Bebauungsplan Nr. 10
"Teilbereich Kurgebiet Bad Bodendorf"
Teilplan A

Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Stadt Sinzig
Kreis Ahrweiler
Rheinland-Pfalz

Begründung

in der Fassung für die frühzeitige Beteiligung
der Öffentlichkeit nach § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB
sowie
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 13a i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 9. September 2026

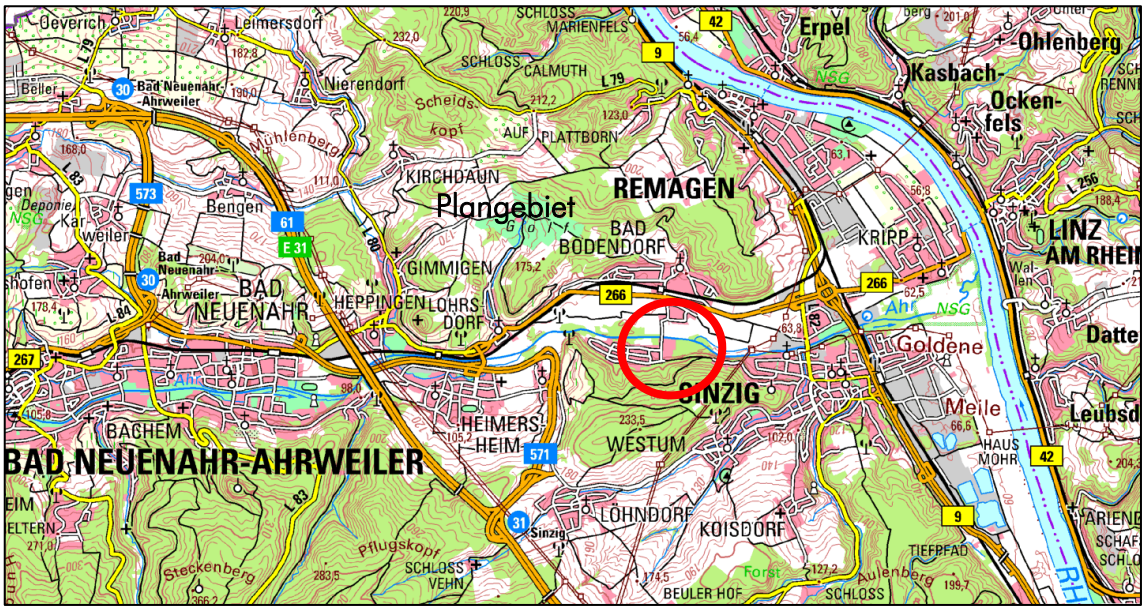


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle: LANIS-RLP)



Abb. 2: Luftbild (Quelle: LANIS RLP)

Inhaltsverzeichnis

A. Verfahren 4
B. Planungsanlass und Planungsziel 5
C. Übergeordnete Planungsvorgaben 12
D. Erläuterung der Planung 17
E. Begründung der Festsetzungen 22
F. Umweltbelange 24
G. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk 31

Abbildungen

Abb. 1: Lageübersicht (Quelle: LANIS-RLP) 2
Abb. 2: Luftbild (Quelle: LANIS RLP) 2
Abb. 3: Überplanung des bisher geltenden Bebauungsplanes von 1982 4
Abb. 4: aktuelle Planung des Thermalbades vom 30.06.2026 (Lageplan) 7
Abb. 5: aktuelle Planung des Thermalbades vom 30.06.2026 (Schnitte) 8
Abb. 6: aktuelle Planung des Thermalbades vom 30.06.2026 (Schnitte) 9
Abb. 7: Planung des Tourismusgebäudes vom 06.02.2026 9
Abb. 8: Planung des Tourismusgebäudes mit Parkplatz vom 06.02.2026 10
Abb. 9: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 13
Abb. 10: Darstellung im Flächennutzungsplan 15
Abb. 11: Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kurbereich Sinzig / Bad Bodendorf“, vereinfachte Änderung von 1982 16
Abb. 12: vorhandene Wasserleitungen (im Bereich Thermalbad) 21
Abb. 13: Schutzgebiete (Quelle: LANIS RLP) 24
Abb. 14: Schutzgebiete (Quelle: Landschaftsplan) 25
Abb. 15: Biotopverbund (Quelle: Landschaftsplan) 26
Abb. 16: Maßnahmen (Quelle: Landschaftsplan) 27
Abb. 17: Hochwassergefahrenkarte 29
Abb. 18: Hochwasservorsorge 29
Abb. 19: Sturzflut bei außergewöhnlichen Starkregen (SR17, 1 Std.) 30

A. Verfahren

Der Rat der Stadt Sinzig hat in öffentlicher Sitzung am 26.02.2026 den Beschluss für die (Neu)Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Teilbereich Kurgebiet Bad Bodendorf“ gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt, Ausgabe ..... ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird in vier Teilpläne aufgeteilt.

Das Verfahren erfolgt nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Bauflächen, die teilweise durch die „Ahrflut“ von 2021 zerstört wurden und für die bereits Baurecht nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan von 1982 besteht. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Teilplans A werden mit dessen Bekanntmachung die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1982 aufgehoben und unwirksam.

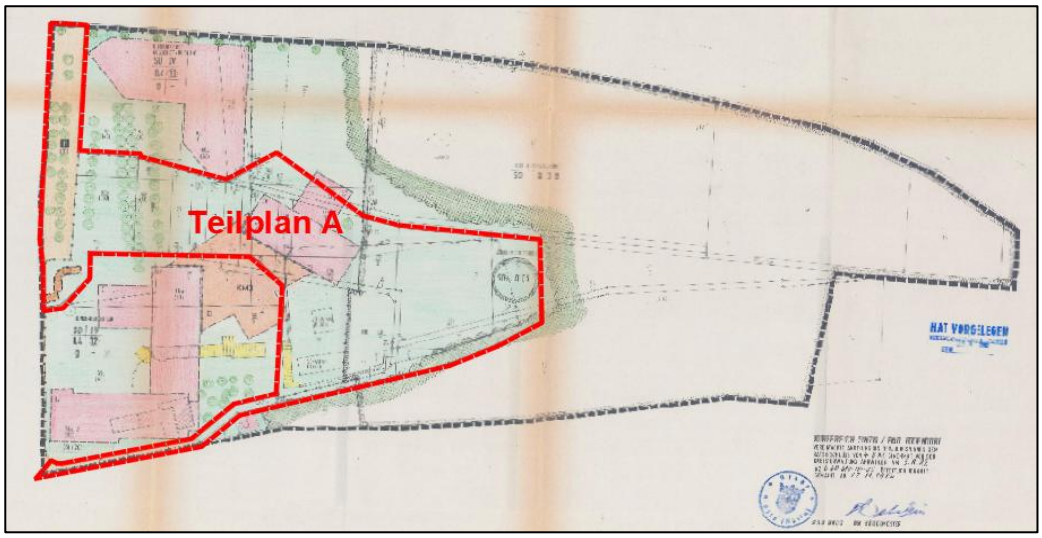


Abb. 3: Überplanung des bisher geltenden Bebauungsplanes von 1982

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht am ....., fand vom ..... bis ..... statt.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben/mail der Verwaltung vom ....., mit Firstsetzung zum .....

Mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat sich der Rat der Stadt Sinzig in öffentlicher Sitzung am ..... befasst, entsprechende Abwägungsbeschlüsse getroffen, den Planentwurf angenommen und die Verwaltung mit der Durchführung der Offenlage / Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

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 /Veröffentlichung eingegangen Anregungen hat der Rat der Stadt Sinzig in öffentlicher Sitzung am ……. beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss gefasst.

B. Planungsanlass und Planungsziel

Der Rat der Stadt Sinzig hat in öffentlicher Sitzung am 26.02.2026 über die (Neu)Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Teilbereich Kurgebiet Bad Bodendorf" gemäß der nachfolgenden Vorlage beraten.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 10 Flur 13 - Flur 14 Kurgebiet der Gemeinde Bodendorf - Teil B" in Sinzig-Bad Bodendorf waren von der Flutkatastrophe in der Nacht vom 14./15.07.2021 in besonderem Maße betroffen. Um den Betroffenen im Plangebiet den Wiederaufbau mit einer hochwasser-/-sturzflutangepassten Bebauung zu erleichtern, soll der Bebauungsplan teilweise neu überplant werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig weist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit unterschiedlichen Nutzungen (Thermalbad, Kur, Brunnen, Wassergewinnung, Parkanlage) aus.

lm Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 ist der östliche Teil des Plangebietes als „Vorranggebiet regionaler Biotopverbund" dargestellt.

Am nördlichen Gebietsrand verläuft die Ahr, die u.a. als „Natura-2000-Gebiet FFH-7000-013 „Ahrtal" ausgewiesen ist.

Der rechtswirksame Bebauungsplan liegt in der Fassung der 2. Änderung vom12.11.1982 vor. Der Bebauungsplan setzt die Baufenster mit der Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiete (Zweckbestimmungen: Kur - Kurzentrum und kurbezogene Gebäude, Quellenschutzgebiet Q I A / Q II B und Kurrandgebiet - Wohnpark Freizeit und Erholung)" fest. Zulässig sind ebenfalls Wohnnutzungen, die reinen oder allgemeinen Wohngebieten entsprechen.

Im Kurgebiet Bad Bodendorf werden derzeit mehrere Projekte entwickelt. Die Stadt Sinzig plant derzeit den Wiederaufbau des Thermalbades, des Tourismusbüros und des Wohnmobilstellplatzes. Ein privater Bauherr plant den Bau einer Großküche. Die Vorhaben weichen von den Festsetzungen des

Bebauungsplans zum Teil erheblich ab, so dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Dies erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes.

