

Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig
Änderung
Stadtteil Bad Bodendorf – „Im Salchenberg“

Stadt Sinzig
Kreis Ahrweiler
Rheinland-Pfalz

Erläuterung der Änderung

in der Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

und die Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG RLP

Bearbeitungsstand: 23. Februar 2024



Abb. 1: Lageübersicht (Quelle: LANIS-RLP)



Abb. 2: Luftbild (Quelle: LANIS-RLP)

Inhaltsverzeichnis

A. Verfahren	3
B. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	4
C. Planungsanlass und Planungsziele	7
D. Erläuterung der Änderung.....	8
E. Umweltbelange.....	11
F. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	13

A. Verfahren

Der Rat der Stadt Sinzig hat in öffentlicher Sitzung am den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Bad Bodendorf für den Bereich „Im Salchenberg“ gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt, Ausgabe ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht am, fand vom bis statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Mail der Verwaltung vom beteiligt.

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung erfolgte Anfrage auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz.

Über die während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens und der Landesplanerischen Stellungnahme eingegangen Anregungen hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am beraten, die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse gefasst, den Änderungs-Entwurf angenommen und die Offenlage beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit / Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht am, fand vom bis statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Mail der Verwaltung vom beteiligt.

Über die während der Offenlage eingegangen Anregungen hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Feststellungsbeschluss gefasst.

B. Übergeordnete Planungsvorgaben

Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Zum Thema Wohnen enthält das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele und Grundsätze:

3.2 Nachhaltige Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen

3.2.1 Wohnen

Ziele und Grundsätze

G 50 Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.

G 51

Ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung in einer auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen zumutbaren Entfernung soll durch die günstige Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus- und Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden.

Begründung/Erläuterung

zu G 50 Bei der Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz soll ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnformen für Familien und Ein-Eltern-haushalte sowie für ältere und behinderte Menschen gesichert und weiterentwickelt werden. Die spezifischen Belange von Frauen, Kindern und Jugendlichen sind im Rahmen der Fortschreibung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, Verkehrsentwicklungsplanungen, Dorf- und Stadterneuerungs- bzw. Entwicklungsplanungen sowie Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung zu berücksichtigen. Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist eine hinsichtlich der Alters- und Sozialstruktur heterogene Bevölkerungszusammensetzung anzustreben. Dabei ist zum Beispiel kostengünstiges Bauland für Familien durch Ausschöpfung des städtebaulichen Instrumentariums zu mobilisieren.

zu G 51 Die Barrierefreiheit ist gesetzlich geregelt. Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit von Standorten der Wohnungsversorgung und der Daseinsvorsorge sollte eine Einbindung in örtliche bzw. regionale Personennahverkehrsnetze erfolgen, deren maximale Entfernung zu Haltepunkten nicht mehr als 300 m betragen sollte. Der nachhaltigen und umfassenden barrierefreien Gestaltung der Lebensumwelt auf allen Planungsebenen ist entsprechendes Gewicht beizumessen. Dabei hat es sich als hilfreich erwiesen, insbesondere die Beiräte und die Beauftragten für die Belange behinderter Menschen beziehungsweise die Verbände von Menschen mit Behinderungen einzubeziehen.

Da es sich vorliegend nur um wenige Baugrundstücke handelt, für die vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden soll, kommen die Grundsätze des LEP IV nicht zum Tragen. Es gibt keine Standortalternativen. Alternative wäre lediglich, auf die vorliegende Planung und Ausweisung neuer Wohnbauflächen

zu verzichten. Da es aber weiterhin, wie bundesweit, einen hohen Bedarf nach Wohnraum bzw. Bauflächen gibt, die meisten Baulücken nicht veräußert werden und nicht zum Bauen zur Verfügung stehen sowie die betroffenen Grundstückseigentümer ihrerseits bereit sind, eine Bauverpflichtung zu unterzeichnen, ist es aus Sicht der Stadt Sinzig als Träger der Planungshoheit an dieser Stelle geboten, zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen, zumal sich diese in die bestehende Ortrandlage einfügen.

