

Aufhebung des Bebauungsplans

## „Westum Teil I“

der Stadt Sinzig



### Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

Stadt:	Sinzig
Gemarkung:	Westum
Fluren:	2, 3, 12 und 13

#### Satzungsausfertigung

Stand: 12.11.2024

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber.ingenieure.de](http://www.fassbender-weber.ingenieure.de)



**Stadt:****Sinzig****Gemarkung:****Westum****Fluren:****2, 3, 12 und 13**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Planungsanlass und Planungsziel .....</b>	<b>1</b>
1.1 Ausgangslage und Planung.....	1
1.2 Alternativenprüfung.....	1
1.2.1 Berücksichtigung der Umweltbelange .....	2
<b>2 Verfahrensverlauf .....</b>	<b>2</b>
2.1 Frühzeitige Beteiligungen .....	3
2.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB .....	3
2.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB .....	3
2.2 Förmliche Beteiligungen .....	5
2.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	5
2.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB .....	5
2.3 Satzungsbeschluss.....	6

## Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. § 10a BauGB gilt auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen.

# 1 Planungsanlass und Planungsziel

## 1.1 Ausgangslage und Planung

Der Stadtrat Sinzig hat in seiner Sitzung vom 16.12.2021 die Aufhebung des Bebauungsplanes „Westum Teil I“ beschlossen. Der Ursprungsplan ist mittlerweile über 45 Jahre alt und wurde seitdem 73-mal geändert. Hinzu kamen zahlreiche Abweichungen und Befreiungen im Rahmen von individuellen Bauanträgen. Es hat sich immer mehr gezeigt, dass die damals getroffenen Festsetzungen nicht mehr mit den Ansprüchen einer modernen Bebauung kompatibel sind. Alle Parameter der Ursprungsplanung wurden mittlerweile mindestens einmal geändert oder befreit. Zudem existieren innerhalb des Plangebiets nur noch wenige Baulücken.

Durch diese Sachverhalte ist der Plan mittlerweile funktionslos geworden und bewirkt durch die Vielzahl an eingehenden Anträgen zu Befreiungen und Abweichungen lediglich einen unnötigen Verwaltungsaufwand und Zeitverzug für die Bauherren. Neuerrichtungen von Häusern sind ohnehin nur noch in Einzelfällen möglich. Durch die umfassende Bebauung innerhalb des Plangebiets lassen sich die wenigen verbliebenen Baulücken mittlerweile auch nach § 34 BauGB beurteilen. Vorhaben nach § 34 sind ohnehin nur zulässig, wenn sie sich in die Umgebungsbebauung einfügen, weshalb in diesem Fall auf die Regelungen eines Bebauungsplans verzichtet werden kann.

Die gesonderte Außerkraftsetzung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans bedarf ebenso eines Aufhebungsverfahrens, wie die Aufstellung eines Bebauungsplanes. In dem Aufhebungsverfahren müssen alle Belange untereinander abgewogen werden, insbesondere auch die Interessen der betroffenen privaten Grundstückseigentümer. Die verfahrensrechtlichen Anforderungen für die Aufhebung eines Bebauungsplans entsprechen gemäß § 1 Abs. 8 BauGB denen für die Aufstellung und eine Ergänzung oder (grundlegenden) Änderung.

## 1.2 Alternativenprüfung

Alternative zu der Aufhebung des über 70-mal geänderten Bebauungsplans wäre eine komplette Neufassung gewesen. Da das Gebiet bis auf äußerst wenige Lücken bebaut ist und die Planung somit vollzogen, bedarf es keines Bebauungsplanes mehr. Mit der Bebauung des Gebietes können eventuelle Bauanträge, zur Baulückenschließung oder für An- und Umbauten nach § 34 BauGB beurteilt werden. Der Aufwand für eine Neufassung des Bebauungsplans steht nicht im Verhältnis zu dem Nutzen für die Eigentümer im Plangebiet oder im Verhältnis zu anderen zu beachtenden Belangen.

### 1.2.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde ein Umweltbericht erstellt, in dem alle Schutzgüter bewertet wurden. Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und faunistische Erfassungen konnte verzichtet werden, weil sich durch die Bebauungsplanaufhebung nicht die Möglichkeit des Mehreingriffes oder die Gefahr des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ergibt. Im Ergebnis wirkt sich die Aufhebung des Bebauungsplans nicht negativ auf die Umweltbelange aus. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass z.B. § 39 Abs. 5 BNatSchG (Rodungszeiten), § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) und § 31 LWG i.V.m. § 36 WHG stets, d.h. auch ohne Bebauungsplan einzuhalten sind.

