
STADT SINZIG

**BEBAUUNGSPLAN
„MARAVILLA“**

- BEGRÜNDUNG -

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

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
Moritz Strang, M.Sc.

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach
§ 3 (1) BauGB und
der Behörden sowie sonstiger
Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Projekt:

Stadt Sinzig
Bebauungsplan „Maravilla“
Begründung

Stand:

10.05.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
1.1	Anlass der Planung	5
1.2	Städtebauliches Erfordernis	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	8
2.1	Formelles Verfahren.....	8
2.2	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	9
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	11
4	STÄDTEBAULICHE UND UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN	12
4.1	Beschreibung und Bewertung der städtebaulichen Rahmenbedingungen	12
4.2	Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Rahmenbedingungen	16
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	22
5.1	Art der baulichen Nutzung	22
5.2	Maß der baulichen Nutzung	23
5.2.1	Grund- und Geschößflächenzahl	23
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse	25
5.2.3	Höhe baulicher Anlagen	26
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	27
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.....	27
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	28
5.6	Verkehrsflächen	29
5.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	29
5.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	29

5.9	Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	30
5.10	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	31
5.10.1	Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	31
5.10.2	Dachbegrünung	31
6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	32
7	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	34
7.1	Wasserversorgung	34
7.2	Abwasserbeseitigung	34
7.3	Stromversorgung.....	34
8	FLÄCHENBILANZ.....	34
9	BODENORDNUNG.....	34

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Sinzig beabsichtigt auf Antrag des Eigentümers der Parzellen Gemarkung Bodendorf, Flur 5, Nrn. 10/1, 13/2, 13/6 und 14/6 (= Maßnahmenträger) die Aufstellung des Bebauungsplans „Maravilla“ im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB in Sinzig-Bad Bodendorf.

Damit sollen grundsätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den vorgenannten Parzellen Gemarkung Bodendorf, Flur 5, Nrn. 10/1, 13/2, 13/6 und 14/6 herbeigeführt werden.

Die punktuelle Überplanung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. des § 34 BauGB ergibt sich aus dem Grund, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine etwaige Folgenutzung der bisherigen Hotelnutzung herbeigeführt werden sollen. Der Maßnahmenträger beabsichtigt auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Parzellen künftig die Unterbringung der Wohnnutzung.

Der Maßnahmenträger betreibt im Stadtteil Bad Bodendorf einen Senioren- und Pflegedienst und bietet als Serviceleistung neben einem sozialen Dienst auch seniorenrechtliche Wohnformen mit einem Pflegeangebot. Zur Erweiterung seines Angebots soll am zur Überplanung vorgesehenen Standort ein ansprechendes Wohnraumangebot in innerörtlicher Lage geschaffen werden. Neben den altersspezifischen Wohnraumangeboten sollen dabei auch für die betriebszugehörigen Angestellten sowie das „allgemeine“ Wohnen berücksichtigt werden.

Die konzeptionellen Überlegungen sehen eine Nachverdichtung und eine im Sinne des § 1a (3) BauGB optimierte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche im innerörtlichen Bereich vor. Während im nördlichen Grundstücksteil eine hohe Wohndichte angestrebt wird, ist für den südlichen Teil des Grundstücks eine eher aufgelockerte Bebauung in Form von 4 freistehenden Einzelhäusern angedacht.

Der durch die künftige Wohnnutzung erzeugte ruhende Verkehr soll in den Wohngebäuden zugeordneten Park-Tiefgaragen organisiert werden, wodurch auch ein Beitrag für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden i.S. des § 1a (3) BauGB geleistet werden kann.

1.2 Städtebauliches Erfordernis

Eine künftige planungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung etwaiger Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB stellt sich im Hinblick auf die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S. des § 1 (3) und (5) BauGB als problematisch dar.

Die Notwendigkeit einer eigenständigen Planung ist maßgeblich auf die Größe der zur Überplanung anstehenden Flächen zurückzuführen. Ebenso bedarf es zur Vermeidung bodenrelevanter Spannungen der Herbeiführung eines planungsrechtlich abgesicherten Konzeptes.

Zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten und nachhaltigen Entwicklung ist bei dem vorliegenden Planvorhaben der Einsatz eines städtebaulichen Instrumentariums sinnvoll. Auf diese Weise kann zusätzlich eine eindeutige und nachvollziehbare Beurteilungsgrundlage für künftig im Plangebiet angedachte Vorhaben bereitgestellt werden. Gleichzeitig kann eine größtmögliche Rechtssicherheit unter Berücksichtigung der Ansprüche aus der Umgebungsbebauung gewährleistet werden.

Auf den zur Überplanung anstehenden Grundstücken wurde eine bauliche Entwicklung bereits vollzogen. Diese orientiert sich an den funktions- und nutzergerechten Ansprüchen der bisherigen Hotelnutzung. Neben der Unterbringung von baulichen Anlagen für die Beherbergung der Hotelgäste sowie einer Schank- und Speisewirtschaft wurden im südlichen Teil des Grundstücks Grün- und Freiflächen untergebracht. Diese dienen in erster Linie dem Hotelbetrieb.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur in der Umgebung mit einer überwiegenden Wohnnutzung sowie des übergeordneten Planungsziels des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Sinzig, der für die zur Überplanung anstehenden Flächen die Darstellung einer Wohnbaufläche trifft, soll ein verdichtetes und wohnbaulich geprägtes Baugebiet entwickelt werden. Hierbei ist für die Stadt Sinzig von Bedeutung, dass sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Sicht ein ansprechendes Wohnraumangebot in innerstädtischer Lage geschaffen werden kann.

Im Rahmen der beabsichtigten Umstrukturierungen bzw. der Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen soll die bereits erwähnte Nachverdichtung bzw. eine optimierte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche herbeigeführt werden.

Mit der optimierten Grundstücksausnutzung kann insbesondere den planerischen Leitsätzen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Planungsprämisse nach einem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen werden. Die bisherig suboptimale Nutzung der innerstädtischen Grundstücke widerspricht insbesondere der Lagegunst innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Bad Bodendorf.

Gemäß der in § 1a (2) BauGB verankerten Bodenschutzklausel ist mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Hierzu sollen für eine bauliche Nutzung besonders die im Gemeindegebiet zur Verfügung stehenden Innenpotenziale durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und von anderen Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig herangezogen werden. Zur Umsetzung dieser Maßnahme sind - wie im vorliegenden Planungsfall - Flächen in größerem Zusammenhang in bereits besiedelten Bereichen, die einer intensiveren Nutzung zugeführt werden sollen, geeignet.

Aufgrund der Lage im Innenbereich weisen die zur Überplanung anstehenden Parzellen die Merkmale einer sogenannten Maßnahme der Innenentwicklung auf. So kann durch die angestrebte Aufstellung des Bebauungsplans eine bauliche Neuordnung und somit eine Anpassung an geänderte städtebauliche Rahmenbedingungen planungsrechtlich abgesichert werden, sofern die Hotelnutzung aufgegeben wird oder ggf. aufgegeben werden muss.

Das Erfordernis der Planung im Sinne des § 1 (3) BauGB ergibt sich weiterhin durch den bestehenden Nachfragebedarf im Stadtgebiet nach geeigneten Wohnbauflächen.

Dieser Bedarf hat sich bei der 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. Daher soll mit der angestrebten Ausweisung weiterer Wohnbauflächen ein Beitrag zur Minimierung des Siedlungsdrucks geleistet werden.

Darüber hinaus können mit der Planung im Sinne des § 1 (6) Nr.2 BauGB die bereits vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung im innerstädtischen Bereich optimiert ausgenutzt werden, wodurch sich keine bzw. geringere (Folge-)Kosten als bei einer Entwicklung auf der „Grünen Wiese“ im Außenbereich ergeben. Dies entspricht der Umsetzung eines kostengünstigen Bauens i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB.

Mit der anvisierten Bereitstellung eines auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichteten Wohnraumangebots trägt der Bebauungsplan den Belangen des § 1 (6) Nrn. 2 und 3 BauGB Rechnung. Hierdurch soll unter anderem den, sich durch den voranschreitenden demografischen Wandel mit einer Zunahme der Bevölkerung im Seniorenalter verschärfenden und wandelnden, geänderten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen werden.

Ebenso ist die Lagegunst des Plangebiets für die beabsichtigte Entwicklung anzuführen. So liegt das Plangebiet in fußläufig zumutbarer Entfernung wie etwa dem Bahnhof. Diese Fußgängerfreundlichkeit könnte sich außerdem positiv auf die Verringerung/ Vermeidung des motorisierten Kraftverkehrsaufkommens auswirken.

Auch entspricht die vorliegende Bauleitplanung dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Mit der angestrebten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets wird den beschriebenen Vorgaben aus der Umgebungsbebauung Rechnung getragen. Insgesamt erfolgt eine verträgliche Zuordnung der einzelnen Nutzungen zueinander und künftige Konfliktsituationen werden vermieden. Durch die geplante Verdichtung in innerstädtischer Lage werden keine Nutzungskonkurrenzen hervorgerufen.

