

**BEBAUUNGSPLAN  
„IM ZEIBERBERG“  
STADTTEIL WESTUM**

**- ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG  
GEMÄSS § 10a (1) BAUGB -**

## 1 Ziel 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.

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 Verfahrensablauf**

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.

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

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

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

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 16.12.2021 die Auswertung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen. In der gleichen Sitzung wurde der Plananerkenntnisbeschluss 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.

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

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. Dies bedingte die Durchführung einer erneuten Beteiligung i.S. des § 4a (3) BauGB.

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.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 24.10.2022 bis 11.11.2022 durchgeführt.

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

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.

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.

Für das vorliegende Planvorhaben wurde eine Umweltprüfung vorgenommen, die die durch den § 215a BauGB geänderten bzw. zu erbringenden Vorgaben berücksichtigt. Gegenstand der erneuten Beteiligung war lediglich der Umweltbericht. Die „sonstigen“ textlichen und zeichnerischen Textfestsetzungen bzw. Planinhalte blieben unverändert. Insbesondere wurde 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 konnten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 26.02.2024 bis einschließlich 11.03.2024 durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.02.2024 um Stellungnahme im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB gebeten.

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

### 3 Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden folgende umweltrelevanten Fachgutachten erstellt:

1. wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig mit integriertem Landschaftsplan,
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.

### 4 Abwägungsvorgang

In der **Beteiligung der Öffentlichkeit** wurden durch mehrere **Privatpersonen** auf eine mögliche Gefährdung bei Starkregenereignissen, und hier insbesondere im Bereich des teilweise verrohrten „Kuhbaches“ (= Gewässer III. Ordnung), hingewiesen.

In der Abwägung wurde zunächst festgestellt, dass der beschriebene Konflikt einer möglichen Gefährdung bei Starkregen im Bereich der Bachverrohrung nicht durch den Bebauungsplan bzw. dessen zu erwartender Umsetzung ausgelöst wird. Außerdem wurde auf die erstellte Entwässerungsplanung zum Bebauungsplan verwiesen, die mögliche Starkregenereignisse und deren gebietsbezogenen Auswirkungen berücksichtigt hat. Ergänzend konnten einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans angeführt werden, die zu einer Minimierung des Regenwasserabflusses beitragen wie etwa die Vorgabe zur Errichtung von begrünten Dächern.

Darüber hinaus hat jedes Grundstück im Bebauungsplangebiet einen Regenspeicher (wahlweise mit Brauchwassernutzung) für die Dachflächenentwässerung vorzuhalten, der das Wasser nach einem Starkregen zeitversetzt dem Kanal zuführt. Dieser Nachweis ist seitens des jeweiligen Bauherren im Rahmen des Entwässerungsgesuches zu führen und muss gemäß der Auflage der Stadtwerke Sinzig die Errichtung eines Regenrückhaltespeichers erhalten.

Zudem kann anfallendes Außengebietswasser über einen seitlich des Wirtschaftsweges angelegten Rigolen-Wall-Pflanzriegel abgefangen werden, und - wie bisher auch - über den Wirtschaftsweg (Notwasserweg) in Richtung „Sternstraße“ abgeführt werden. Für die Sicherung dieser Fläche trifft der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 16 BauGB die Festsetzung einer Fläche für die Regelung des Wasserabflusses.

Zusätzlich wurde eine Kennzeichnung des Plangebiets als Risikogebiet für Überschwemmungen bei Starkregenereignissen nach § 9 (6a) BauGB vorgenommen. Somit kann für die Planvollzugsebene ein frühzeitige Hinweis zur Umsetzung einer vorsorgenden, hochwasserangepassten Bebauung gegeben werden wie etwa die Höhenlage der Baukörper über der Geländeoberfläche, Grundrissanordnung mit Anordnung „störanfälliger“ Bereiche auf der hangabgewandten Seite, „Freihaltung“ von unbebauten Flächen für die Ableitung des Außengebietswasser, entsprechende Straßenraumgestaltung mit Borden u.a..

In einer weiteren Stellungnahme wurde der verpflichtende Bau von PV-Anlagen auf dem Dach angeregt.

Im Abwägungsvorgang wurde zunächst auf die Festsetzung B 1(2) verwiesen. Diese regelt die Zulässigkeit von Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien), wobei sich hieraus keine Verpflichtung ergibt. Von einer verbindlichen Vorgabe wurde wegen den topographischen Rahmenbedingungen mit einem in nordwestliche Richtung abfallenden Gelände mit einem Gefälle von bis zu 25% und den sich daraus ergebenden ungünstigen Verhältnissen abgesehen. Die Umsetzung steht somit im Ermessen des jeweiligen privaten Bauherren.