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP ist das Plangebiet, wie ganz Bad Bodendorf, als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus ausgewiesen. Diese Belange stehen der geplanten Erweiterung der bebauten Ortslage nicht entgegen, da weder für Erholungssuchende Zugänge zur freien Landschaft unterbrochen werden, noch relevante Störungen des Erholungswertes durch eine Wohnbebauung zu erwarten sind.



||| Regionaler Grünzug (Z)

/// Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (G)

/// Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)

Abb. 3: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald

Ob der Regionale Grünzug betroffen ist, lässt sich aus der Karte nicht nachvollziehen. Dieser reicht nach der entsprechenden Schraffur nicht bis unmittelbar an die Bebauung. Nach der Abgrenzung im Geoportal RLP ist das Plangebiet nicht betroffen.



Abb. 4: Regionaler Grünzug (Quelle: Geoportal RLP)

Ob das Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund betroffen ist, lässt sich ebenfalls nicht eindeutig nachvollziehen. Nach der Abgrenzung im Geoportal RLP ist das Plangebiet allenfalls geringfügig am nordwestlichen Rand betroffen.



Abb. 5: Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (Quelle: Geoportal RLP)

C. Planungsanlass und Planungsziele

Die Eigentümer der Flurstücke 248/1, 1207/246, 1208/246, 1209/246 und 1210/246 möchten die vorhandene Erschließung und die Lage unmittelbar an der bebauten Ortslage nutzen, um dort künftig neue Wohnhäuser errichten zu dürfen.



Abb. 6: Bebauungsplan Vorentwurf

Die planerischen Gründe, wieso die nunmehr vorgesehenen Bauflächen nicht in den Bebauungsplan „Am Sonnenberg“ aufgenommen wurden, lassen sich nicht mehr abschließend und umfassend nachvollziehen. Der wesentliche Grund dürfte darin bestanden haben, dass die betroffenen Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sonnenberg“ keinen Bedarf für eigenen Baugrundstücke hatten und daher nicht an einer Ausweisung als Bauland interessiert waren.

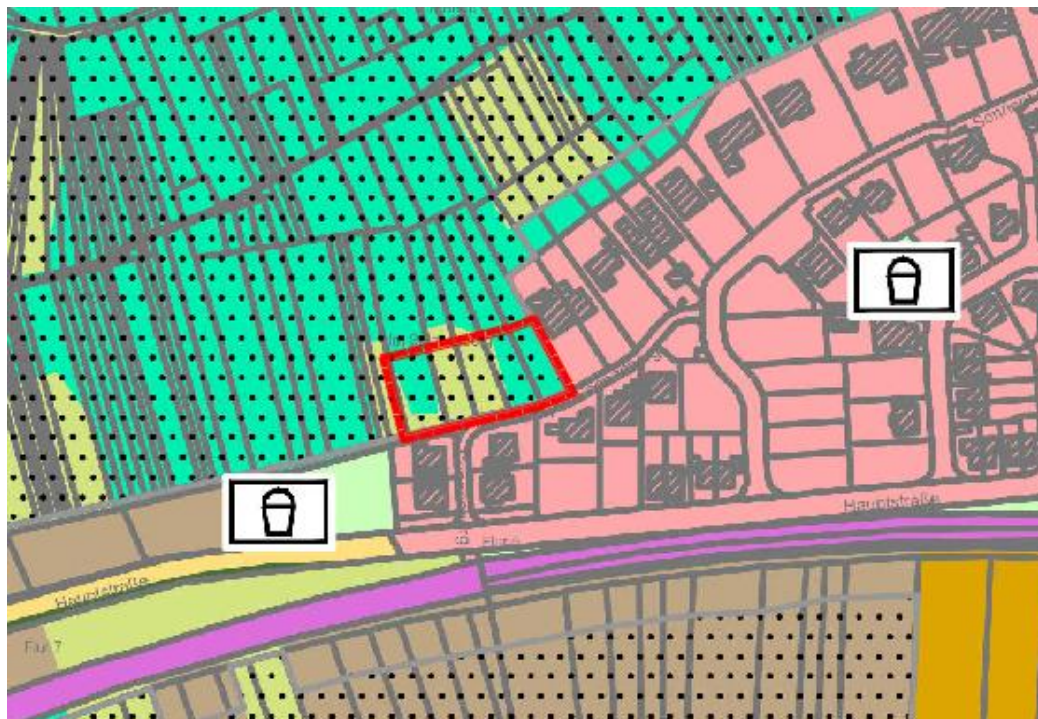
Auf den neuen Bauflächen soll nunmehr jedoch die vorhandene Bebauung auf der Nordseite der Straße Am Sonnenberg sinnvoll und zweckmäßig fortgeführt werden, wobei in Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB die neuen Häuser näher an der Straße platziert sein sollen, um unnötig lange Zugänge und Zufahrten sowie damit verbundene Flächenversiegelungen zu vermeiden.