## 2 Verfahrensverlauf

Verfahrensschritt	Datum
Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplans	16.12.2021
Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufhebung des Bebauungsplans	15.12.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	20.12.2022
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	15.12.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	02.01.2023 bis 03.02.2023
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Auslegungsbeschluss	04.04.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	10.06.2024
Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplans	13.06.2024
Veröffentlichung im Internet mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	20.06.2024 bis 22.07.2024
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Sitzungsaufhebungsbeschluss	10.10.2024

Der Rat der Stadt Sinzig hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 die Aufhebung des Bebauungsplans „Westum Teil I“ beschlossen.

In Bezug auf die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich folgende Sachverhalte, wobei die Inhalte der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren komprimiert wiedergegeben werden und eingerückt die entsprechende Abwägung dazu dargelegt wird.

## 2.1 Frühzeitige Beteiligungen

### 2.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses und der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 15.12.2022, worauf die Beteiligung vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 durchgeführt wurde. Aus der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen von Naturschutzverbänden ein.

Die **Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. [LAG]** äußerte keine Bedenken und teilte die Auffassung, dass zwei Teilbereiche am Rand des Plangebietes nach der Aufhebung des Bebauungsplans nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden können.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Bebauungsplanaufhebung aus.

Der **Naturschutzbund Deutschland e.V. [NABU]** sah die Funktionslosigkeit des Bebauungsplans nicht gegeben. Hinsichtlich der beiden Bereiche, die nach der Aufhebung des Bebauungsplans nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden können, führte der NABU naturschutzfachliche Gründe an, die gegen eine Bebauung dieser Teilbereiche spreche. Der NABU mutmaßte, dass die Aufhebung des Bebauungsplans im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Zeiberberg stehe. Die Aufhebung des Bebauungsplans führe dazu, dass die Grünflächen keinen Bestand mehr haben. Ziel der Bebauungsplanaufhebung sei eine schnelle zusätzliche Bebauung der Lücken, bei der die Landschaftsschutzgesetze an Bedeutung verlieren würden. Auf kartierte Biotope etc. wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanaufhebung führe zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses.

Die Stellungnahme wurde in Gänze zurückgewiesen, weil die Nicht-Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung und die Planungsziele vom NABU verkannt worden waren.

### 2.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 20.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten. Die Deutsche Telekom Technik GmbH, die DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, das Eisenbahn-Bundesamt, die Handwerkskammer Koblenz, die Industrie- und Handelskammer, der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, die Landwirtschaftskammer, die Stadt Remagen, die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Rhein, der Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz und der BUND Kreisgruppe Ahrweiler äußerten, keine Bedenken gegen die Planung zu haben. Die übrigen beteiligten Behörden äußerten sich, mit Ausnahme der unten aufgeführten, nicht.

Die **Westnetz GmbH** machte auf eine 110-kV-Leitung aufmerksam, die mit Schutzstreifen außerhalb des Planaufhebungsgebietes liege.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Bebauungsplanaufhebung aus.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie**, teilte mit, dass das Planungsgebiet im Bereich eines historischen Verkehrsweges im Vorfeld einer römischen Siedlung (Sinzig-Altstadt) liege und entlang solcher Straßen mit Grabanlagen zu rechnen sei. Der Beginn der Erdbauarbeiten solle als Auflage in den Genehmigungsbescheid für Bauvorhaben aufgenommen werden.

Es obliegt der Genehmigungsbehörde auf die Bekanntgabe des Erdbaubeginns in der Baugenehmigung durch eine Nebenbestimmung hinzuweisen. Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf Bebauungsplanaufhebung aus.

Die **Kreisverwaltung Ahrweiler, Landesplanung/Städtebau**, äußerte keine Bedenken und bat in eigener Zuständigkeit zu prüfen, inwieweit die beiden Teilbereiche am Rand des bisherigen Bebauungsplans auch später noch bebaubar seien.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Bebauungsplanaufhebung aus.

Die **Kreisverwaltung Ahrweiler, Naturschutz**, stellte fest, dass die seinerzeit festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen umgesetzt waren, empfahl die Erhaltung der öffentlichen Grünflächen und Bäume und äußerte im Übrigen keine Bedenken.

Eine Beseitigung der Grünflächen bzw. der Bäume ist nicht beabsichtigt. Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Bebauungsplanaufhebung aus.

Die **Kreisverwaltung Ahrweiler, Wasserwirtschaft**, teilte mit, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplans die Baugrenzen in Gewässernähe entfallen und machte auf den Genehmigungsvorbehalt des § 31 WHG zu Vorhaben im 10 m-Bereich zum Gewässer aufmerksam.

Da der Genehmigungsvorbehalt des § 31 WHG auch nach der Aufhebung des Bebauungsplans gilt, wirkte sich die Stellungnahme nicht auf die Bebauungsplanaufhebung aus.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**, wies auch auf § 31 WHG hin, erhob aber keine Einwände, wenn ein Hinweis in die Begründung aufgenommen werde. Auf eine Ablagerung wurde hingewiesen.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Bebauungsplanaufhebung aus. Die Begründung wurde hinsichtlich des 10 m-Abstandes zu Gewässern III. Ordnung ergänzt.

