausschließlich auf solche Flächen, die aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) zuzuordnen sind. Daher wird für die vorgenannten Parzellen eine Überplanung auf der Grundlage des § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung vorgenommen.

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

Hier sind zu nennen:

a) Grundvoraussetzungen § 13a BauGB

- Maßnahme der Innenentwicklung in Form der Anpassung eines bereits überplanten Bereichs an heutige Nutzungsanforderungen,
- die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 20.000 m² (siehe nachfolgenden rechnerischen Nachweis),
- keine Betroffenheit von Schutzgebieten und
- keine gezielte Einbeziehung von Außenbereichsflächen.

b) Grundvoraussetzungen § 13b BauGB

- die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 10.000 m² (siehe nachfolgenden rechnerischen Nachweis),
- durch den Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen,
- Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB,
- keine Betroffenheit von Schutzgebieten und
- das Verfahren kann nur bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.

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

1. Die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 20.000 m² (Verfahren nach § 13a BauGB) bzw. 10.000 m² (= Verfahren § 13b BauGB)

Grundlage für die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die §§ 13a und 13b BauGB ist die nachfolgende Flächenbilanz:

Merkmale	Flächenanteil
Öffentliche Verkehrsflächen	4.419 m ²
Allgemeines Wohngebiet im Bereich §13a BauGB	3.394 m ²
Allgemeines Wohngebiet im Bereich §13b BauGB	24.876 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	1.251 m ²
Grünflächen (öffentlich und privat)	3.085 m ²
Gesamtgröße	37.025 m²

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

So ist in § 13a (1) BauGB ein Schwellenwert der höchstzulässigen Grundfläche von 20.000 m² definiert. Für die Anwendung des § 13b BauGB darf die höchstzulässige Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten werden.

Für die Ermittlung der in den §§ 13a und 13b BauGB definierten Grundfläche ist lediglich die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche mit einer Größe heranzuziehen. Die „sonstigen“ Flächen wie die Verkehrs- und Grünflächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche unbeachtlich und somit nicht zu berücksichtigen.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplangebiets beträgt ca. 37.025 m².

Hiervon weist der Anteil der Wohnbauflächen im Teilgebiet nach § 13a BauGB eine Größe von ca. 3.394 m² sowie im Teilgebiet nach § 13b BauGB rund 24.876 m² auf.

Der als Maßnahme der Innentwicklung einzustufende Flächenteil hat eine Größe von rund 3.394 m², so dass der vorgegebene Höchstwert von 20.000 m² erst gar nicht erreicht wird und ein weiterer detaillierter Nachweis für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB nicht notwendig ist.

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

Der Nachweis für die die Anwendungsvoraussetzung des § 13b BauGB in Bezug auf die Grundfläche stellt sich wie folgt dar:

- Flächenanteil Allgemeines Wohngebiet = 24.876 m² x höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,4 = Grundfläche = 9.950,40 m²

Die durchgeführte Berechnung zeigt, dass das Höchstmaß der in § 13b BauGB definierten Grundfläche von ≤ 10.000 m² unterschritten wird. Diese Anwendungsvoraussetzung ist somit erfüllt.

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

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

Die westlich, entlang der „Krechelheimerstraße“ gelegene Bebauung erfüllt ebenso die Anforderungen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil wie die Bebauung im Bereich der „Sonnen“- und „Sternstraße“.

Neben der Anwendungsvoraussetzung des Angrenzens an den Siedlungszusammenhang handelt es sich im vorliegenden Planungsfall auch um eine Arrondierungsflächen des bebauten Bereichs.

3. Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB

Die nach § 13b BauGB zur Überplanung anstehenden Flächen liegen aus planungsrechtlicher Sicht vollständig im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Lediglich die Parzellen Gemarkung Westum, Flur 12, Nrn. 181, 182, 183 und 190 weisen die Merkmale der Innenentwicklung auf und werden dementsprechend auf der Grundlage des 313a BauGB beurteilt.

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

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

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebiets. Auch liegt in räumlicher Nähe zum Plangebiet kein entsprechendes Schutzgebiet (= < 300 m).

5. Zeitlicher Anwendungsbereich

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB muss bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung an 16.12.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst, so dass auch diese Vorgabe erfüllt ist.

2.3.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 2.2 dieser Begründung verwiesen.

2.3.3 Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet.

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

In Ergänzung hierzu ist anzuführen, dass durch die vorliegende Planung keine Flächen berührt werden, die eine Ausgleichsfunktion erfüllen.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

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

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

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

Ebenso wenig liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Als Störfallbetrieb eingetragene Betriebe liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Einwirkungsbereich des Plangebiets.

2.3.6 Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung

Unter Verweis auf die Ausführungen in Kapitel 1 der Begründung ist zum Erfordernis der Planung auf den in der Stadt Sinzig bestehenden Nachfragebedarf zu verweisen.

Im Rahmen dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde u.a. eine Schwellenwertberechnung gemäß den Zielen Z 30 bis Z 33 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 durchgeführt. Hierbei hat sich ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 28,47 ha für die Stadt Sinzig gezeigt, so dass „außerhalb des Flächennutzungsplans“ weitere Flächen für die weitere Wohnbauflächenentwicklung bereitgestellt werden können.

Zudem zeigt die durchgeführte Schwellenwertberechnung, dass der im Stadtgebiet berechnete Bedarf von 43,91 ha nicht allein durch das zur Verfügung stehende Innenpotenzial (ca. 0,19 ha) sowie die Baulücken von ca. 8,77 ha gedeckt werden kann. Hierbei ist zu erwähnen, dass diese Flächen zumeist in Privateigentum stehen und dem Wohnungsmarkt nicht zugänglich sind. Eine „verlässliche“ Wohnbaupolitik auf dieser Grundlage ist für die Stadt daher nicht möglich.

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

Aus den dargelegten Gründen ist die Planungsabsicht nach Ausweisung von Wohnbauflächen gerechtfertigt.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig stellt die zur Überplanung angedachten Flächen im Anwendungsbereich des § 13b BauGB als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ dar.

Die im Anwendungsbereich des § 13a BauGB liegenden Flächen sind teilweise als gemischte Baufläche dargestellt. Zwischen der Darstellung als Grünfläche und gemischte Baufläche ist eine Wohnbaulandpotenzialfläche im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ausgewiesen worden. (W7). Der im Einmündungsbereich der „Sonnenstraße/ Sternstraße“ gelegene Backes ist ebenfalls als Wohnbaulandpotenzialfläche ausgewiesen worden (W4).

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

Jedoch muss bei der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein. Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht.

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

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

Eine im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung als mögliche (immissionsschutzrechtliche) Störquelle angeführte private Reitanlage soll gemäß der erfolgten Abstimmung mit dem Eigentümer künftig als Wohnbauland genutzt werden.

Der Flächennutzungsplan ist lt. Vorhabe des Baugesetzbuchs im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen. Ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB entbehrlich, da die zuvor erwähnte geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird. Die Stadt wird die Anpassung des Flächennutzungsplans im Rahmen der zuvor erwähnten Neuaufstellung vornehmen. Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan abgebildet.

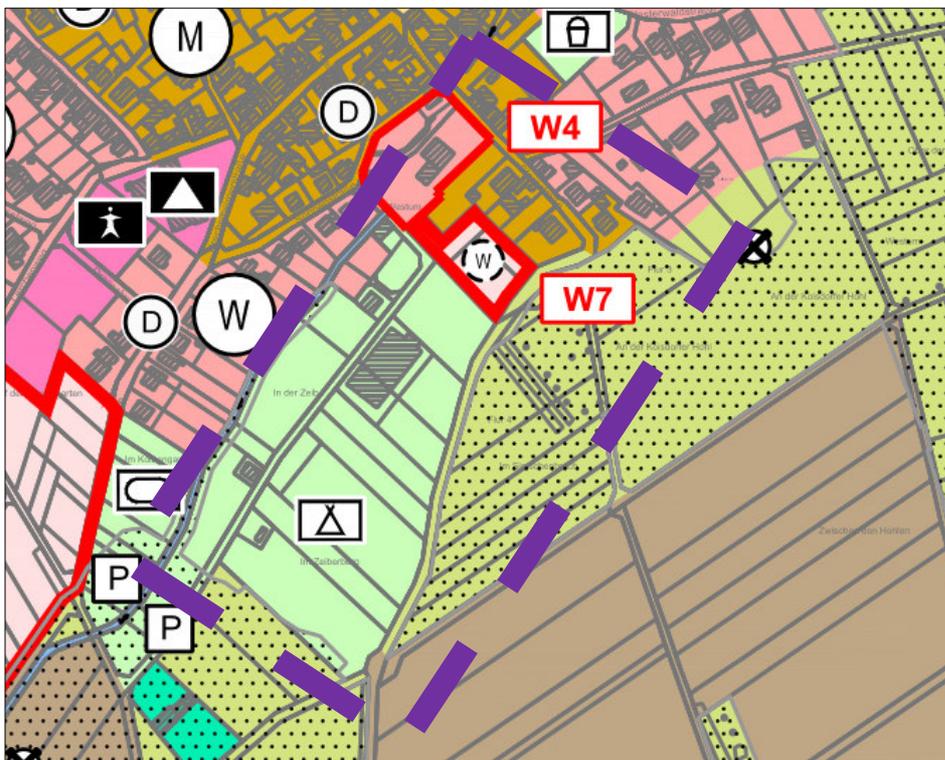


Abb.. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig, Quelle Stadt Sinzig

4 STÄDTEBAULICH RAHMENEBDINGUNGEN

4.1 Städtebaulich relevante Rahmenbedingungen

Merkmale	Erläuterungen
Regionalplan	<p>Das Plangebiet liegt lt. Regionalem Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald im Übergangsbereich eines Vorranggebiets regionaler Biotopverbund zu einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund.</p> <p>In der informellen Behördenbeteiligung hatte die Untere Landesplanungsbehörde in diesem Zusammenhang auf eine Überlagerung des</p>

Merkmal	Erläuterungen
	<p>Geltungsbereichs mit dem vorgenannten Vorranggebiet hingewiesen. Dies betrifft eine in der südöstlichen Ecke des Plangebiets gelegenen Teilfläche.</p> <p>Aus diesem Grund ist im betroffenen Flächenteil eine Reduzierung des Geltungsbereichs vorgenommen worden, so dass nunmehr von einer Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung nach § 1 (4) BauGB ausgegangen wird.</p>
Flächennutzungsplan	<p>Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 3 der Begründung verwiesen.</p>
Lage im Raum	<p>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).</p> <p>Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 37.025 m².</p> <p>Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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..
Nutzung	<p>Die im Geltungsbereich gelegene Fläche dienten bisher überwiegend der Nutzung als Campingplatz. Neben den Aufstellflächen für die Freizeitunterkünfte wurde eine innere Erschließung mit versiegelten/ verdichteten Wegen angelegt. Ein Sanitärgebäude gehörte ebenfalls zur Einrichtung.</p> <p>Nördlich anschließend an die ehemalige Campingfläche sind verschiedene Einrichtungen für die Ausübung des Reitsports vorhanden. Neben einer Reithalle und -ställen sind auch „Freiluftanalgen“ vorhanden. Die Reitsporteinrichtungen unterliegen der privaten Nutzung.</p> <p>Mit der Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans beabsichtigt der Eigentümer die Aufgabe der Reitanlage und die Nutzung der Flächen zu Wohnzwecken. Ein Immissionsschutzkonflikt ist somit nicht zu erwarten.</p> <p>Des Weiteren liegen in diesem Bereich die noch unbebauten Parzellen Nrn. 187 und 188. Im Rahmen der Beteiligung hatten die Eigentümer dieser Parzellen die Einbeziehung der Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans angeregt. Dieser Anregung soll zum jetzigen Zeitpunkt nicht entsprochen werden, da die Erkenntnisse aus der durchgeführten artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse eine weitergehende Untersuchung begründen (siehe hierzu Umweltbericht zum Bebauungsplan). Jedoch schafft der vorliegende Bebauungsplan die</p>

Merkmal	Erläuterungen
	<p>planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Erschließung dieser Flächen zu einem späteren Zeitpunkt.</p> <p>Im nordöstlichen Teil sind neben den „Ausläufern“ der Campingplatznutzung private Grünflächen mit Hütten und Anlagen für die Kleintierhaltung (Vogelvoliere) vorhanden.</p> <p>Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. An den nördlichen Gebietsrand grenzt ein von der Wohnbebauung umgebener, mischgebietstypischer Gewerbebetrieb an.</p> <p>Die baulichen Anlagen der Vornutzung waren bis unmittelbar an das westlich verlaufende Gewässer III. Ordnung (Kuhbach) herangerückt.</p> <p>In einer Entfernung von ca. 85 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze liegt das „Haus am Zeiberberg“ im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.</p> <p>Nördlich des angeführten Gewässers befinden sich im Bereich der „Krechelheimerstraße“ verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen wie etwa ein Kindergarten, ein Bolzplatz sowie ein Spielplatz. Diese liegen im Hinblick auf eine fußläufige Erreichbarkeit in einer zumutbaren Entfernung zum Plangebiet.</p>
Erschließung	<p>Für die Erschließung bzw. Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche Straßennetz kommen in Betracht:</p> <ol style="list-style-type: none">1. „Krechelheimerstraße“,2. Sonnenstraße“ und3. „Sternstraße“. <p>Wie bereits erwähnt, wurde zur Klärung der Umsetzbarkeit einer möglichen Anbindung des Plangebiets an die äußere Erschließung ein Verkehrsgutachten erstellt. Hierin wurden die einzelnen Anbindungsmöglichkeiten aus verkehrsplanerischer und -technischer Sicht untersucht.</p> <p>Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkehrsgutachtens die aus verkehrsplanerischer Sicht optimale Anbindung an die „Sternstraße“ aus eigentumsrechtlicher Sicht nicht umsetzbar war, wurden im Gutachten folgende Planungsfälle untersucht:</p> <p><u>Planfall P1</u></p> <p>Im Planfall P1 ist das Mehrverkehrsaufkommen der Plangebiete „Im Zeiberberg“ und „Auf der Kampertsdell“ berücksichtigt. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes „Auf der Kampertsdell“ erfolgt über den „Drosselweg“. Das Plangebiet „Im Zeiberberg“ ist im Sinne einer worst-case Betrachtung nur über die „Sonnenstraße“ erschlossen.</p> <p><u>Planfall P2</u></p> <p>Im Planfall P2 ist ebenfalls das Mehrverkehrsaufkommen der Wohngebiete berücksichtigt.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes „Auf der Kampertsdell“ erfolgt ebenfalls über den „Drosselweg“. Das Plangebiet „Im Zeiberberg“ ist im Sinne einer worst-case Betrachtung nur im Westen über die „Krechelheimerstraße“ erschlossen.</p>

Merkmal	Erläuterungen
	<p>Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p>„In beiden Planfällen sind für die untersuchten Knotenpunkte Mehrbelastungen von rd. 300 bis 650 Kfz/d prognostiziert.</p> <p>Der Querschnitt des „Drosselweges“ weist eine Belastung von rd. 800 bis 1.080 Kfz/d in beiden Planfällen aus.</p> <p>Im Zuge des „Lerchenweges“ sind Belastungen von rd. 630 bis 770 Kfz/d im Planfall P1 und rd. 530 bis 680 Kfz/d im Planfall P2 festzustellen.</p> <p>Die Belastungen im nordöstlichen Bereich der „Krechelheimerstraße“ betragen rd. 670 bis 1.160 Kfz/d. Bei der Erschließung des Wohngebietes „Im „Zeiberberg“ über die „Sonnenstraße“ weist diese einen Querschnittsbelastung von rd. 430 Kfz/d aus. Im südwestlichen Bereich der „Krechelheimerstraße“ sind im Planfall P2 rd. 600 Kfz/d prognostiziert.</p> <p>Die Berechnungen stellen worst-case-Betrachtungen dar.</p> <p>Die betrachteten Knotenpunkte sind auch unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Mehrbelastungen zukünftig als leistungsfähig zu bewerten. Entsprechende Kapazitätsreserven sind vorhanden. Verkehrsflussdefizite (Wartezeiten, Rückstau) können ausgeschlossen werden. Somit werden leistungssteigernde Maßnahmen nicht erforderlich.</p> <p>Der „Drosselweg“, „Lerchenweg“, „Krechelheimerstraße“ und „Sonnenstraße“ sind nach Realisierung der Wohngebiete nach RAST 2006 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV 2006) der niedrigsten Straßenkategorie „Wohnweg“ zuzuordnen.</p> <p>Die vorgenannten Streckenzüge weisen aus schließlich eine Erschließungsfunktion für die Anwohner und der „Hellenbach-Grundschule“ sowie der Kindertagesstätte auf. Durch die zu erwartenden Mehrverkehrsbelastungen bleiben die derzeitigen Charakteristiken und Funktionen der Streckenzüge unverändert.</p> <p>Die Querschnitte des „Drosselweges“, des „Lerchenweges“, der „Krechelheimerstraße“ und der „Sonnenstraße“ weisen Fahrbahnbreiten von rd. 4,3 bis 5,5 m auf, so dass Begegnungsverkehr gegebenenfalls unter gegenseitiger Rücksichtnahme bei Querschnittsbreiten von unter 4,75 (nach RAST 2006) möglich ist.</p> <p>Es wird empfohlen, das Parken in den o.g. Straßen durch entsprechende Markierungen zu verbieten, da durch das Mehrverkehrsaufkommen Begegnungsverkehr wahrscheinlicher werden.</p> <p>Zudem wird bei der Anbindung des Wohngebietes „Im Zeiberberg“ über die „Krechelheimerstraße“ (P2-Fall) empfohlen, die „Krechelheimerstraße“ im südwestlichen Bereich zu verbreitern, um Begegnungsverkehr ohne Behinderung des Fußgängers abwickeln zu können.“</p> <p>Zwischenzeitlich wurden die bodenordnerischen Voraussetzungen für eine Anbindung des Plangebiets über die „Sternstraße“ geschaffen, so dass die „optimale“ Anbindung an das innerörtliche Straßennetz umsetzbar ist.</p> <p>Dementsprechend werden die betroffenen Flächenteile im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt (= Planstraße B).</p>

Merkmal	Erläuterungen
	<p>Weitergehende Einzelheiten sind dem Verkehrsgutachten zu entnehmen, dass der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.</p>
<p>Topographie</p>	<p>Die Auswertung der Topographie auf der Grundlage der TK 25 zeigt folgende Verhältnisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ abfallendes Gelände in Nord-Süd-Richtung um ca. 3 % und abfallendes Gelände in Ost-West-Richtung um bis zu ca.25% <p>Insgesamt weist das Gelände für die geplante Nutzung keine günstige Erschließungsfreundlichkeit auf.</p> <p>Dies betrifft neben der Führung der künftigen Erschließungsstraßen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur insbesondere auch die Unterbringung der künftigen Wohngebäude und deren Höhenentwicklung im Hinblick auf eine Landschaftsbildverträglichkeit.</p>
<p>Ver- und Entsorgung</p>	<p>Trotz der Vornutzung als Campingplatz reichen die vorhandenen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung nicht aus, um eine der Wohnnutzung sowie den gesetzlichen Vorgaben genügende Erschließung zu gewährleisten.</p> <p>Dies betrifft insbesondere die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswasser sowie die Berücksichtigung von Starkregenereignissen.</p> <p>Für das Plangebiet ist eine Rückhaltung und Zwischenspeicherung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser in einer Rückhalteeinrichtung mit anschließender (zeitverzögerter) Ableitung in das Gewässer III. Ordnung (Kuhbach) angedacht. Diese Lösung haben auch die Stadtwerke in ihrer Stellungnahme im Rahmen der informellen Beteiligung vom 17.03.2020 vorgeschlagen.</p> <p>Die konzeptionellen Vorüberlegungen wurden zwischenzeitlich durch die Entwässerungsplanung konkretisiert (siehe hierzu Kapitel 4.2 „Wasser“ der Begründung).</p>

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist hierfür insbesondere die rechtliche Situation ausschlaggebend. So ist insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Anwendungsvoraussetzungen von § 13a BauGB und § 13b BauGB eine getrennte Betrachtung notwendig.

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

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

Vor diesem Hintergrund sind im vorliegenden Bebauungsplangebiet im Teilbereich „§ 13b BauGB“ lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

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

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

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

Für das Teilgebiet nach „§ 13a BauGB“ gilt folgendes:

In diesem Teilgebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden die Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Damit gibt sich die Stadt bzw. die Genehmigungsbehörde die Steuerungsmöglichkeit an die Hand, im konkreten Einzelfall die Gebietsverträglichkeit zu prüfen und entsprechend zu entscheiden.

Für unzulässig werden die Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen definiert.

Diese haben grundsätzlich keinen wohnähnlichen Charakter.

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

5.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Einmündungsbereich „Sonnenstraße/ Sternstraße“ ist der „Westumer Backes“ vorhanden. Dieser übernimmt eine wichtige Bedeutung für das Gemeinschaftsleben im Stadtteil Westum. Der Westumer Backesverein hat die Unterhaltung und Pflege der Einrichtung übernommen.

Für die planungsrechtliche Sicherung dieser Fläche wird im Bebauungsplan eine öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Entsprechend der Funktion und Nutzung ist die Zweckbestimmung mit „Westumer Backes“ definiert.

Das planerische Ziel ist der Erhalt des „Backes“ als öffentlicher Kommunikationspunkt sowie für die Brauchtumpflege im Stadtteil Westum (= Anlage für kulturelle Zwecke).

Dazugehörige Zubehöranlagen wie Gebäude, Lagerflächen und -räume, Freisitz, Stellplätze und Garagen, die im räumlich-funktionalem Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen, sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind ebenfalls zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

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

5.3.1 Geschoß- und Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Geschoß- und Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der Bebauungsdichte sowie der 8zulässigen Bodenversiegelung.

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

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

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

5.3.2 Höhe baulicher Anlagen

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

Die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen bewirkt neben dem „Sich-Einfügen“ in die Umgebung grundsätzlich eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Hierbei sind jedoch die topographischen Rahmenbedingungen mit einem Ost-West-Gefälle von bis zu ca. 25% zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird zwischen berg- und talseitiger Erschließung unterschieden, um auf diese Weise eine an die Geländesituation vertretbare bzw. angepasste Bebauung zu ermöglichen.

Zudem wird bei der Höhenentwicklung ein „Zuschlag“ erteilt, um ein mehr oder weniger vollständiges „Eingraben“ des Baukörpers in das Gelände zu vermeiden. Ebenso sollen aufwendige Stützvorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden. Neben der durch die Bebauung zu erwartenden Geländemodellierung und der Errichtung entsprechender Stützeinrichtungen könnten für aneinanderstoßende Grundstücke auch Beeinträchtigungen für die Belichtung und Besonnung eintreten.

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

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

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

Gerade dies ist bei der Umsetzung der Bebauung im topographisch bewegtem Gelände eine wesentliche Voraussetzung, um für die Planvollzugsebene eine eindeutige Vorgabe für die Höhenbestimmung geben zu können.

Bei Eckgrundstücken ist die an das jeweilige Grundstück angrenzende tieferliegende öffentliche Straße als Maßbezugspunkt heranzuziehen.

5.4 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

5.4.1 Bauweise

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

Unter Berücksichtigung der definierten Planungsziele soll grundsätzlich auf den überwiegen- den Flächen im Plangebiet die aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäu- sern entstehen. Lediglich im Teilgebiet WA1 kann eine verdichtete Bebauung entstehen. Hierzu wird die vorgenannte Bebauungsform beibehalten. Lediglich durch die Gebäudelänge und die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird eine verdichtete Bebauung zugelassen.

Mit dieser abweichenden Bauweise soll insgesamt eine verdichtet wirkende Bauweise vermie- den werden. Aus diesem Grund sind Hausgruppen nicht zulässig.

Im Bebauungsplangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition zulässig:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücks- grenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

Ihre größte Länge darf im WA 1 höchstens 25 m und im WA 2 höchstens 15 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen seitlichen Grund- stücksgrenze und an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinander- gebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude.

Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderli- che Abstandsfläche eingehalten werden.

Ziel dieser Regelung ist die Umsetzung einer der Umgebungsbebauung entsprechenden Be- bauung. Sie entspricht zudem der im Stadtteil Westum vorherrschenden Bebauungsform in den neuzeitlichen Wohngebieten und somit dem Ortscharakter.

5.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen

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

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

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

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

Weiterhin werden gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB verschiedene Ausnahme-Regelungen für das Abweichen von Baugrenzen definiert.

Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahme-Regelungen sind verschiedene „Auflagen“ wie etwa das Abweichen von Grundstücksgrenzen durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen oder die Koppelung an bestimmte Maße und Größen. Mit dieser Regelung wird eine größere Flexibilität bzw. Spielraum für die Umsetzungsebene geschaffen.

