

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

lfd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte des Schreibens	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
1	Privatperson	24.09.2025	Widerspruch gegen die Bauleitplanung der Stadt Sinzig: die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Im Salchenberg“ in Sinzig-Bad Bodendorf sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Salchenberg“ in Sinzig- Bad Bodendorf (Drucksache 2025/081-2) Sehr geehrter Herr Geron, sehr geehrte Mitglieder des Stadtrats und des Bauausschusses, von der Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Im Salchenberg“ in Sinzig-Bad Bodendorf sind wir unmittelbar betroffen, da unsere Familie direkt gegenüber den mittleren drei Grundstücken der betroffenen Fläche wohnt. Trotz der eingearbeiteten Veränderungen widersprechen wir der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung eines Bebauungsplanes weiterhin prinzipiell, ebenso der konkreten Planung! 1. Widerspruch zum Allgemeininteresse, da der städtebaulichen Entwicklung nicht entsprechend Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans sind zur städtebaulichen Entwicklung nicht erforderlich und liegen nicht im Allgemeininteresse. Folgende Gründe sehen wir: a) Die Planung orientiert sich ausschließlich an den privaten Interessen der Grundstückseigentümer und ist bereits deshalb unzulässig: Beispielsweise ist die mit WA-3 bezeichnete Fläche so angepasst worden, dass eine gewünschte Bebauung durch ein Einzelhaus möglich wird. Die anderen angedachten Grundstückszuschnitte richten sich ebenfalls nach den Interessen der Grundstückseigen-	Die Inhalte des Schreibens werden zur Kenntnis genommen. Zunächst bleibt weiterhin festzuhalten, dass alle Bürgerin und Bürger, die sich von der Bauleitplanung der Stadt Sinzig betroffen fühlen, selbstverständlich das Recht haben, sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB zur veröffentlichten Planung zu äußern und ihre eigenen persönlichen Interessen und Belange vorzutragen und zu vertreten. Ebenso selbstverständlich kann eine Bürgerin oder ein Bürger nicht erwarten, dass alle anderen Planungsbeteiligten und Mitglieder der Entscheidungsgremien der Stadt Sinzig die persönlichen Interessen und Bewertungen teilen und uneingeschränkt nachvollziehen können, noch diesen umfassend oder vollständig folgen müssen. Es bleibt zudem festzustellen, dass die Anpassungen der Planung zur Offenlage gegenüber dem Vorentwurf dazu geführt haben, dass sich die Anzahl der privaten Stellungnahmen der Nachbarn von 7 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf nunmehr eine bei der Offenlage reduziert hat. Das lässt den Schluss zu, dass sich die Verfasser der anderen Schreiben aus der frühzeitigen Beteiligung offensichtlich angemessen berücksichtigt fühlen und sich nicht mehr veranlasst sahen, sich erneut zur Planung zu äußern. Vor diesem Hintergrund kann die Auffassung der Verfasser des nunmehr zu behandelnden Schreiben auch nicht geteilt werden, ihre Bewertungen und

Ifd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte des Schreibens	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
			tümer:innen/zukünftigen Bauherr:innen statt nach städtebaulichen Erwägungen oder einer entsprechenden städtebaulichen Strategie der Stadt Sinzig. Warum eigentlich? Außerdem wollen die Grundstückseigentümer selbst nicht bauen, sondern die Grundstücke gewinnbringend veräußern. Es geht also offensichtlich um Einzelinteressen statt um städtebauliche Überlegungen der Stadt Sinzig. b) Es besteht ein Abwägungsdefizit seitens der Stadt Sinzig: Es wird aufgeführt, dass die Stadt Sinzig dem „stetig wachsenden Bedarf an neuem Wohnraum nachzukommen“ versucht. Gleichzeitig aber heißt es (in Anlage 1 unter 3. Themenbereich - Erforderlichkeit der Planung): „Um den § 176 BauGB für bestehende Baulücken anzuwenden, fehlt [es] in der Regel die erforderliche Rechtfertigung und Rechtssicherheit.“ Wir sehen hier einen offensichtlichen Widerspruch: Entweder es besteht dringender Bedarf an Wohnraum, dann ist es vor der neuen Erschließung von Bauflächen „Im Salchenberg“ die Pflicht der Stadt Sinzig alles nur Mögliche zu tun, also nach § 176 BauGB ein Baugebot zur Schließung der vorhandenen Baulücken zu erlassen, um die im Baugebiet „Am Sonnenberg“ vorhandenen 30 erschlossenen, aber unbebauten Grundstücke zunächst bebauen zu lassen, da laut § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Dass diese Option „seitens der Stadt Sinzig nicht vorgesehen“ ist, macht den Widerspruch nicht geringer. Wenn dann sogar konstatiert wird, dass das „im Sinne der Gerechtigkeit und Gleichbehandlung zudem für das gesamte Stadtgebiet gelten müsse, fragen wir uns, warum die Stadt Sinzig untätig bleibt, wenn dieses Problem auch in anderen Ortsteilen existiert? Warum ergreift die Stadt Sinzig nicht die erforderlichen Maßnahmen gegen den Wohnraummangel, indem sie Sorge dafür trägt, vorhandene Baulücken zu schließen, die vorhanden Bebauung nachzuverdichten und so die Innenentwicklung der bebauten Gebiete zu fördern? Stattdessen sollen weitere Flächen erschlossen werden! Oder es besteht gar kein Bedarf an Wohnraum, dann ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die Flächen „Im Salchenberg“ sowieso obsolet. c) § 1a Abs. 2 BauGB begründet das Gebot, die Potenziale der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu nutzen. Wie die Stadt Sinzig (unter Anlage 1, 3. Themenbereich - Erforderlichkeit der Planung) selbst schreibt, handelt es sich „Im Salchenberg“ im „engeren Sinne dabei nicht um eine Innenentwicklung“, sondern um eine Erschließung neuer Bauflächen und damit um weitere Versiegelung von Grünland. Damit tritt offen zu Tage, dass die Änderung des	Anforderungen an die Planung seinen „Allgemeininteresse“, die es zwingend zu beachten gilt. Ferner ist zu bemerken, dass die Verfasser des Schreibens die Planungen grundsätzlich ablehnen, sich aber dennoch inhaltlich damit befassen und Änderungen einzelner Regelungen und Festsetzungen fordern. Das wäre konsequenterweise nicht geboten, wenn auf die Planung in Gänze verzichtet werden soll. Zu den aufgelisteten Punkten bleibt in Einzelnen folgendes festzuhalten: zu 1.a) Grundsätzlich sind die Belange einzelner Nachbarn nicht mit „Allgemeininteresse“ gleichzusetzen. Diese stehen vielmehr zunächst wertfrei den Belangen und Wünschen der Eigentümer der Baugrundstücke gegenüber. Es gilt im bauleitplanerischen Entscheidungsprozess für die zuständigen Entscheidungsgremien der Stadt Sinzig die unterschiedlichen privaten Interessen und Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB gerecht unter- und gegeneinander abzuwägen. Bei der vorliegenden Planung hat die Schaffung neuen Wohnraums Priorität, zumal es keine objektiven Planungsbelange gibt, die zu einem Ausschluss der Planung führen können und müssen. Hinzu kommt, dass sich die Eigentümer der Bauflächen vertraglich gegenüber der Stadt verpflichten, ihre Bauflächen zeitnah selbst zu bebauen oder an Bauwillige zu veräußern, die dann stellvertretend der Bauverpflichtung nachkommen und dieses gegenüber der Stadt vertraglich zugestehen. Es ist daher weder zweckmäßig noch geboten, an den Bauwünschen der Grundstückseigentümer vorbeizuplanen und Baurecht für eine Bebauung zu schaffen, zu deren Umsetzung sich niemand verpflichten möchte. Ungeachtet dessen gibt es keinen Grund, eine Bebauung auszuschließen, die den Wünschen Bauwilliger entspricht, sofern sich daraus keine objektiven Nachteile für die Nachbarn ergeben.

