
STADT SINZIG

**BEBAUUNGSPLAN
„AUF DER SCHAFSWIESE“**

- BEGRÜNDUNG

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

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

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB sowie
der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Stadt Sinzig
Bebauungsplan „Auf der Schafswiese“
Begründung

Stand:

10.09.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS DER PLANUNG	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	7
2.1	ÜBERSICHT ÜBER DAS VERFAHREN	7
2.1.1	Verfahrensablauf	7
3	WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4	ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND UMWELT- RELEVANTEN RAHMENBEDINGUNGEN	8
4.1	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	8
4.2	UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN	10
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	17
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	17
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	17
5.2.1	Geschoß- und Grundflächenzahl	18
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	18
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE	19
5.3.1	Bauweise	19
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen.....	20
5.4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN.....	20
5.5	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	21
5.6	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	21
5.6.1	Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen.....	21
5.6.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	22

7	VER- UND ENTSORGUNG	23
7.1	WASSERVERSORGUNG	23
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG	23
7.3	STROMVERSORGUNG	23
8	BODENORDNUNG.....	24
9	FLÄCHENBILANZ.....	24
	ANHANG.....	25

1 ANLASS DER PLANUNG

Die Stadt Sinzig hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung der Schwellenwertberechnung gemäß den Zielen Z 30 bis Z 33 des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 ein Wohnbauflächenkonzept erstellt.

Bestandteil dieses Wohnbauflächenkonzepts sind u.a. die Parzellen Gemarkung Koisdorf, Flur 3, Nrn. 38 tlw., 39 tlw. und 40 tlw.. Diese sind ausgehend von der „Ahrentaler Straße“ bis zu einer Tiefe von ca. 35 m als Wohnbaufläche dargestellt und sollen einen Beitrag zur Deckung des ermittelten Wohnraumbedarfs im Stadtgebiet beitragen.

Die Grundstückseigentümer haben zwischenzeitlich einen Antrag an die Stadt auf Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt. Damit sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die angedachte Wohnbauentwicklung herbeigeführt werden.

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 – wie erwähnt - bei der o.a. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans herauskristallisiert.

So wurde im Rahmen dieser Neuaufstellung durch das mit der Bauleitplanung beauftragte Ingenieurbüro 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,

die Lage an der Eisenbahnstrecke Koblenz-Köln mit dem Bahnhof Sinzig 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.

Des Weiteren 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 Wohnungsbaus 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.

In Grundsatz G 50 ist weiterhin ausgeführt, dass ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnformen für Familien und Ein-Eltern-Haushalte sowie für ältere und behinderte Menschen gesichert und weiterentwickelt werden soll.

Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist eine hinsichtlich der Alters- und Sozialstruktur heterogene Bevölkerungszusammensetzung anzustreben. Dabei ist zum Beispiel kostengünstiges Bauland für Familien durch Ausschöpfung des städtebaulichen Instrumentariums zu mobilisieren.

In dem durch eine heterogene Siedlungsstruktur geprägten Stadtteil Koisdorf resultiert der Siedlungsdruck daher auch aus der einheimischen Bevölkerung – und hier durch die vor Ort aufgewachsene junge Generation. Diese hat ein starkes Interesse nach einem dauerhaften Verbleib vor Ort.

Die Bereitstellung eines Wohnbauflächenpotenzials im Stadtteil ist somit auch aus sozialverträglichen Gesichtspunkten von Bedeutung (siehe hierzu § 1 (6) Nrn. 2 und 3 BauGB) und geboten.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Übersicht über das Verfahren

2.1.1 Verfahrensablauf

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 13.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Schafswiese“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.

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.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 23.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren mit einer 2-stufigen Beteiligung, einem Umweltbericht einschließlich zusammenfassender Erklärung sowie Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung beschlossen.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

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

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Auswirkungen der Planung.

Konkrete Einzelheiten der Planung sowie die notwendigen Fachgutachten (z.B. artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Fachbeitrag Naturschutz, Lärmgutachten) sowie der abschließende Umweltbericht werden Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB. Eine vorläufige Bewertung der umweltrelevanten Belange ist in Kapitel 4.2 dieser Begründung enthalten, die sich u.a. auf die Erkenntnisse aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beziehen.

3 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Parzellen als Wohnbauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird im vorliegenden Planungsfall entsprochen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt abgebildet.