## 2.2 Förmliche Beteiligungen

Die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 04.04.2024 gewürdigt und das Bauleitplanverfahren (förmliche Beteiligungen) fortgeführt.

### 2.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Nach Bekanntmachung am 13.06.2024 fand im Zeitraum vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 die Veröffentlichung im Internet mit zeitgleicher Offenlage des Bebauungsplans statt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen von zwei Naturschutzverbänden ein. Von Privatpersonen gingen keine Stellungnahmen ein.

Der **BUND, Kreisgruppe Ahrweiler**, wies auf die Bedeutung der beiden größeren unbebauten Teilbereich am Rand des Aufhebungsgebietes in der Karte zur Planung vernetzter Biotope hin und forderte, diese Bereiche vor einer Bebauung nach § 34 BauGB zu schützen.

Die Begründung wurde bezüglich der naturschutzfachlichen Wertigkeit der beiden Teilbereiche angepasst.

Der **Eifelverein e.V.** regte eine Neuaufstellung des Bebauungsplans zur Sicherung der Freiflächen und des Hochwasser-/Gewässerschutzes an.

Die Belange des Hochwasser-/Gewässerschutzes und bei Bedarf des Artenschutzes werden künftig im Bauantragsverfahren geprüft, so dass die Änderung oder Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich ist und die Stellungnahme zurückgewiesen wurde.

### 2.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 10.06.2024, versandt am 13.06.2024. Zur Vermeidung von Formfehlern wurde das identische Anschreiben am 05.07.2024 nochmals versandt.

Die Amprion GmbH, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, die KEVAG Telekom, die Deutsche Telekom Technik GmbH, der Deutscher Wetterdienst, das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, der Handelsverband Südwest Rheinland-Pfalz und Saarland, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Burgen, Schlösser, Altertümer, die Handwerkskammer Koblenz, die Inexio Breitband GmbH, das Landesamt für Geologie und Bergbau, der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, der Landesbetrieb Mobilität, Bereich Eisenbahnen, die Landwirtschaftskammer, der Ortsbeirat Westum, die PLEdoc GmbH, die Rhein-Main-Rohrleitungs-Transportgesellschaft mbH, die Stadtverwaltung Sinzig Fachbereich 3 Ordnung, die Verbandsgemeindeverwaltung Linz am Rhein und die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Koordinationsanfragen) äußerten, keine Bedenken gegen die Planung zu haben. Die übrigen beteiligten Behörden äußerten sich, mit Ausnahme der unten aufgeführten, nicht.

Die Westnetz GmbH, die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, die Struktur- und Genehmigungsdirektion Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, die Kreisverwaltung Ahrweiler, Landesplanung/Städtebau und Wasserwirtschaft wiederholten inhaltlich ihre Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung oder verwiesen darauf, was sich nicht auf die Planinhalte auswirkte.

Es gingen folgende teilweise abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Das **Forstamt Ahrweiler** äußerte keine Bedenken, wies aber auf den auch künftig zwischen Wald und Bebauung einzuhaltenden Sicherheitsabstand hin

Teilweise befinden sich im Plangebiet Gebäude, die näher am Wald liegen, als dies die aktuelle Genehmigungspraxis zuließe, sie genießen Bestandsschutz. Bei wenigen freien Baugrundstücken kann im Baugenehmigungsverfahren Klärungsbedarf bestehen, der aber auch ohne die Aufhebung des Bebauungsplans bestände. Daher wirkte sich die Stellungnahme nicht auf die Bebauungsplanaufhebung aus.

Die **Kreisverwaltung Ahrweiler, Naturschutz**, wies auf den naturschutzfachlichen Schutzstatus der beiden größeren unbebauten Teilbereiche am Rand des aufzuhebenden Bebauungsplans hin und dass dies dem Erlass einer Klarstellungssatzung entgegenstehe. Auf die vorherige Stellungnahme wurde verwiesen.

Da der Schutzstatus der beiden Teilbereiche den Vollzug von baulicher Nutzung auch innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans fraglich macht, konnte an der Aufhebung des Bebauungsplans festgehalten werden.

Die **Kreisverwaltung Ahrweiler, Brandschutz**, gab Hinweise zum Planvollzug.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Bebauungsplanaufhebung aus.

## 2.3 Satzungsbeschluss

In der Sitzung am 10.10.2024 beriet der Stadtrat über die Stellungnahmen im Detail. Es waren keine inhaltlichen Änderungen erforderlich. Der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans wurde am 10.10.2024 gefasst.

Sinzig, den 07. November 2024

gez.

LS

(Andreas Geron)

Bürgermeister