lfd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte des Schreibens	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
			Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Im Salchenberg“ im Widerspruch zum BauGB, zur Biodiversitätsstrategie der EU und zur deutschen Nachhaltigkeitsstrategie stehen. Anders als von der Stadt Sinzig fälschlich behauptet, sind sie eben deshalb städtebaulich gerade nicht geboten. Deshalb fordern wir die Stadt Sinzig auf, keine Änderung des Flächennutzungsplanes zuzulassen. Stattdessen wäre es im Sinne des Allgemeinwohls, wenn die Stadt Sinzig endlich mit einer Lückenschließung vorhandener Baulücken sowie einer Nachverdichtung der bebauten Flächen konzeptionell voranschreiten würde, anstelle - aus welchen Gründen auch immer - die Einzelinteressen von Grundstücksspekulanten zu bedienen. 2. Konkrete Bedenken bezüglich der angedachten Bebauungsplanänderungen Die Behauptung aus der der Anlage 1, „Die geplante Bebauung rundet die bebaute Ortslage sinnvoll und zweckmäßig ab.“, steht für uns im Widerspruch zu den angedachten Maßnahmen. Diese würden dazu führen, dass das Ortsbild gestört statt abgerundet würde. a) Zwar ist durch die Aufteilung des Baufensters in drei Baufenster grundsätzlich eine Auflockerung erreicht, dennoch ist auch weiterhin ein „Betonriegel“ zu befürchten, da ja neben jedem Gebäude eine Garage baubar ist, sodass wiederum eine durchgehende Gebäudefront entstünde. Außerdem sollen diese Garagen noch 4 m hoch sein dürfen. Warum sollte eine Garage 4m hoch sein, obwohl Standard-Höhen bei 2,50-3,00 m liegen. Wir fordern hier eine deutliche Reduktion der Bauhöhe. Den Eindruck des „Bauriegels“ verstärken weiterhin die 2 Stellplätze pro Wohneinheit, also insgesamt 10-12, die ggf. zusätzlich noch als Carport angelegt werden könnten. b) Zwar sind die geplanten Baufenster an die Häuserflucht leicht angepasst worden, dennoch springt das zweite Baufenster deutlich hervor. Um in einer Linie zu bleiben fordern wir, dass es in der Tiefe zwischen 12 m (WA-1) und 6 m (WA-3), also bei 9 m liegen muss, um einen harmonischen Eindruck zu erzeugen. c) Eine Aufteilung der Grundstücke in Grundstücke mit Doppelhäusern oder Einzelhäusern und einem Grundstück mit Einzelhaus ist willkürlich, nicht abschließend erfolgt und den Einzelinteressen der	zu 1.b) Selbst wenn die Stadt Sinzig die Optionen des § 176 BauGB nutzen möchte, wäre das eine Maßnahme, die sich sicher über viele Jahre erstrecken würde und keine verpflichtende zeitnahe Bebauung vorhandener Baulücken bewirken könnte. Die Besitzer vorhandener Baulücken zur Bebauung oder Veräußerung an Bauwillige zu zwingen, hat hohe rechtliche Hürden und ist erwartungsgemäß mit starkem Widerstand der Betroffenen verbunden. Zudem wäre es eine politisch schwer durchsetzbare Entscheidung. Ferner fehlen der Stadt Sinzig jegliche Erfahrungen für ein solches Vorgehen. Die vorliegende Planung bietet hingegen die Möglichkeit, die Bauverpflichtung unmittelbar an die Schaffung des Baurechts zu koppeln und birgt somit keine rechtlichen Risiken. Daher wird die vorliegende Planung fortgeführt. zu 1.c) Die genannten Strategien sind sicherlich bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, diese können aber kein zwingender Ausschlussgrund für eine weitere bauliche Entwicklung und die dazu erforderliche Bauleitplanung sein. Um städtebaulichen Belange nicht nur nach eigenem Ermessen zu beurteilen, ist insbesondere in der Bauleitplanung die Beteiligung der Fachbehörden verbindlich vorgeschrieben, zu deren Stellungnahmen auch die Bewertung der Auswirkungen einer Planung auf die Ziele und Anforderungen der Landesplanung und Raumordnung gehören. Aus den Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die vorliegende Planung allgemeinen Anforderungen widersprechen und somit nicht zulässig sein könnte. zu 2. Zunächst bleibt nochmals anzumerken, dass es nicht konsequent ist, eine Planung grundsätzlich abzulehnen und sich gleichsam nicht nur mit deren Inhalten zu befassen sondern darüber hinaus Änderungsvorschläge und -wünsche zu einzelnen Vorgaben und