Mit dem Bebauungsplan werden die Bauvorhaben der Stadt und des privaten Vorhabenträgers planerisch festgestellt.

Weiterer Anlass für das Bebauungsplanverfahren ist die teilweise Neufassung des mittlerweile 58 Jahre alten Bebauungsplanes. Das Planungsziel ist es, den aktuellen bauleitplanerischen Regelungsbedarf zu ermitteln, die dafür erforderlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen neu zu fassen und für Teilbereiche, z.B. Waldflächen, für die kein bauleitplanerischer Regelungsbedarf besteht, ggf. den derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan aufzuheben und diese Flächen dem unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Dort gelten dann die allgemeinen natur- und forstrechtlichen Bestimmungen.

Verwaltungsseitig wird eine Neu-Aufstellung des Bebauungsplanes empfohlen. Das Plangebiet umfasst sowohl städtische Grundstücke als auch Privatgrundstücke in der Gemarkung Bodendorf, Flur 13 und Gemarkung Sinzig, Flur 15. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 11,5 ha.

Ob eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist und welches Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans in Frage kommt, wird die weitere Planung ergeben.

Im Anschluss wurden seitens der Verwaltung und des Planers zunächst die grundlegenden Planungserfordernisse ermittelt. Daraus resultiert als erster Schritt, dass das Plangebiet des Ausstellungsbeschlusses in vier Teilpläne A bis D aufgeteilt wird.

Der Teilplan A hat dabei eine vorrangige Priorität, da damit die planungsrechtlichen bzw. bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für den Wiederaufbau der Tourismus-Information und des Thermalbades geschaffen und gesichert werden sollen. Zudem soll damit die Voraussetzung für die Wiederherstellung und Wiederaufnahme der Nutzung der Wohnmobilhafens gewährleistet werden. Darüber hinaus soll ermöglicht werden, die Wohnmobilhafen als hochwassergerechte Nutzungsoption bei Bedarf erweitern zu können.

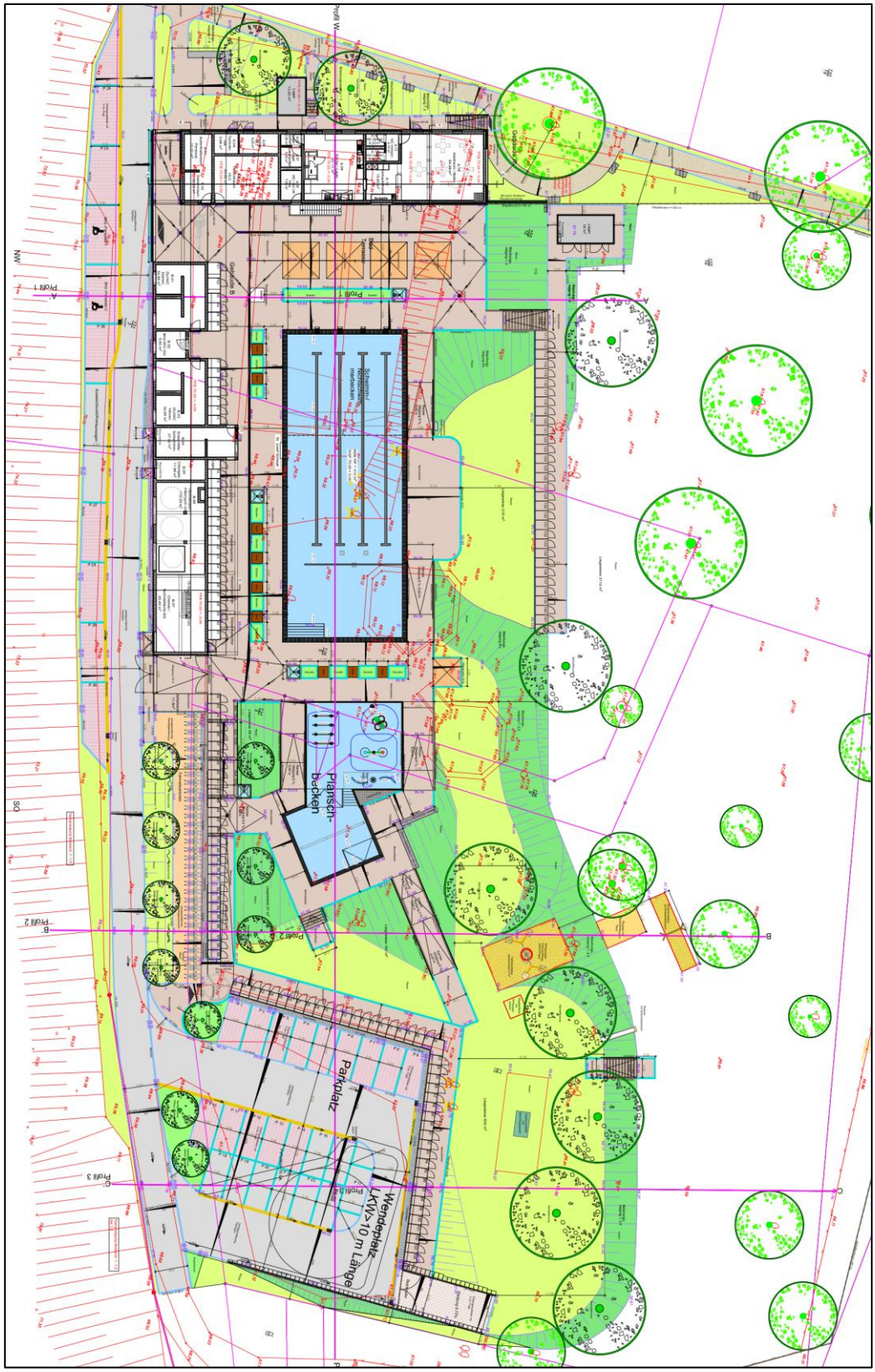


Abb. 4: aktuelle Planung des Thermalbades vom 30.06.2026 (Lageplan)

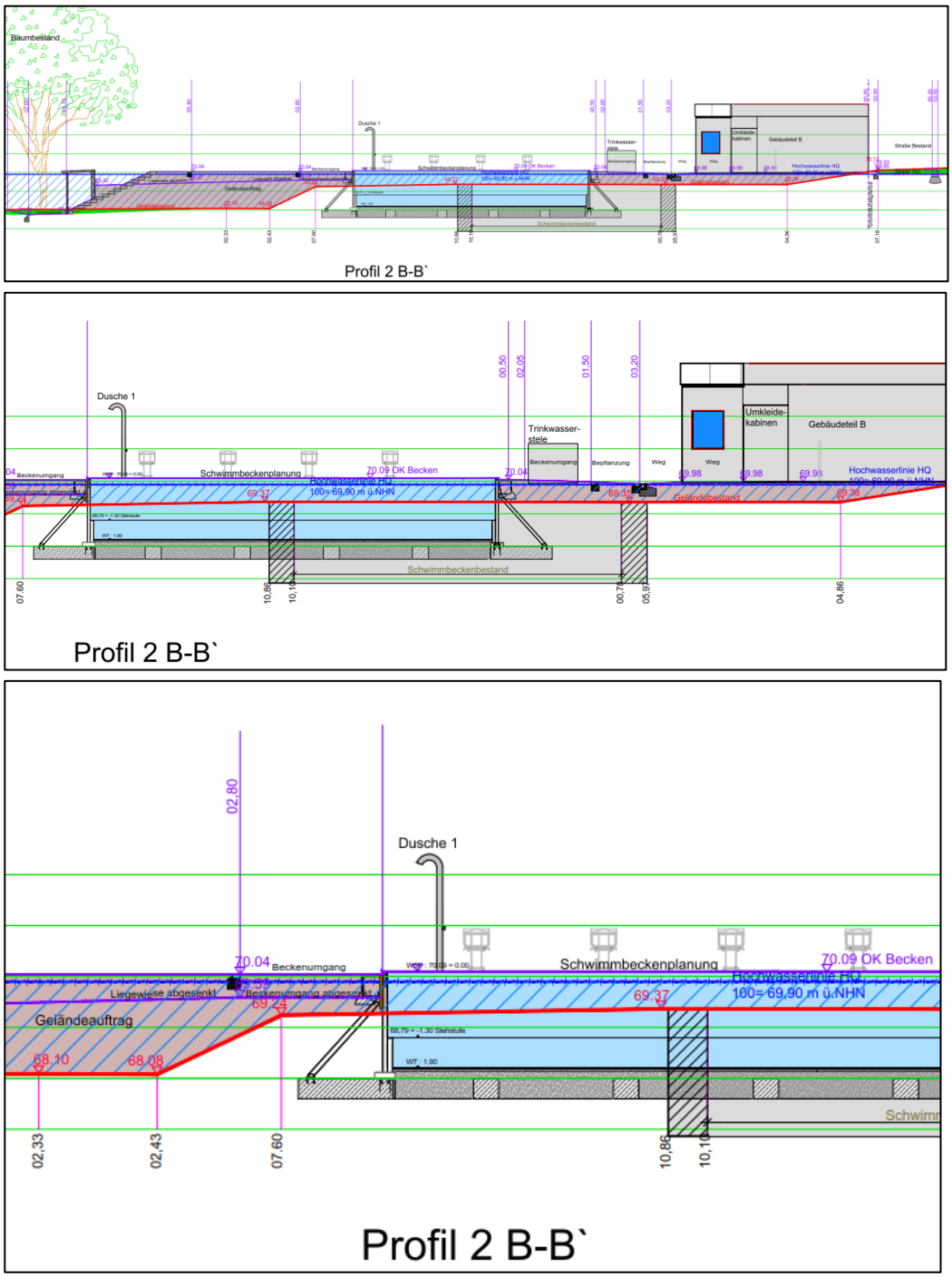


Abb. 5: aktuelle Planung des Thermalbades vom 30.06.2026 (Schnitte)

Das Thermalbad ist so geplant, dass die baulichen Hauptbestandteile oberhalb der Hochwasserlinie für ein HQ 100 von 69,90 m über NHN liegen. Das gilt für den überwiegenden Teil der Gebäude (69,98 m über NHN) sowie für das Schwimmbecken und den Beckenumgang (70,04 m über NHN). Dafür sind entsprechende Aufschüttungen (Geländeauftrag) vorgesehen.