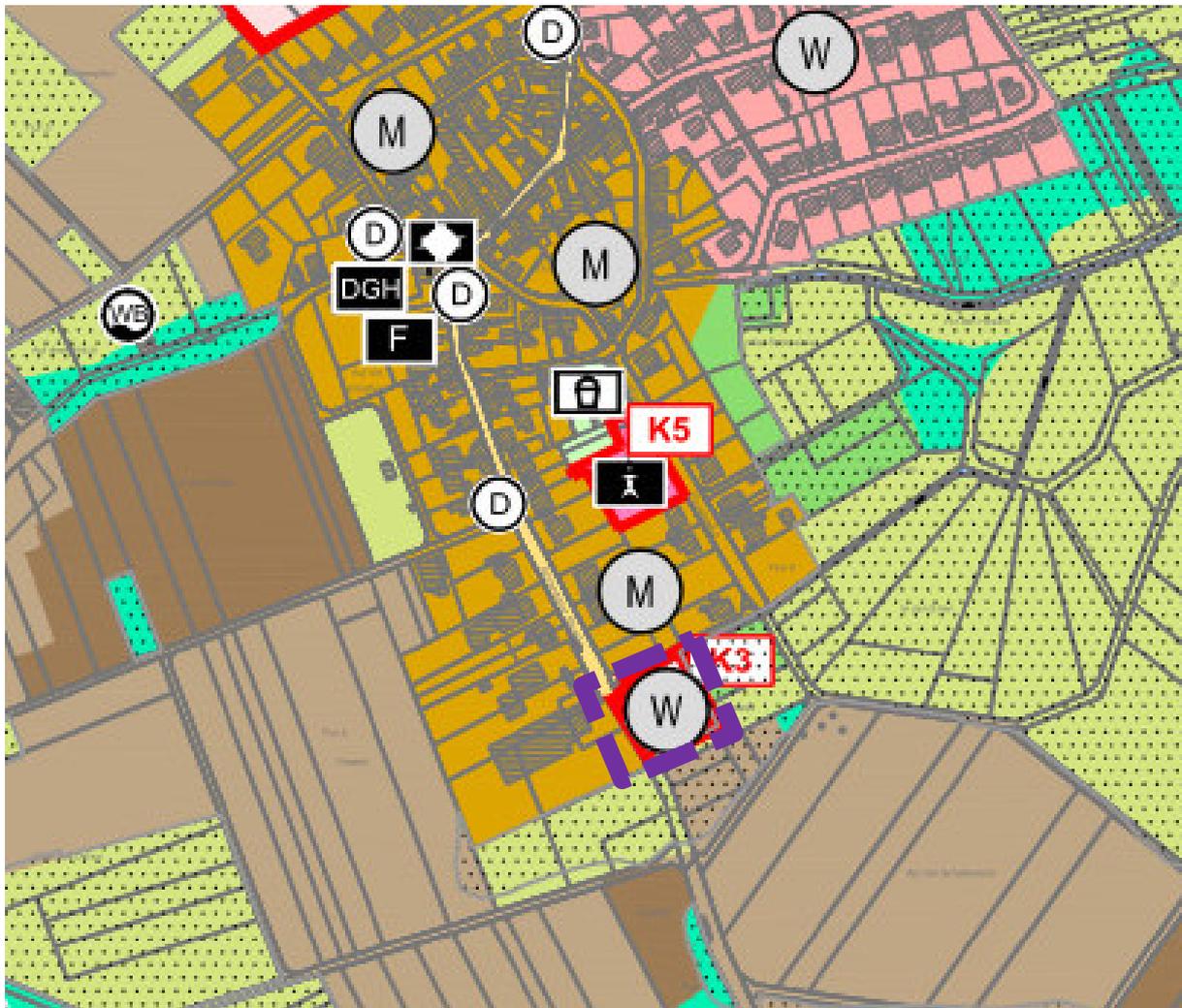


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes, Quelle Stadt Sinzig

4 ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND UMWELTRELEVANTEN RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Merkmal	Erläuterungen
Lage im Raum	Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Koisdorf und wird wie folgt begrenzt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ nördlich durch eine Grabenparzelle, ▪ südlich durch die Grenze der Parzelle Nr. 38, ▪ östlich durch die noch zu bildenden Parzellengrenzen in einem Abstand von ca. 35 m zur „Ahrentaler Straße“ und ▪ westlich durch die „Ahrentaler Straße“.