Um die Bebauung umsetzen zu können, ist voraussichtlich eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen erforderlich, da die derzeitigen Flurstücke mit teilweise nur etwa 11 m bis 12 m Breite für ein freistehendes Wohnhaus sehr schmal sind. Es käme jedoch auch eine Doppelhausbebauung in Betracht, bei der Grundstücksgrenzen unverändert bleiben könnten.

Da der Bebauungsplan als „Angebots-Bebauungsplan“ aufgestellt wird, kann letztlich offenbleiben, ob und wie die Grundstücke ggf. neu geordnet werden.

D. Erläuterung der Änderung

bisherige Darstellung (Bestand)



Grünland Flächen
mit Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung
der natürlichen Boden- und Biotopfunktionen



Flächen für Wald und Gehölze
mit Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung
der landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen
Funktionen des Waldes



Geltungsbereich der Änderung

Abb. 7: bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bisher nicht als Baufläche dargestellt. Es sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der natürlichen Bodenfunktionen des Grünlandes und Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der landschaftsästhetischen Funktion des Waldes zugeordnet.

Der Bebauungsplan ist nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren entsprechend geändert werden. Die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sollen dazu im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt werden.

geänderte Darstellung (Planung)

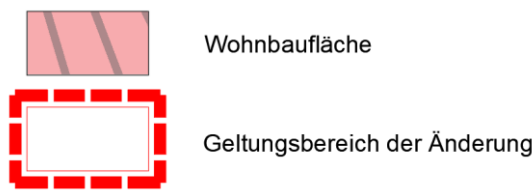
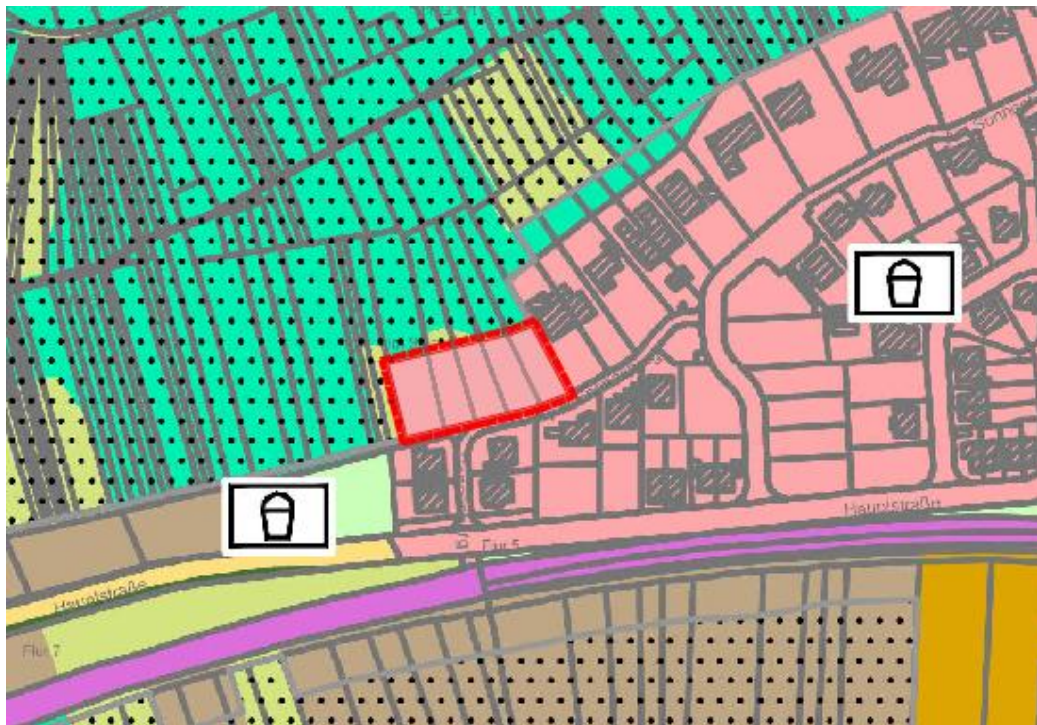