Der überwiegende Teil der Freiflächen wird nur mit wenig Geländeauftrag modelliert und bleibt unter der Höhe des HQ 100 von 69,90 m über NHN (blau schraffiert), wie die nachfolgende Abbildung im Überblick zeigt.

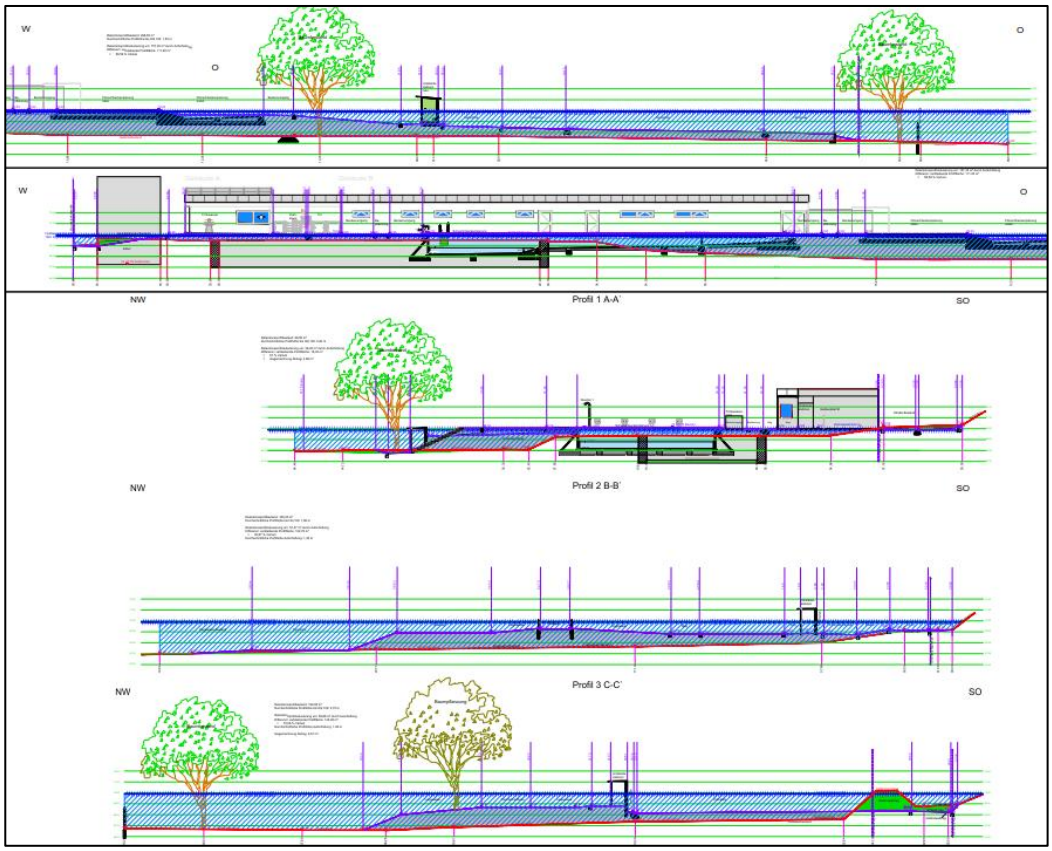


Abb. 6: aktuelle Planung des Thermalbades vom 30.06.2026 (Schnitte)

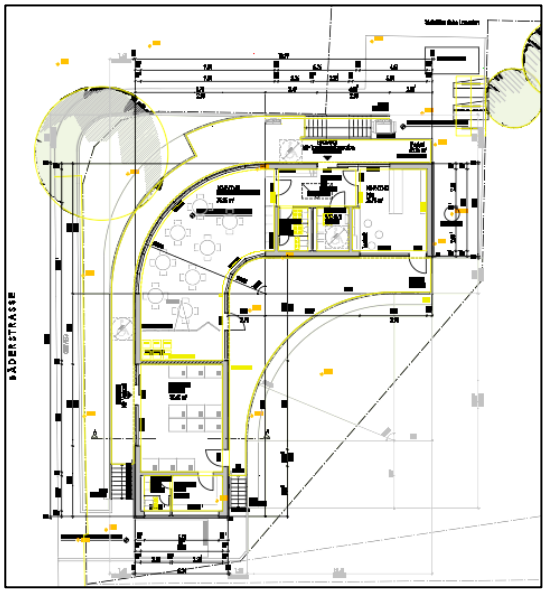


Abb. 7: Planung des Tourismusgebäudes vom 06.02.2026

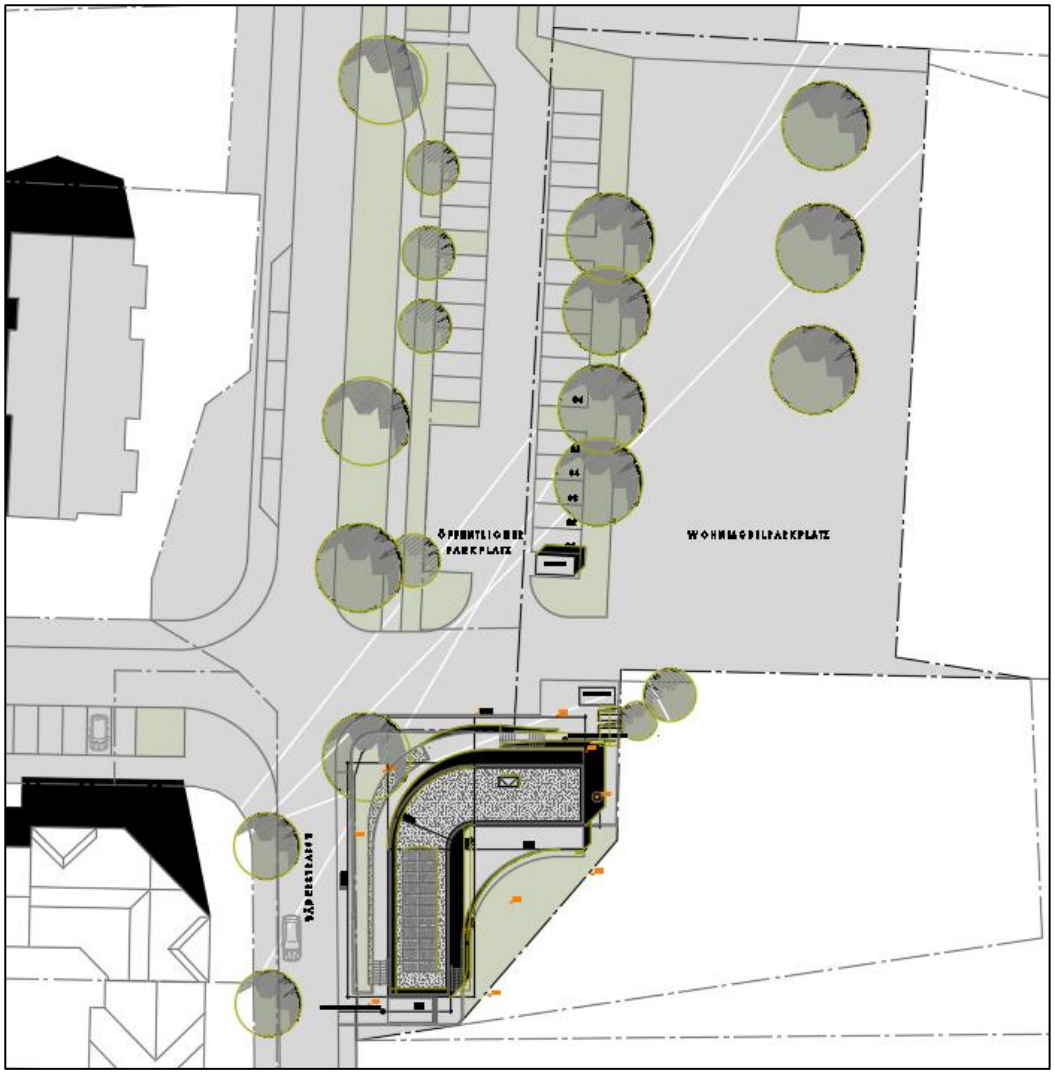


Abb. 8: Planung des Tourismusgebäudes mit Parkplatz vom 06.02.2026

Auch das neue Tourismusgebäude ist mit einer Erdgeschosshöhe von 70,10 m über NHN so geplant, dass es oberhalb der Hochwasserlinie für ein HQ 100 von 69,90 m über NHN liegt.

Beide Planungen sind so an die Erfordernisse des Hochwasserschutzes angepasst.