Merkmal	Erläuterungen
Nutzung	<p>Während die Parzellen Nrn. 39 und 40 als private Freizeit- und Gartenfläche genutzt werden, unterliegt die Parzelle Nr. 38 der Grünlandnutzung.</p> <p>Die nördlich an die Potenzialfläche angrenzende Bebauung ist gekennzeichnet durch die Wohnnutzung. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.</p> <p>Westlich der „Ahrentaler Straße“ liegt ein gewerblicher Betrieb.</p>
Erschließung	<p>Die verkehrsmäßige Erschließung ist über die „Ahrentaler Straße“ sichergestellt.</p> <p>Die nächste Haltestelle ÖPNV befindet sich in ca. 150 m Entfernung in der Ortslage von Koisdorf.</p>
Topographie	<p>Die Auswertung der Topographie auf der Grundlage der TK 25 zeigt folgende Verhältnisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ansteigendes Gelände in Nord-Süd-Richtung um ca. 4% und ▪ von der „Ahrentalerstraße“ in östliche Richtung abfallendes Gelände um ca. 7%. <p>Insgesamt weist die Topographie günstige Voraussetzungen für die angedachte Ausweisung einer Wohnbaufläche auf.</p>
Ver- und Entsorgung	<p>Zurzeit sind keine für die geplanten Siedlungsflächen ausreichend dimensionierten Einrichtungen der technischen Infrastruktur vorhanden.</p> <p>Gemäß den Erkenntnissen aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans stellt sich die Situation der Ver- und Entsorgung wie folgt dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserversorgung: Es bedarf einer hydraulischen Prüfung. ▪ Für die Abwasserbeseitigung steht ein Mischsystem zur Verfügung. Das Schmutzwasser kann in das bestehende Leitungsnetz eingeleitet werden. ▪ Das Regenwasser kann gemäß den Vorgaben des Landeswasser- und Wasserhaushaltsgesetzes nicht in das Mischsystem eingeleitet werden. Grundsätzlich soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle beseitigt werden. <p>Hierzu ist zu klären, ob der Untergrund eine entsprechende Versickerungsfähigkeit aufweist. Sofern die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht gegeben ist, bedarf es einer Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung in ein Gewässer.</p>
Planungsrecht	<p>Die Flächen sind aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.</p>

4.2 Umweltrelevante Rahmenbedingungen

Umwelt	
Tiere und Pflanzen	<p>Durch das Planungsbüro Michael Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt. Bestandteil war eine Grünlandkartierung, um die Schutzwürdigkeit des vorhandenen Grünlands im Hinblick auf § 15 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG festzustellen zu können.</p> <p>Diese Untersuchung zeigt folgendes Ergebnis:</p> <p><u>Fauna</u></p> <p>Im Rahmen der Potenzialanalyse lässt sich mit Bezug zur bestehenden und zukünftigen Nutzung des Plangebietes ableiten, dass eine potentielle Beeinträchtigung faunistischer Arten durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten ist.</p> <p>Es kann festgehalten werden, dass der Planungsraum nach Inaugenscheinnahme als temporäres Nahrungshabitat genutzt wird, jedoch stellt der Planungsraum zum jetzigen Zeitpunkt keine Fläche dar, die im Falle einer Bebauung, gegenüber dem Status quo zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten führen wird. Dies wird auch mit der Ausweichmöglichkeit der Arten in gleich- und höherwertige Biotopstrukturen in östlich angrenzende Bereiche begründet. Im Falle der Entfernung des Ahorns mit Elsternest ist darauf zu achten, dass dies nach Ende der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgt. Die Fähigkeit nestbrütender Arten, wie die der Elster besteht darin, dass vor dem Beginn der Brut geeignete Nester errichtet werden.</p> <p>Der Planungsraum weist bis auf das o.a. Nest, keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte auf (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen), die den Schluss zulassen, dass im Falle der Bebauung, lokale Populationen zerstört, oder Konflikte gemäß § 44 BNatSchG in Form der Tötung von Arten, bzw. der Zerstörung von Lebensstätten abzuleiten sind. Es bestehen weiterhin, aufgrund der anthropogen überprägten Biotopstruktur des Plangebietes, keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein faunistischer Arten mit erhöhtem Schutzstatus.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht führt eine Bebauung zu keinerlei negativen Auswirkungen für faunistische Arten. Daher steht ihr aus artenschutzrechtlichen Gründen nichts entgegen.</p> <p>Es wird zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die östlich des Plangebietes vorhandenen baulichen Anlagen (Gartenlauben) erhalten bleiben, so dass eine Kontrolle auf Vorkommen, z.B. von Fledermäusen gemäß § 24 LNatSchG, unterbleiben kann. Ist ein Abriss geplant, bedarf es einer frühzeitigen Kontrolle, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände herbeizuführen.</p> <p><u>Flora</u></p> <p>Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse erfolgte eine Grünlandkartierung gemäß der Methode Braun-Blanquet.</p>