Abb. 8: geänderte/neue Darstellung im Flächennutzungsplan

Flächenbilanz

Geltungsbereich der Änderung	ca. 0,2 ha
Grünland (vorher)	ca. 0,1 ha
Wald und Gehölze (vorher)	ca. 0,1 ha
Wohnbaufläche (geändert/neu)	ca. 0,2 ha

Erschließung

Verkehrerschließung

Die Erschließung der östlichen Bauflächen ist über die Straße Am Sonnenberg gewährleistet. Die westliche Baufläche kann über den Fußweg erschlossen werden, der dafür die Zusatzfunktion einer Anliegerzufahrt erhält. Von dieser Baufläche müssen Abfallbehälter/Mülltonnen ebenso wie Sperrmüll und sonstige Abfälle zur Leerung bzw. Abholung an die Straße Am Sonnenberg gestellt werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll über Anschlüsse an das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Schmutzwasser soll der öffentlichen Kanalisation in der Straße Am Sonnenberg zugeführt werden. Die Kapazitäten sind dafür ausreichend.

Niederschlagswasser + Außengebietswasser

Da in Anbetracht der Topografie eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser auf den neuen Baugrundstücken nicht gesichert werden kann, trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen, die die Menge potenziell abzuleitenden Niederschlagswassers minimieren. Dazu wird zunächst die Grundflächenzahl, die den Flächenanteil von Gebäuden auf dem Grundstück bestimmt, auf 0,3 begrenzt. Überschreitungen durch Nebenanlagen bis zu einem GRZ-Wert von insgesamt 0,6 werden nur zugelassen, wenn diese Überschreitungen wasserdurchlässig befestigt sind, Niederschlagswasser seitlich abfließen und dort breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann oder Niederschlagswasser von solchen Flächen in anderer Weise auf dem Grundstück verwertet wird. Dazu kann z.B. eine Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung im Haus gehören, bei der statt Trinkwasser gesammeltes Niederschlagswasser verwendet und anschließend als Schmutzwasser abgeleitet wird. Bei der Brauchwassernutzung sind die die dafür geltenden allgemeinen Bestimmungen zu beachten.

Niederschlagswasser, das weder auf dem Grundstück genutzt noch versickert werden kann, ist nach den Maßgaben der Stadtwerke Sinzig auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und zeitversetzt bzw. gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Entsprechende Nachweise zur Abwasserbeseitigung sind Gegenstand des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens.

mit der Bezeichnung BT-5409-0008-2009. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der erfassten Biotope.