Größere Gebäude, die nach dem rechtwirksamen Bebauungsplan von 1982 auch im Teilplan A möglich und zulässige gewesen wären und bei künftigen Fluten massive Abflussbarrieren hätten bilden können, sind nicht mehr vorgesehen.

Für die Teilpläne B und C erfolgen gesonderte Beteiligungsverfahren, die zwar ebenfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgesehen sind, bei denen jedoch nicht auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden soll. Bei diesen beiden Teilplänen gilt es, entsprechend der dort vorhandenen oder geplanten privaten Nutzung die Gebietsart nach BauNVO von einem Sondergebiet (§11) teilweise in ein Mischgebiet (§ 6, Teilplan B) und teilweise in ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4, Teilplan C) zu überführen und umzuwidmen. Die frühzeitige Beteiligung soll dabei wichtige Informationen seitens der Öffentlichkeit und der Fachbehörden bieten, die in der weiteren Planung berücksichtigt werden können.

Für den Teilplan B gibt es Planungen eines Investors u.a. für eine Großküche, die aber noch nicht hinreichend konkretisiert sind.

Der Teilplan C umfasst die Bereiche nahe der Ahr, die bereits vollkommen baulich genutzt sind und in ihrer Nutzung weitgehend unverändert bleiben sollen, insbesondere um keine zusätzlichen oder höheren Risiken und Schadenspotenziale für mögliche künftige Hochwasserereignisse zu schaffen und zuzulassen. Für den Teilplan C käme alternativ auch in Betracht, den dafür derzeit geltenden Planbereich von 1982 mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufzuheben und bauliche Veränderungen unter Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes nach § 34 BauGB zu beurteilen und zuzulassen.

Für den Wald im Teilplan D gibt es keinen erkennbaren bauleitplanerischen Regelungsbedarf. Da ein Bebauungsplan im gleichen Verfahren aufzuheben ist, wie er auch aufgestellt wurde, kommt dafür nur ein Regelverfahren in Betracht. Verfahren nach § 13a BauGB gab es 1982 noch nicht. Da die derzeitigen Festsetzungen im Teilplan D der bestehenden Nutzung als Wald nicht entgegenstehen, kann das Aufhebungsverfahren als letzter Schritt der Gesamtplanung erfolgen, sobald die Verfahren für die drei Teilpläne A bis C abgeschlossen sind. Die frühzeitige Beteiligung kann bereits parallel zu den beiden Teilplänen B und C seitens der Verwaltung vorgenommen werden. Dazu bedarf es keiner umfangreichen Planunterlagen.

C. Übergeordnete Planungsvorgaben

Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Die Ziele der Landesplanung sind im Wesentlichen bereits im Flächennutzungsplan berücksichtigt und dafür relevant, weniger für die verbindliche Bauleitplanung. Ungeachtet dessen gilt es jedoch die Grundsätze und Ziele auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten, u.a.

G 80 *Den Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit, Erholung und Sport soll durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen sowie von Einrichtungen Rechnung getragen werden. Hier sind altersstruktur und geschlechtsbedingte Nachfrageveränderungen zu berücksichtigen.*

G 81 *Der Förderung der Sportinfrastruktur sollen umfassende Entwicklungsempfehlungen zur regionalen Sportstättenentwicklung zugrunde gelegt werden.*

G 82 *Der Bau kommunaler Sportanlagen (insbesondere der Bäderbau) soll zukünftig vermehrt gemeindeübergreifend organisiert werden. Dabei sind die Belange von Schulen, Vereinen und Familien in Einklang zu bringen.*

G 83 *Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen sollen möglichst wohnungsnah (zum Beispiel öffentliche Grünanlagen und Parks oder Kleingartenanlagen) und mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel vorgehalten werden.*

Z 84 *Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen mit hohem Besucherverkehr sind vorrangig den Mittel und Oberzentren zuzuordnen. Ausnahmsweise können solche Einrichtungen auch an anderen Standorten im ländlichen Raum errichtet werden.*

Diese Grundsätze und Ziele werden beachtet. Das Kurgebiet dient dabei nicht nur der ortsansässigen Bevölkerung, sondern traditionell auch Gästen von außerhalb der Stadt Sinzig als Mittelzentrum.

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP ist das Plangebiet, wie ganz Bad Bodendorf, als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus ausgewiesen. Diesen Belangen trägt die vorliegende Planung Rechnung.

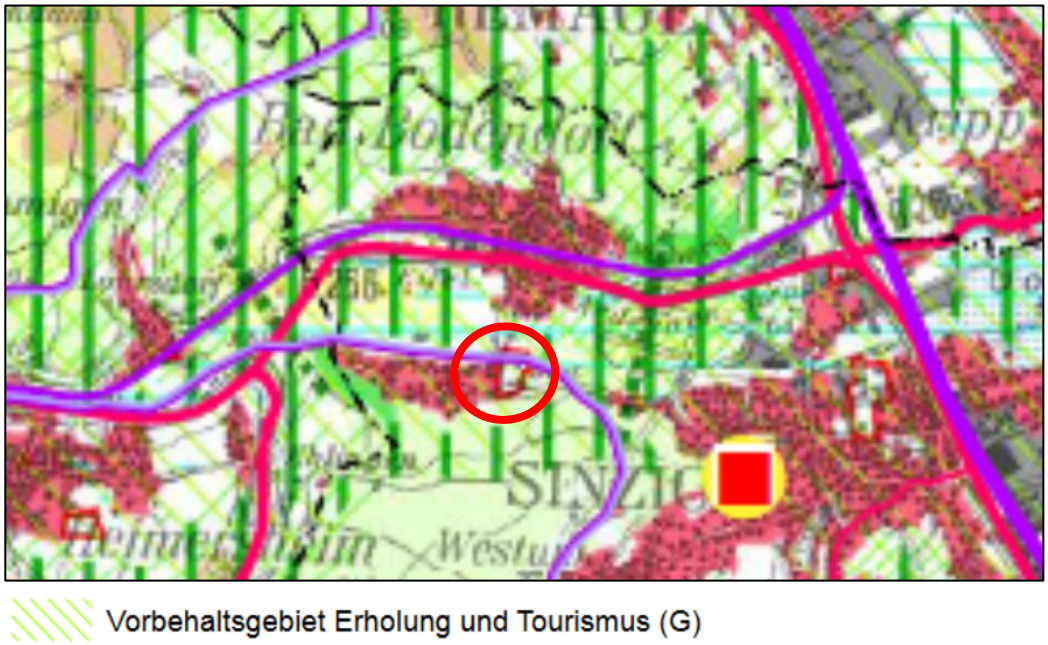


Abb. 9: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald

Darüber hinaus sind selbstverständlich u.a. auch aus den Erfahrungen mit der „Ahrflut" 2021 die Belange des Hochwasserschutzes in besonderer Weise zu beachten. Das gilt insbesondere für die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist.

Darin ist ausgeführt:

1. Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

I.1.2 (G) Bei raumbedeutsamen Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen neben den fachrechtlich erforderlichen Belangen auch wasserwirtschaftliche Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen zugrunde

gelegt werden. Gleichfalls sollen die volkswirtschaftlichen Auswirkungen dieser Ereignisse zugrunde gelegt werden, soweit diesbezügliche Daten und Bewertungskriterien bekannt oder bei öffentlichen Stellen verfügbar sind.

2. Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

...

Die aufgeführten Aspekte werden bei der vorliegenden Planung detailliert auf Vollzugsebene beachtet. Die Planungen zum Neubau des Thermalbades sind mit den relevanten Fachbehörden bezüglich deren Lage im Überschwemmungsgebiet der Ahr und der diesbezüglich zu beachtenden Vorgaben und Bestimmungen ausführlich abgestimmt. Die Planungen und Abstimmungen sind weitgehend im Rahmen des Wiederaufbaus nach der „Ahrflut" abgeschlossen und genehmigungsfähig. Es gilt nunmehr, dazu die entsprechenden bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen und den Bebauungsplan von 1982 den aktuellen Erfordernissen anzupassen. Da es sich um Vorhaben der Stadt Sinzig handelt, ist es nicht geboten, umfangreiche bauleitplanerische Festsetzungen und Regelungen, die für die Genehmigungsfähigkeit der Vorhaben nicht zwingend erforderlich sind. Es gilt in erster Linie, bestehende bauleitplanerische Regelungen aufzuheben, die eine Genehmigungsfähigkeit der geplanten Vorhaben in Frage stellen oder ausschließen.