Zur Vermeidung bodenrelevanter Spannungen sind die Ansprüche aus der Umgebungsbebauung zu berücksichtigen. Insbesondere für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind die baurechtlichen Anforderungen an die Belichtung/ Verschattung, Besonnung und Belüftung zu gewährleisten. Das kann grundsätzlich durch die Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsvorschriften erzielt werden, an denen sich der vorliegende Bebauungsplan orientiert.

Des Weiteren sind im weiteren Verfahren bzw. bei der Umsetzung des Planvorhabens Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen. Während das Schmutzwasser in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden kann, bedarf es für die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser i.d.R. die Umsetzung einer den Vorgaben des Wasserrechts entsprechenden Lösung. Dies beinhaltet den Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und/ oder eine Rückhaltung auf dem Grundstück mit zeitverzögerter Ableitung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erneuerung und Anpassung in diesem Teil des Siedlungskörpers i.S. des § 1 (6) Nr. 4 BauGB von Bad Bodendorf herbeizuführen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die zur Überplanung anstehenden Flächen im Luftbild.

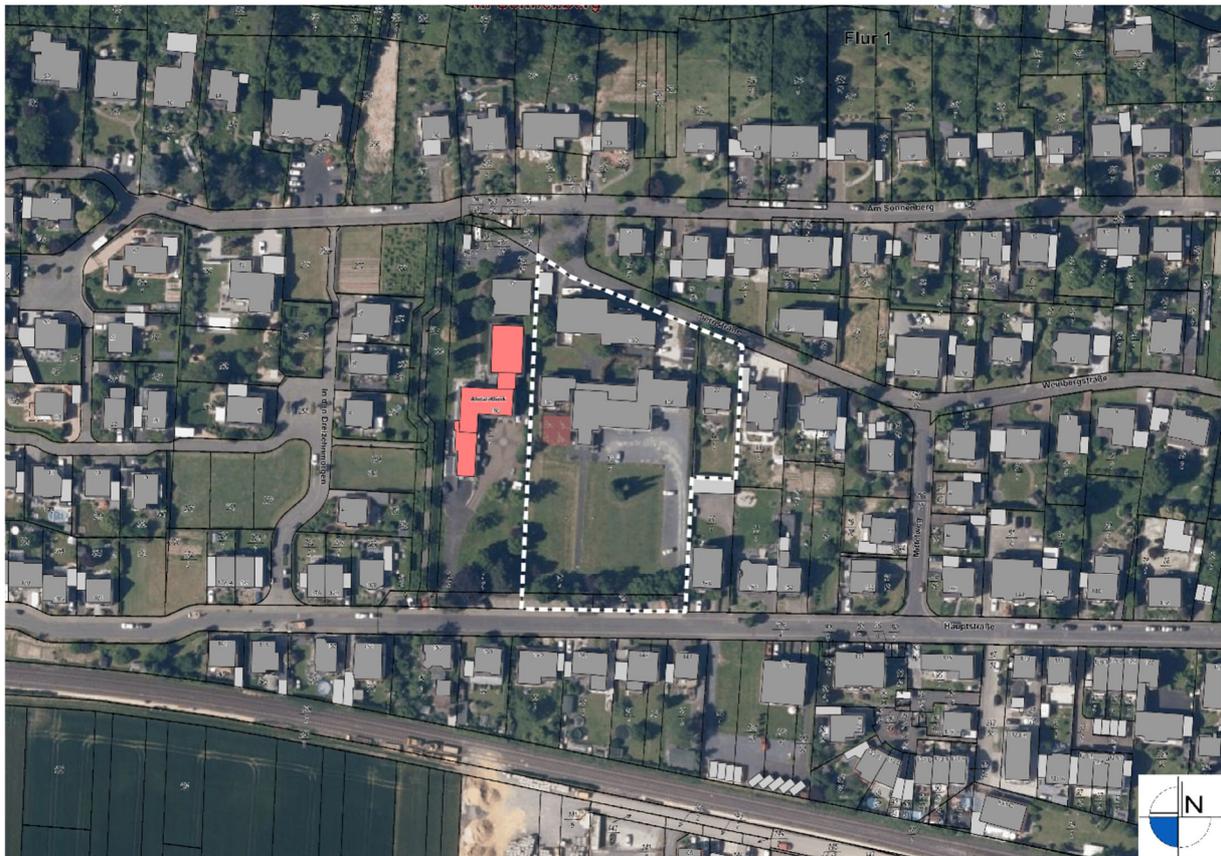


Abb.: Abgrenzung des Plangebiets; Quelle Luftbild und Liegenschaftskarte: Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (<https://lvermgeo.rlp.de/geodaten-geoshop/open-data>).

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Der Stadtrat von Sinzig hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB beschlossen.

Im vorliegenden Verfahren wird die zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung praktiziert.

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

Mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sollen insbesondere die, durch die Planung berührten, abwägungserheblichen Belange möglichst frühzeitig ermittelt und bewertet werden.

Auch wird hierdurch den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB 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 sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange 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 werden Gegenstand der förmlichen Teilnahmeverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

2.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die angestrebte und in Kapitel 1 dargestellte Nachverdichtung ist als Maßnahme der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB einzustufen.

Vor diesem Hintergrund wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB durchgeführt.

a) Grundfläche

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist gegeben, da es sich – wie in Kapitel 1 dargelegt - um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Hinzu kommt, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan unter 20.000 m² liegt.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 7.807 m², so dass der durch den Gesetzgeber definierte Schwellenwert nicht erreicht wird.

Da die Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, reduzieren sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt:

- 1) Ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und,
- 2) ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

b) Umweltverträglichkeitsprüfung

Im vorliegenden Planungsfall besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Auch besteht für das Planvorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung, da die jeweiligen Prüfwerte nach der Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG nicht erreicht oder überschritten werden.

Ebenso wenig ist ein Vorhaben nach der Anlage 1 zum LUVPG betroffen. Für das geplante Vorhaben ist somit weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 5 (2) UVPG durchzuführen, noch besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit liegt diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem nicht entgegen.

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

c) Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet. Die Frage der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung ist in § 13 a (2) Nr. 4 BauGB geregelt.

In den Fällen des §13a (1) Satz 2 Nr. 1 (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dies bedeutet, dass im beschleunigten Verfahren die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB insgesamt keine Anwendung findet, und zwar (nur) bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche oder versiegelte Fläche festsetzen.

Im vorliegenden Planungsfall liegen zudem keine rechtsverbindlichen Satzungen nach Baugesetzbuch vor, in denen den zur Überplanung anstehenden Flächen eine Ausgleichsfunktion i.S. des § 1a (3) BauGB zugewiesen wurde.

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

In einer Entfernung von ca. 260 m befindet sich südlich des Plangebiets das FFH-Gebiet „Ahr-tal“ (FFH-7000-013). Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets vor.

Eine Beeinträchtigung kommt in Betracht, wenn eine störende Nutzung in der Umgebung eines solchen FFH-Gebiets vorgesehen wird und diese Störung in das Schutzgebiet hineinwirkt und damit den Umgebungsschutz nach Art. 6 (3) FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) auslöst.

Zwar wird der lt. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) definierte Schwellenwert von 300 m Mindestabstand zu einem Natura-2000-Gebiet unterschritten, jedoch ist im vorliegenden Planungsfall von keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgebiet auszugehen.

Dies ist insbesondere auf die Lage des Plangebiets innerhalb des Bebauungszusammenhangs zurückzuführen. Mit den beabsichtigten Festsetzungen gehen nach derzeitigen Erkenntnissen keine anderen oder weitergehenden Beeinträchtigungen für das Schutzgebiet einher, als sie schon nach dem gegenwärtigen Zustand des Gebiets vorhanden sind. Hierfür spricht neben der umgebenden Bebauung und Nutzung ebenfalls, dass eine bauliche Entwicklung auf den zur Überplanung anstehenden Flächen bereits vollzogen ist und die Fläche auch im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Somit unterschreitet die vorhandene Bebauung bzw. die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche bereits heute den definierten Mindestabstand der o.g. Verwaltungsvorschrift.

Der umweltbezogene Status quo wird durch vorliegenden Bebauungsplan gemäß derzeitigen Erkenntnissen nicht verschlechtert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass ebenfalls diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens gegeben ist.