lfd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte des Schreibens	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
			Bauherr:innen überlassen. Zumal außerdem die Grundstücksgrößen nicht festgelegt worden sind. Wir fordern, dass die Grundstücksgrößen konkret benannt werden, damit klar ist, über welche möglichen Baumaßnahmen gesprochen wird. d) Es erschließt sich nicht, warum hier eine „abweichende Bauweise“ angedacht wird, zumal eine „Abrundung“ der Ortsrandlage von der Stadt Sinzig angestrebt wird. Es ist gerade eine angepasste Bauweise gewünscht. Wir lehnen eine „abweichende Bauweise“ ab! e) Überhaupt fällt auf, dass immer wieder Ausnahmen und Abweichungen angestrebt werden (Abweichung vom Verlauf der Traufe von 10°, Überschreitung der Baugrenzen um 1,5 m in Ausnahmefällen, Versiegelung von Freiflächen in Ausnahmefällen, Dachneigungen unter 10°). Da der Bebauungsplan hier sowieso auf eine begrenzte Zahl von Häusern wie in einem kleinen Zeitfenster zu errichten sind, festgeschrieben werden soll, erschließt sich nicht, warum Ausnahmen eingebaut werden sollen, denn der Bebauungsplan soll ja gerade verbindliche Regelungen treffen. Es ist zu befürchten, dass die Ausnahme zur Regel werden wird. Deshalb lehnen wir vage Formulierungen und Ausnahmen ab. f) Die geplante Bebauung durch Häuser mit zwei Vollgeschossen (ggf. mit der Möglichkeit eines zusätzlichen Souterrains wegen der Hanglage) weicht vom Bebauungsplan „Am Sonnenberg - westlicher Teil“ ab, wie er für die zuletzt errichteten Häuser gilt. Hier war das Bauamt der Stadt Sinzig bei den letzten Bauvorhaben stets unnachgiebig, hat – auch in unserem Fall - keinerlei Ausnahmen genehmigt und immer auf die Ortsrandlage, die sich ja nicht geändert hat, und die vorhandenen Gebäude verwiesen. Warum sollten jetzt Ausnahmen gemacht werden? Eine Abweichung von der vorgeschriebenen Bauweise (IID), die 2 Vollgeschosse zwar erlaubt, bei der aber das zweite Geschoss das Aussehen eines Dachgeschosses haben muss, nehmen wir nicht hin!!! g) Weiter würde eine Dachneigung von 15°-30° („Am Sonnenberg“ bei 20°-45°) das einheitliche Ortsbild stören. Dass in Ausnahmen Neigungen unter 10° möglich sein sollen, ist ebenso nicht hinnehmbar, denn dadurch würde im Prinzip das Flachdach erlaubt. Die stellt eine massive Abweichung vom Ortsbild und eine Benachteiligung der übrigen Anwohner:innen dar, denen eben dies stets verwehrt wurde.	Festsetzungen vorzutragen. Ungeachtet dessen sind die getroffenen Regelungen und Festsetzungen umfangreich in der Begründung erläutert. zu 2.a) Die Befürchtung, es können ein „Betonriegel“ entstehen, lässt sich weder aus den getroffenen Festsetzungen noch aus den Bewertungen alle anderen Planungsbeteiligten ableiten oder bestätigen. Dass Garagen zwischen den Gebäuden platziert sein dürfen, entspricht der vorhandenen Bebauung im Umfeld und ist keinesfalls ungewöhnlich. 4 m Höhe sollen dabei auch das Unterstellen größerer Fahrzeuge zulassen. Im Gegensatz zu Teilen der umliegenden Bebauung schließt der Bebauungsplan bewusst Satteldächer über Garagen aus, um gerade dem angesprochenen Effekt eines „Betonriegels“ entgegenzuwirken. zu 2.b) Die Bestimmung der Baugrenzen ist hinreichend in der Begründung erläutert und berücksichtigt neben städtebaulichen Aspekten auch ökologische Belange. Dazu zählt, überlange Zufahrten und Zugänge zu den Häusern zu vermeiden, indem diese nicht zu weit von der Straße abgerückt sein dürfen. zu 2.c) Die Aufteilung der überbaubaren Flächen und deren Bauweise kommt sowohl den Wünschen der Bauwilligen und Grundstückseigentümer nach, die sich zu der Bebauung vertraglich gegenüber der Stadt verpflichten, als auch den Wünschen der Nachbarn, einen „Betonriegel“ zu vermeiden. Die getroffenen Regelungen sind ein Kompromiss, der die unterschiedlichen Anforderungen und Planungswünsche berücksichtigt. Die Festsetzungen beinhalten zudem Regelungen, die eine unerwünscht verdichtete Bebauung ausschließen. Weitere Festsetzungen sind dazu nicht geboten.