Flächennutzungsplan

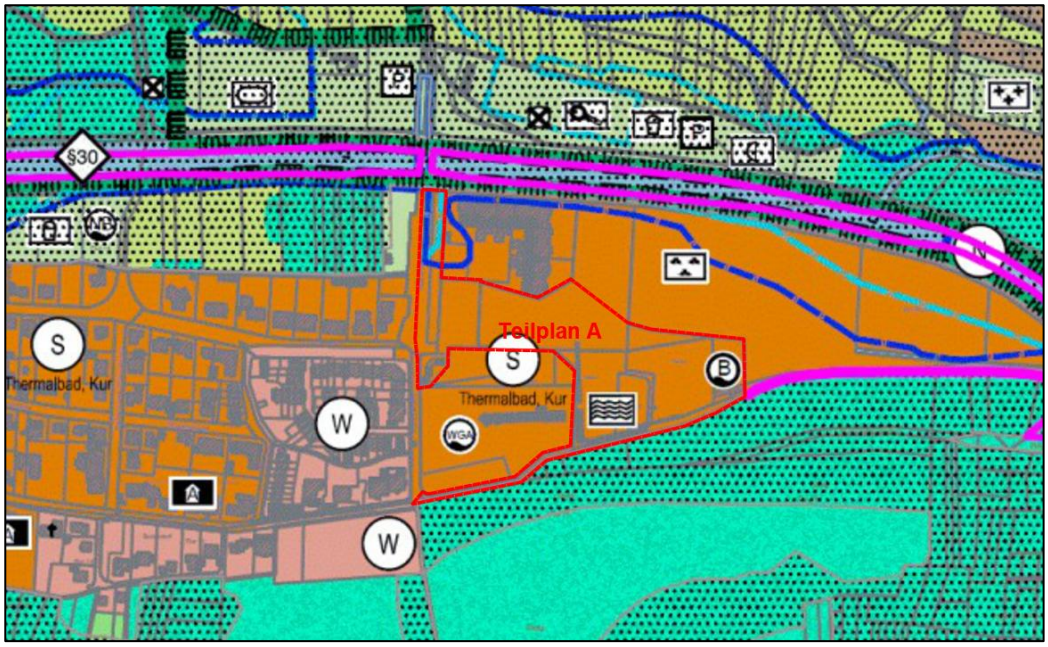


Abb. 10: Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Thermalbad, Kur“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, auch wenn im Bebauungsplan Teilbereiche als öffentliche Verkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Parkplatz, Verkehrsberuhigter Bereich (Zufahrt für Anlieger und Thermalbad-Besucher)) und öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden solche Differenzierungen nicht getroffen.

bestehende Bebauungspläne

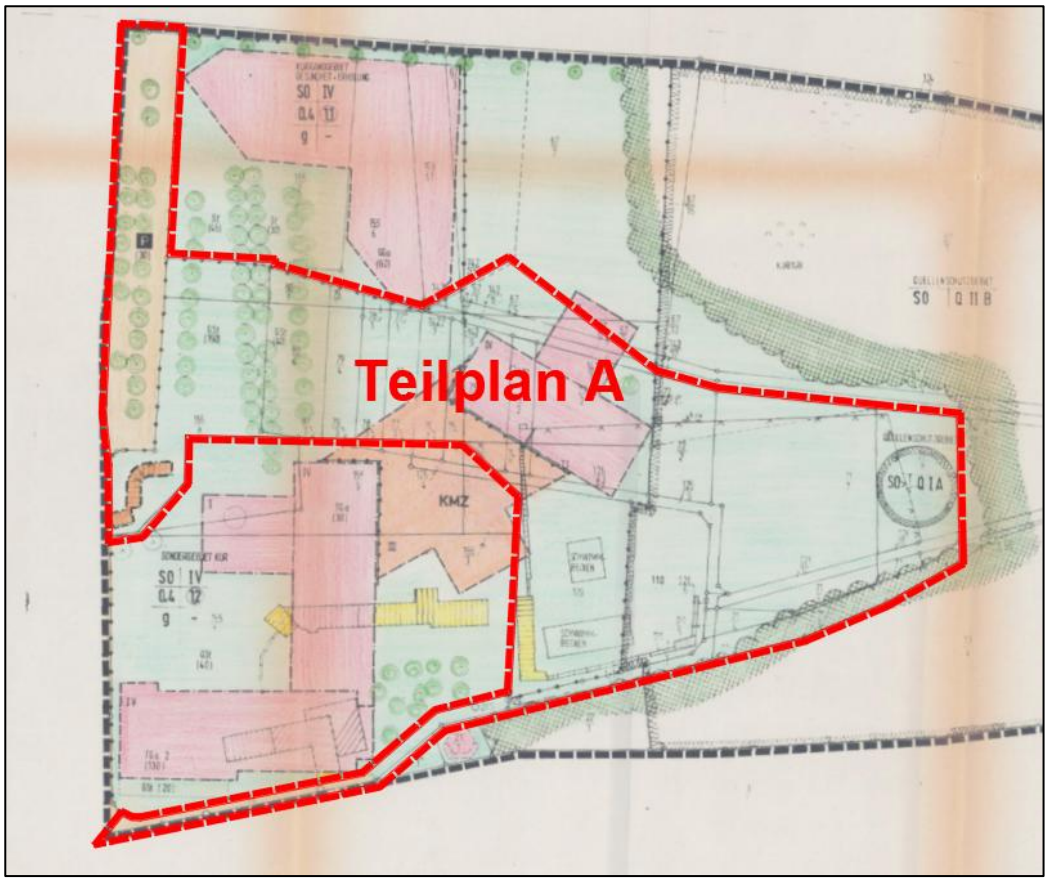


Abb. 11: Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kurbereich Sinzig / Bad Bodendorf", vereinfachte Änderung von 1982

Wie die Abbildung zeigt, besteht für den Teilplan A bereits Baurecht für Kuranlagen nach dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan von 1982.

Dieser lässt u.a. mit Baugrenze einen Baukörper zu, der den Teilplan A etwa mittig quert. Westlich der Baufläche sind innerhalb des Sondergebietes 190 Stellplätze verzeichnet. Östlich sind in den Kartengrundlagen die baulichen Anlagen des Thermalbades zu erkennen. Um die Thermalquelle sind Schutzgebiete Q I A und Q II B dargestellt, für die es jedoch keine verbindliche Rechtverordnung gibt. Die textlichen Festsetzungen des derzeit wirksamen Bebauungsplanes von 1982 werden für den Teilplan A durch die neu getroffenen Festsetzungen vollständig ersetzt und somit aufgehoben.

Entscheidend für die neuen Planungen nach der „Ahrflut" ist, dass das angepasste/neue Baurecht im Gegensatz zum bestehenden Baurecht diesen Planungen nicht entgegensteht und nicht mehr regelt als zur Umsetzung der neuen Planungen zwingend erforderlich. Es handelt sich um Vorhaben der Stadt Sinzig, die sich selbst nicht unnötig bauleitplanerisch einschränken muss.

Klimaschutz

Die besonderen Belange und Anforderungen des Klimaschutzes werden im Rahmen der weiteren Planung ermittelt und entsprechend berücksichtigt.

Zu diesen Belangen und Anforderungen können folgende Aspekte gehören:

- Reduzierung/Minimierung baulich genutzter und/oder versiegelter Flächen
- wasserdurchlässige Befestigung befahr- oder begehbarer Freiflächen
- Begrünung der Dachflächen, möglichst als Flachdächer zur Regenrückhaltung und zum Temperaturausgleich (zusätzlich als Lebensraum für Pflanzen und Tiere)
- zusätzliche Nutzung von Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie (Solarthermie oder Photovoltaik)
- Nutzung sonstiger regenerativerer Energieformen (Wärmeplanung)
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Vermeidung von Hochwasser und Hochwasserschäden an den vom Abfluss betroffenen Gewässern
- Vermeidung von Hochwasserrisiken und -schäden für bauliche Anlagen und Nutzungen im Plangebiet
- besondere Berücksichtigung von Starkregenereignissen
- intensive Begrünung von Freiflächen und Gebäuden mit Schatteneffekten zur Minimierung von Hitze- und (Luft-)Trockenheitsspitzen
- Förderung der Elektromobilität und alternativer Mobilitätskonzepte als Alternative zur Kfz mit Verbrennungsmotor
- ...

D. Erläuterung der Planung

Planzeichnung

Die Planzeichnung umfasst grundsätzlich den Teil der Gesamtplanung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Teilbereich Kurgebiet Bad Bodendorf" als Teilplan A, der sich im Eigentum der Stadt Sinzig befindet und für den es nach der „Ahrflut“ 2021 einen bauleitplanerischen Regelungsbedarf zum Wiederaufbau gibt.

Der öffentliche Parkplatz an der Bäderstraße war bereits Bestandteil des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 1982 und wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ lediglich nach seinen tatsächlichen Abmessungen (ca. 2.643 qm) angepasst. Der Parkplatz reicht nicht so weit nach Norden zur Ahr hin, wie im Plan von 1982 bestimmt. Der Teilbereich, der nicht zum Parken dient, wird daher als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ (ca. 641 qm) festgesetzt. Der westliche Randbereich gehört zudem zur Bäderstraße und wird entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche (ca. 345 qm) festgesetzt.

An der südlichen Planbereichsgrenze erfolgt die Zufahrt zum Thermalbad, das neu wiederaufgebaut werden soll und für das es bereits entsprechende Planungen gibt. Die Zufahrt umfasst die Flurstücke 181 und 131/3 sowie Teilflächen des Flurstücks 71/2. Auf dem Flurstück 71/2, das deutlich breiter ist als die beiden westlichen Flurstücke, soll es durchgängig bei einer befahrbaren Breits von 4,50 m bleiben. Ein Teil des Flurstück 71/2 wird daher in das Sondergebiet für das Thermalbad einbezogen. Entgegen der aktuellen Vorhabenplanung soll einen Wendemöglichkeit für Pkw sowie u.a. Zulieferer und Abfallsammelfahrzeuge nicht auf dem Parkplatz des Thermalbades geboten werden, sondern östlich des Thermalbades. Dafür stehen die städtischen Flurstücke 71/10 und 126/11 zu Verfügung. Die Wendeanlage ermöglicht Pkw in einem Zug zu Wenden und Abfallsammelfahrzeugen (bis zu 3-achsig) mit einmaligem Zurücksetzen. Die Zufahrt einschließlich Wendeanlage ist in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (ca. 1.631 qm) für Anlieger und Thermalbad-Besucher bestimmt.

Östlich der Wendeanlage verbleibt auf den Flurstücken 71/3, 71/10, und 126/11 eine öffentliche Grünfläche als Teil des Kurparks.