	<p>Die Grünlandbestände sind durch Mahd und Beweidung gekennzeichnet. Auf den Flurstücken 39 und 40 ist der Grünlandbestand nicht zuletzt aufgrund der starken Beschattung umgebener Nadelgehölze und der intensiven Pflege erheblich beeinflusst. Kennzeichnende Arten kommen lediglich punktuell vor. Der Anteil der Störungszeiger liegt über 25 %. Ein Schutz gemäß § 15 LNatSchG liegt nicht vor, es handelt sich nicht um FFH-Lebensraumtypen.</p> <p>Auf dem Flurstück 38 hat sich im südwestlichen Teil eine Magerweide (ED2) entwickelt; die Fläche ist als gesetzlich geschützter Biototyp einzustufen. Die Größe umfasst ca. 550 m² und unterschreitet damit die Kartierschwelle von 1000 m² (Kartieranleitung RLP, 2018).</p> <p>Im Gegensatz zu den Wiesen (LRT 6510) gibt es für die Magerweiden als „nur“ gesetzlich geschützter Biotop keine Erhaltungszustandsbewertung, da es sich um keinen FFH-Lebensraumtyp handelt. Eine besondere Ausprägung liegt aber nicht vor und seltene oder gefährdete Arten fehlen.</p> <p>Die übrigen Pflanzen (insbesondere Gehölze) geben keinen Anlass dazu, dass eine Bebauung, wie vorgesehen, nicht zulässig wäre.</p> <p>Weitergehende Einzelheiten sind der Vorprüfung zu entnehmen, die der Begründung in der Anlage beigefügt ist.</p>
Fläche, Boden und Geologie	<p>Im Plangebiet ist die Parabraunerde anzutreffen.</p> <p>Im Bereich der privaten Freizeit- und Gartenfläche bestehen anthropogene Vorbelastungen durch Modellierung bzw. Geländeauf- und -abtrag sowie bauliche Anlagen und Einrichtungen.</p> <p>Für das Grünland liegen nur geringfügige Vorbelastungen vor.</p> <p>Durch die angestrebte Bebauung sind folgende Auswirkungen zu erwarten:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ dauerhafter Verlust von Produktionsfläche für die Landwirtschaft,▪ Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion,▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion sowie▪ Eintrag von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen.
Wasser	<p>Innerhalb der zur Überplanung anstehenden Flächen sind keine Schutzgebiete vorhanden.</p> <p>Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Grabenparzelle (= Siefenbach, Gewässer III. Ordnung).</p> <p>Gemäß den Vorgaben aus dem benachbarten Bebauungsplan ist ein Abstand von 10 m einzuhalten. Der Abstand wird von der „Uferlinie“ des Gewässers gemessen. Dieser wird vorliegend durch die Betonschale, in der das Wasser der Grabenparzelle geführt wird, gemessen.</p> <p>Die Grundwasserlandschaft stellt sich mit einer geringen Grundwasserführung dar. Die Grundwasserüberdeckung ist mittel bis günstig.</p>

Unter Berücksichtigung der zum Schutzgut Boden bereits angeführten anthropogenen Vorbelastungen können folgende Beeinträchtigungen entstehen:

- Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,
- Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,
- potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,
- Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen und
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss.

Die Starkregenkarte Rheinland-Pfalz zeigt die Lage des Plangebiets in einem Sturzflutentstehungsgebiet gering bis mäßig.