lfd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte des Schreibens	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
			h) Warum wird nur die Traufhöhe auf der südlichen Seite festgelegt? Es ist sinnvoll, auch die Traufhöhe auf der nördlichen Seite festzulegen, um ein einheitliches Ortsbild zu erhalten (kein Abweichen vom Satteldach, ansonsten sind Pultdächer o.Ä. zu befürchten!). i) Die Planung für das Grundstück 248/1 sieht vor, dass dieses Grundstück über den existierenden Fußweg erschlossen werden soll. Dieser Fußweg ist unbefestigt und müsste entsprechend erschlossen werden. Darüber hinaus soll die öffentliche Grünfläche so beschnitten werden, dass eine Anliegerzufahrt erst möglich würde. Es ist sicherzustellen, dass der bestehende Baumbestand der Grünfläche erhalten bleibt! Auch andere größere Bäume auf diesem Grundstück sollten erhalten bleiben, um den Charakter der Ortsrandlage zu erhalten! j) Anders als bei den Häusern „Am Sonnenberg“ ist keine entsprechende Unterbringung von Mülltonnen und auch keine Begrünung mit Bäumen vorgeschrieben. Auch hier ist nachzubessern. k) Die Parkplatzsituation für Besucher:innen bleibt weiterhin ungelöst. l) Die Eignung der neuen Bauflächen bezogen auf die Belange der Standsicherheit und der Hangstabilität daraus abzuleiten, dass keine relevanten statischen Probleme bei der Bauwerksgründung der Nachbargrundstücke bekannt geworden sind, teilen wir nicht. Bis heute konnte nicht abschließend geklärt werden, aus welchen Gründen die betreffenden Grundstücke aus der vorherigen Bebauung ausgeschlossen wurden. Die Stadt Sinzig schreibt in Anlage 1: „Die planerischen Gründe, wieso die nunmehr vorgesehenen Bauflächen nicht in den Bebauungsplan „Am Sonnenberg“ aufgenommen wurden, lassen sich nicht mehr abschließend und umfassend nachvollziehen.“ Die dann von der Stadt Sinzig genannten möglichen Gründe sind rein spekulativ. Wir fordern weiterhin ein Gutachten über die Hangstabilität, da die von der Stadt konstatierte Hangstabilität spekulativ und damit eben nicht gesichert ist. m) Die angedachten Maßnahmen bezüglich des Niederschlagswassers bleiben unbefriedigend geklärt. Die Stadt verweist darauf, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der so etwas nicht leisten kann. Es wird von der Versickerung des Regenwassers ausgegangen, das über Mulden und Sickergruben erfolgen soll. Das mag wohl bei geringem Niederschlag ausreichen, wenn man aber bedenkt, dass die Grundflächenzahl durch Nebengebäude auf 0,6 erhöht werden kann, dass sogar die Versiegelung von Freiflächen in	zu 2.d) Die abweichende Bauweise bezieht sich auf die Gebäudelänge, die gegenüber der Regelung des § 22 Abs.2 BauNVO deutlich unter 50 m bleiben muss. Eine solche Gebäudelänge lassen auch die festgesetzten Baugrenzen nicht zu. Eine offene Bauweise wie im Umfeld könnte gerade zu dem von den Verfassern des Schreibens befürchteten und abgelehnten „Betonriegel“ führen, wie die vorhandene Bebauung südlich des Plangebietes zeigt. zu 2.e) Dass ein Bebauungsplan in begrenztem Umfang auch im Einzelfall zu begründende Abweichungen von getroffenen Festsetzungen zulässt, ist nicht ungewöhnlich. Damit wird eine angemessene Flexibilität gewahrt, um bei der Realisierung der Bebauung Belange berücksichtigen zu können, die zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nicht bekannt waren. Es handelt sich dabei nicht um „vage Formulierungen“, sondern um klare Regelungen, die seitens der beteiligten Fachbehörden nicht beanstandet wurden. zu 2.f) Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein vollkommen eigenständiges Verfahren, bei dem es gilt, nicht nur das städtebauliche Umfeld und die dafür geltenden Bestimmungen zu berücksichtigen, sondern auch heutige Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen und die Belange des Arten-, Natur- und Klimaschutzes. Dazu gehört, angemessenen Wohnraum auf reduzierter Fläche zu schaffen und mindestens zwei Nutzungsebenen übereinander zuzulassen. Dass sich im Lauf der Zeit Festsetzungen verändern, ist nicht außergewöhnlich. Ungeachtet dessen, wäre es den angesprochenen Eigentümern der Wohnhäuser, für die keine Befreiung erteilt werden konnte, ebenso wie den Eigentümern der neuen Baugrundstücke freigestellt gewesen und ist es auch weiterhin, bei der Stadt Sinzig einen Antrag auf Änderung des Baurechts bzw. des Bebauungsplanes zu

Ifd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte des Schreibens	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
			Ausnahmefällen möglich ist, dass das Wasser über die abgrenzen- den Grünflächen versickern soll und dass der Boden (wie der Um- weltbericht feststellt) eine geringe Durchlässigkeit in den oberen Bo- denschichten besitzt (Lehm!), sehen wir weiterhin nicht, wie und wo das Wasser noch versickern soll, besonders auch bei Starkregener- eignissen! Aufgrund der tieferen Lage unseres Gebäudes ist zu be- fürchten, dass wir durch Regen und Schlamm Schaden an unserem Eigentum haben werden. Dies ist unbedingt abzuklären. Die Stadt Sinzig schreibt in Anlage 1, dass „gewährleistet werden [soll], dass der Bebauungsplan keine vollkommen andere Bebauung zulässt, wie die, die am 16.06. für das westlich Grundstück vorgestellt wurde.“ Damit keine vollkommen andere Bebauung zugelassen würde, sind in diesem Sinne Abweichung vom bestehenden Bebauungsplan aus unserer Sicht abzulehnen, so wie im obigen Text abgelehnt, da dadurch der Charakter der Ortsrandlage und das Orts- und Land- schaftsbild gestört würden. Außerdem hat die Stadt Sinzig - schon um Amtshaftungsansprüche gegen sie zu vermeiden - dafür Sorge zu tragen, dass der Schutz vor Starregenereignissen und Hangrutschen fachlich gesichert ist. Fazit: Aus den genannten raumordnungs- und den bauplanerischen Grün- den widersprechen wir der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Salchenberg“ in Sinzig - Bad Bodendorf und fordern den Stadtrat auf, der angedachten Um- wandlung des Grünlandes in Bauland nicht zuzustimmen. Wir behalten uns vor, die planerischen Überlegungen auch einer kommunalaufsichtsrechtlichen Prüfung zuzuführen und die Bürger- beauftragte zu informieren. Freundliche Grüße	stellen, über den dann im Einzelfall die zuständigen Gre- mien der Stadt entscheiden müssen. zu 2.g) Ob eine andere Dachneigung das Ortsbild stört, ist ein persönliches Empfinden. Diese Bewertung wird seitens aller übrigen Planungsbeteiligten nicht geäußert oder geteilt. Offensichtlich fühlen sich die anderen Nachbarn dadurch auch nicht „benachteiligt“. Es ist auch objektiv kein Grund zu erkennen, warum sich eine geringere Dachneigung nachteilig auf das Umfeld auswirken sollte. zu 2.h) Die Regelungen zur Traufhöhe sind ebenfalls ausführ- lich in der Begründung erläutert. Städtebaulich und für die Nachbarbebauung wirksam ist die straßenseitige Traufe, deren Höhe daher bestimmt und festgesetzt ist. Wie bereits ausgeführt, stellt die Planung einen Kompro- miss der verschiedenen Planungsanforderungen im Rahmen der Abwägungsentscheidung dar. Dabei gilt es nicht nur städtebauliche, sondern auch ökologische Be- lange zu berücksichtigen. Ökologisch sinnvoll u.a. für die Nutzung von Solarenergie ist beispielsweise ein nach Süden ausgerichtetes Pultdach. Eine solche Be- bauungsform soll der Bebauungsplan im Sinne eines Angebotsbebauungsplanes nicht ausschließen. Dafür gäbe es auch keinen objektiven oder sachlichen Grund. zu 2.i) Die Erschließung der westlichen Bauflächen, die nicht unmittelbar an der ausgebauten Straße liegen, wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen den betroffe- nen Grundstückseigentümern und der Stadt Sinzig ge- regelt. Dazu gehören die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung einer funktionsgerechten und ordnungsge- mäßen Zufahrt sowie die Kostenübernahme durch die Eigentümer der erschlossenen Baugrundstücke. In die- sem Vertrag werden auch der Umgang und die Berück- sichtigung der öffentlichen Grünfläche geregelt. Unge- achtet dessen verbleibt die Grünfläche im Eigentum der