Das Sondergebiet, das letztlich den verbleibenden öffentlichen Teil des Kurgebietes von 1982 umfasst, ist in vier Teilflächen gegliedert.

Auf der Teilfläche SO-1 (ca. 657 qm) soll ein neues Gebäude errichtet werden, dass der Informationen von Gästen/Touristen dient. Dafür gibt es bereits konkrete Planungen, an denen sich die Abgrenzung und die Baugrenzen orientieren. Die Teilfläche SO-1 (Tourismus-Information) gehört zum städtischen Flurstück 155/21. Diese Flurstück 155/21 wird auf der westlichen Seite nach Norden zur Ahr hin in einer Breite von etwa 8 bis 10 m vom öffentlichen Parkplatz überdeckt.

Zusammen mit einem großen Teil des östlich angrenzenden Flurstücks 155/17 soll der restliche Teil des Flurstücks 155/21 für neue Wohnmobilstellplätze genutzt werden. Der bisherige „Wohnmobilhafen" wurde, ebenso wie das Thermalbad bei der „Ahrflut" 2021 zerstört, soll wieder aufgebaut und entsprechend den dafür verfügbaren Flächen vergrößert werden. In der Planzeichnung ist dafür die Teilfläche SO-2 „Wohnmobilstellplätze" als Fläche für Stellplätze (Hauptnutzung) in einer Größe von etwa 8.553 qm festgesetzt.

Die Teilfläche SO-3 (ca. 12.725 qm) ist für das neue Thermalbad bestimmt und umfasst die Flurstücke 71/10 (teilweise), 71/12 (teilweise), 71/13, 71/15, 110, 126/6, 126/9, 126/11 (teilweise), 131/5, 155/17 (teilweise) und 155/18. Die festgesetzten Baugrenzen lassen Gebäude und Schwimmbecken bis zu einem Abstand von 45 m zur Zufahrtsstraße zu. Darüber hinaus sind zwei kleine Teil mit Baugrenzen versehen, auf denen die vorliegende Projektplanung weitere Gebäude vorsieht.

Die Teilfläche SO-4 (ca. 1.438 qm) umfasst das Flurstück 71/8, auf dem sich die Thermalquelle befindet.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen ist in der Planzeichnung das Überschwemmungsgebiet der Ahr nachrichtlich dargestellt.

Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 28.830 m²
Sondergebiet SO-1 (Tourismus-Information)	ca. 657 m²
Sondergebiet SO-2 (Wohnmobilhafen)	ca. 8.553 m²
Sondergebiet SO-3 (Thermalbad)	ca. 12.725 m²
Sondergebiet SO-4 (Thermalquelle)	ca. 1.438 m²
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 345 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Parkplatz)	ca. 2.643 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt Thermalbad + Wendeanlage)	ca. 1.631 m²
öffentliche Grünfläche	ca. 838 m²

Erschließung

Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die städtische Bäderstraße, die westlich vorbeiführt. Diese schließt südlich an die Burggrafenstraße an, die das Plangebiet mit dem östlich gelegenen Innenstadtbereich verbindet. Das Rathaus in einer Entfernung von rund 3 km ist mit einem Pkw in etwa 5 Minuten, mit einem Fahrrad in etwa 10 Minuten und zu Fuß in etwa 40 Minuten zu erreichen. Mit dem Bus als öffentlichem Verkehrsmittel sind es von der Haltestelle Thermalfreibad bis zur Haltestelle Amtsgericht/Rathaus an der Barbarossastraße etwa 11 Minuten Fahrzeit.

Nach Norden führt die Bäderstraße zur Landesstraße L 266 / Ahrtalstraße als überörtlicher Verkehrsverbindung von der östlich gelegenen Rheinfähre Linz/Kripp und der linksrheinischen Bundesstraße B 9 nach Westen ins Ahrtal.

Das Thermalbad wird über einen städtischen Weg erschlossen, der entsprechend funktionsgerecht hergestellt ist und um eine Wendeanlage östlich des Thermalbadgeländes ergänzt werden soll.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Das gilt sowohl für die Trink- als auch für die Löschwasserversorgung.

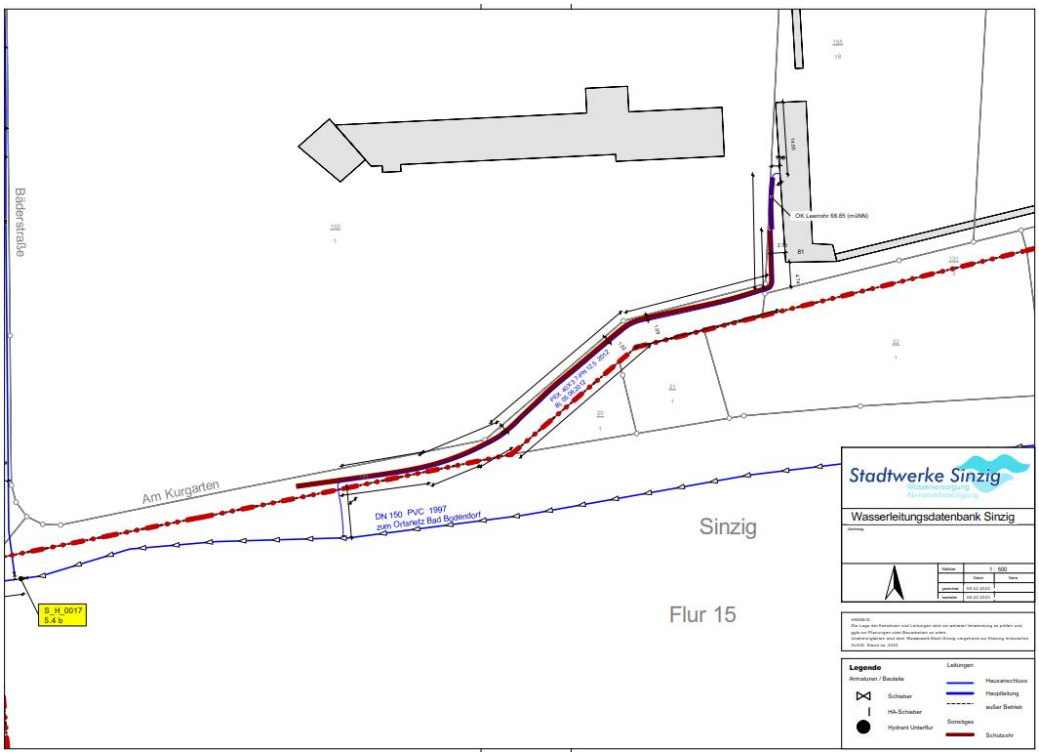


Abb. 12: vorhandene Wasserleitungen (im Bereich Thermalbad)

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Kanalnetz.

Niederschlagswasser + Außengebietswasser

Niederschlagswasser, außer von Dachflächen, kann vor Ort versickern.

(weitere Informationen zur Offenlage/Veröffentlichung)

E. Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist zusammenfassend als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet" gem. § 11 BauNVO bestimmt. Entsprechend der jeweiligen Nutzungszwecke werden vier Teilflächen unterschieden.

Auf der Teilfläche SO-1 (Tourismus-Information) sollen Gebäude und Anlagen, die der Tourismus-Information dienen, entstehen dürfen. Dazu gibt es bereits konkrete Planungen.

Auf der Teilfläche SO-2 (Wohnmobilstellplätz) sind Anlagen, die dem vorübergehenden Parken und Aufenthalt von Wohnmobilen dienen, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur geplant und entsprechend zugelassen.

Auf der Teilfläche SO-3 (Thermalbad) soll das zerstörte Themalbad wieder neu aufgebaut werden. Dort sind entsprechend Gebäude und Anlagen, die der Nutzung als Freibad dienen, zugelassen. Dafür gibt es ebenfalls bereits konkrete Planungen.

Die Teilfläche SO-4 (Thermalquelle) umfasst das Flurstück der Thermalquelle und lässt Gebäude und Anlagen, die der Gewinnung von Thermalwasser dienen, zu.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich sowohl an den für die einzelnen Teilflächen bestimmten Flächen als auch an den vorliegenden Projektplanungen, wobei diesen Erweiterungsoptionen eingeräumt werden. Auf der Teilfläche SO-1 (Tourismus-Information) darf die Grundfläche des Gebäudes (GR-1) bis zu 400 qm betragen, mit Nebenanlegen wird die Grundfläche (GR-2) auf maximal 580 qm begrenzt. Das entspricht etwa 80 % der Teilfläche SO-1. Das Gebäude darf bis 75,0 m über NHN hoch sein.

Auf der Teilfläche SO-2 (Wohnmobilhafen) darf die Grundfläche incl. Nebenanlagen (GR) bis zu 6.000 qm betragen. Das sind etwa 70 % dieser Teilfläche. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist auf 74,0 m über NHN begrenzt.

Auf der Teilfläche SO-3 (Thermalbad) kann die Grundfläche für Gebäude und Schwimmbecken als Hauptnutzung (GR-1) bis zu 1.500 qm umfassen, einschließlich Nebenanlagen (GR-2) bis zu 6.000 qm. Das sind bis zu etwa 47 % der Teilfläche SO-3. Die Gebäude dürfen bis 75,0 m über NHN hoch sein, wobei die veränderte Geländehöhe 70,0 m über NHN nicht

überschreiten darf, um nachteilige Auswirkungen auf Hochwasser der Ahr zu vermeiden.