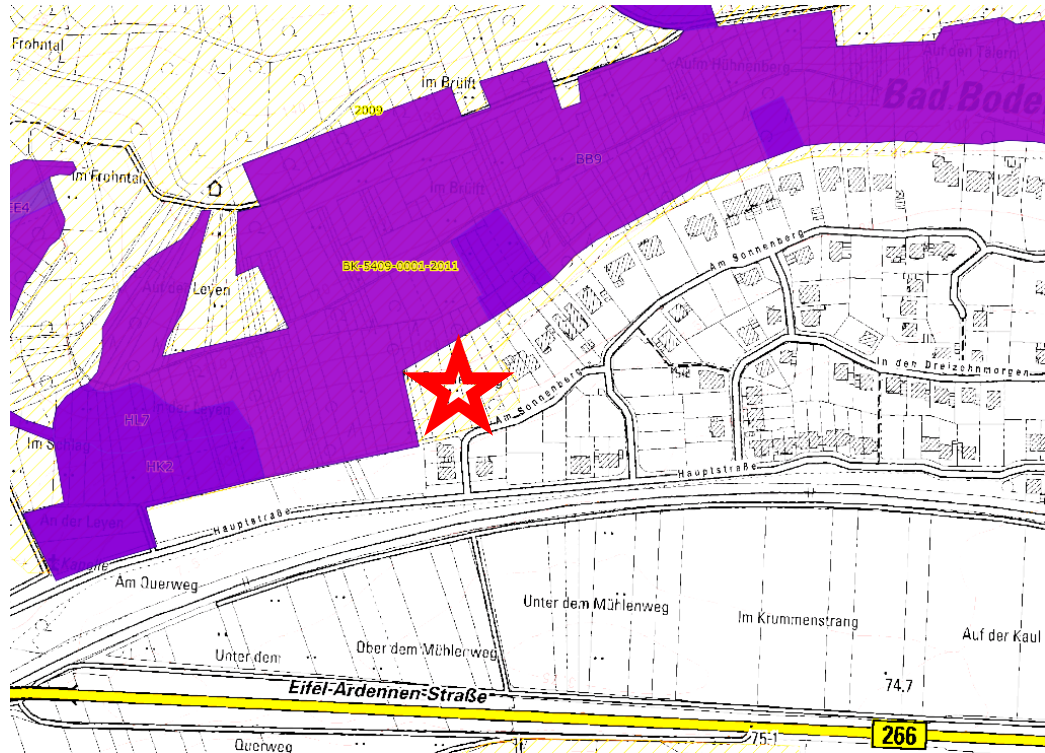


Abb. 10: Geschützte und kartierte Lebensräume/Biotoptypen (Quelle: LANIS-RLP)

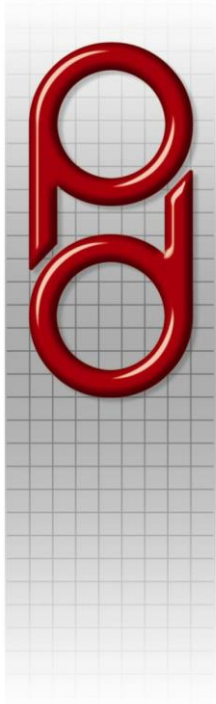
Umweltauswirkungen

Die konkreten Umweltauswirkungen bezogen auf die nachfolgend aufgeführten Schutzgüter werden im weiteren Verfahren ergänzt, insbesondere auf Basis der Umweltprüfung der im Parallelverfahren erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Salchenberg“. Dazu gehört auch ein Umweltbericht gemäß § 2a in Verbindung mit Anlage 1 BauGB.

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Pflanzen und Tiere
- Schutzgut Boden und Wasser
- Schutzgut Klima und Luft
- Schutzgut Landschaftsbild
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

F. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

	BEARBEITET
<p>PLANUNGSBÜRO DITTRICH</p> <hr/> <p>Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt / Wied</p> <p>Telefon: 02683/9850 -0 Telefax: 02683/9850-99</p> <p>www.pd-dittrich.de info@pd-dittrich.de</p>	

	ANERKANNT:
	<p>Stadt Sinzig Andreas Geron Bürgermeister</p>
	<p>..... Sinzig,</p>