Ifd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte des Schreibens	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
				Stadt Sinzig, ohne deren Zustimmung keinerlei Veränderungen erfolgen dürfen. zu 2.j) Es gibt keinen zwingenden Grund, Vorgaben und Festsetzungen zur Platzierung oder Gestaltung von Aufstellflächen für Abfallbehälter treffen zu müssen. Bei der vorliegenden Planung wird darauf verzichtet und die Entscheidung darüber den Grundstückseigentümern freigestellt. Da bei den Wohnhäusern die Zahl der zulässigen Wohnung beschränkt ist, ist nicht zu befürchten, dass „Mülltonnen“ einen entscheidenden Einfluss auf das Orts- und Straßenbild haben werden. Zudem ist zu erwarten, dass es im Eigeninteresse der Eigentümer und Bewohner der neuen Wohnhäuser sein wird, Aufstellplätze für Abfallbehälter ansprechend in die Freiflächengestaltung einzubinden. zu 2.k) Es gilt wie für allen anderen Grundstücke im Umfeld, die erforderlichen und vorgeschriebenen Stellplätze für Pkw auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und zu errichten. Es kann nicht Aufgabe der vorliegenden Bauleitplanung und künftigen Bewohner der neuen Baugrundstücke sein, bestehende Probleme mit Parken im öffentlichen Straßenraum zu lösen, die daraus resultieren, dass auf den Grundstücken der vorhandenen Bebauung offensichtlich keine ausreichende Anzahl an Pkw-Stellplätzen zur Verfügung steht. zu 2.l) Das Thema „Hangstabilität“ ist ebenfalls hinreichend in der Begründung behandelt. Es gibt keinerlei Anhaltspunkte, weder aus den erfolgten Beteiligungen der Fachbehörden noch aus den Erfahrungen mit der vorhandenen Bebauung, dass eine neue Bebauung im Plangebiet aus geologischen Gründen problematisch oder ausgeschlossen sein könnte. Es bleibt Aufgabe der Vollzugsebene bei der Planung der jeweiligen

Ifd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte des Schreibens	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
				Wohnhäuser die Anforderungen an die Bauwerksgründung zu untersuchen, zu bewerten und sicherzustellen. Die Ausgrenzung aus der bisherigen Bauleitplanung mit Gründen einer unzureichenden Hangstabilität zu verbinden, wäre eher „spekulativ“. zu 2.m) Grundsätzlich ist zum Umgang mit Niederschlagswasser, sofern dieses versickern soll oder muss, eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Umgang mit Niederschlagswasser ist zudem mit den Stadtwerken abzustimmen. Für die Bauleitplanung ist entscheidend, dass ein ordnungsgemäßer Umgang mit Niederschlagswasser schadlos für Dritte grundsätzlich möglich ist. Es gibt wiederum keine Anhaltspunkte, weder aus den erfolgten Beteiligungen der Fachbehörden noch aus den Erfahrungen mit der vorhandenen Bebauung, dass das nicht möglich ist. zu Fazit Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Gründe sind jedoch im Rahmen der Abwägung der privaten Interessen und Belange der Verfasser des Schreibens nicht so zu gewichten, dass diese einer Fortführung der Planung zwingend entgegenstehen. Es steht den Verfassern des Schreibens selbstverständlich zu, Rechtsmittel gegen die Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes einzulegen.

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

lfd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte der Stellungnahme	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
1	Amprion GmbH	27.08.2025	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Es werden keine Anregungen vorgetragen. Beschlussvorschlag T1: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	21.08.2025 und 27.08.2025	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Es werden keine Anregungen vorgetragen. Beschlussvorschlag T2: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:

lfd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte der Stellungnahme	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
4	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz	27.08.2025	Betreff Archäologischer Sachstand Erdarbeiten Verdacht auf archäologische Fundstellen Textfestsetzung: Abschnitt C, Absatz "Sonstige Hinweise", Seite 18 Überwindung / Forderung: Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt Erläuterungen zu archäologischem Sachstand Verdacht auf archäologische Fundstellen Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie im Planungsbereich oder dessen direktem Umfeld keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographisch- geographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. Erläuterung Überwindungen / Forderungen Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt. Durch die aktuelle Textfestsetzungen sind unsere Belange berücksichtigt. Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden. Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.	Es werden keine Anregungen vorgetragen. Beschlussvorschlag T4: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:

lfd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte der Stellungnahme	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
5	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege	21.08.2025	Wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden. Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Koblenz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.	Es werden keine Anregungen vorgetragen. Beschlussvorschlag T5: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:
6	Handwerkskammer Koblenz	21.08.2025	In der Funktion als Träger öffentlicher Belange bedanken wir uns für die Einbeziehung in das oben genannte Planungsverfahren. Uns obliegt es festzustellen, ob durch die geplanten Maßnahmen Einschränkungen oder Behinderungen in Bezug auf die Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten unserer Handwerksbetriebe entstehen. Nach Durchsicht und Prüfung der vorliegenden Unterlagen, gehen wir davon aus, dass die Interessen und Bedürfnisse unserer eventuell betroffenen Unternehmen gewahrt bleiben und sehen somit keine Bedenken. Bei Änderungen im weiteren Verfahren, bitten wir um weitere Einbindung.	Es werden keine Anregungen vorgetragen. Beschlussvorschlag T6: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:

Ifd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte der Stellungnahme	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
7	IHK Koblenz Regionalgeschäftsstelle Bad Neuenahr-Ahrweiler	11.09.2025	Vielen Dank für die Einbindung in das o. g. Verfahren. Wir nehmen die Aufstellung des Bebauungsplans zur Kenntnis. Nach unserer Wahrnehmung wirkt sich der Plan positiv aus. Wir konnten keine Einschränkungen oder Behinderungen der Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten von IHK-Mitgliedsunternehmen feststellen. In Bezug auf die Maßnahme gehen wir davon aus, dass die Interessen und Bedürfnisse eventuell betroffener Unternehmen gewahrt bleiben und sehen somit keine Bedenken. Sollten im weiteren Verfahren Informationen vorliegen, die für hiesige Unternehmen von Bedeutung sind, bitten wir um erneute Einbindung.	Es werden keine Anregungen vorgetragen. Beschlussvorschlag T7: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:
8	inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH	20.08.2025	Im angefragten Bereich befinden sich derzeit keine Leitungen unseres Unternehmens. Für Auskünfte zu anderen Liegenschaften steht Ihnen unser Online Portal "https://planauskunft.inexio.net" zur Verfügung.	Es werden keine Anregungen vorgetragen. Beschlussvorschlag T8: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:

lfd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte der Stellungnahme	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
10	Kreisverwaltung Ahrweiler	26.09.2025	Von dem o.g. Bebauungsplan werden aus unserer Sicht folgende Belange berührt: 1.) Landesplanung/Städtebau In Bezug auf die Aspekte der Nachhaltigkeit nach Grundsatz G 5 LEP IV, insbesondere Ressourcennutzung und Klimaschutz, und unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 4 Nr. 7a, 7c und 7f BauGB wird empfohlen, im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die Klimaschutztechnischen Potentiale, welche sich durch eine Neuanlage von Wohnbebauung ergeben, zu berücksichtigen und die Entwicklung von Nahwärmenetzen auf Basis nachhaltiger Energieträger, die Verpflichtung zur Errichtung von PV-Anlagen in die Planung miteinzubeziehen.	zu Landesplanung/Städtebau Die Belange des Klimaschutzes sind so weit berücksichtigt, wie es bei der vorliegenden Planung für drei Wohnhäuser, davon ggf. zwei als Doppelhäuser, angemessen ist. Die Frage eines Nahwärmenetzes stellt sich nicht, da es dafür keine Voraussetzungen sowie keinen Anbieter oder Betreiber gibt. Eine PV-Anlage verbindlich vorzuschreiben, ist nicht vorgesehen. Solche Regelungen sollen allgemeinverbindlich dem Bundes- oder Landesgesetzgeber vorbehalten bleiben und dann gleichermaßen für alle Neubauten gelten. Es ist nicht geboten, für die drei möglichen Gebäude abweichend von der Nachbarbebauung eine solche Nutzung der Dachflächen verbindlich vorzuschreiben, zumal der Bebauungsplan die Optionen zur Dachgestaltung nicht restriktiv vorschreibt. Beschlussvorschlag T10.1: Die Nachhaltigkeit nach Grundsatz G 5 LEP IV ist, wie erläutert, in der Planung angemessen berücksichtigt. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen: .

lfd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte der Stellungnahme	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
zu 10			2.) Naturschutz Das vormals nach § 13 b BauGB geführte Verfahren wurde aufgrund der Streichung des Paragraphen aus dem Gesetzbuch in das Regelverfahren überführt. Im Verfahrensschritt der Offenlegung gibt es folgende Anmerkungen: Gemäß der „Analyse pauschalgeschützter Biotope und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung“ aus dem Jahr 2023 handelt es sich bei dem Untersuchungsgebiet um kein nach § 30 BNatSchG geschütztes Grünland, auch ein Vorliegen des LRT 6510 kann aufgrund der starken Verbuchung, Schäden in der Bodenstruktur sowie einem Vorkommen von mehr als 25 % Störzeigern ausgeschlossen werden. Aktuell zeigt die Fläche keine vermehrten Schäden der Bodenstruktur und die Biotoptypen (vgl. Abb. 16, Umweltbericht) sind größtenteils weiterhin vorhanden. Ob sich hier in den letzten zwei Jahren eine positive Änderung des Artenreichtums ergeben hat, ist nicht ausgeschlossen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Jahr 2022 eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurden konkrete Maßnahmen zum Schutz besonders und streng geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG ermittelt. Diese Schutzmaßnahmen sind zwingend zu berücksichtigen und vollständig umzusetzen. Sie dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach artenschutzrechtlichen Vorgaben und sind daher als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan sowie in die zugehörigen Planungsunterlagen aufzunehmen. Ferner ist die Umsetzung vertraglich, z. B. über einen städtebaulichen Vertrag oder eine Durchführungsvereinbarung, abzusichern. M1: Gehölzfällung zwischen Oktober und Februar Grundsätzlich dürfen alle Gehölze und Gebüsche ausschließlich zwischen Oktober und Februar gefällt werden. Diese Maßnahme dient der Vermeidung der Tötung oder Störung europäischer Brutvögel gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG.	zu Naturschutz Grundsätzlich ist es stets möglich, dass sich im Laufe eines Bauleitplanverfahrens der Zustand und die Vegetation eines Plangebietes ändern können. Sofern sich daraus keine neuen Anforderungen an die Planung ergeben, ist das jedoch nicht entscheidend. Die Wertigkeit von Lebensräumen verändert sich in der Regel über längere Zeiträume. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die Bewertungen der Artenschutzrechtlichen Prüfung von 2022 nicht mehr zutreffen und anwendbar sein könnten. Bezogen auf die genannten Maßnahmen werden diese über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus in den städtebaulichen Vertrag zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern und der Stadt Sinzig aufgenommen und bekommen somit eine weitere Absicherung. Dazu gehören auch Regelungen für ein Monitoring bzw. zur Überwachung der funktionsgerechten und nachhaltigen Umsetzung der Maßnahmen. Bezogen auf die Einfriedung der privaten Grünflächen wird, den Anregungen folgend, auf die unter Nr. 7 getroffene Festsetzung verzichtet. Es bleiben somit nur Einfriedung erlaubt, die ansonsten losgelöst von bauleitplanerischen Bestimmungen in der Landschaft bzw. im Außenbereich errichtet werden dürfen. Die Grundzüge der Planung bleiben davon unberührt. Die betroffenen Grundstückseigentümer tragen diese Anpassung mit. Dritte sind davon nicht nachteilig betroffen. Eine erneute Beteiligung nach § 4a BauGB ist nicht erforderlich. Die Bestimmung unter Nr. 8 der Festsetzungen wird, den Anregungen folgend, ergänzt und aufgenommen, dass sich die Erhaltung der Gehölze auf standortgerechte heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher ab 2 m Höhe beziehen. Die Bestimmung gilt nicht für kleinere Gehölze, die keinen besonderen ökologischen Wert aufweisen.