Ein Eigentümer von nordöstlich des Plangebiets gelegenen Grundstücken hatte deren Einbeziehung in den Geltungsbereich angeregt. Auf der Grundlage der Erkenntnisse aus der ergänzenden artenschutzrechtlichen Stellungnahme vom Juli 2021 wurden die betroffenen Flurstücken Nr. 187 und 188 wegen entgegenstehender artenschutzrechtlicher Belange jedoch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Eine Privatperson wies auf das mögliche Vorkommen von Altablagerungen im Bereich des Uferrandbereichs des Kuhbaches hin, die aus seiner Sicht eine mögliche Gefahr für Mensch und Natur darstellen und von daher beseitigt werden müssen.

Für die Stadt als Trägerin der Planungshoheit bestand im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Verpflichtung, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung i.S. des 1 (6) Nr. 1 BauGB nachzuweisen und in ihrer Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Gemäß dem Vorsorgeprinzip und dem Grundsatz des vorbeugenden Umweltschutzes war daher zu prüfen, ob unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen kann.

Um den rechtlichen Anforderungen gerecht werden zu können, wurde ein gutachterlicher Nachweis erbracht, dass die beabsichtigte Nutzung – und somit die Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse - möglich ist - bzw. mit Umsetzung bestimmter Maßnahmen (= Sanierung der Altlast) ermöglicht werden kann. In einem städtebaulichen Vertrag hat sich der Maßnahmenträger gegenüber der Stadt zur Umsetzung der gutachterlich aufgezeigten Maßnahmen verpflichtet (= Verpflichtung des Vorhabenträgers, auf seine Kosten die Altlastensanierung gemäß der gutachterlichen Empfehlung herbeizuführen). In den Textfestsetzungen wurde ein Hinweis sowie in der Begründung erläuternde Aussagen aufgenommen.

In der **erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB** hatte eine **Privatperson** eine Stellungnahme mit **Unterschriftenliste von 49 Personen** abgegeben. Hierin wurde die Erhaltung des im Plangebiet enthaltenen Baumbestandes angeführt. Dabei wurde die besondere Bedeutung der vorhandenen Kastanien als Nahrungsquellen für Bienen hervorgehoben.

In der erneuten Beteiligung wurde unter Anwendung des § 4a (3) Sätze 2 und 3 BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu dem ergänzten Teil der erläuterten Altlastensituation vorgebracht werden konnten.

Die seitens der Petenten vorgebrachten Anregungen zum Erhalt des alten Baumbestandes im Bereich des Plangebiets berührten die betroffenen Inhalte, die Gegenstand bzw. Anlass der erneuten Beteiligung waren, nicht. Unter Berücksichtigung der geltenden Beschlusslage und der Bekanntmachung lösten die vorgebrachten Anregungen keinen weiteren abwägungsrelevanten Handlungsbedarf aus.

Dies galt ebenso für eine weitere Privatperson, die in ihrer Stellungnahme auf die Auswirkungen der Planung für das Schutzgut Luft/ Klima einging.

Weitere **Privatpersonen** wiesen nochmals auf die Altlastensituation im Bereich des „Kuhbaches“ und den Umgang damit hin. Diese Anregungen wurden gemäß den oben schon genannten Inhalten in den Abwägungsvorgang eingestellt und abgewogen.

Im Rahmen der Anwendung der **Heilungsvorschrift des § 215a BauGB** hatte in der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB eine **Privatperson** eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalten vorgetragen.

Die Privatperson führte an, dass die aktuell im Plangebiet anzutreffende Situation eine erhebliche Beeinträchtigung darstellt.

Im Abwägungsvorgang wurde angeführt, dass sich die aktuelle Situation aus der Baureifmachung des Geländes ergibt und es sich um einen temporären Zustand handelt. Unter Darlegung verschiedener Sachargumente und gutachterlichen Erkenntnissen wurden die Anregungen unter Heranziehung eines Urteils des OVG Lüneburg (Urteil vom 18.05.2005 – 1 MN 52/05) zurückgewiesen

Die Anregung nach Festsetzung der in Punkt 2.5 des Umweltberichts angeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurde unter Darlegung der im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen Maßnahmen sowie den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, höchstzulässige Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen) sowie der abweichenden Bauweise der Abwägung unterzogen. Damit wurde klargestellt, dass der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen, die zu einer Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen von umweltrelevanten Schutzgütern beitragen, bereits beinhaltet.

Darüber hinaus wurde auf die Planvollzugsebene verwiesen, in der weitergehende Vorgaben für eine umweltverträgliche Bebauung existieren wie etwa das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG), das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWK-Gesetz) sowie das Energie-einsparungsgesetz (EnEG) und die auf dieser Grundlage erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) zu verweisen. Diese Gesetze gelten unabhängig von der Bauleitplanung und haben u.a. die Umsetzung einer klimagerechten Bauweise zum Ziel.

Die zur Rodung von Bäumen entlang des Bachlaufs und Wiederherstellung der Bepflanzung vorgebrachten Anregungen berührten den Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Bauleitplanung nicht und lösten daher keinen Abwägungsbedarf aus.

Die **St. Hubertus Schützengesellschaft Westum e.V.** ging in ihrer Stellungnahme auf die räumliche Nähe des geplanten Wohngebiets und des im Außenbereich gelegenen Schießstandes ein.

Unter Darlegung mehrerer Sachargumente wie die Topographie mit einer abschirmenden Lage, ein räumlich näher gelegenes Gebäude im Außenbereich mit entsprechendem Schutzanspruch, dem Bestandsschutz sowie einer geänderten Beurteilungsgrundlage bei einer etwaigen Änderung/ Modernisierung wurde im Abwägungsvorgang nachgewiesen, dass eine unzumutbare Betroffenheit nicht anzunehmen ist.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** hatten folgende umweltrelevante Inhalte angeführt:

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** hatte in ihrer Stellungnahme auf die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser gemäß den Vorgaben des Landeswassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes hingewiesen.

Unter Verweis auf die zu diesem Zeitpunkt schon vorliegende Entwässerungsplanung konnte dargelegt werden, dass für die Beseitigung der Schmutzwasser ein Mischkanal mit Anschluss an die Kläranlage zur Verfügung steht und die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser durch Stauraumkanäle mit einer gedrosselten Ableitung in die Bachverrohrung des Kuhbach im Bereich der „Sternstraße“ angedacht ist.

Hinsichtlich der in der Stellungnahme angeführten Umsetzung gemäß den wasserwirtschaftlichen Zielen nach einer Versickerung an Ort und Stelle des anfallenden Niederschlagswassers wurde auf die topographischen Verhältnisse im Plangebiet mit Neigungsverhältnissen von bis zu 25% hingewiesen, die eine Empfehlung für eine dezentrale Versickerung auf den privaten Baugrundstücken nicht uneingeschränkt zulassen.

Die Anregungen zur Starkregenvorsorge wurden gemäß den o.a. Ausführungen zu den Stellungnahmen von Privatpersonen in der Abwägung berücksichtigt.

Des Weiteren hatte die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz auf im Bodenschutzkataster 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.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht** hatte auf einen möglichen Immissionsschutzkonflikt zwischen der geplanten Wohnbebauung und einer angrenzenden privaten „Pferdesportanlage“ hingewiesen.

Im Abwägungsvorgang wurde auf die Einbeziehung der Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die hier getroffene Ausweisung als Wohnbaufläche verwiesen, die in Abstimmung mit dem Eigentümer der Reitanlage erfolgte. Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt war demnach nicht zu erwarten.

Die **Kreisverwaltung Ahrweiler, Untere Landesplanungsbehörde** wies auf die Lage des Plangebiets in einem Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund hin. Für diese Bewertung konnten neben den anthropogenen Vorbelastungen aus der Vornutzung als Campingplatz auch die vorliegenden Erkenntnisse aus den artenschutzrechtlichen Gutachten herangezogen werden. Auswirkungen waren demnach nicht zu erwarten.

Zur Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion wurde der Landschaftsplan der Stadt Sinzig und hier die Karte 1.6 „Klima“ angeführt. Hier liegt die Darstellung eines Kaltabflussstroms vor, 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. Eine übergebietliche Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche war daher nicht abzuleiten, zumal die Kaltluftproduktion auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen unverändert erhalten bleibt.

Weiterhin wurden verschiedene Regelungen des Bebauungsplans wie die Umsetzung einer aufgelockerten Bebauung und die grünordnerische Maßnahmen angeführt, die das Schutzgut positiv beeinflussen.

Außerdem können mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets keine emittierenden Anlagen angesiedelt werden, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können.

Die **Kreisverwaltung Neuwied, Untere Wasserwirtschaftsbehörde** führte in ihrer Stellungnahme das entlang der westlichen Grenze verlaufende Gewässer III. Ordnung (Kuhbach) an und wies auf die Berücksichtigung der Vorgaben des Landeswasserrechts sowie des Wasserhaushaltsgesetz hin (§ 31 LWG).

Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft hatte hierzu in einer vorab durchgeführten informellen Beteiligung mitgeteilt, dass innerhalb eines 10 m breiten Streifens zum Gewässer jegliche bauliche Nutzung grundsätzlich untersagt ist. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 31 Landeswassergesetzes wurde im Bebauungsplan eine Kennzeichnung des betroffenen Bereichs aufgenommen. Ferner erfolgte in den Textfestsetzungen ein Hinweis auf den § 31 LWG und die sich hieraus ergebenden Konsequenzen. Darüber hinaus wurde auf der Grundlage des § 9 (1) 10 BauGB eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. In Ergänzung führte die Textfestsetzung A6 aus, dass innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen bauliche Anlagen und Einrichtungen unzulässig sind.

Die **Kreisverwaltung Ahrweiler, Untere Naturschutzbehörde**, hatte in ihrer Stellungnahme auf die Erhaltung der entlang des vorgenannten Uferrandstreifens vorhandenen Gehölze hingewiesen. Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt, da ein Beitrag für eine Gefahrenabwehr durch Hochwasser geleistet werden soll. Insbesondere soll im Gewässerrandstreifen bei Eintreten einer Überflutungssituation ein ungehinderter Abfluss des Gewässers möglich sein.

Des Weiteren hielt die Fachbehörde eine artenschutzrechtliche Betrachtung des zum Abriss vorgesehenen Sanitärgebäudes für erforderlich. Im Abwägungsvorgang wurde auf den § 24 LNatSchG hingewiesen, der aus rechtlicher Sicht vor dem Abriss der baulichen Anlagen im Plangebiet eine ordnungsgemäße Kontrolle erfordert. Zusätzlich wurde in die Textfestsetzungen ein entsprechender Hinweis aufgenommen, mit dem Ziel einer frühzeitigen Information an den Eigentümer/ Vorhabenträger zur Berücksichtigung dieses Belangs in der Planvollzugsebene.

Zur Rückhaltung des Außengebietswassers sowie zur Einbindung in das Landschaftsbild und Minimierung von Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen regte die Untere Naturschutzbehörde die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche an.

Der Abwägungsvorgang wies auf das „hinein planen“ in eine durch anthropogene Vorbelastungen gekennzeichnete Situation hin, die bereits heute zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt. Der Bebauungsplan trifft für die privaten Baugrundstücke verschiedene Festsetzungen, die einen Beitrag für die Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild leisten. Neben den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sind hier die grünordnerischen Regelungen zu nennen, die auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück umzusetzen sind.

Für eine vorbeugende Starkregenvorsorge wurde eine private Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „wasserwirtschaftliche Rückhaltung“ festgesetzt. Diese dient der Rückhaltung und Sammlung anfallender Außengebietsgewässer und somit dem Schutz der Wohnbevölkerung. Von der Festsetzung eines verbindlichen Pflanzstreifen unmittelbar entlang dieser Fläche für die Wasserwirtschaft wurde im vorliegenden Planungsfall abgesehen, um die Funktionsfähigkeit der Mulde durch Wurzelwerk, Laubeinfall u.a. nicht zu beeinträchtigen. Auswirkungen durch etwaige Emissionen der Landwirtschaft durch die angrenzenden Nutzflächen waren als dorftypisch und somit zumutbar einzustufen.

Die Anregung zur Verwendung regionstypischer Pflanzen war in den Textfestsetzungen bereits berücksichtigt.

Der **Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz** hatte in seiner Stellungnahme i.S. des planerischen Verursacherprinzips auf die Verpflichtung der Stadt nach Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse verwiesen. Konkret wurde auf die Vermeidung etwaiger Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der K 44 eingegangen.

Auf der Grundlage des vereinfachten Ermittlungsverfahren der DIN 18005 wurde eine Abschätzung möglicher Lärmbeeinträchtigungen vorgenommen.