	<p>Grundsätzlich hat eine planende Gemeinde dafür Sorge zu tragen, dass durch einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan keine Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu erwarten sind. Hierzu gehört auch eine entsprechende Starkregenvorsorge.</p> <p>Jedoch ergeben sich die Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse auch für jede Privatperson aus den gesetzlichen Regelungen wie dem Wasserhaushaltsgesetz (§ 5 (2) WHG) und den §§ 3, 13 und 14 LBauO Rheinland-Pfalz).</p> <p>Im vorliegenden Planungsfall ist von Bedeutung, dass keine Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bauliche Anlage zum dauerhaften Aufenthalt von Personen geschaffen werden.</p> <p>Um für die nachfolgende Planungsebenen einen frühzeitigen Hinweis auf die Berücksichtigung einer „hochwasserangepassten“ Bebauung bzw. eine mögliche Gefährdung durch Starkregenereignisse geben zu können, wird eine nachrichtliche Übernahme Bebauungsplan vorgenommen. Rechtsgrundlage bildet der § 9 (6a) BauGB. Die Kennzeichnung bringt zum Ausdruck, dass es sich beim vorliegenden Gebiet um ein Risikogebiet handelt, in dem bei Starkniederschlägen in kurzer Zeit oberirdische Abflüsse i.S. des § 78 (d) WHG entstehen können.</p> <p>Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanung durch den jeweiligen Bauherrn vorbeugende Maßnahmen zu berücksichtigen wie zum Beispiel eine hochwasserangepasste Bauweise und/ oder Notwasserwege zum schadlosen Abfluss des Wassers, Kombinationsbauwerks aus Mulde und Wall u.a..</p> <p>Die Verlagerung in die Planvollzugsebene ist im vorliegenden Planungsfall möglich. Unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten stehen auch in der Planvollzugsebene hinreichende Rechtsgrundlagen zur Verfügung (siehe oben), die eine Umsetzung einer starkregenangepassten Bebauung und Grundstücksgestaltung gewährleisten.</p> <p>Weitere Informationen können zudem unter dem Link „sgdnord.rlp.de/wasser-abfall-boden /wasserwirtschaft/hochwasserschutz /starkregenvorsorge“ entnommen werden.</p>
Luft und Klima	<p>Das Plangebiet ist als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet einzustufen und liegt im klimatischen Wirkraum.</p> <p>Anthropogene Vorbelastungen sind im Plangebiet nicht anzutreffen.</p> <p>Die angestrebte Siedlungsentwicklung betrifft bisher noch unbebaute Flächen, die eine Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche für die angrenzenden Siedlungsflächen haben.</p> <p>Die Kaltluftproduktion auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen bleibt unverändert erhalten.</p> <p>Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Luft und Klima auftreten:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ die Herausbildung von Wärmeinseln durch die Versiegelung,

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ das Entstehen einer möglichen Barrierewirkung für Luftaustauschbahnen bzw. den Kaltluftabfluss durch die Anordnung der bauliche Anlagen und ▪ Auswirkungen für das Kleinklima durch die zu erwartende Versiegelung in Form von Aufwärmung. <p>Mit der vorgesehenen Ausweisung einer Wohnfläche werden keine emittierenden Anlagen angesiedelt, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können.</p> <p>Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.</p>
<p>Landschaft</p>	<p>Die geplante Neuausweisung der Siedlungsfläche erfolgt in eine durch anthropogene Vorbelastungen gekennzeichnete Situation hinein. Diese äußert sich durch die vorhandene nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung sowie die Verkehrsstrassen.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich des besiedelten Bereichs zu kleinteilig strukturierten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Äckern, Nutzgärten, Mähweiden mit Streuobstbeständen.</p> <p>Aus Sicht der Feierabend- und Naherholung hat das vorhandene Wirtschaftswegenetz eine Bedeutung und wird zu diesen Zwecken genutzt.</p> <p>Mit der Planung werden neue Bauvorhaben hinzukommen, die entsprechend in die Landschaft wirken. Gleichzeitig wird das Landschaftsbild durch die hinzukommenden Gebäude und Freiflächen neu gestaltet.</p> <p>Es können Auswirkungen für das Landschaftsbild durch die Einsehbarkeit bzw. die Fernwirkung des hinzukommenden Vorhabens entstehen.</p> <p>Eine vollständige Behebung der optischen Störungen im Landschaftsbild ist nicht möglich. Durch die Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen kann ein Beitrag für die Einbindung in das Landschaftsbild geleistet werden.</p> <p>Ein Planungsziel ist daher eine landschaftsgerechte „Neugestaltung“ des Planvorhabens. Um diesen Ansprüchen gerecht werden zu können, werden in der Ebene des Bebauungsplans verschiedene Festsetzungen wie etwa die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen, die Bauweise sowie Maßnahmen zur inneren und randlichen Eingrünung getroffen.</p> <p>Die zur Überplanung anstehenden Flächen haben grundsätzlich keine „aktive“ Bedeutung für die Allgemeinheit. Sie stehen im Privateigentum und sind somit für den Erholungssuchenden nicht zugänglich. Lediglich die Parzellen Nrn. 39 und 40 werden durch den Privateigentümer für die Feierabend- und Naherholung genutzt. Da lediglich eine Teilfläche der vorgenannten Parzellen überplant wird, kann der verbleibende Flächenanteil nach wie vor für die Freizeitgestaltung genutzt werden.</p>
<p>Biologische Vielfalt</p>	<p>Mit der angestrebten Siedlungsentwicklung wird es zu einer Änderung der Gestalt und der Funktion der Flächen kommen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die künftig die biologische Vielfalt zumindest erhalten bzw. entwickeln sollen.</p>

<p>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p>Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch außerhalb des Plangebiets gelegene Emissionsquellen sind unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten.</p> <p>Bereits heute besteht im Bereich der „Ahrentaler Straße“ ein Nebeneinander der Nutzungen Wohnen und Gewerbe mit einem mischgebiets-typischen Charakter. Gemäß dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG ist von einer verträglichen Nutzungszuordnung auszugehen.</p>
<p>Schutzgebiete</p>	<p>Das Bebauungsplangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“.</p> <p>Lt. § 1 (2) der Rechtsverordnung steht die Verordnung dem Erlass eines Bebauungsplans nicht entgegen. Jedoch sollen zur Wahrung der Schutzziele und -zwecke im Bebauungsplan entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen werden wie etwa die randliche Eingrünung bzw. eine innere Durchgrünung.</p> <p>Sonstige Schutzgebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen.</p>
<p>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter</p>	<p>Unter Berücksichtigung der Liste der Kulturdenkmäler in der Stadt Sinzig sind von der Planung keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.</p>
<p>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</p>	<p>Eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung kann nach derzeit vorliegenden Erkenntnissen ermöglicht werden.</p> <p>Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans kann Erdaushub anfallen, der einen ordnungsgemäßen Umgang und Lagerung einfordert.</p> <p>Die vorliegende Erschließungskonzeption berücksichtigt grundsätzlich die Anforderungen der Abfallentsorgung an ein problemloses Befahren.</p>
<p>Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden</p>	<p>Keine Betroffenheit</p>
<p>unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der</p>	<p>keine Betroffenheit</p>

nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	Die angestrebte Siedlungsentwicklung wird zur Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche führen. Auf die Ausführungen in Kapitel 2.2.2 dieser Begründung wird verwiesen.
Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	Die Eingriffs-/ Ausgleichsregel wird im weiteren Verfahren Bestandteil des noch abschließend auszuarbeitenden Umweltberichts. Auf die Ausführungen in Kapitel 2 der Begründung wird verwiesen.
Fazit	Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte Bauleitplanung nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen eine umweltverträgliche Planung gewährleistet werden kann.

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß der Zweckbestimmung dient ein WA vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog sieht nach § 4 (2) BauNVO 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 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. Somit kann grundsätzlich dem Planungsziel nach Umsetzung eines ländlich geprägten Wohngebiets Rechnung getragen werden.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen, die sich im Wesentlichen aus den ortsspezifischen Gegebenheiten wie etwa die Randlage des Plangebiets von Koisdorf sowie die überwiegend durch das Wohnen geprägte Umgebungsbebauung im Bereich zwischen „Ahrentaler Straße“ und „Flurstraße“ ergibt.

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

Die im Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO für ausnahmsweise zulässig deklarierten Anlagen und Einrichtungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen für sind dagegen unzulässig.

Diese haben keinen wohnähnlichen Charakter und übernehmen für das Plangebiet keine dem Wohngebiet dienende Funktion. Außerdem 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 Stadtgebiets, die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens mit der Konsequenz einer zusätzlichen Beeinträchtigung des innerörtlichen Straßennetzes, möglicher Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner durch den Verkehr und den Betrieb sowie die Flächenintensität dieser Einrichtungen.

5.2 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 Geschoß- und 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.

5.2.1 Geschoß- und Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung.

Im vorliegenden Planbereich ist die Grundflächenzahl im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets mit GRZ = 0,4 festgesetzt worden.

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.

Die Ausnutzbarkeit durch die Festsetzung des geltenden Höchstwerts i.V.m. der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO soll dem angestrebten Charakter eines ländlichen Wohngebiets Rechnung tragen. Dies zeichnet sich dadurch aus, dass neben den Wohngebäuden oftmals untergeordnete Nebenanlagen (Schuppen) sowie Lagerflächen für den privaten Brennholzgebrauch u.ä. auf dem Privatgrundstück angelegt werden.

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.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ermöglicht die Steuerung der Bebauungsdichte auf dem Grundstück. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die GFZ mit 0,7 festgesetzt. Somit wird die in einem Allgemeinen Wohngebiet höchstzulässige GFZ von 0,8 unterschritten.

Die festgesetzte GFZ lässt i.V.m. den sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine funktions- und nutzergerechte Bebauung zu.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung wegen der Lage am Ortsrand sowie den topographischen Rahmenbedingungen notwendig.

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Gewährleistung einer möglichst homogenen Höhenentwicklung im Allgemeinen Wohngebiet.

Dabei sollen sich die künftigen baulichen Anlagen auch in die Umgebungsbebauung einfügen und zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Als ein Planungsziel ist die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur definiert. Hierbei sollen insbesondere regionstypische Gebäuden mit geneigten Dächern (Sattel- und Walmdach) möglich sein.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Im Backesfeld“ einschließlich seiner Änderungen gibt hierzu entsprechende Vorgaben wie etwa die Umsetzung einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung je nach tal- oder bergseitiger Lage der Gebäude.

Nordwestlich grenzt unmittelbar die 7. Änderung des Bebauungsplans an. Diese gibt für die östlich der „Ahrentaler Straße“ gelegene Bebauung die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = I$ vor.

Im vorliegenden Planungsfall fällt das Gelände von der „Ahrentalerstraße“ in östliche Richtung. Durch das Abrücken der Baugrenze um 6 m von der Straßengrenze besteht ein Höhenunterschied von ca. ≥ 2 m. Die Geländesituation führt dazu, dass ein freistehendes Geschöß entsteht, dass die in § 2 (4) LBauO Rheinland-Pfalz enthaltene Begriffsdefinition eines Geschosses bzw. Vollgeschosses erfüllt.

Um hier eine von der „Ahrentalerstraße“ vertretbare Bebauungssituation schaffen zu können, wird die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = II$ festgesetzt.

In Ergänzung zu der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse erfolgt eine Steuerung der Höhe baulicher Anlagen. Diese Regelung ist aus städtebaulicher Sicht geboten, da die alleinige Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse keine wirkungsvolle Höhenentwicklung steuern kann. Zur Umsetzung der angestrebten eingeschossig wirkenden Bebauung zur „Ahrentalerstraße“ wird eine Traufhöhe mit $TH = 4,5$ m festgesetzt. Somit kann zur Straßenseite die angestrebte Bebauung in Anlehnung an die maßgebliche Umgebungsbebauung mit einem „sichtbaren“ Vollgeschoss von $Z = I$ umgesetzt werden.

Als unterer Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die an das jeweilige Baugrundstück angrenzende anbaufähige Straßenverkehrsfläche (= „Ahrentalerstraße“), gemessen in der Gebäudemitte, herangezogen. Dieser Maßbezugspunkt hat gegenüber der Oberkante des natürlichen Geländes den Vorteil, dass er nicht beliebig verändert werden kann und somit eindeutig nachvollziehbar ist.

Die Festlegung der Höhenentwicklung und der Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt die Ansprüche nach Umsetzung einer Fortführung der für den ländlich strukturierten Stadtteil typischen Bebauung im Bereich zwischen „Ahrentaler Straße“ und „Flurstraße“.

5.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

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

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, 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 erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

Ziel dieser Regelung ist die Umsetzung und Aufnahme der im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung entsprechenden Baukubaturen. Somit kann der Ortscharakter der neuzeitlichen Wohngebäude erhalten werden.

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise soll insbesondere auch eine verdichtet wirkende Bauweise vermieden werden. Aus diesem Grund sind Hausgruppen nicht zulässig. Hausgruppen würden in der Umgebung als Fremdkörper wirken und sich nicht einfügen.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

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 überbaut 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 zu tragen zu können.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich die untergeordneten baulichen Anlagen wie Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Zwecks Steuerung dieser baulichen Anlagen wird für den Bebauungsplanbereich die im nachfolgenden Kapitel 5.4 erläuterte Regelung getroffen.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Grundsätzlich ermöglicht die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz für die Unterbringung von Nebenanlagen, Stellplätzen (einschließlich Carports) und Garagen auf den privaten Baugrundstücken eine mehr oder weniger uneingeschränkten Spielraum.

In der Ebene des Bebauungsplans besteht auf der Grundlage des § 23 (5) BauNVO jedoch die Möglichkeit der Steuerung für die Unterbringung dieser baulichen Anlagen und Einrichtungen auf dem jeweiligen Privatgrundstück.

Gemäß der getroffenen Textfestsetzung sind Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Bereich zwischen der angrenzender Straßengrenze (hier Ahrentalerstraße und vorderster Baugrenze) mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

Darüber hinaus sind Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie i.S. des § 62 LBauO Rheinland-Pfalz als genehmigungsfrei gelten.

Diese einschränkende Regelung soll eine „wildwuchsartige“ Anordnung dieser Anlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche und somit eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden.

Außerdem soll in den betroffenen Bereichen die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben sowie zur Aufwertung des Straßenraumes und des Ortsbildes ein gewisser Flächenanteil im Vorgartenbereich für die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Durch das Abrücken der Baugrenze mit einem Abstand von 6 zur Straßengrenze und der o.a. Unzulässigkeit von Garagen im Vorgartenbereich kann ein ausreichender Stauraum vor den Garagen zur Verfügung gestellt werden.

Auf dieser „Abstandsfläche“ kann beim 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. Stellplätze sind gemäß den landesrechtlichen Vorschriften im Bebauungsplangebiet zulässig.

5.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Planungsziel der Stadt ist die erwähnte Umsetzung eines der Umgebung geprägten Wohngebietes. Hierzu zählt eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung.

Analog zu den Ausführungen zur Bauweise gilt für die Regelung zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden grundsätzlich das Planungsziel nach Vermeidung einer verdichteten Bebauung. Jedoch soll eine grundstücksverträgliche „Belegung“ der künftigen Wohngebäude möglich sein. Hierbei ist auf das Optimierungsgebot eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu verweisen. Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und dem damit zum Ausdruck gebrachten Wille einer wohnbaulichen Entwicklung soll nach Möglichkeit eine möglichst optimierte und wohnumfeldverträgliche Ausnutzung gewährleistet werden.

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.

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.

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

5.6.1 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, Schotterrassen 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.

5.6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 30% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Baum-/ Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

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

Das Planungsziel ist die Anlage einer vegetationsreichen Grün- und Freifläche auf dem jeweiligen Grundstück.

Zugleich soll der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot geboten werden.

Gleichzeitig wird aus stadttökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Mit der Bereitstellung des begrüneten Flächenanteils wird das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln auf dem jeweiligen Baugrundstück minimiert.

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 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.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind daher lediglich Regelungen zur Dachgestaltung sowie zum Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken aufgenommen worden.

Die getroffene Gestaltungsfestsetzung begründet aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Neben dem angeführten Grund der Einbindung in das Landschaftsbild ist aufzunehmen, dass mit den angeführten Gestaltungsfestsetzung insbesondere ein dauerhaftes Strukturmerkmal des Wohngebietes festgelegt werden soll. Es handelt sich hierbei um eine solche Maßnahme, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert wird.

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:

- 2 Stellplätze je Wohnung in Einfamilienhäusern und
- 1,5 Stellplätze je Wohnung in Mehrfamilienhäusern.

Die getroffene Festsetzung basiert auf der Stellplatzverordnung der Stadt Sinzig (Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 29.11.2018).

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 grundsätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO).

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung

Gemäß den Erkenntnissen aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bedarf es zur Klärung einer ausreichenden Wasserversorgung einer hydraulischen Prüfung notwendig

7.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann der örtlichen Kanalisation (Mischsystem) zugeleitet werden.

Niederschlagswasser

Die Oberflächenwasserbewirtschaftung hat entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben des Landeswasser- und des Wasserhaushaltsgesetzes zu erfolgen.

Hierzu bedarf es im weiteren Verfahren der Klärung, ob eine Versickerung im Bebauungsplangebiet oder eine zeitverzögerte Ableitung in ein Oberflächengewässer möglich ist.

Lt. der Ausführung in der Begründung zur Neu-Aufstellung des Flächennutzungsplans ist eine Ableitung in das bestehende Mischsystem wegen der fehlenden Kapazitäten nicht möglich.

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist im weiteren Verfahren des Planvollzugs unter Einbeziehung der zuständigen Stellen (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abwasserwerk der Stadt Sinzig) zu klären.

Starkregen

Es wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Wasser in Kapitel 4.2 verwiesen.

7.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch das örtliche Netz sichergestellt werden.

8 BODENORDNUNG

Damit nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen, kann im Bedarfsfall die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens erforderlich sein.

Die Eigentumsverhältnisse sowie die Planinhalte, die keine Festsetzungen zu öffentlichen Flächen beinhalten, bedingen nach derzeitiger Einschätzung kein förmliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB.

9 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet	1.914 m ²
Gesamtgröße	1.914 m²

ANHANG

1. Artenschutzrechtliche Potentialanalyse im Rahmen der Bebauungsplanung „Auf der Schafswiese“ in der Stadt Sinzig, Planungsbüro Michael Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, Stand Oktober 2022.