lfd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte der Stellungnahme	Bewertung / Beschlussvorschlag						
1	2	3	4	5						
zu 10			M2: Freistellung der verbuschten Trockenmauern als Mauereidechen-Ersatzhabitat und temporäre Installation eines Schutzzaunes • Um den Tieren geeignete Ersatzhabitate zu bieten, sind die stark verbuschten Trockenmauern innerhalb und nördlich des B-Plangebietes freizustellen und dauerhaft als Reptilienhabitat zu pflegen (vgl. Abb. 4, Artenschutzprüfung). Dies bedeutet: - o Erstmaliges vollständiges Freistellen der Mauern vor Baubeginn - o zukünftig Freistellen der Mauern nach Bedarf. Der Beschattungsgrad durch Vegetation darf sich nicht über der Schwelle von 20% bewegen. - o Instandhaltung der Mauern nach Bedarf. Herabgefallene Steine sind wieder einzupassen. - o Extensive Nutzung der Bereiche am Fuß und Kopf der Mauern • Um eine Tötung oder Verletzung von Tieren während der Bauphase zu verhindern (Attraktionswirkung von Baumaterialien / künstlichen Versteckmöglichkeiten / grabfähige Böden im Baufeld), ist zwischen Baufeld (inkl. Baustelleneinrichtung) und den aktuell besiedelten Mauern ein baustellentauglicher Reptilienschutzzaun zu installieren. • Nach Abschluss der Bauarbeiten sowie Herstellung des Ersatzhabitats kann dieser zurückgebaut werden. • Der Zaun ist auf gesamter Länge des B-Plangebietes, vom Wald im Westen bis zur Bebauung im Osten, zu installieren. Wichtig ist eine ausreichende Standsicherheit in einer bodengebundenen Variante. Die lichte Höhe muss mind. 50 cm betragen. Maßnahme C1 ist zwingend als vorgezogene CEF-Maßnahme gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vor Baubeginn durchzuführen um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu vermeiden. Der Nachweis der Funktionsfähigkeit dieser CEF-Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde daher vor Baubeginn durch eine geeignete fachkundige Person nachzuweisen und zur Prüfung vorzulegen.	Ein Bestandsplan ist nicht erforderlich oder geboten. Die Grundzüge der Planung bleiben davon ebenfalls unberührt. Die betroffenen Grundstückseigentümer tragen diese Anpassung mit. Dritte sind davon nicht nachteilig betroffen. Eine erneute Beteiligung nach § 4a BauGB ist nicht erforderlich. Das außer der Zuhilfenahme des Ökokontos der Stiftung Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz keine andere Kompensation im Umfeld und der näheren Umgebung möglich war, ist im Umweltbericht dargelegt und erläutert. Eine vertragliche Vereinbarung der betroffenen Grundstückseigentümer mit der Stiftung Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz über die verbindliche Zuordnung der Maßnahmen ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss. Der Vertrag ist bereits unterzeichnet. Beschlussvorschlag T10.2: Die vorgetragenen Anregungen werden wie erläutert berücksichtigt. Beschlussergebnis: <table><tr><td>Ja-Stimmen</td><td>.....</td></tr><tr><td>Nein-Stimmen</td><td>.....</td></tr><tr><td>Enthaltungen</td><td>.....</td></tr></table> Bemerkungen:	Ja-Stimmen		Nein-Stimmen		Enthaltungen	
Ja-Stimmen										
Nein-Stimmen										
Enthaltungen										

lfd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte der Stellungnahme	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
zu 10			Erst nach Prüfung und Bestätigung durch die UNB darf mit dem Bauvorhaben begonnen werden. Dies umfasst auch alle vorbereitenden Maßnahmen wie Baufeldfreimachungen oder andere Arbeiten mit potenziell schädlichen Auswirkungen auf die geschützte Art. Es wird darauf hingewiesen, dass Trockenmauern neben der Funktion als Lebensraum für die Mauereidechsen ebenfalls ein nach § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG geschütztes Biotop darstellen. Die Entfernung, Zerstörung oder negative Veränderung dieser sind daher unabhängig einer Besiedelung durch Individuen verboten. Aufgrund der Bedeutung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird außerdem ein Monitoring über die Funktionalität der Wirksamkeit der CEF- Maßnahmen für erforderlich erachtet. Erweist sich nach dem Bau, dass die tatsächliche Entwicklung der Artenschutz- und Erhaltungsmaßnahmen nicht mit den prognostizierten Zielen übereinstimmt, sollte dies Anlass zur Behebung geben, um weitere Schäden an der Artengruppe zu vermeiden. Die in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 7 beschriebene erlaubte Einfriedung der privaten Grünflächen sollte aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich untersagt werden. Ein Großteil der privaten Grünflächen ist bereits durch Gehölzbestand geprägt, sodass eine Einfriedung nur unter erheblichen Eingriffen in die vorhandene Vegetation möglich wäre, die ohnehin untersagt ist. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass durch eine Einzäunung der einzelnen Grundstücke Beeinträchtigungen an den nach § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG geschützten Trockenmauern entstehen. Eine Einfriedung innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets erscheint ausreichend, um den privaten Nutzungsansprüchen gerecht zu werden. Zudem ist die Nutzung der hinteren Grundstücksbereiche auch ohne eine zusätzliche Einfriedung möglich. Sollte eine vollständige Untersagung der Einfriedung im Bereich der privaten Grünflächen nicht realisierbar sein, sind die unter Punkt 7 aufgeführten Vorgaben dahingehend zu konkretisieren, dass bei der Einfriedung keine Beeinträchtigung von Gehölzen, Trockenmauern, Steinriegeln oder ähnlichen naturschutzfachlich wertvollen Strukturen erfolgen darf.	

lfd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte der Stellungnahme	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
zu 10			Darüber hinaus ist unter Punkt 8 die Aussage zu den standortgerechten Gehölzen zu präzisieren. Hier sollte entweder ein Plan der standortgerechten Gehölze als Anhang beigelegt werden oder wie bereits in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung gefordert ein grundsätzliches Verbot der Gehölzentfernung festgesetzt werden. Da weder den Grundstückseigentümern noch der Stadt Sinzig geeignete Kompensationsmöglichkeit zur Verfügung stehen, erfolgt der erforderliche Ausgleich unter Nutzung eines Ökokontos des Landkreises Mayen-Koblenz. Die Nutzung eines Ökokontos außerhalb des Gemeindegebiets ist vorausgesetzt, es befindet sich im gleichen Naturraum grundsätzlich zulässig, um die Kompensationsverpflichtungen ordnungsgemäß und termingerecht zu erfüllen. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass ein Ausgleich in räumlicher Nähe zum Eingriffsgebiet aus naturschutzfachlicher Sicht vorteilhafter wäre, da dadurch lokale Ökosysteme gezielter gefördert und erhalten werden können.	