Gemäß der überschlägigen Ermittlung zeigt sich, dass – ohne die Umsetzung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der o.a. Orientierungswerte ein Min-

destabstand des Bebauungsplangebiets zur Kreisstraße von ca. 150 m zur Tages- und Nachtzeit notwendig ist. Das Plangebiet weist einen Abstand von mindestens ca. 400 m zur Kreisstraße K 44 auf. Zwischen der Kreisstraße und dem Plangebiet liegt der im Siedlungszusammenhang bebaute Ortsteil von Westum. Bereits heute liegt somit die (Wohn-)Bebauung näher an der Kreisstraße als das Bebauungsplangebiet und die Wohnbebauung rückt nicht erstmalig an die Kreisstraße heran. Somit weist das vorliegende Bebauungsplangebiet einen ausreichenden Schutzabstand zur Kreisstraße K 44 auf. Die Notwendigkeit einer weitergehenden Untersuchung für den vorliegenden Bebauungsplan bestand somit nicht.

Die **Stadtwerke Sinzig** gingen in ihrer Stellungnahme auf die bereits erwähnten Belange der Abwasserbeseitigung sowie der Starkregenvorsorge ein.

In der **erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** führte die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** wiederum Anregungen zur Abwasserbeseitigung, Starkregen und Altablagerung an.

In der erneuten Beteiligung wurde unter Anwendung des § 4a (3) Sätze 2 und 3 BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu dem ergänzten Teil der erläuterten Altlastensituation vorgebracht werden konnten. Die seitens der Fachbehörde vorgebrachten Anregungen zur Abwasserbeseitigung und Starkregen berührten die betroffenen Inhalte, die Gegenstand bzw. Anlass der erneuten Beteiligung waren, nicht. Unter Berücksichtigung der geltenden Beschlusslage und der Bekanntmachung lösten die vorgebrachten Anregungen keinen weiteren abwägungsrelevanten Handlungsbedarf aus.

Die Mitteilung, wonach die bodenschutzrechtlichen Belange im vorliegenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden und daher aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken mehr bestehen, wurde zur Kenntnis genommen.

Für die Stellungnahme der Kreisverwaltung Ahrweiler und die hierin enthaltenen Anregungen traf die angeführte Auflage des § 4a (3) Sätze 2 und 3 BauGB zu, so dass kein Abwägungsbedarf bestand.

In der Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** im Heilungsverfahren nach **§ 215a BauGB** hatte die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** ihre Anregungen zur Abwasserbeseitigung, Starkregen und Altablagerung wiederholt. Es ergab sich kein neuer Abwägungsbedarf.

Die **Kreisverwaltung Ahrweiler, Untere Landesplanungsbehörde**, hatte auf Widersprüche im Umweltbericht hingewiesen.

Im Abwägungsvorgang wurde die Bewertung zu den angeführten Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“ klargestellt, dass sich diese Aussage nur auf die künftig versiegelten Flächen bezog. Des Weiteren wurden die anthropogenen Vorbelastungen aus der Vornutzung und den daraus resultierenden Auswirkungen für die Schutzgüter angeführt.

Die Anregung zur Anwendung der Eingriffsregelung, die ebenso die **Untere Naturschutzbehörde** gefordert hatte, wurde nicht berücksichtigt. Hierbei wurde u.a. der Regelungsgehalt des § 1a (3) Satz 6 BauGB angeführt und auf die aus der Vornutzung vorhandene Flächenversiegelung und -verdichtung eingegangen, die in einer rechnerischen Gegenüberstellung zwischen Ist- und Soll-Situation dargelegt wurde und kein Ausgleichserfordernis zeigte.

Ferner regte die **Kreisverwaltung Ahrweiler, Untere Naturschutzbehörde**, die Bereitstellung von Fledermausquartieren an. In der Abwägung wurde die artenschutzrechtliche Voruntersuchung herangezogen. Gemäß diesem Ergebnis lässt der Zustand des Plangebiets keine Rückschlüsse auf eine regemäßige bzw. essentielle Nutzung durch Fledermausarten zu. Auf-

grund der anthropogenen Beeinträchtigungen der Flächen im Plangebiet und der hieran angrenzenden Flächen, wird von einem geringen Erhaltungszustand der lokalen Population im Plangebiet ausgegangen. Unter Berücksichtigung dieser gutachterlichen Einschätzung wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen/ Hinweise für die Herstellung von Fledermausquartieren aufgenommen.

Die **Kreisverwaltung Ahrweiler, Untere Wasserwirtschaft**, hatte Anregungen zur Berücksichtigung des „10-m Bereichs zum Kuhbach“ gemäß § 31 LWG vorgebracht.

Diesbezüglich wurde auf die Abwägungsvorgänge zur Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, zu diesem Belang verwiesen.

## 5 Alternativenprüfung

### ▪ Standort

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.

Sinzig, den 17.07.2024

LS

gez. Andreas Geron  
Bürgermeister