Die topographischen Rahmenbedingungen bedingen eine Steuerung der Stellung baulicher Anlagen. So sind die Längsachsen der Hauptgebäude (= Traufseite der Gebäude) parallel zur Längsachse der das jeweilige Bauvorhaben erschließenden, anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche (hier Planstraße A) errichtet werden. Abweichungen von +/- 10° können zugelassen werden.

Damit sollen insbesondere zur Talseite stehende, giebelständige Gebäude mit einer entsprechender Höhenwirkung vermieden werden.

5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen wie z.B. Gartenlaube, Geräteraum, Gewächshaus, u.ä. im Sinne des § 14 (1) BauNVO müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

Mit dieser einschränkenden Regelung soll eine nachteilige Beeinträchtigung des Orts- bzw. Straßenbildes vermieden werden. Zudem soll ein Beitrag für die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes geleistet werden.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5 m zur angrenzenden öffentlichen Straße freizuhalten. Auf dieser Fläche kann bei Benutzung der Garage wie z.B. beim Ein- und Ausparken oder dem Be- und Entladen das Fahrzeug abgestellt werden, ohne dass hierzu der öffentliche Straßenraum beansprucht werden muss.

Auf diese Weise wird ebenfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Bereich berücksichtigt.

5.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Planungsziel der Stadt ist die erwähnte Umsetzung einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung.

Eine verdichtete Bauweise wird lediglich im Teilgebiet WA1 zugelassen, um hier ein entsprechendes Wohnraumangebot bereitstellen zu können.

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

Auch ist unter Berücksichtigung der verkehrlichen Situation – und hier die Erschließung über die innerörtlichen Erschließungsstraßen – mit dem Ziel, mögliche Auswirkungen für die Bestandsgebiete soweit wie möglich zu unterbinden, ein wesentlicher Grund für die Steuerung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

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

5.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Wie schon an anderer Stelle in der Begründung erwähnt, verläuft entlang der westlichen Plan-
gebietsgrenze ein Gewässer III. Ordnung (Kuhbach).

Die Vorgaben des Landeswasserrechts sowie des Wasserhaushaltsgesetz sind 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 gilt insbesondere für den grundsätzlich 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.

5.8 Verkehrsflächen

Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsflächen (Planstraßen A, B und C) fest. Darüber hinaus wird ein Teilbereich der „Sonnenstraße“ als Bestandteil der Planstraße A in das Plangebiet einbezogen.

Diese Einbeziehung ergibt sich zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Anbindung des Plangebiets an die „Sternstraße“. Hierzu wird die Planstraße B, die zwischen der „Sternstraße“ und der „Sonnenstraße“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, notwendig. Zur Rechtfertigung der Planstraße B ist auf die Ausführungen in Kapitel 4.1 „Erschließung“ zu verweisen.

Im Bebauungsplan war im Einmündungsbereich der Planstraße B in den „Sonnenstraße“ ursprünglich eine geringfügige Inanspruchnahme der Parzelle 182 festgesetzt.

Gemäß der vorliegenden Straßenplanung, die in detaillierter Form vorliegt und die Aufteilung des Straßenraumes beinhaltet, ist auf der Grundstücksseite des Petenten die Anlage von Parkplätzen und Baumpflanzungen vorgesehen. Aus fahrgeometrischen Gesichtspunkten ist der im Bebauungsplan festgesetzte Flächenteil daher nicht notwendig, so dass ursprünglich der festgesetzte Teil der Parzelle Nr. 182 nicht erforderlich ist. Es erfolgt eine Anpassung des Bebauungsplans der Flächenteil bleibt unberührt.

Für eine mögliche Erweiterung der Ortsentwicklung in südliche Richtung wird die Planstraße C festgesetzt.

Die Herstellung dieser Planstraßen wird für die Erschließung der im Bebauungsplangebiet gelegenen Baugrundstücke notwendig. Die Planstraße weist eine Breite von 6 m auf und ermöglicht somit dem im Plangebiet maßgeblichen Begegnungsverkehr Pkw/ Pkw ein problemloses Befahren. Auch genügt diese Breite den Ansprüchen für eine Befahrbarkeit der Fahrzeuge der Abfallentsorgung sowie für Rettungsfahrzeuge. Auch ermöglicht die getroffenen Breite der Verkehrsflächen die Unterbringung von Flächen für den ruhenden Verkehr. So könnte eine alternierende Anordnung der Parkstände eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung erzielen.

Im Bereich der Planstraße B werden zusätzliche Flächen in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen. Auf diesen Flächenteilen können im Rahmen der Ausbauplanung Parkplätze für den im Plangebiet anfallenden Besucherverkehr bereitgestellt werden.

Bestandteil der Verkehrskonzeption ist weiterhin die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Erschließung der Parzellen Nrn. 187 und 188 nach der möglichen Schaffung des Baurechts zu einem späteren Zeitpunkt.

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

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

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

5.9 Grünflächen

An der südlichen Grenze des Plangebiets erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche. Die Zweckbestimmung ist mit „Gebietsgrün“ festgelegt. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass diese Fläche vorwiegend den Anwohnern des künftigen Plangebiets dienen soll.

Jedoch zeigt der Begriff „öffentlich“, dass die Fläche auch der Allgemeinheit dienen soll.

Die Grünfläche tritt in Ergänzung zu den im Bereich der „Krechelheimerstraße“ bereits vorhandenen Einrichtungen wie Bolz- und Spielplatz und erweitert künftig das städtische Angebot an Grün- und Erholungsflächen.

Eine weitere Grünfläche ist auf der Parzelle Nr. 194 festgesetzt. Es handelt sich um eine private Grünfläche, die durch den Eigentümer zu Zwecken der Erholung und Freizeit genutzt

wird. Aus diesem Grund wird die Grünfläche mit der Zweckbestimmung privater Garten festgesetzt.

5.10 Flächen für die Wasserwirtschaft

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB die Aufgabe, die Anforderungen an die Gewährleistung der Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen.

Hieraus ist eine Verpflichtung zur Gewährleistung einer allgemeinen Gefahrenabwehr und –vorsorge für die planende Gemeinde bereits in der Ebene der Bauleitplanung abzuleiten. Diese Anforderungen bedeuten, dass bereits im Rahmen der Planung die Verpflichtung besteht, mögliche Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen.

Weiterhin ist auf § 78b WHG, „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ zu verweisen.

Demnach sind für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der o.a. Verpflichtung hat eine Gemeinde unter Berücksichtigung ihrer Vorsorgepflicht im Rahmen der Bauleitplanung u.a. die möglichen Auswirkungen von Starkregen angemessen zu berücksichtigen.

Um dieser Anforderung gerecht werden zu können, ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Baugebiets die Herstellung einer Rückhaltemulde mit einer Tiefe von 0,30 m angedacht.

Die hierfür notwendige Fläche wird in der Ebene des Bebauungsplans 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.

Abschließend ist zu erwähnen, dass sich die Verpflichtungen jedoch auch für jede Privatperson ergeben. Diese gesetzlichen bzw. eigenständigen Regelungen ergeben sich u.a. aus dem Wasserhaushaltsgesetz (§ 5 (2) WHG, §§ 3, 13 und 14 LBauO Rheinland-Pfalz).

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

5.11.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 40% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist hierzu mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

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

Ziel dieser Festsetzung ist die Gewährleistung einer inneren Durchgrünung des Plangebietes zur Aufwertung des Ortsbildes. Gleichzeitig kann die Vegetationsfläche auf dem jeweiligen Plangebiet einen Beitrag für die Rückhaltung bzw. die Speicherung von Niederschlagswasser leisten.

5.11.2 Vorgartenbereich

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

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

Der Vorgartenbereich ist als Pufferzone zwischen den vollversiegelten öffentlichen Verkehrsflächen und den bebaubaren privaten Bereichen anzusehen, der zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot bietet und den Übergangsbereich vom privaten in den öffentlichen Raum betont.

Mit dieser Regelung soll eine optische Aufwertung zur Gestaltung des Straßenraums und Ortsbildes herbeigeführt werden. Gleichzeitig wird aus stadtoökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Verbot nach Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln.

Zu diesem Zweck sind mindestens 30% der Vorgartenfläche des jeweiligen privaten Baugrundstücks als vegetationsreiche Grünfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln. Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen. Schotter- und Steingärten sind unzulässig. Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen vorderer Häuserflucht und der Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken gilt als Vorgartenbereich der Grundstücksteil, über den die Erschließung des privaten Baugrundstücks erfolgt.

5.11.3 Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen

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

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

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

5.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die in der Planurkunde zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzten Böschungsf Flächen sind ebenso wie Stützmauern auf den privaten Baugrundstücken zulässig.

Für die Herstellung einer ordnungsgemäßen Verkehrsfläche im topographisch bewegten Gelände sind diese bauliche Anlagen notwendig.

Grundlage für die Festsetzung bildet die Straßenplanung, die in den Bebauungsplan integriert wurde.

Die notwendigen Stützeinrichtungen liegen auf den künftigen privaten Baugrundstücken. Dies bringt u.a. den Vorteil, dass die betroffenen Flächenteile für die Ermittlung der Grundfläche auf den privaten Baugrundstücken herangezogen werden können.

5.13 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH) der Baugrundstücke, die unmittelbar zwischen Kuhbach und Planstraße A liegen, muss mindestens 0,50 m über die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche (Planstraße A) hinausragen.

Wesentlicher Grund für diese Regelung ist die Gefährdungsvorsorge bei möglichen Sturzregeneignissen und einer damit verbundenen Hochwassersituation im Bereich des „Kuhbaches“.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

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

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen begründen für den vorliegenden Bebauungsplan aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis.

Neben dem angeführten Grund der Einbindung in das Landschaftsbild ist aufzunehmen, dass mit den angeführten Gestaltungsfestsetzungen insbesondere dauerhafte Strukturmerkmale festgelegt werden sollen.

Es handelt sich hierbei um solche Maßnahmen, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert bzw. eine ortsbildprägende Wirkung entfalten können.

In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes bzw. der Erhaltung von Gehölzbeständen dienen die getroffenen Regelungen zur Erzeugung eines eigenständigen Charakters und Wiedererkennungswertes.

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Regelungen beziehen sich auf die Dachgestaltung, die Begrünung von Stützmauern sowie der Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken.

Um die Wirkung der zu erwartenden Stützeinrichtungen im topographisch bewegtem Gelände zu minimieren, sind diese nur in Form von begrünten Böschungen und/ oder aus Mauern zulässig. Das sichtbare Mauerwerk ist allerdings mit dichtem Bewuchs aus Rank-, Kletter- und Schlingpflanzen zu verdecken.

Bei der Umsetzung von Baugebieten wird die Bereitstellung von ausreichend bemessenen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken oftmals nicht bzw. nur unzureichend berücksichtigt. Eine Konsequenz hieraus ist das Abstellen der privaten Anliegerfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum. Auf der Grundlage des (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO wird daher bereits in der Ebene des Bebauungsplans für den jeweiligen Bauherren zum Nachweis für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarfs eine Stellplatzverpflichtung auferlegt.

Der Stellplatznachweis gilt ausschließlich für den durch die privaten Baugrundstücke hervorgerufenen Anliegerverkehr.

Gemäß der formulierten Festsetzung müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- erste Wohneinheit je Wohngebäude 2 Stellplätze,
- jede weitere Wohneinheit je Wohngebäude 2 Stellplätze.

Mit dieser Regelung sind die künftigen Bauherren angehalten, frühzeitig im Rahmen der Objektplanung entsprechende Flächen auf ihrem Baugrundstück für die Unterbringung des „privaten“ Anliegerverkehrs einzuplanen und nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen kann hierbei nicht als Stellplatz angerechnet werden. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „gefangenen“ Stellplatz, der nicht selbständig nutzbar ist.

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

Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Zudem sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung

Die Stadtwerke Sinzig haben im Schreiben vom 18.02.2022, Az.: Stw/Ku, mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt ist.

Zur Löschwasserversorgung führt der Versorgungsträger aus, dass lediglich 48m³/h aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden können.

Gemäß dem Regelwerk DVGW W 405, Tabelle 1 berücksichtigt dies folgende Bebauung:

- Zahl der Vollgeschosse $N < 3$,
- $0,3 < GFZ < 0,7$ und
- Gefahr der Brandausbreitung klein.

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Geschosßflächenzahl entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Anforderungen des o.a. Regelwerks, so dass ausgehend von den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans eine Löschwassermenge von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ als ausreichend anzusehen ist. Diese Wassermenge kann aus dem öffentlichen Netz grundsätzlich bereitgestellt werden.

Allerdings sind für die Leitungsdimensionierung noch entsprechende hydraulische Berechnungen durchzuführen. Gemäß den vorliegenden Informationen hat der Hydrant 0056 „Sternstraße 8“ einen Durchfluss von $109 \text{ m}^3/\text{h}$ und der Hydrant 0054 im Bereich „der Sonnenstraße“ einen Durchfluss von $96 \text{ m}^3/\text{h}$.

Die seitens des Brandschutzreferats der Kreisverwaltung Ahrweiler geforderte Löschwassermenge von $192 \text{ m}^3/\text{h}$ bzw. $96 \text{ m}^3/\text{h}$ kann aus dem öffentlichen Netz nicht zur Verfügung gestellt werden.

Gemäß den vorliegenden Informationen hat der Hydrant 0056 „Sternstraße 8“ einen Durchfluss von $109 \text{ m}^3/\text{h}$ und der Hydrant 0054 im Bereich „der Sonnenstraße“ einen Durchfluss von $96 \text{ m}^3/\text{h}$.

7.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Für die Beseitigung der Schmutzwasser steht ein Mischkanal mit Anschluss an die Kläranlage zur Verfügung.

Niederschlagswasser

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

Starkregen

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 4.2 zum Schutzgut Wasser verwiesen.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll durch das Ortsnetz gesichert werden.

8 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB werden nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen nicht notwendig.

9 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz der angestrebten Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil
Öffentliche Verkehrsflächen	4.419 m ²
Allgemeines Wohngebiet im Bereich §13a BauGB	3.394 m ²
Allgemeines Wohngebiet im Bereich §13b BauGB	24.876 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	1.251 m ²
Grünflächen (öffentlich und privat)	3.085 m ²
Gesamtgröße	37.025 m²

ANLAGEN

1. Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan "Im Zeiberberg" in Sinzig – Westum, VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Hohenfelder Straße 13, 56068 Koblenz, September 2020.
2. Artenschutzrechtliche Potentialanalyse zum Bebauungsplan „Zeiberberg“ Stadtteil Westum, Stadt Sinzig, Planungsbüro Michael Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, April 2021.
3. Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Zeiberberg“, Stadtteil Westum, Stadt Sinzig, Planungsbüro Michael Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, Juli 2021.
4. 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.