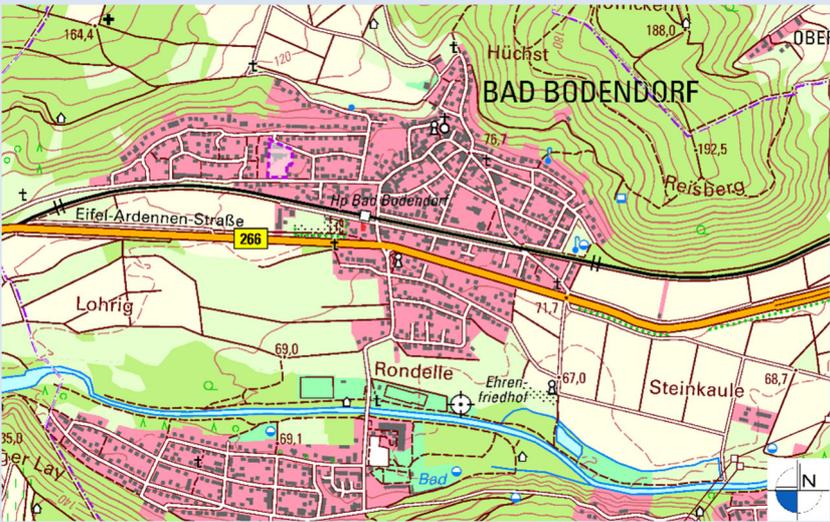
4 STÄDTEBAULICHE UND UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Beschreibung und Bewertung der städtebaulichen Rahmenbedingungen

Die Beschreibung der städtebaulichen Rahmenbedingungen erfolgt in Form eines Steckbriefs und stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Erläuterungen
Raumordnung	<p><u>Landesentwicklungsprogramm LEP IV</u></p> <p>Das LEP IV stellt das Plangebiet in seinem zeichnerischen Teil als landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus dar.</p> <p>Folgende relevante Erfordernisse der Raumordnung im Textteil sind zu nennen:</p> <p>Im Ziel Z 31 formuliert das LEP IV den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.</p> <p>Gemäß dem Grundsatz G 50 soll die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.</p> <p>Grundsatz G 51 des LEP IV, wonach eine Zuordnung des Wohnraumes in räumlicher Nähe und barrierefrei zur sozialen Infrastruktur und Einrichtungen der Grundversorgung erfolgen soll. Die Ausweisung in zumutbarer Entfernung stellt insbesondere für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen eine wichtige Voraussetzung im Rahmen der Daseinsgrundfunktionen dar.</p> <p>Ziel Z 34 des Landesentwicklungsprogramms LEP IV gibt die Vermeidung von bandartigen Siedlungsentwicklungen vor. Die beschriebene Innenentwicklung führt nicht zu einer bandartigen Entwicklung i.S. des Zieles Z 34.</p> <p>Diese Vorgaben berücksichtigt der vorliegende Bauleitplan.</p> <p><u>Regionaler Raumordnungsplan Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROPL)</u></p> <p>Der RROPL stellt die zur Überplanung anstehenden Flächen im zeichnerischen Teil als Siedlungsfläche „Wohnen“ dar.</p> <p>Außerdem liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Hierbei ist jedoch auf die innerstädtische Lage und die das Plangebiet allseits umgebende Bebauung hinzuweisen.</p> <p>Gemäß Grundsatz G 16 sollen neuer größerer Siedlungsgebiete möglichst an den ÖPNV angebunden werden. In fußläufig zumutbarer, räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich mit dem Bahnhof Bad Bodendorf sowie der Haltestelle „Bahnhof/ Bäderstraße“ Anbindungen an den ÖPNV, womit dem entsprechenden Grundsatz Rechnung getragen wird.</p>

Merkmal	Erläuterungen
	<p>Entsprechend dem Grundsatz G 77 des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (RROPL) soll die Ausweisung von Siedlungsflächen vorrangig in lärmarmen Gebieten erfolgen. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 1 der Begründung dargelegten Ziele und Zwecke der Planung wird der Innenentwicklung sowie den hiermit im Zusammenhang stehenden Zielen ein höheres Gewicht eingeräumt als einer „lärmfreien“ Lage.</p> <p>Diese Vorgaben berücksichtigt der vorliegende Bauleitplan.</p>
Schutzgebiete	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“ (LSG-7100-004). Auf den § 1 (2) der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ vom 23. Mai 1980 (RVO-7100-19800523T120000) ist an dieser Stelle zu verweisen, wonach die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des § 34 BauGB nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Mineralwassereinzugsgebietes „Sinziger Mineralbrunnen, aussen“.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Schutzgebiete von vorliegender Planung betroffen.</p>
Lage im Raum	<p>Das Plangebiet liegt in im innerstädtischen Bereich von Sinzig-Bad Bodendorf.</p> <p>Das Plangebiet wird begrenzt durch</p> <ul style="list-style-type: none">▪ die innerörtliche Erschließungsstraße „Weinbergstraße“ (Parzelle Gemarkung Bodendorf, Flur 5, Nr. 193/19) im Norden,▪ die „Hauptstraße“ (Gemarkung Bodendorf, Flur 5, Nr. 198/4) im Süden,▪ die Parzellen Gemarkung Bodendorf, Flur 5, Nrn. 14/4 und 14/8 im Osten und▪ die Parzelle Gemarkung Bodendorf, Flur 5, Nr., 7/8 im Westen

Merkmal	Erläuterungen
	 <p data-bbox="550 869 1380 920">Abb. Lage des Plangebiets, Quelle DTK25: Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (https://lvermgeo.rlp.de/geodaten-geoshop/open-data).</p>
Nutzung	<p data-bbox="550 981 1380 1196">Auf den zur Überplanung anstehenden Flächen ist eine bauliche Entwicklung im nördlichen Bereich bereits vollzogen. Hier bestehen mit vorhandenen Gebäuden eines Hotelbetriebs (Parzelle Gemarkung Bodendorf, Flur 5, Nr. 16/6) sowie einem Wohnhaus (Parzelle Gemarkung Bodendorf, Flur 5, Nr. 14/6) bereits bauliche Anlagen sowie versiegelte, innergebietsliche Erschließungswege und Stellplätze für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs.</p> <p data-bbox="550 1211 1380 1361">Mit zwei bis drei Vollgeschossen weisen die Gebäude eine Höhe von 11 bis 13,5 m auf. Bezüglich der Dachformen ist eine Heterogenität festzustellen. So haben das Wohnhaus und ein Gebäude des Hotelbetriebs ein Walmdach sowie weitere Gebäude des Hotelbetriebs als Dachform ein Flachdach und Satteldach.</p> <p data-bbox="550 1377 1380 1592">Die Freiflächen im südlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereichs werden derzeit als Wiesenfläche genutzt. Neben einem Einzelbaum besteht entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine bandartige Baumpflanzung. Daneben ist dieser Bereich durch (teil-)versiegelte Erschließungswege und Hofflächen gekennzeichnet. Zudem sind im südlichen Bereich des Plangebiets öffentliche Parkplätze in einer Schrägaufstellung vorzufinden.</p> <p data-bbox="550 1608 1380 1800">Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt. Dabei ist eine Heterogenität bezüglich der Wohnformen festzustellen. Neben einer Bebauung mit Einfamilienhäusern (= Einzel- und Doppelhäuser) sind ebenfalls „städtische“ und verdichtete Wohnformen wie Reihen-, Ketten- oder Mehrfamilienhäuser in der näheren Umgebung des Plangebiets vorzufinden.</p> <p data-bbox="550 1816 1380 1897">Westlich des Plangebiets besteht ein verbindlicher Bebauungsplan („Am Sonnenberg – Westlicher Teil“), der als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet normiert.</p>

Merkmal	Erläuterungen
	<p>Unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die „Ahrtal-Klinik“ (Fachkrankenhaus für Kardiologie und Angiologie).</p> <p>Etwa 70 m südlich des Plangebiets verläuft eine Eisenbahnstrecke mit zwei Gleisen. Außerdem befindet sich ca. 160 m südöstlich der Friedhof von Bad Bodendorf sowie der Standort der Freiwilligen Feuerwehr.</p>
Erschließung	<p>Die Anbindung der zur Überplanung anstehenden Flächen ist über die südlich des Plangebiets verlaufende „Hauptstraße“ sowie die nördlich verlaufende „Weinbergstraße“ sichergestellt.</p> <p>Die „Hauptstraße“ ist als das Rückgrat der innerstädtischen Erschließung einzustufen. Sie ist im sogenannten Trennungsprinzip ausgebaut. Neben der Fahrbahn weist die Straße beidseitige Gehwege auf. Die Hauptstraße besitzt zwei Anbindungspunkte an die überörtlich bedeutende Bundesstraße B 266 („Ahrtalstraße“). Somit kann der gebietsbezogene Quell- und Zielverkehr ohne Inanspruchnahme und Belastung weiterer innerörtlicher Erschließungsstraßen an das überörtlich bedeutende Straßennetz angebunden werden.</p> <p>Die „Weinbergstraße“ ist im sogenannten Mischprinzip ausgebaut, d.h. es besteht für verschiedene Verkehrsarten und Nutzungsansprüche eine gemeinsam zu nutzende Verkehrsfläche. In nördlicher Richtung mündet die „Weinbergstraße“ in die innerörtliche Erschließungsstraße „Am Sonnenberg“ und in östlicher Richtung in den „Heerweg“. Über diese Erschließungsstraßen besteht eine Anbindung an die bereits oben beschriebene „Hauptstraße“.</p> <p>Im südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich entlang der „Hauptstraße“ öffentliche Parkplätze für die Unterbringung des ruhenden Kfz-Verkehrs, die in einer sogenannten „Schrägaufstellung“ (auch „Queraufstellung“) ausgebildet sind.</p> <p>Die innergebietliche Erschließung wird durch ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Teilgebiete WA 1 und WA 2 sowie der Ver- und Entsorgungsträger mit einer Mindestbreite von 5 m sichergestellt.</p> <p>In fußläufig zumutbarer, räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich mit dem Bahnhof Bad Bodendorf sowie der Haltestelle „Bahnhof/ Bäckerstraße“ Anbindungen an den ÖPNV.</p>
Topographie	<p>Die Auswertung der Topographie auf der Grundlage der TK 25 zeigt ein flachgeneigtes Gelände mit insgesamt günstigen Neigungsverhältnissen für die angestrebte Bebauung.</p>
Ver- und Entsorgung	<p>Die Ver- und Entsorgung ist über die in der „Hauptstraße“ vorhandenen Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gesichert.</p>

Merkmal	Erläuterungen
Planungsrecht	Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, bedürfen zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Ordnung jedoch einer eigenständigen Überplanung (siehe Kapitel 1 der Begründung).

4.2 Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Rahmenbedingungen

Die Beschreibung der umweltrelevanten Rahmenbedingungen, die sich aus den abwägungserheblichen Belangen gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB ergeben, erfolgt in Form eines Steckbriefs und stellt sich wie folgt dar:

Umwelt	Erläuterungen
Tiere und Pflanzen	<p>Flächen, die für den Biotop- und Artenschutz relevant sind, werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante bauliche Nutzung sind für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ebenfalls nicht zu erwarten.</p> <p>Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine bauliche Entwicklung bereits vollzogen. Hier bestehen neben baulichen Anlagen zudem weitere anthropogene Nutzungen und Vorprägungen, wie versiegelte Erschließungs-, Stellplatz- und Hofflächen mit Störungs- und Bewegungsreizen.</p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen Freiflächen stellen zur baulichen Nutzung zugehörige Rasenflächen dar, die durch eine regelmäßige Mahd geprägt sind. Insofern weisen die Flächen aufgrund der anthropogenen Nutzung eine marginale Vegetation auf.</p> <p>Geschützte Pflanzenarten können aufgrund der bestehenden und bisherigen Nutzung mit einer regelmäßigen Mahd ausgeschlossen werden.</p> <p>Für die im Planungsgebiet potenziell vorkommenden europarechtlich geschützten Arten lassen sich unter Berücksichtigung einzelner vorsorglicher Vermeidungsmaßnahmen (v.a. Bauzeitenfenstern) keine oder keine erhebliche und somit verbotstatbeständliche Beeinträchtigung prognostizieren.</p> <p>Insgesamt liegt aufgrund der innerörtlichen Lage für die meisten Arten keine oder nur eine geringe Habitataignung vor.</p> <p>In den Gebüsch- und Gehölzflächen angrenzender Flächen können wenig störempfindliche und an die menschliche Nutzung angepasste Vogelarten potenziell ihre Nester bauen.</p> <p>Erhebliche Störungen an Fortpflanzungs- und Ruhestätten können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.</p> <p>Von einigen Arten kann das Gebiet zwar zur Nahrungssuche aufgesucht werden, von einem essenziellen Nahrungshabitat ist hier jedoch nicht auszugehen, da die Fläche keine hinreichende Habitatausstattung aufweist.</p>

Umwelt	Erläuterungen
	<p>Ein anlage- bau- oder betriebsbedingtes Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG wird somit unter Voraussetzung der Durchführung einzelner Vermeidungsmaßnahmen für die planungsrelevanten Arten (FFH-Anhang IV-Arten, europäische Vogelarten) nicht erwartet. Die Maßnahmen umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubeginn im Herbst (Fledermäuse, Vögel), ▪ Vermeidung längerer Unterbrechungen der Bauphase (Fledermäuse, Vögel), ▪ Vermeidung von Nachtbaustellen, d.h. Baustopp zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang (Fledermäuse, Vögel).
<p>Fläche, Boden und Geologie</p>	<p>Für das Schutzgut bestehen aufgrund der bereits erfolgten baulichen Nutzung anthropogene Vorbelastungen.</p> <p>Angeführt werden können neben einer bereits vollzogenen baulichen Entwicklung im nördlichen Bereich der zur Überplanung anstehenden Flächen bestehende Bodenversiegelungen in Form von innergebietschen Erschließungs- und Hofflächen sowie Stellplätzen.</p> <p>Mit vorliegender Planung wird der Bodenschutzklausel gemäß § 1a (2) BauGB sowie dem Planungsgebot des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung nach §§ 1 (5) und 1a (2) BauGB entsprochen. Des Weiteren kann durch die Maßnahme der Innenentwicklung und die hiermit einhergehende Vermeidung der Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich die freie Landschaft geschützt werden (= Freiflächenschutz), was ebenfalls ein Ziel des Natur- und Landschaftsschutzes darstellt.</p> <p>Auch den Zielsetzungen übergeordneter Planungen zum Vorrang der Innen- statt Außenentwicklung wird Rechnung getragen. Eine Konsequenz hieraus ist, dass im vorliegenden Planungsfall eine über die, in § 17 BauNVO normierten, Orientierungswerte für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung – und hier der Grundflächenzahl (GRZ) – festgesetzt wird.</p> <p>Weiterhin wird durch die beabsichtigte Unterbringung des ruhenden Verkehrs in unterirdischen „Tiefgaragen“ dem Gedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch eine Mehrfachnutzung der Flächen Rechnung getragen sowie die Inanspruchnahme von Flächen für Stellplätze vermieden bzw. begrenzt.</p> <p>Gemäß der Kartenanwendung des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist für das Plangebiet die Bodenformengesellschaft „Böden aus fluviatilen Sedimenten“ mit einem hohen Nitratrückhaltevermögen dargestellt. Zudem ist das Plangebiet als Standort mit potenzieller Auendynamik und mit Grundwassereinfluss im Unterboden kartiert.</p> <p>Erkenntnisse über schädliche Bodenbelastungen wie Altlasten oder Altablagerungen bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.</p> <p>Durch die Planung sind folgende Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten:</p>

Umwelt	Erläuterungen
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dauerhafter Verlust der natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 (2) BBodSchG durch die zu erwartende Versiegelung, ▪ Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion, ▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion sowie ▪ Eintrag von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen. <p>Allerdings gehen diese Beeinträchtigungen nicht über das bisher schon zulässige und vorhandene Maß hinaus und führen zu keiner Verschlechterung für das Schutzgut.</p>
Wasser	<p>Innerhalb der zur Überplanung anstehenden Flächen sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</p> <p>Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der „Mühlenbach“ (= Gewässer III. Ordnung) in einer Entfernung von ca. 340 m südlich des Plangebiets.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Mineralwassereinzugsgebietes „Sinziger Mineralbrunnen, aussen“.</p> <p>Sonstige Wasser- oder Hochwasserschutzgebiete sind von vorliegender Planung nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht betroffen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der zum Schutzgut Boden bereits angeführten anthropogenen Vorbelastungen können durch die geplante Bebauung folgende Beeinträchtigungen entstehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>Gemäß der Starkregenkarte des Landesamtes für Umwelt ist das Plangebiet nicht als Sturzflut-Entstehungsgebiet verzeichnet.</p> <p>Aufgrund bestehender Hinweise aus der Sturzflutkarte des Landesamtes für Umwelt besteht für das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm in einer Stunde die Gefahr von Überschwemmungen mit Wassertiefen von 50 bis < 100 cm.</p>

Umwelt	Erläuterungen
	<p>Zur Begrenzung der Auswirkungen und Gefahren für die menschliche Gesundheit bei entsprechenden Überschwemmungen infolge von Starkregenereignissen können in der Planvollzugsebene entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden wie etwa die Nutzung der Tiefgarage als Rückhalteraum im Bedarfsfall oder die „Höhenlage“ der Baukörper.</p> <p>Auch leistet die Festsetzung von Dachbegrünungen auf Teilen der Dächer einen Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen bei Starkregen durch die dezentrale Rückhaltung von Niederschlägen.</p> <p>Auch für dieses Schutzgut gilt, dass keine über das bisher schon zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Eine Verschlechterung für das Schutzgut Wasser tritt durch die vorliegende Planung nicht ein.</p>
Luft und Klima	<p>Gemäß dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung kommt dem Plangebiet die Funktion als Luftaustauschbahn zu.</p> <p>Hierbei ist allerdings die bestehende anthropogene und bauliche Nutzung auf dem Plangebiet sowie die ringsum bestehende Bebauung zu berücksichtigen. Diese führt zu einer „Abschirmung“ des Plangebiets, sodass die Funktion zum Luftaustausch bereits heute beeinträchtigt ist.</p> <p>Eine Bedeutung als Frischluftquellgebiet kommt den zur Überplanung anstehenden Flächen nicht zu, was maßgeblich auf die Lage im bebauten Siedlungszusammenhang zurückzuführen ist.</p> <p>Auch kommt den zur Überplanung anstehenden Flächen keine Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche sowie aufgrund der topographischen Verhältnisse für den Kaltluftabfluss zu.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Versiegelungsgrades bestehen bereits anthropogene Vorbelastungen für dieses Schutzgut wie etwa</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Herausbildung von Wärmeinseln durch die Versiegelung, ▪ Auswirkungen für das Kleinklima durch die Versiegelung in Form von Aufwärmung. <p>Diese Beeinträchtigungen bleiben grundsätzlich auch nach Umsetzung der Planung bestehen. Allerdings werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Minimierung dieser Beeinträchtigungen getroffen wie etwa die Herstellung von Dachbegrünung auf Teilflächen der Gebäudedächer.</p> <p>Mit der vorgesehenen Ausweisung einer Wohnfläche werden keine emittierenden Anlagen angesiedelt, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können.</p>
Landschaft	<p>Die vorliegende Planung erfolgt in eine durch anthropogene Vorbelastungen gekennzeichnete innerörtliche Situation hinein.</p> <p>Mit der Planung werden neue Bauvorhaben hinzukommen. Allerdings sind durch die Innerortslage keine landschaftsbildbeeinträchtigenden</p>

Umwelt	Erläuterungen
	<p>Auswirkungen in Form einer Einsehbarkeit bzw. eine Fernwirkung der hinzukommenden Vorhaben zu erwarten.</p> <p>Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung haben die zur Überplanung anstehenden Flächen allenfalls für den Eigentümer. Für die Allgemeinheit sind die Flächen wegen der Besitzverhältnisse grundsätzlich nicht zugänglich.</p> <p>Auswirkungen für das Landschaftsbild werden nicht hervorgerufen.</p>
Biologische Vielfalt	<p>Mit der angestrebten Planung wird es gegenüber der bisherigen Situation zu keiner Änderung der Gestalt und der Funktion der Flächen kommen.</p> <p>Nach Einschätzung sowie unter Berücksichtigung der Bestandssituation sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</p>
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<p>Hinsichtlich von möglichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt infolge von Starkregenereignissen ist auf die obenstehenden Ausführungen unter dem Belang „Wasser“ zwecks Vermeidung von Wiederholungen zu verweisen.</p> <p>Die angestrebte Nutzungszuordnung mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht grundsätzlich dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG. Die angestrebte Wohnbauflächenentwicklung entspricht der überwiegenden Wohnnutzung in diesem Bereich des Siedlungskörpers von Sinzig-Bad Bodendorf. Hierfür spricht im Übrigen auch die im wirksamen Flächennutzungsplan vollzogene Darstellung als Wohnbaufläche.</p> <p>Im weiteren Verfahren werden mögliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch außerhalb des Plangebiets gelegene Lärmquellen unter Einbeziehung der Fachbehörden abgeklärt.</p> <p>Zu möglichen Beeinträchtigungen zu Verkehrslärm ist auf die innerstädtische Lage und die bestehende Vorbelastung durch den Verkehrslärm der „Ahrtalstraße“ (B 266) zu verweisen. Diese verläuft in einem Abstand von ca. 200 m südlich des Plangebiets. Dasselbe gilt für die in einer Entfernung von ca. 65 m südlich verlaufende Eisenbahntrecke. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind in der beengten interstädtischen Lage nicht umsetzbar. Somit kommen allenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen in Betracht.</p> <p>Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte bestehen zum derzeitigen Stand nicht.</p>
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Unter Berücksichtigung der Liste der Kulturdenkmäler in der Stadt Sinzig-Bad Bodendorf sind von der Planung keine Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen.</p>

Umwelt	Erläuterungen
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung ist über die unmittelbar angrenzende „Hauptstraße“ sowie die „Weinbergstraße“ bzw. das vorhandene Entwässerungsnetz gewährleistet.
Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Keine Betroffenheit
unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	Hinsichtlich von möglichen Katastrophen infolge von Starkregenereignissen ist auf die obenstehenden Ausführungen unter dem Belang „Wasser“ zwecks Vermeidung von Wiederholungen zu verweisen. Nach vorliegendem Kenntnisstand besteht keine anderweitige Betroffenheit.
Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	Für die angestrebte Bebauung werden keine landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Fläche beansprucht.
Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	In den Fällen des §13a (1) Satz 2 Nr. 1 (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m ²) gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies bedeutet, dass im beschleunigten Verfahren die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB insgesamt keine Anwendung findet, und zwar (nur) bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die nicht mehr als 20.000 m ² Grundfläche oder versiegelte Fläche festsetzen.

Umwelt	Erläuterungen
	Eine planungsrechtlich abgesicherte Funktion als Ausgleichsfläche besteht für die im Bebauungsplangebiet gelegenen Flächen nicht.
Fazit	Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte Bauleitplanung keine erheblichen, über das bisherige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten sind. Eine umweltverträgliche Planung ist möglich.

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den in Kapitel 1 dargelegten Planungszielen wird auf dem überwiegenden Teil des Plangebiets die Wohnnutzung angedacht.

Dies entspricht auch den Vorgaben des Flächennutzungsplans, der eine Wohnbaufläche darstellt.

Als mögliche Baugebietsart kommen hierfür das Reine Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO oder das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO in Betracht. Während das WR ausschließlich der Unterbringung des Wohnens dient, ist das WA nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO vorwiegend für das Wohnen vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Umgebungsbebauung setzt der Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet fest.

Der Nutzungskatalog des WA sieht hierbei neben der Hauptnutzungsart 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.

Diese Gebietsart entspricht dem Ortscharakter der neuzeitlichen Baugebiete in dem Ortsteil Bad Bodendorf und würde insofern die Fortführung der ortstypischen Wohngebietsentwicklung darstellen. Dies zeigt sich unter anderem an dem westlich des Plangebiets gelegenen, verbindlichen Bebauungsplans „Am Sonnenberg – Westlicher Teil“, der als Art der baulichen Nutzung ebenfalls ein WA festsetzt.

In Ergänzung hierzu treten die ortsspezifischen Rahmenbedingungen. Die bestehenden immissionsschutzrechtlichen Vorbelastungen aus den angrenzenden Verkehrsstrassen (Auto- und Schienenverkehr) und die Berücksichtigung des Trennungsgebots des § 50 BauGB

stehen der Festsetzung eines WR mit dem höchstmöglichen Anspruch an Wohnruhe entgegen.

Aus diesen Gründen wird für den vorwiegend für das Wohnen vorbestimmten Bereich als Art der baulichen Nutzung ein WA festgesetzt.

Bei der Definition des Zulässigkeitskatalogs werden die planerischen Vorstellungen des Maßnahmenträgers zur Umstrukturierung des gewerblichen Betriebs, die vorhandenen baulichen Einrichtungen und Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sowie die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Sinzig für diesen Bereich des Siedlungskörpers berücksichtigt.

Auf der Grundlage des § 1 (5) bis (9) BauNVO wird dementsprechend die Steuerung der einzelnen Anlagen und Einrichtungen vorgenommen. Die Notwendigkeit einer differenzierten Betrachtung des Zulässigkeitskatalogs besteht aufgrund der im Plangebiet bzw. in der Umgebung anzutreffenden Rahmenbedingungen.

Im vorliegenden Planungsfall werden die in einem WA grundsätzlich ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen bzw. als unzulässig festgesetzt. Diese fügen sich insbesondere hinsichtlich ihres Flächenanspruchs, dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen sowie ihrem Erscheinungsbild nicht in die angestrebte Gebietsstruktur des WA ein.

Außerdem würde die Ansiedlung dieser Nutzungsarten zu einem städtebaulichen Missstand führen. Die innerstädtische Fläche sowie die Zuordnung zu stadtbedeutsamen Einrichtungen ist für die Unterbringung eines Gartenbaubetriebs als zu hochrangig einzustufen. Hierfür stehen an anderer Stelle im Bedarfsfall besser geeignete Grundstücke zur Verfügung.

Für die Unterbringung einer Tankstelle weist die Lage und verkehrsmäßige Anbindung des Plangebiets keine günstigen Voraussetzungen auf. Dies betrifft insbesondere die Anordnung der Ein- und Ausfahrten an die „Hauptstraße“ sowie die vorhandenen öffentlichen Parkplätze in diesem Bereich. Unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens bei einer solchen Nutzung sowie der fahrgeometrischen Eigenschaften würde es zu einer Einschränkung der Überschaubarkeit des Verkehrsraumes und somit der Verkehrssicherheit kommen. Außerdem stellt die Lage abseits der klassifizierten Straßen keine attraktive Lagegunst dar.

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.

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

5.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt gemäß § 19 (1) BauNVO an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Somit regelt die GRZ „allgemein“ die Flächeninanspruchnahme einer zu beplanenden Fläche.

Mit der Nutzung dieser Festsetzungsmöglichkeit wird im Bebauungsplan grundsätzlich die Begrenzung der Bodenversiegelung und somit das flächensparende Bauen angestrebt. Gleichzeitig soll mit der Festlegung der höchstzulässigen GRZ eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung ermöglicht werden.

Im vorliegenden Planungsfall liegt insbesondere aufgrund der innerörtlichen Lagegunst des Plangebiets sowie den Planungsgeboten nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie einem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung gemäß §1a (2) BauGB eine anzustrebende, verdichtete Bauweise nahe.

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung definierten Planungsleitziele werden bei der Festsetzung der GRZ die in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerte für Höchstwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von GRZ = 0,4 in den festgesetzten WA1 und WA3 überschritten. Somit soll eine verdichtete, der Lagegunst im innerörtlichen Bereich von Sinzig-Bad Bodendorf entsprechende Bauweise ermöglicht und der in Landes- und Regionalplanung sowie im Baugesetzbuch verankerte Vorrang der Innenentwicklung berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Planungsfall ergibt sich aufgrund bestehender Rahmenbedingungen im Plangebiet sowie der Umgebung die Notwendigkeit der differenzierten Steuerung der GRZ für Teile des Baugebiets gemäß § 16 (5) BauNVO. Um diesen Rechnung zu tragen, wird eine Gliederung in die Teilgebiete WA 1 bis WA 3 vorgenommen.

Zudem ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass grundsätzlich mindestens 30% der Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Mit der Umsetzung dieser Maßnahme kann ein Ausgleich für die über den Orientierungswert hinausgehende Bodenversiegelung herbeigeführt werden. Durch die Festsetzung ist die Vorgabe zur Umsetzung der Dachbegrünungsmaßnahme zudem planungsrechtlich auf Dauer gesichert.

Die zusätzliche Bereitstellung von Wohnraum in innerstädtischer Lage beansprucht eine entsprechende Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Nur auf diese Weise kann das definierte Planungsziel umgesetzt werden.

Weiterhin ist auf die günstige Lage des Plangebiets im innerstädtischen Bereich zu verweisen, die eine Überschreitung des normierten Orientierungswertes bedingt.

So befinden sich in räumlicher Nähe zum Plangebiet verschiedene Nutzungen und Einrichtungen wie etwa nahversorgungsrelevante Einrichtungen sowie Freizeit- und Bildungsangebote. Die Entfernung zu diesen Einrichtungen beträgt < 800 m, so dass diese Einrichtungen in einer fußläufig zumutbaren Entfernung liegen (< 10 min.).

Diese Fußgängerfreundlichkeit kann sich positiv auf die Verringerung/ Vermeidung des motorisierten Kraftverkehrsaufkommens auswirken. Hinzu kommt, dass in fußläufig zumutbarer Entfernung zum Plangebiet zwei ÖPNV-Haltestellen liegen. Somit befindet sich das Plangebiet im Einzugsgebiet des öffentlichen Personennahverkehrs.

Ein weiteres Standortpotenzial ist das Angebot an Arbeitsplätzen in der Umgebung, so dass zwischen einer möglichen Wohnstatt im Plangebiet und einem Arbeitsplatz nur kurze Distanzen liegen. Im Übrigen gilt dies auch im umgekehrten Fall.

Um dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Minimierung von Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser, Klima/ Luft und Boden Rechnung tragen zu können, regelt der Bebauungsplan die Nicht-Anrechenbarkeit bzw. die anteilmäßige Anrechenbarkeit von höchstens 20 % von einzelnen baulichen Anlagen und Einrichtungen auf die Grundfläche, sofern diese entsprechend den festgesetzten Anforderungen ausgeführt werden.

Hierdurch soll ein „Anreiz“ geschaffen werden, diese untergeordneten Anlagen und Flächen möglichst umweltschonend auszuführen. Gleichzeitig leisten „begrünte“ Anlagen einen Beitrag zur Begrenzung der Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Klima/ Luft (z.B. Rückhaltung von Niederschlagswasser, Vermeidung der Entstehung von Hitzeinseln).

Der Bebauungsplan beschränkt die Unterbringung von oberirdischen Garagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen. Darüber hinaus werden unterirdische Garagengeschosse zugelassen, die jedoch nicht durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt werden. Damit soll ein Anreiz bzw. ein größtmögliches Potenzial für die „unterirdische“ Unterbringung des gebietsbezogenen Verkehrs geschaffen werden.

Mit der Überschreitung der Orientierungswerte für die GRZ können die gesetzlichen Anforderungen an die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten weiterhin eingehalten werden bzw. werden nicht berührt. Dies liegt darin begründet, dass der Bebauungsplan keine Festsetzung für eine geringere Tiefe der Abstandsflächen trifft. Auch ist die offene Bauweise festgesetzt, sodass die in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz geregelte Abstandsflächenregelung uneingeschränkt gilt.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Der vorliegende Bebauungsplan trifft zur Steuerung der dritten Dimension die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sind neben den bereits bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet in den Bereichen WA1 und WA2 die Vorgaben aus der Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.

Die Bebauung entlang der „Hauptstraße“ – und hier die unmittelbare Umgebung des Plangebiets – weist eine einheitliche Höhenentwicklung mit gleichmäßig verteilten und ausgebildeten Geschossen aus. So prägen 1- bis 2-geschossig wirkende Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen das Ortsbild. Von „außen betrachtet“ ist dabei die Differenzierung zwischen einem aus baurechtlicher Sicht geltendem Vollgeschoss und Geschoss nicht immer ablesbar.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Wahrung des Gesamteindrucks ein wichtiger Belang, da die „Hauptstraße“ als Stadtein- und -ausfallstraße“ an das Erscheinungsbild für den „neutralen“ Betrachter entsprechende Anforderungen stellt.

Während die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen einen gewissen Spielraum bei der Ausgestaltung ermöglicht, soll mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zum einen der optische Eindruck der Bestandsbebauung gewahrt werden. Des Weiteren soll einer zu stark verdichteten Bebauung, die bei Ausnutzung der höchstzulässigen Höhe i.V.m der Umsetzung „lediglich“ der Mindesthöhe der landesrechtlichen Begriffsdefinition des Vollgeschosses entstehen könnte, entgegengewirkt werden.

Im Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse (Z) durch ein Mindest- und Höchstmaß differenziert nach den Teilgebieten wie folgt festgesetzt:

- **WA1:** Z = III-IV
- **WA2:** Z = II-III
- **WA3:** Z = II-III

Mit der Festsetzung der Unter- und Obergrenze kann die Aufrechterhaltung des vorhandenen Orts-/ Straßenbildes ermöglicht werden. Zudem wird den bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet Rechnung getragen.

Des Weiteren soll hierdurch ein Beitrag zur funktionalen Ausnutzung der im Innenbereich begrenzt vorhandenen Flächenpotenziale geleistet werden. Insofern wird mit dieser Regelung ebenfalls der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB entsprochen.

Zur Wahrung der Vorgaben aus der Umgebungsbebauung und des Ortsbildes in diesem Bereich des Siedlungskörpers von Sinzig-Bad Bodendorf wird im Bebauungsplan die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses als Staffelgeschoss aufgenommen. Hierdurch soll zudem die „optische Wirkung“ der Bebauung auf einen außenstehenden Betrachter planerisch gesteuert werden.

Zudem ist im Bebauungsplan geregelt, dass Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen (= „Garagengeschoss“) bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse unberücksichtigt bleiben. Vor dem Hintergrund, dass im Bebauungsplan darüber hinaus festgesetzt wird, dass Garagengeschosse nur unterhalb des Erdgeschosses zulässig sind, entfalten diese keine optische Wirkung nach außen. Die Garagengeschosse sind auch bei der Ermittlung der Geschosßfläche nicht zu berücksichtigen.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet geboten.

Die Festsetzung einer Vollgeschossobergrenze allein genügt nicht aus, um in einem Bebauungsplan eine hinreichend bestimmte Höhenentwicklung baulicher Anlagen zu steuern.

So könnte beispielsweise in der Planvollzugsebene die auf dem Begriff des Vollgeschoss basierende Festsetzung umgangen werden, in dem es zu einer Ausbildung von Geschossen kommt, die gemäß der Definition der Landesbauordnung kein Vollgeschoss sind. Da die Geschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind, könnte eine nicht gewollte städtebauliche Entwicklung erfolgen. Unter Berücksichtigung der grundsätzlich heterogenen Vorgaben aus der weiteren Umgebungsbebauung, bei der sich die Zahl der Vollgeschosse zumeist an der jeweiligen funktionalen Nutzung des Gebäudes orientiert, könnte es aus städtebaulicher Sicht zu einem „optischen Chaos“ kommen.

Um für künftige Planvorhaben einen konkreten und klar definierten Beurteilungsrahmen bereitstellen zu können, ist die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen eine unabdingbare Voraussetzung. Dies betrifft neben der Bereitstellung einer dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet entsprechenden und funktionsgerechten Bebauung auch die Berücksichtigung der bestehenden baulichen Anlagen in den Teilgebieten WA1 und WA2 sowie des Erscheinungsbildes der Bebauung entlang der „Hauptstraße“.

Da die alleinige Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse wegen der nicht hinreichenden Begrenzung einer absoluten Höhe diesen Ansprüchen nicht gerecht werden kann, ist die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen aus städtebaulicher Sicht geboten.

So regelt der Bebauungsplan die jeweils höchstzulässige First- und Gebäudehöhe baulicher Anlagen auf der Grundlage von NHN-Höhen.

Die Bestimmung über die NHN-Höhe bietet den Vorteil einer hinreichend konkreten Vorgabe. Insbesondere besteht für die Bestimmung des unteren Maßbezugspunkts der Vorteil, dass dieser – im Gegensatz zum natürlichen Gelände - nicht beliebig verändert werden kann und somit eindeutig nachvollziehbar ist.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) werden überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. 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.

Im Bebauungsplan sind zwei „Baufenster“ festgesetzt, die die überbaubaren Flächen umfassen. Das nördliche Baufenster erstreckt sich dabei über die bestehenden Gebäude innerhalb der Teilgebiete WA1 und WA2 und überlässt zugleich einen ausreichenden Spielraum für künftige Vorhaben und Maßnahmen. Zu den umgebenden Grundstücksgrenzen werden dabei ausreichende Abstandsflächen zur Wahrung der landesgesetzlichen Vorschriften eingehalten.

Das südliche Baufenster hält zur westlichen Grundstücksgrenze die landesgesetzlichen Abstandsflächen ein. Die Abgrenzung des „Baufensters“ zur östlichen Grundstücksgrenze ergibt sich aus dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Insgesamt weisen die „Baufenster“ eine Dimensionierung auf, die dem Maßnahmenträger einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung der künftigen Gebäude auf dem Grundstück einräumt und dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich die untergeordneten baulichen Anlagen wie Nebenanlagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

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

Weiterhin darf für die Errichtung von Geschossen für Stellplätze und Garagen unterhalb des Erdgeschosses (= Garagengeschoss) einschließlich den dazu gehörigen Nebeneinrichtungen ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenzen für die gesamte Fläche des Baugrundstücks zugelassen werden.

Zur Umsetzung des definierten Planungsleitziels nach Bereitstellung und Realisierung eines Wohnraumangebots im innerstädtischen Gebiet mit begrenztem Flächenpotenzial soll der ruhende Verkehr so weit wie möglich unterirdisch untergebracht werden. Die oberirdisch gelegenen Flächen sollen für die aus städtischer Sicht höherwertigen Nutzungen zur Verfügung stehen. Zudem wird mit der hierdurch beabsichtigten Mehrfachnutzung von Flächen der bereits erwähnten Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB entsprochen.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sie müssen jedoch zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von einem Meter einhalten. Dieser wird gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudedekante zur angrenzenden Straßengrenze (= katastermäßige Grenze).

Diese einschränkende Regelung soll eine „wildwuchsartige“ Anordnung dieser Anlagen unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche und somit eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden. Außerdem soll in den betroffenen Bereichen die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben.

Weiterhin soll zur Aufwertung des Straßenraumes und des Ortsbildes ein gewisser Flächenanteil im Vorgartenbereich für die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen bieten eine ausreichende Möglichkeit für die Unterbringung dieser baulichen Anlagen. Diese Regelung trägt zu einer Minimierung des Versiegelungsgrades auf den privaten Grundstücksflächen bei. Eine uneingeschränkte Zulässigkeit gemäß den landesrechtlichen Bestimmungen mit einer möglichen Grenzbebauung soll vermieden werden, um eine gewisse „Aufgelockertheit der Bebauung“ zumindest an den seitlichen Grenzen aufrechterhalten zu können.

Garagen müssen ebenso wie die zuvor erwähnten Nebenanlagen einen Abstand von 5 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie einhalten. Damit soll die beschriebene Aufwertung des Straßenraumes und des Ortsbildes sowie die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben.

Zudem wird ein ausreichend bemessener Stauraum zur angrenzenden öffentlichen Straße geschaffen. Die entsprechende Fläche kann bei Benutzung der Garage wie z.B. beim Ein- und Ausparken oder dem Be- und Entladen zur Abstellung des Fahrzeuges genutzt 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.

Garagengeschosse sind nur unterhalb des Erdgeschosses zulässig. Hierdurch soll der private ruhende Verkehr in einer stadtverträglichen Lösung untergebracht und organisiert werden. Des Weiteren sollen die oberirdischen, im Stadtbild wirkenden, Geschosse für die „höherwertigen“ Nutzungen (z.B. Wohnen) vorgehalten werden. Somit kann eine funktionale Ausnutzung der begrenzten Flächenpotenziale im Innenbereich von Sinzig-Bad Bodendorf ermöglicht und gewährleistet werden.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das Planungsziel vorliegender Bebauungsplanung ist die Bereitstellung und Realisierung eines Wohnraumangebots für die im Stadtgebiet vorhandenen gewerblichen Einrichtungen des Maßnahmenträgers (Alten- und Pflegedienst) im innerstädtischen Gebiet mit begrenzten Flächenpotenzialen.

Vor dem Hintergrund der bereits mehrfach angeführten planungsrechtlichen Leitziele nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung gemäß § 1a (2) BauGB, ist es für vorliegenden Planungsfall, der eine Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich umsetzt, von Bedeutung, eine funktionale und der Lagegunst des Plangebiets entsprechende Ausnutzung des begrenzt verfügbaren Innenflächenpotenzials zu ermöglichen.

Zur planerischen Steuerung der anvisierten Nachverdichtung werden die entsprechenden Obergrenzen für die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Hierfür wird die Wohnungsanzahl je Wohngebäude relativ in Bezug zur Grundstücksfläche begrenzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird als Verhältniszahl vorgegeben, um der nachfolgenden Zulassungsebene ein größtmögliches Maß an Flexibilität für die Umsetzung des Bebauungsplans zu überlassen.

5.6 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan ist eine öffentliche Verkehrsfläche sowie eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – hier „Parkplatz“ festgesetzt. Diese Festsetzung erfasst den bereits vorhandenen Bestand und dient dessen planungsrechtlicher Sicherung. Es handelt sich im vorliegenden Planungsfall nicht um ein Vorhaben i.S. des § 2 (4) LUVPG und eine Allgemeine Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche dient insbesondere der Sicherstellung der Erschließung des Plangebiets, indem eine Fläche für die Anbindung an die „Hauptstraße“ planungsrechtlich gesichert wird. Angrenzend an die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist in einer Breite von 5 m ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, wodurch die innergebietliche Erschließung des Plangebiets gewährleistet wird.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche für die Anbindung an die „Hauptstraße“ soll hiermit zugleich die Verkehrssicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dieser berücksichtigt und gewährleistet werden.

Mit der Festsetzung „nur“ einer Anbindungsfläche des Plangebiets an die „Hauptstraße“ werden weitere Grundstücksein- und -ausfahrten grundsätzlich nicht ermöglicht. Hierdurch wird die „wildwuchsartige“ Anordnung von Grundstücksein- und -ausfahrten von vornherein vermieden, wodurch weiterhin die Überschaubarkeit des Verkehrsraums gewahrt bleibt.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – hier „Parkplatz“ dient der dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes in diesem Bereich. Hierdurch soll ein ausreichend dimensioniertes Flächenangebot zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum gesichert werden.

5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Private Verkehrs- und Stellplatzflächen wie Wege- und Hofflächen sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbaren Materialien befestigt werden.

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

Die Formulierung als „Soll-Vorschrift“ räumt der Genehmigungsbehörde einen Ermessensspielraum ein. So kann bei entgegenstehenden Belangen (z.B. Gefahr der Gefährdung von Grundwasser, Barrierefreies Bauen) von der Umsetzung aus dem jeweiligen fachplanerischen Grund abgesehen werden. Allerdings ist diese stadökologische Festsetzung grundsätzlich umzusetzen.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan ist entlang der östlichen Grenze des „Baufensters“ des Teilgebiets WA3 in einer Breite von mindestens 5 m ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Teilgebiete WA1 und WA2 sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Eine anderweitige, ggf. in Konflikt mit der Verwirklichung der o.a. Rechte stehenden Nutzung dieser Grundstücksteilflächen ist unzulässig.

Hierdurch wird die verkehrsmäßige Erschließung der Teilgebiete WA1 und WA2 durch die planungsrechtliche Sicherung der Anbindung an die „Hauptstraße“ sowie die Ver- und Entsorgung dieser gewährleistet.

5.9 Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Mit der Festsetzung, dass bei der Errichtung von Hauptgebäuden die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu mindestens 35 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind, soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie ein Beitrag zum Klimaschutz nach § 1 (5) und § 1a (5) BauGB erreicht werden. Auch wird hiermit der Planungsleitlinie nach § 1 (6) Nr. 7f BauGB Rechnung getragen. Zudem wird ein Beitrag zur Energieversorgung, einschließlich der Versorgungssicherheit nach § 1 (6) Nr. 8e BauGB geleistet. Die sogenannte Ausrüstungspflicht kann adäquat durch die Installation von Solarwärmekollektoren nachgewiesen werden.

Die Hauptgebäude stellen im vorliegenden Planungsfall Wohngebäude dar. Wohngebäude sind hierbei Gebäude, einschließlich der zugehörigen Garagen und Nebenräume, die nach ihrer Zweckbestimmung mindestens zur Hälfte dem Wohnen dienen, einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen sowie ähnlichen Einrichtungen, die zum dauerhaften Wohnen bestimmt sind.

Bezüglich des Terminus „nutzbare Dachfläche“ (= Solarinstallations-Eignungsflächen) ist auf das Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz (LSolarG)) vom 30. September 2021 sowie die Landesverordnung zur Durchführung des Landessolargesetzes (LSolarGDVO) vom 15. Dezember 2022 zu verweisen.

Gemäß § 3 Nr. 11 LSolarG sind Solarinstallations-Eignungsflächen zusammenhängende Teilflächen einer Dachfläche, die für die Errichtung einer Solaranlage geeignet sowie bei Dächern mit einer Neigung bis zu 10 Grad mindestens 20 m² und bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 10 Grad mindestens 10 m² groß sind. Sie sind nicht durch unvermeidbare Aufbauten oder technische Anlagen einschließlich der Zugangswege und notwendiger Flächen zur Wartung und Instandhaltung der Anlagen belegt. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10 Grad in der Orientierung Ostnordost bis Westnordwest zählen nicht zu den Solarinstallations-Eignungsflächen.

Durch den § 1 Nrn. 1 und 3 LSolarGDVO i.V.m. § 7 Nr. 1 LSolarG wird dies weiter konkretisiert. Demnach ist eine Dachfläche oder eine Teilfläche einer Dachfläche für die Errichtung einer Solaranlage geeignet, wenn diese nicht oder nur geringfügig verschattet ist. Geringfügig verschattet ist eine Fläche, wenn die jährliche solare Einstrahlungsmenge auf die Module mindestens 75 v. H. im Vergleich zur jährlichen solaren Einstrahlungsmenge zu einer unverschatteten Fläche gleicher Ausrichtung und Neigung beträgt.

Aus Gründen der Baufreiheit sowie bestehender Anforderungen zur Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und der Zumutbarkeit wird im Bebauungsplan eine „Solarpflicht“ für einen prozentualen Mindestanteil von 35 % der nutzbaren Dachflächen festgesetzt.

5.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als grünordnerische Maßnahmen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB.

5.10.1 Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Als grünordnerische Festsetzung regelt der Bebauungsplan, dass die nicht baulich genutzten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Zulässig ist eine Raseneinsaat, Wildblumenwiese, Gehölzpflanzung, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen.

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.

Neben positiven Synergien für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Klima und Luft (z.B. Habitate für Tiere und Pflanzen, Vermeidung der Herausbildung von Hitzeinseln, Retentionsraum für und Verdunstung von Niederschlagwasser) wird hierdurch ebenfalls ein Beitrag zur Verminderung der Auswirkungen für das Schutzgut Wasser geleistet. Hierfür wird weitergehend festgesetzt, dass wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien lediglich zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig sind. Somit soll die natürliche Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasserkreisläufen, aufrechterhalten bzw. die Beeinträchtigungen minimiert werden.

Um der Entstehung einer strukturlösen Ödfläche vorzubeugen wird festgesetzt, dass die Pflanzung bei mineralischer Mulchung zudem Gräser und Stauden enthalten muss, die nicht einziehen und ganzjährig oberirdisch wachsen.

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind dabei zu ersetzen. Die Herstellung der entsprechenden vegetationsreichen Grünfläche hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbaumaßnahme zu erfolgen.

Hierdurch soll zudem eine naturnahe und vegetationsreiche Gestaltung der „Vorgartenbereiche“ auf den privaten Grundstücken erfolgen und planungsrechtlich sichergestellt werden.

Der Vorgartenbereich soll als Pufferzone zwischen den vollversiegelten öffentlichen Verkehrsflächen und den bebaubaren privaten Bereichen darstellen, zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot bieten und den Übergangsbereich vom privaten in den öffentlichen Raum betonen. 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.

5.10.2 Dachbegrünung

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass die Dächer der Hauptgebäude (= Wohngebäude; siehe Kapitel 5.9) mit einem Anteil von mindestens 30 % der Dachfläche in Form einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Hierdurch werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zusätzliche begrünte Flächen geschaffen, wodurch unter anderem ein Beitrag zum Ausgleich der Eingriffe in den Boden geleistet werden soll. Somit dient die festgesetzte Dachbegrünung als Minimierungsmaßnahme für die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB.

Weiterhin können durch die begrünten Dächer bauphysikalische Vorteile erreicht werden. So leisten die Dachbegrünungen einen Beitrag zur Erhöhung der Energieeffizienz und senken den Energieverbrauch für Heizungen und Kühlungen durch Wärmedämmung und Hitzeabschirmung. Somit wird unter anderem den Belangen nach § 1 (6) Nr. 7f BauGB Rechnung getragen.

Auch wird ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen, wodurch unter anderem die Artenvielfalt erhöht werden kann. Des Weiteren können anfallende Niederschlagswässer zurückgehalten und temporär zwischengespeichert werden. Vor dem Hintergrund von potenziellen Überflutungen des Plangebiets bei Starkregenereignissen (siehe unter Kapitel 4.2) kann durch die Festsetzung zur Verpflichtung der extensiven Begrünung eines prozentualen Anteils der Dachflächen ein zusätzlicher Retentionsraum für die anfallenden Niederschlagswässer geschaffen und somit durch eine zeitverzögerte Ableitung eine Entlastung der örtlichen Kanalisation erreicht werden. Hierdurch wird zudem der Belang der Vorsorge vor den Gefahren von Starkregen berücksichtigt. Insofern trägt die Festsetzung bezüglich der Dachbegrünung den Belangen nach § 1 (6) Nrn. 7a sowie 12 BauGB Rechnung.

Neben der bereits unter 5.10.1 beschriebenen grünordnerischen Festsetzung lassen sich auch durch Dachbegrünungen stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern. So können positive Wirkungen für die Schutzgüter Klima und Luft gemäß § 1 (6) Nr. 7a sowie § 1 (5) BauGB entstehen bzw. die Auswirkungen auf dieses Schutzgut können minimiert werden. Zum Beispiel kann einer Entstehung von Hitzeinseln durch die Reduktion von Temperaturspitzen entgegengewirkt, das Mikroklima verbessert und Schadstoffe aus der Luft ausgefiltert werden.

Auch können hieraus positive Synergien für die zu errichtenden Photovoltaikanlagen resultieren, da sich eine Kombination von Solarzellen und Gründächern (= „Solar-Gründach“) positiv auf die Effektivität der Anlagen auswirken kann. So lässt sich der Wirkungsgrad von Solarzellen bei einer Kombination mit einem Gründach durch eine erreichbare Kühlung erhöhen und somit ein Mehrertrag erzielen.

Unter anderem zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit und der Zumutbarkeit wird geregelt, dass, sofern auf den Dächern PV-Anlagen untergebracht werden, der Flächenanteil für die Dachbegrünung auf 20 % reduziert werden kann.

Für die Begrünung der Dächer werden weitergehende Anforderungen normiert. So sind diese mindestens mit einem Magersubstrat anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzsubstrataufbau ohne Drain- und Filterschicht ist mit mindestens 0,10 m Stärke auszubilden.

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.

Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen können grundsätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO „Gestaltung“). 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.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist lediglich eine Regelung zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung/ Ausführung des obersten Geschosses enthalten.

Das oberste, über dem letzten zulässigen Vollgeschoss liegende Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Dabei darf das Staffelgeschoss die in § 2 (4) LBauO Rheinland-Pfalz definierten Merkmale eines Vollgeschosses nicht erfüllen.

Der Rücksprung des Staffelgeschosses muss – bezogen auf die vordere oder rückwärtige Gebäudewand sowie den seitlichen Gebäudewänden des darunter liegenden Geschosses – mindestens 1,5 m betragen.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Loggien (= an die Räume anschließende laubenartige Räume, die auf einer Seite nach dem Freien offen sind und als Abschluss eine Brüstung haben), Laubengänge (= in den Baukörper einbezogene Außengänge) sowie vertikale Erschließungseinrichtungen wie z.B. Treppenhäuser, Aufzugskerne u.ä., die auf einer Gebäudeseite bündig mit den Gebäudewänden des darunter liegenden Geschosses abschließen dürfen.

Die Ausbildung als Staffelgeschoss soll einen Beitrag für eine „aufgelockert“ wirkenden Gebäudegestaltung leisten.

Als Regelung zur Dachgestaltung wird eine zulässige Dachneigung von $\leq 48^\circ$ festgesetzt. Dabei sind geneigte Dächer und das Flachdach als Dachform zulässig.

Hierdurch sollen die prägenden Vorgaben aus der Umgebungsbebauung und dem Ortsbild von Sinzig-Bad Bodendorf in diesem Bereich des Siedlungskörpers Berücksichtigung finden. Hier sind geneigte Dächer als ortscharakteristische Dachform vorzufinden. Zugleich weisen die bestehenden baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets teilweise Flachdächer auf, sodass ebenfalls diese Dachform im Bebauungsplan für zulässig erklärt wird. Insofern sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung moderner Bauweisen geschaffen werden.

Die höchstzulässige Dachneigung wird begrenzt, um ortsbildfremde „steile“ Dächer vermeiden sowie eine funktionale Ausnutzung des Dachgeschosses in Verbindung mit den festgesetzten First- und Gebäudehöhen sicherzustellen und zu ermöglichen.

7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

7.1 Wasserversorgung

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Wasserversorgung über das örtliche Netz sichergestellt.

Im weiteren Verfahren ist mit dem zuständigen Träger der Wasserversorgung die Situation nach Bereitstellung einer ausreichenden Trink- und Löschwasserversorgung abschließend zu klären.

7.2 Abwasserbeseitigung

Das gebietsbezogene Schmutzwasser soll in die bestehende örtliche Kanalisation abgeleitet werden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich gemäß den Vorgaben des Landeswassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes beseitigt werden.

Im weiteren Verfahren ist mit dem zuständigen Träger der Abwasserbeseitigung die abschließende Klärung herbeizuführen.

7.3 Stromversorgung

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Stromversorgung über das örtliche Netz sichergestellt.

Im weiteren Verfahren ist mit dem zuständigen Träger der Stromversorgung abschließend zu klären.

8 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil (ca.-Angabe)
Allgemeines Wohngebiet	7.450 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	323 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – hier „Parkplatz“	34 m ²
Gesamtgröße	7.807 m²

9 BODENORDNUNG

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist ein förmliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB entbehrlich.