Auf der Teilfläche SO-4 (Thermalquelle) ist die Grundfläche incl. Nebenanlagen (GR) auf 300 qm (ca. 20 %) begrenzt. Die Höhe baulicher Anlagen darf den Bestand mit 70,60 m über NHN nicht überschreiten.

Bauweise

Die Bauweise wird als „abweichende Bauweise" festgesetzt. Damit soll eine Länge von Gebäuden oder Schwimmbecken bis zu 60 m betragen. Gerade für ein Schwimmbecken einschließlich Umfassung reichen 50 m nicht aus. Für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung Baugrenzen festgesetzt. Das gilt im Teilbereich SO-3 (Thermalbad) auch für Schwimmbecken als Teil der Hauptnutzung. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dazu gehören im Teilbereich SO-3 (Thermalbad) u.a. Treppenanlagen, Spielgeräte für Kinder, Anlagen zum Sonnen- und Regenschutz sowie Stellplätze (Kfz und Fahrräder) für Besucher und Personal.

Generell sind alle baulichen Anlagen so zu errichten, dass sie den Anforderungen an der Hochwasserschutz gerecht werden. Die Abstimmung mit den Fachbehörden und der Nachweis über die Berücksichtigung des Hochwasserschutzes ist Gegenstand der Vollzugsebene bei der Baugenehmigung.

F. Umweltbelange

Schutzgebiete



Abb. 13: Schutzgebiete (Quelle: LANIS RLP)

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ vom 23. Mai 1980 (RVO-7100-19800523T120000).

§ 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung regelt:

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.

Damit sind die Belange und Ziele des Landschaftsschutzgebietes nicht relevant und entscheiden für die Planung, zumal es bereits einen rechtwirksamen Bebauungsplan gibt.

Darüber hinaus werden am südöstlichen Rand des Teilplanes A die Biotope BT-5409-0064-2009/ Buchenwald östlich Themalbad Bad Bodendorf und BK-5409-0012-2009 / Ahraue zwischen Bad Bodendorf und der B 9 tangiert.

Der Eichen-Buchenmischwald des Biotops BT-5409-0064-2009, der auch als FFH-Lebensraumtyp Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum) bewertet ist, ist vor Ort jedoch so abgegrenzt, dass er nicht in den Bereich des neu geplanten Thermalbades hineinreicht. Die Thermalquelle (SO-4) wird nicht verändert. Somit auch nicht der dort vorhandene Baumbestand.

Da es sich und einen Wiederaufbau vormals vorhandener Anlagen oder Nutzungen nach der „Ahrflut" handelt, die es bis 2021 bereits gab, sind keine planungsrelevanten Auswirkungen auf die umliegenden kartierten Biotope zu erwarten oder zu befürchten.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Sinzig wurde 2020 aktualisiert und berücksichtigt nicht die Folgen und Auswirkungen der „Ahrflut" von 2021.

Der Landschaftsplan enthält eine Vielzahl von Themenkarten, die auch Darstellungen im Bereich des vorliegenden Teilplanes A zeigen.

Bei den Schutzgebieten entsprechen die Darstellungen im Wesentlichen den Inhalten bzw. Darstellungen des LANI RLP, sind jedoch detaillierter und leichter erkennbar.

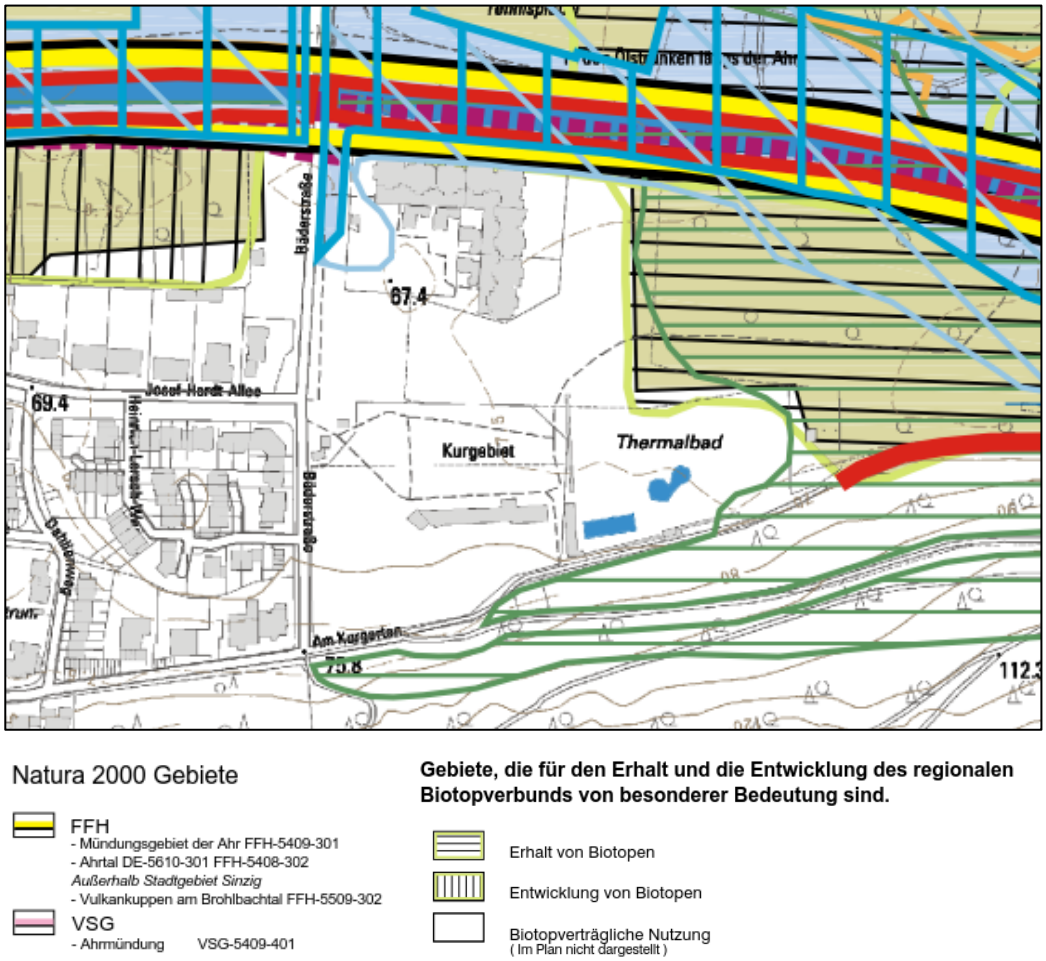
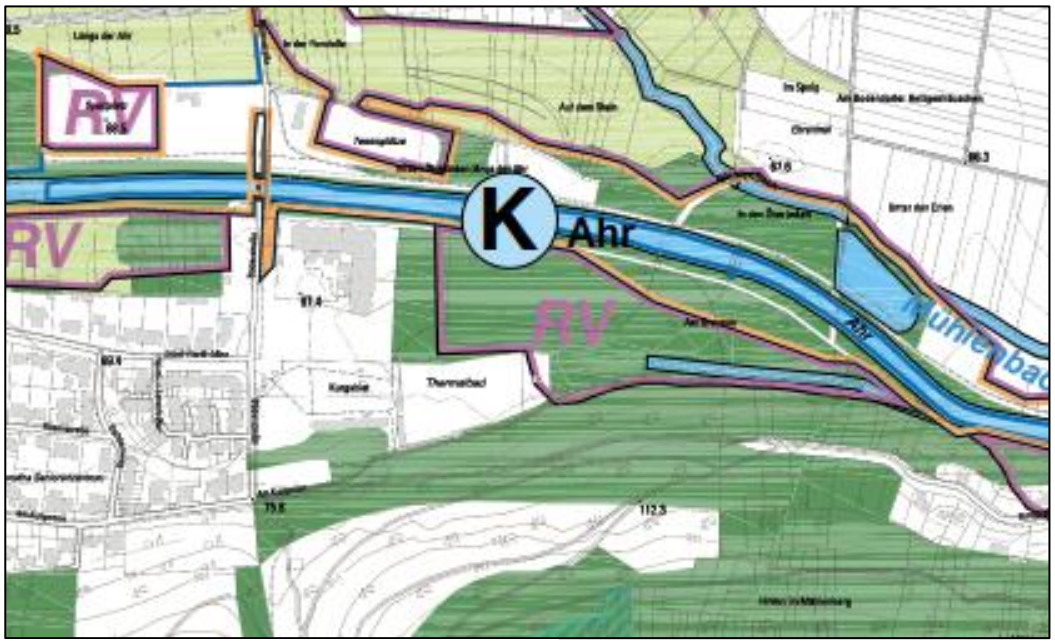


Abb. 14: Schutzgebiete (Quelle: Landschaftsplan)

Bei der nördlich vorbeiführenden Ahr mit ihren Uferbereichen/-böschungen handelt es sich um eine Natura 2000 Gebiet (FFH-5408-302). Dieses ist jedoch von der Planung nicht betroffen. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist nicht, neue Nutzungen erstmals zu ermöglichen und zuzulassen, sondern durch die „Ahrflut" zerstörte Nutzungen heutigen Anforderungen gerecht werdend wieder aufzubauen und dafür die bauleitplanerischen Voraussetzungen entsprechend anzupassen.

Der Wald im östlichen Teil des Plangebietes soll ebenfalls unberührt bleiben. Das neue Thermalbad soll innerhalb der Flächen und Grenzen bleiben, die vor 2021 dafür genutzt wurden.



Regionaler Biotopverbund *(RV)*

Vorranggebiete regionaler Biotopverbund

Lokaler Biotopverbund

Kernflächen

Funktionsbereiche

Wälder, Forst (waldgeprägte Biotopkomplexe)

Offen-/ Halboffenland (Grünland- / Ackerbaulich geprägt)

Gewässer (gewässerbestimmte Biotopkomplexe)

Sonstiges

Bedeutsame Grünzüge im Siedlungsbereich

Abb. 15: Biotopverbund (Quelle: Landschaftsplan)

Der Biotopverbund bleibt von der Planung ebenfalls unberührt, der bestehende Wald wird nicht verändert.

Insgesamt ergeben sich keine besonderen Vorgaben für die Bauleitplanung aus den Bewertungen und Ergebnissen des Landschaftsplanes.

Im Bebauungsplan von 1982 sind zwar Quellenschutzgebiete im Bereich des Teilplanes A aufgeführt, diese finden sich jedoch nicht in den Plandarstellungen des Landschaftsplanes wieder. Letztlich gibt es für die 1982 in die Bauleitplanung aufgenommenen Quellenschutzgebiete auch keine entsprechend verbindlichen Rechtsverordnungen.

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, sind für das Plangebiet keine speziellen Maßnahmen vorgesehen, sondern die Maßnahmen und Ziele, die allgemein für öffentliche Freianlagen und Grünflächen Beachtung finden sollen.



S G : öffentliche Grünflächen, Freianlagen; Spielplätze, Sportanlagen, Erholungs-/Freizeitanlagen, Friedhöfe, ...

1. naturnahe, regionaltypische Gestaltung mit vorwiegend standortheimischen Gehölzen
2. Abstufung der Pflegeintensität hinsichtlich der Nutzung, Förderung der Struktur- und Artendiversität
3. Förderung des Anteils an Kleinstrukturen (Habitate)

Abb. 16: Maßnahmen (Quelle: Landschaftsplan)

Artenschutz

Beim Artenschutz sind generell die allgemeinen Bestimmungen der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten:

§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen

(1) Es ist verboten,

1. wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,

2. wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,

3. Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören. ...

§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

(1) Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote).

...

Da es sich im Wesentlichen um Wiederaufbaumaßnahmen nach der „Ahrflut“ 2021 handelt, für die bereits Baurecht besteht und an deren Standorten es vorher bereits vergleichbare Nutzungen gab, wird von gesonderten Artenschutzrechtlichen Erfassungen und Bewertungen abgesehen.

Die Belange des Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz sowie nach Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz, insbesondere der Nestschutz nach § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz, werden auf Vollzugsebene bei der Genehmigung und Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen beachtet.

Hochwasserschutz

Die Belange des Hochwasserschutzes sind für den Wiederaufbau nach der „Ahrflut" von 2021 ein entscheidender Aspekt bei der Planung, Genehmigung und Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen. Wie in Kapitel B bereits ausgeführt, sind die neuen baulichen Anlagen so konzipiert, dass sie oberhalb der Hochwasserlinie für ein HQ 100 von 69,90 m über NHN liegen.

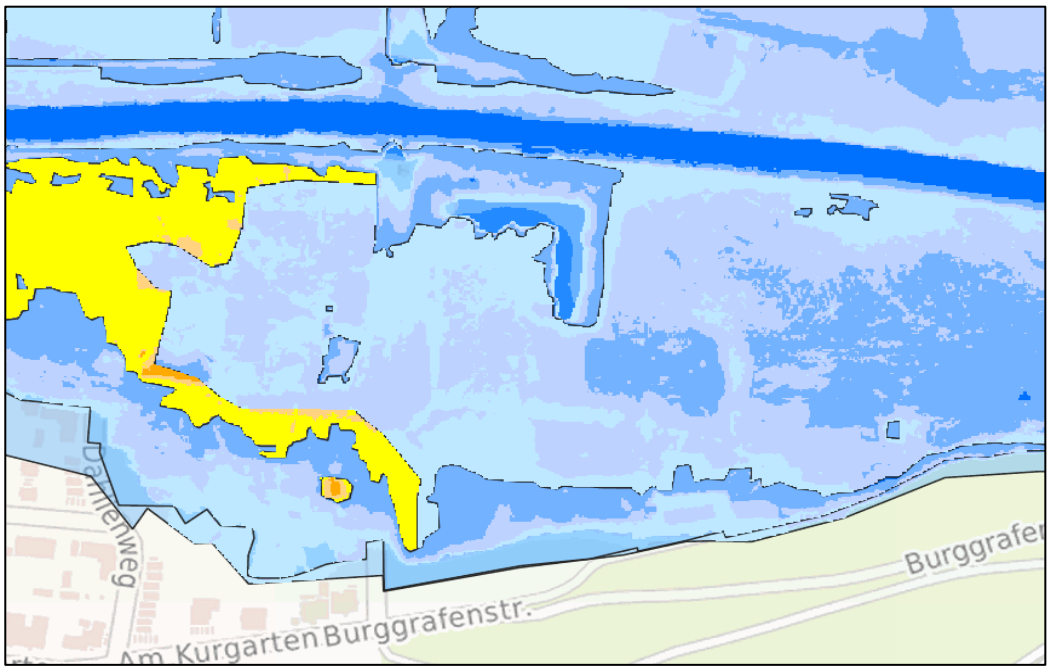


Abb. 17: Hochwassergefahrenkarte
https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren

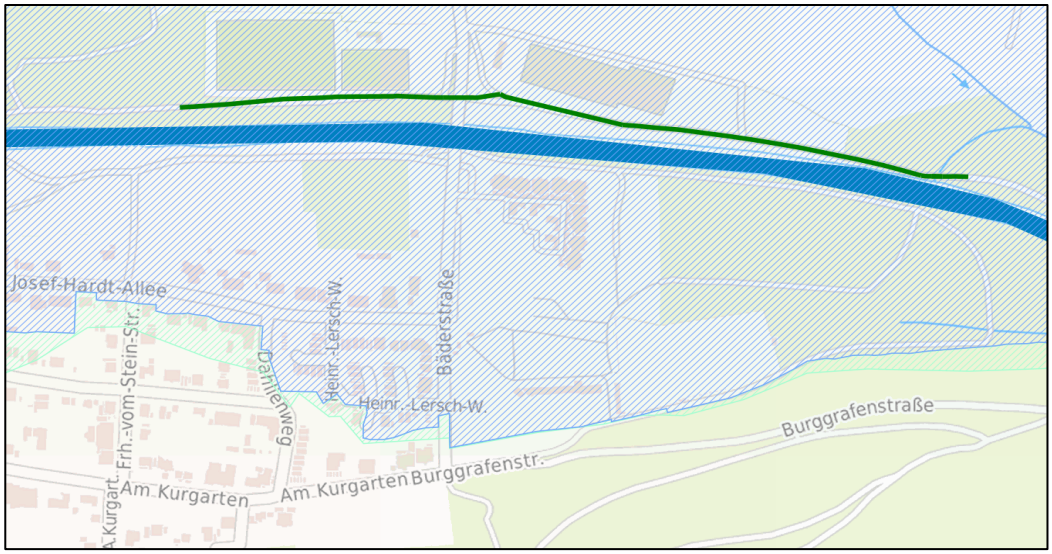


Abb. 18: Hochwasservorsorge
https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren

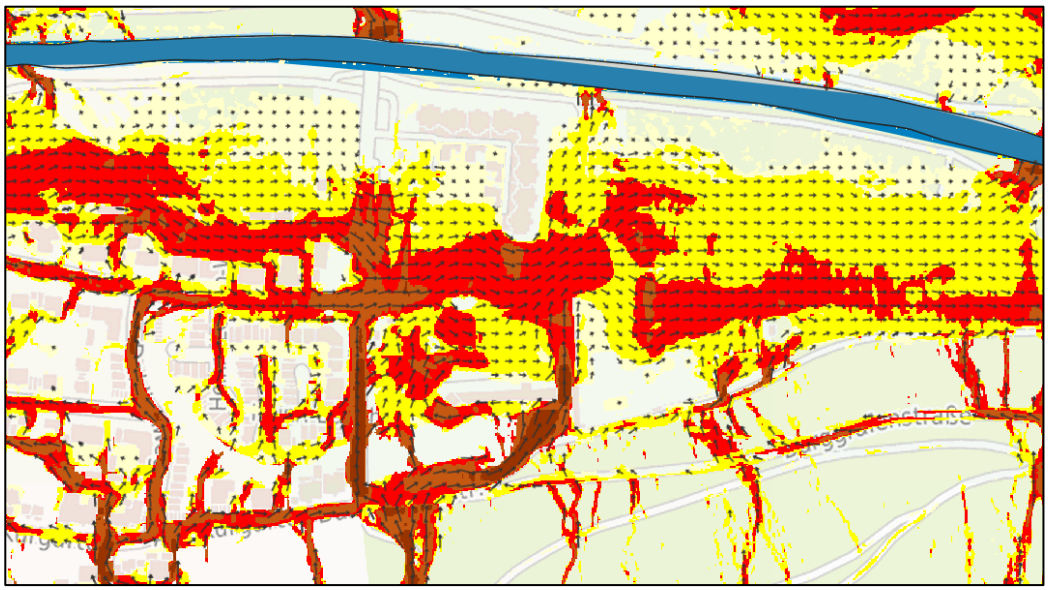


Abb. 19: Sturzflut bei außergewöhnlichen Starkregen (SR17, 1 Std.)
https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

...

(Ergänzung im weiteren Verfahren)

G. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

BEARBEITET

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0
Telefax: 02683/9850-99

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de

ANERKANNT:

Stadt Sinzig
Andreas Geron
Bürgermeister

.....
Sinzig, ...