lfd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte der Stellungnahme	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
12	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung	25.08.2025	Zu dieser Maßnahme haben wir bereits am 23.01.2023 und 20.01.2025 Fehlanzeige gemeldet. Diese Fehlanzeige hat heute noch Gültigkeit, da sich für uns keinerlei Veränderungen ergeben, welche Auswirkungen auf unsere damalige Meldung haben könnten. Es sind weiterhin keine direkten Liegenschaften von uns betroffen.	Es werden keine Anregungen vorgetragen. Beschlussvorschlag T12: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:
13	Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz Geschäftsbereich Verkehr Fachgruppe VE IV -Schwertransporte, Eisenbahnen, Seilbahnen, Schifffahrt- Bereich Eisenbahnen	01.09.2025	Von dem im Betreff genannten Vorhaben sind keine nichtbundeseigenen Eisenbahnen betroffen. Von unserer Seite bestehen daher keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken. Bitte beachten Sie, dass wir das Vorhaben nur aus eisenbahnrechtlicher Sicht geprüft haben. Hinsichtlich möglicher straßenrechtlicher Betroffenheiten verweisen wir auf die Zuständigkeiten unserer regionalen Dienststellen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Es werden keine Anregungen vorgetragen. Beschlussvorschlag T13: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:

lfd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte der Stellungnahme	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
15	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.	27.08.2025	Der Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V. hat zum o.a. Beteiligungsverfahren keine Einwände. Fragen beantwortet Ihnen gerne Jürgen Schuler - Fischereibiologe@lfvrp.de, Tel. 0170 9321436	Es werden keine Anregungen vorgetragen. Beschlussvorschlag T15: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:
16	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.	25.08.2025	Nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen zu dem geplanten Vorhaben folgendes mitteilen: Beim Vorhaben der Stadt Sinzig geht es um eine marginale Erweiterung des Baugebietes. Hierbei gilt: Das nächstgelegene Natura 2000—Gebiet ist das FFH- Gebiet „Ahr-tal“ (FFH-7000-013), welches ca. 300 m westlich des Plangebiets liegt. Es sind keine negativen Auswirkungen durch eine Ausweisung der neuen Baugrundstücke zu erwarten, da keine funktionale Verbindung erkennbar ist. Zum Artenschutz liegt in unmittelbarer Angrenzung ausreichend Ausweichraum für alle dort angestammten Arten bereit.	Es werden keine Anregungen vorgetragen. Beschlussvorschlag T16: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:

lfd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte der Stellungnahme	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
17	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	17.09.2025	Gegen die o. g. Aufstellung des Bebauungsplans „Im Salchenberg“ der Stadt Sinzig - Bad Bodendorf tragen wir seitens unserer Dienststelle aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vor.	Es werden keine Anregungen vorgetragen. Beschlussvorschlag T17: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:
18	Ortsbeirat Westum	26.09.2025	Aus Sicht des OBR Westum keine inhaltliche Rückmeldung! Bei Fragen bitte ich um kurze Rückmeldung.	Es werden keine Anregungen vorgetragen. Beschlussvorschlag T18: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:

lfd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte der Stellungnahme	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
19	PLEdoc	27.08.2025	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Es werden keine Anregungen vorgetragen. Beschlussvorschlag T19: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:

[illegible]

lfd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte der Stellungnahme	Bewertung / Beschlussvorschlag						
1	2	3	4	5						
21	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz	23.09.2025	Zur oben genannten Maßnahme in der Stadt Sinzig haben wir bereits mit Schreiben vom 14.02.2025 im Rahmen einer Frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen. Außerdem erging auch eine Landesplanerische Stellungnahme an die Kreisverwaltung Ahrweiler vom 10.09.2024. Beide Stellungnahmen sind in Anlage beigefügt. Die in dieser Stellungnahme gemachten Aussagen behalten grundsätzlich weiterhin ihre Gültigkeit. Ergänzend zu dieser Stellungnahme weisen wir auf Folgendes hin: Wasserhaushaltsbilanz „Die Planunterlagen enthalten keine Aussagen zur Wasserhaushaltsbilanz des geplanten Neubaugebiets. Diese sind, z.B. nach dem Merkblatt DWA-M 102 Teil 4, auszuarbeiten und nachzureichen. Dabei ist in einem Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz der geplante bebaute Zustand mit dem unbebauten Referenzzustand des Planungsgebietes gegenüberzustellen. Die notwendigen Maßnahmen sind unter ökologischen, technischen oder wirtschaftlichen Aspekten zu wählen. Abweichungen zur Zielgröße sind entsprechend im Fachbeitrag zu begründen.“ Aufgrund der fehlenden Aussagen zur Wasserhaushaltsbilanz bestehen gegen den Bebauungsplan aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken. Diese können mit Vorlage des entsprechenden Nachweises, z.B. nach DWA-M 102 Teil 4, ausgeräumt werden. Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme. <i>Hinweis: Unsere Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden künftig in der Regel elektronisch über dieses Postfach versendet. Wenn Sie eine Papierfassung benötigen, bitten wir um kurze Mitteilung.</i> <i>Künftige Anfragen um Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung können Sie uns gerne ebenfalls auf diesem Wege an die Adresse bauleitplanung@sqdnord.rlp.de übermitteln. Sie gilt zunächst nur für die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz. Andere Abteilungen oder Referate in unserem Hause bitten wir auf separatem Wege zu beteiligen.</i>	Entgegen der bisherigen Planung wurde zwischenzeitlich eine den geltenden Vorschriften entsprechende Wasserhaushaltsbilanz seitens des Planungsbüro Ditrach als Fachplaner erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt unter Berücksichtigung der geringen Größe des Vorhabens und der getroffenen Festsetzungen keine besonderen Maßnahmen oder Festsetzungen erfordern. Die Wasserhaushaltsbilanz ist im Umweltbericht in der Fassung zum Satzungsbeschluss unter Schutzgut „Wasser“ aufgeführt. Beschlussvorschlag T21: Die vorgetragenen wasserwirtschaftlichen Belange werden wie erläutert berücksichtigt. Beschlussergebnis: <table><tr><td>Ja-Stimmen</td><td>.....</td></tr><tr><td>Nein-Stimmen</td><td>.....</td></tr><tr><td>Enthaltungen</td><td>.....</td></tr></table> Bemerkungen:	Ja-Stimmen		Nein-Stimmen		Enthaltungen	
Ja-Stimmen										
Nein-Stimmen										
Enthaltungen										

lfd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte der Stellungnahme	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
22	Stadwerke Sinzig	21.01.2025	keine Anmerkungen	Es werden keine Anregungen vorgetragen. Beschlussvorschlag T22: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:
23	Telekom Deutschland GmbH Deutsche Telekom Technik GmbH	12.09.2025	Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten. Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Es werden keine Anregungen vorgetragen. Beschlussvorschlag T23: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:

Ifd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte der Stellungnahme	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
24	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	18.09.2025	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.08.2025. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.	Die vorgetragenen Hinweise werden nachrichtlich in den Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Beschlussvorschlag T24: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen: