

Bebauungsplan
„Im Salchenberg“
Regelverfahren

Stadt Sinzig
Kreis Ahrweiler
Rheinland-Pfalz

Umweltbericht
nach § 2a i.V.m. Anlage 1 BauGB

in der Fassung für
die Offenlage / Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 15. Juli 2025

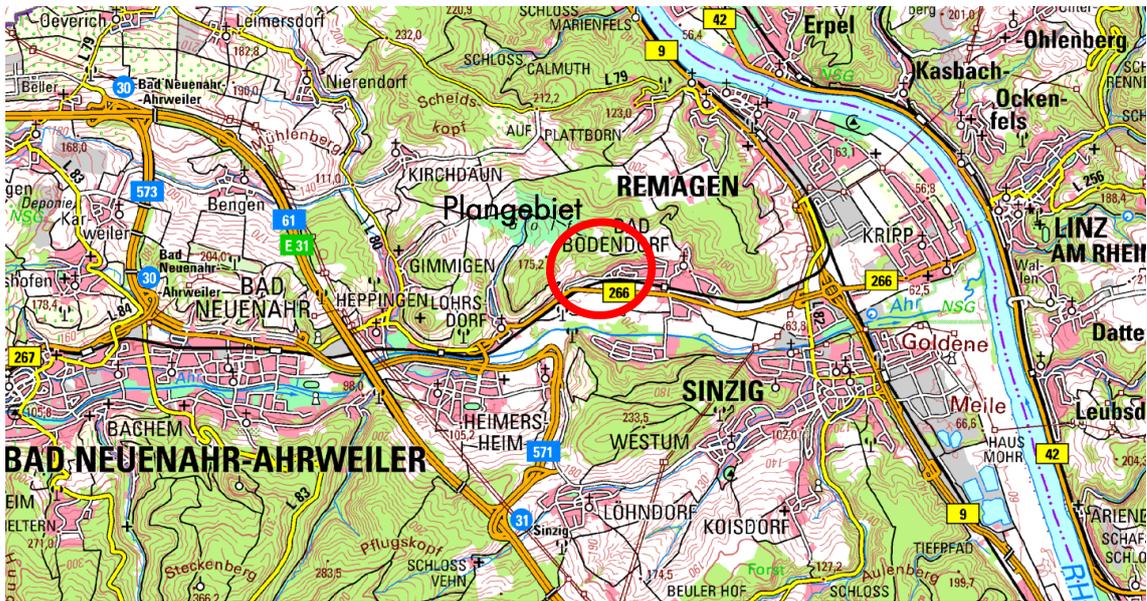


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle: LANIS-RLP)



Abb. 2: Luftbild 2021 (Quelle: LVermGeoRLP)

Inhaltsverzeichnis

A.	Einleitung	4
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen	5
B.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden	14
1.	Bestandsaufnahme	14
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .	20
3.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen	24
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
5.	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	35
C.	Zusätzliche Angaben	37
1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	37
2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	37
3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	37
4.	Referenzliste der Quellen	38
D.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	47

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

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

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

Es gilt selbstverständlich, im Sinne des § 1 BauGB alle Planungsbelange angemessen und gerecht zu berücksichtigen. Dazu gehört in erster Linie das öffentliche Interesse, dem stetig wachsenden Bedarf an neuem Wohnraum nachzukommen. Neuen Wohnraum zu schaffen ist nicht nur ein lokales Ziel der Stadt Sinzig, sondern auch bekanntermaßen auf Bundes- und Landesebene.

In der Stadt Sinzig kommt hinzu, dass aus den Erfahrungen der letzten Jahre mit der „Ahrflut“ 2021 der Hochwasserschutz eine ganz besondere Bedeutung hat und es daher geboten ist, Bauflächen an Standorten auszuweisen, für die keinerlei Überflutungsrisiko besteht. Dass die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Planung neuer Bauflächen an dem vorgesehenen Standort gegeben sind, bestätigen die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Aus dieser Beteiligung, die eine wichtige und vom Bundesgesetzgeber vorgesehene Entscheidungshilfe für die planende Kommune darstellt, haben sich keine Belange oder Bedenken ergeben, die einer Fortführung der Planung unter Berücksichtigung aller bei der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Anregungen entgegenstehen.

Flächenbilanz:

Gesamtfläche	ca. 2.958 m ²
Wohnbaufläche	ca. 1.885 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 76 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 12 m ²
private Grünfläche	ca. 985 m ²

2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen

festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind im vorliegenden Verfahren berücksichtigt. Wie die Umweltbelange im Einzelnen im Rahmen der Planung bewertet und in diese eingestellt werden, wird in den nachfolgenden Kapiteln dargelegt und beschrieben.

In Fachgesetzen sind dazu folgende Belange enthalten:

Schutzgut Mensch

TA Lärm, BImSchG + VO, DIN 18005: Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge

Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll. Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG kommt bei der vorliegenden Planung nicht zum Tragen. Nach den Ergebnissen der vorliegenden Schalltechnischen Immissionsprognose kann die schalltechnische Verträglichkeit mit auf das Plangebiet einwirkendem Verkehrslärm durch die Festsetzung entsprechender passiver Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden, die gemäß den Empfehlungen des Gutachters in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bundesnaturschutzgesetz und Landesnaturschutzgesetz RP:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes neu/erstmalig zulässigen Nutzungen sowie die damit verbundenen Auswirkungen für Boden, Natur und Landschaft werden nachfolgend ermittelt und bewertet. Für Eingriffe, die nicht im Plangebiet ausgeglichen oder kompensiert werden können, sind

entsprechende externe Maßnahmen vorgesehen. Da weder seitens der Grundstückseigentümer, noch seitens der Stadt Sinzig oder des Kreises Ahrweiler geeignete Maßnahmen bereitgestellt werden können, wird auf Maßnahmen des Ökokontos des Nachbarkreises Mayen-Koblenz zurückgegriffen, die im gleichen Naturraum liegen. Die Eigentümer der neuen Baugrundstücke werden dazu entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem Kreis Mayen-Koblenz treffen.

Schutzgut Wasser

Bundesnaturschutzgesetz und Landesnaturschutzgesetz RP: Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Für die neuen Baugrundstücke wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine entsprechende Fachplanung erstellt, mit der eine ordnungsgemäße und den Vorschriften entsprechende Beseitigung des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers geregelt wird.

Schutzgut Boden

Bodenschutzgesetz und Baugesetzbuch

Ziele des BodSchG sind:

- Der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als
- Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tier und Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),
- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,
- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,
- Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.

Durch entsprechende Festsetzungen werden die zulässige Versiegelung und die Eingriffe in den Boden minimiert.

Schutzgut Klima und Luft

Bundesimmissionsschutzgesetz und TA Luft

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
- Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen, Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.

Relevante Emissionen sind bei einer Wohnnutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der zunehmenden Decarbonisierung, insbesondere auch des Kfz-Verkehrs, werden sich die damit verbundenen klimatischen Auswirkungen ohnehin reduzieren.

Schutzgut Landschaft

Bundesnaturschutzgesetz und Landesnaturschutzgesetz RP:

Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Die vorliegende Planung hat auf Grund der umliegenden Bebauung und Gehölzstrukturen, der geringen Größe der neuen Bauflächen sowie der getroffenen Höhenbeschränkungen keine relevanten Auswirkungen auf die Landschaft.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baugesetzbuch und Denkmalschutzgesetz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen. Bau- und Bodendenkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden. Die Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Schutzgebiete

FFH-Prüfung

Der Bauleitplanung werden durch die Europäische Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Europäische Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) zusätzliche Pflichten auferlegt. Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck durch Darstellungen oder Festsetzungen von Bauleitplänen erheblich beeinträchtigt werden können, ist eine gesonderte Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen. Diese ist als Anlage beigefügt und kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen des Arten- und Pauschalschutzes der Planung nicht entgegenstehen.

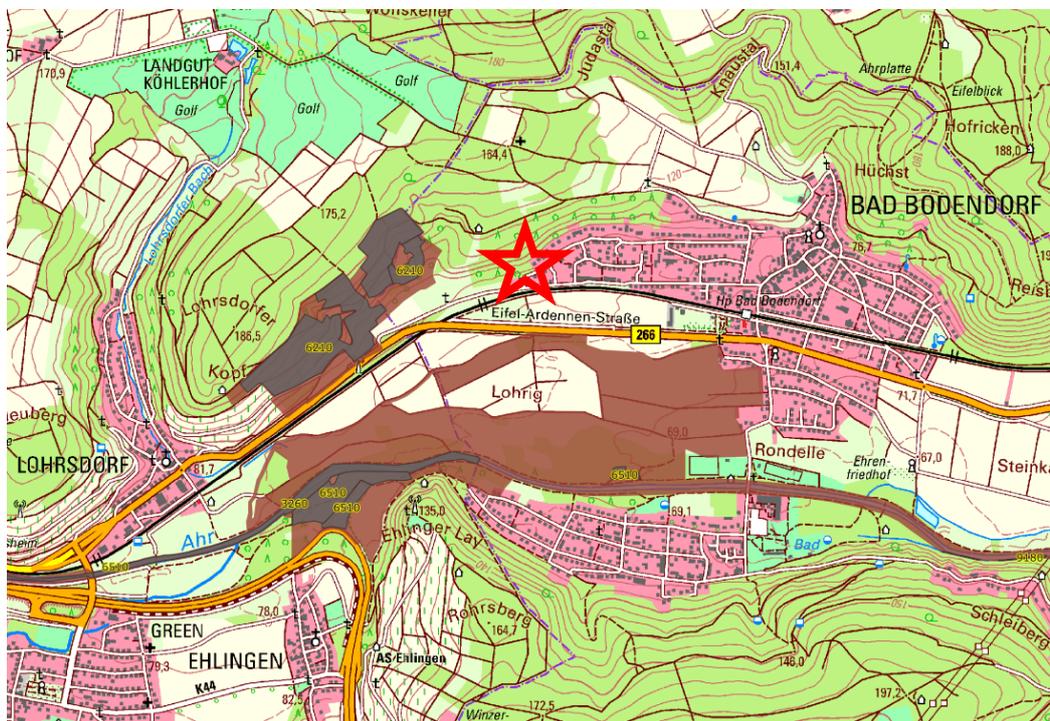


Abb. 3: Natura 2000-Schutzgebiete (Quelle: LANIS-RLP)

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH- Gebiet „Ahrtal“ (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.

Schutzgebiete

Bad Bodendorf liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-7100-004 „Rhein-Ahr-Eifel“ mit Rechtsverordnung vom 23. Mai 1980. Nach § 1 der Verordnung sind bestehende und künftig zu erlassende Bebauungspläne nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Es sind ansonsten keine Nationalparks, Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, gesch. Landschaftsbestandteile, Biotopverbunde, Geschützte Landschaften oder Biosphärenreservate betroffen.

Das nächstgelegene schutzwürdige/geschützte Biotop befindet sich westlich und nördlich der neuen Bauflächen. Es handelt sich dabei um Streuobstwiesen mit der Bezeichnung BT-5409-0008-2009. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der erfassten Biotop.

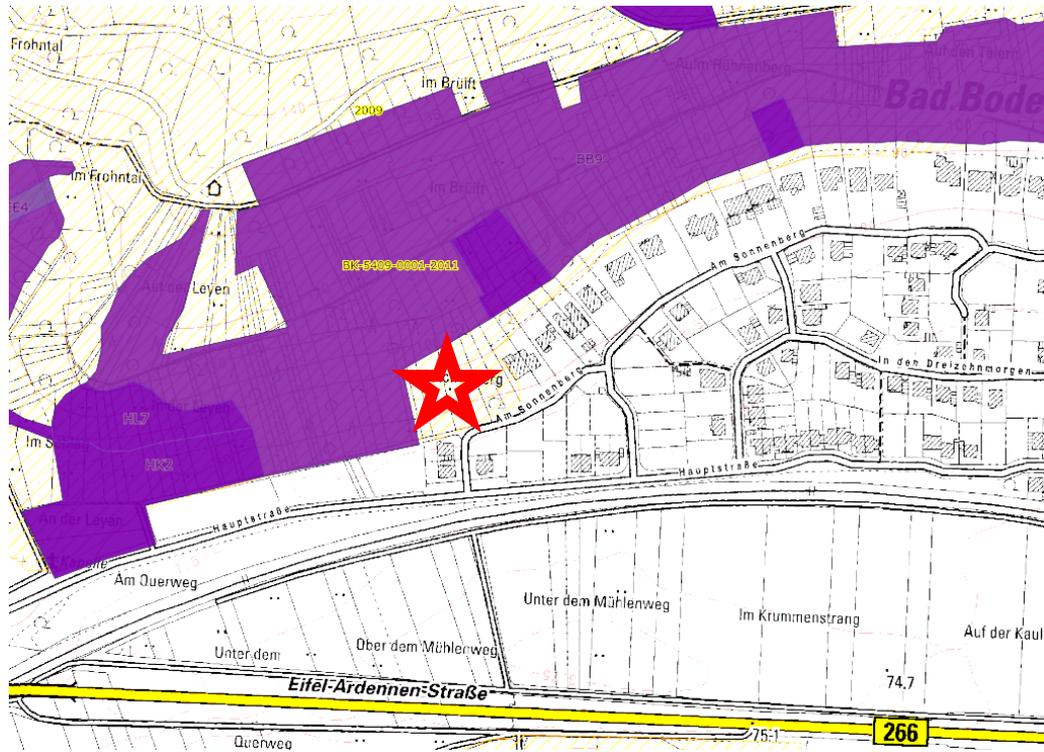


Abb. 4: geschützte und kartierte Lebensräume/Biototypen (Quelle: LANIS-RLP)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

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



- ||| Regionaler Grünzug (Z)
- /// Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (G)
- /// Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)

Abb. 5: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald

(Quelle: Homepage der Planungsgemeinschaft)

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



Abb. 6: Regionaler Grünzug (Quelle: Geoportal RLP)

Ob das Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund betroffen ist, lässt sich ebenfalls nicht eindeutig nachvollziehen. Nach der Abgrenzung im Geoportal RLP ist die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte und in der nachfolgenden Abbildung rot umrahmte Baufläche allenfalls geringfügig am nordwestlichen Rand betroffen. Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen dienen letztlich dazu, Belangen des Arten- und Naturschutzes und somit auch des regionalen Biotopverbundes Rechnung zu tragen.



Abb. 7: Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (Quelle: Geoportal RLP)

Flächennutzungsplan

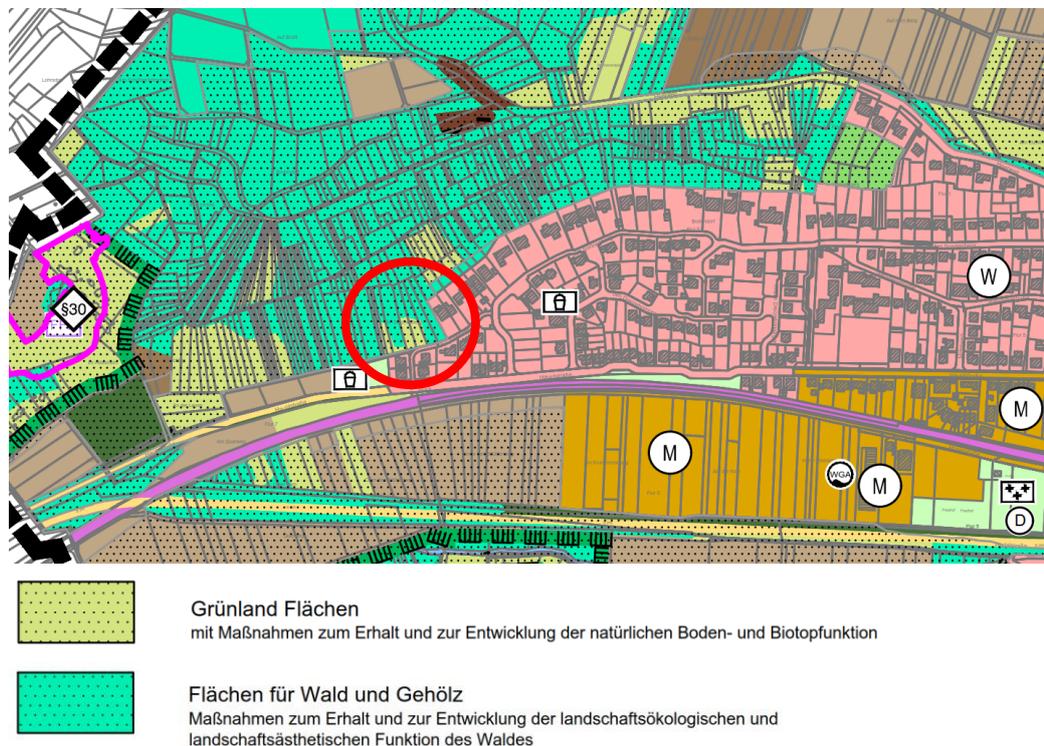
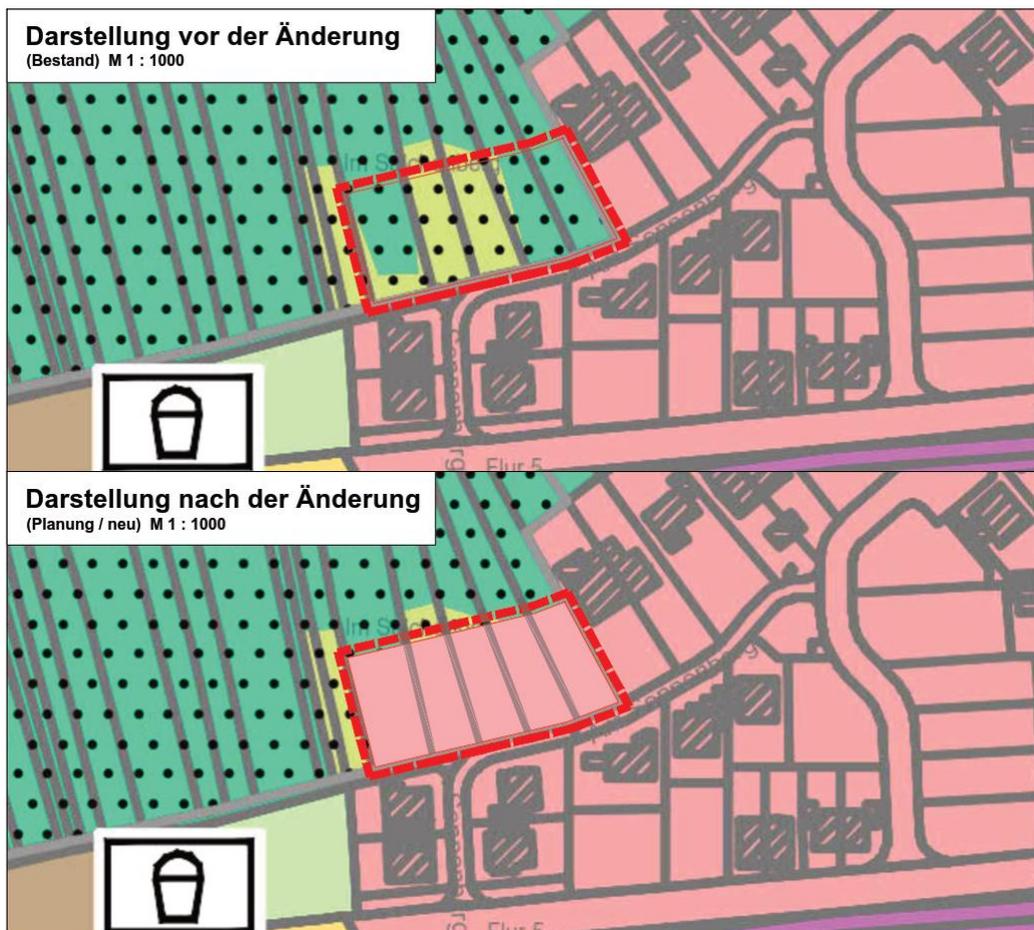


Abb. 8: Darstellung im Flächennutzungsplan

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

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



Legende

Bestand (bisher)



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



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



Geltungsbereich der Änderung

Planung (geändert/neu)



Wohnbaufläche



Geltungsbereich der Änderung

Abb. 9: geplante Änderung des Flächennutzungsplanes

B. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umwelt- auswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

1. Bestandsaufnahme

der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann

Schutzgut Mensch

Für den Menschen hat das Plangebiet derzeit keine besondere Bedeutung. Es handelt sich um eine eher nicht genutzte Mischung aus Grünland und Gehölzstrukturen am Ortsrand im Übergang zur Landschaft. Der südliche Weg dient für Erholungssuchende als Zugang zur Landschaft. Das Plangebiet wird von einem Imker für seine Honigbienen genutzt.

Das erstellte Schalltechnische Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure enthält folgende Angaben:

Im Tal verlaufen die Hauptstraße, die B 266 sowie die Ahrtalbahn auf der Schienenstrecke 3000. Die Verkehrsgeräusche durch den Straßen- und Schienenverkehr sind als wesentliche Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes zu beschreiben. Gewerbliche Nutzungsbereiche mit relevanten Geräuschemissionen bestehen im direkten Umfeld nicht.

Straßenverkehrsgeräusche:

Während des Tageszeitraumes (06.00 - 22.00 Uhr) ergeben sich innerhalb des Plangebietes maximale Beurteilungspegel in Höhe von $L_r \leq 54$ dB(A), während des Nachtzeitraumes (22.00 - 06.00 Uhr) sind hier $L_r \leq 48$ dB(A) zu erwarten. Die gebietsbezogenen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden somit während des Tageszeitraumes im gesamten Plangebiet unterschritten, also eingehalten. Während des Nachtzeitraumes werden die gebietsbezogenen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in Teilbereichen um bis zu 3 dB überschritten.

Schienenverkehrsgeräusche:

Während des Tageszeitraumes (06.00 - 22.00 Uhr) ergeben sich innerhalb des südlichen Plangebietes Beurteilungspegel in Höhe von $L_r \leq 53$ dB(A), während des Nachtzeitraumes (22.00 - 06.00 Uhr) sind hier $L_r \leq 44$ dB(A) zu erwarten. Die gebietsbezogenen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden somit während des Tageszeitraumes um

mindestens 2 dB unterschritten und während des Nachtzeitraumes um mindestens 1 dB unterschritten, also eingehalten.

Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt



Abb. 10: Grünlandbrache im mittleren Teil des Plangebietes *(Quelle ASP II)*



Abb. 11: Gebüsche im nördlichen Teil des Plangebietes *(Quelle ASP II)*



Abb. 12: Hochstaudenflur im östlichen Teil des Plangebietes *(Quelle ASP II)*



Abb. 13: Streuobstwiesenbrache (Quelle ASP II)

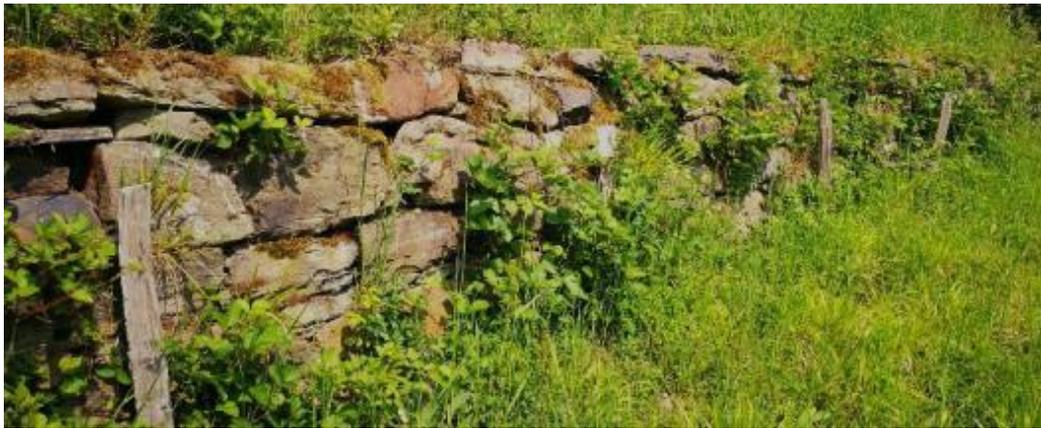


Abb. 14: alte Weinbergmauer innerhalb der Grünflächen im Norden (Quelle ASP II)



Abb. 15: alte Weinbergmauer innerhalb der Grünflächen im Norden (Quelle ASP II)

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert enthält dazu folgende Angaben:

Ein Großteil der zur Bebauung vorgesehenen ca. 2.000 qm großen Fläche wird aktuell von Wiesenbrachen mit z. T. magerer bis ruderaler Ausprägung dominiert. Durch den anstehenden Fels kommen zahlreiche Offenbodenstellen vor. Der gesamte Bereich wird extensiv gepflegt, so dass sich ein Mosaik aus langrasigen, kurzrasigen und Annuellenfluren ausgebildet hat. Wertgebende Strukturelemente sind alte, südexponierte Trockenmauern aus Naturstein, die den nach Norden steil ansteigenden Hang terrassieren. Die Mauern befinden sich nicht im direkten Baufenster, sondern in den nördlich angrenzenden Bereichen (im B-Planentwurf als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“ ausgewiesen). Weitere, stark verbuschte Trockenmauern kommen nördlich des B-Plangebietes vor. Die z. T. im Norden überplanten dichten Gehölzbestände (wenige Quadratmeter) werden von Weißdorn, Schlehe und Brombeere dominiert. Alte Bäume mit Höhlen oder Horsten werden nicht tangiert.

Die nahe Umgebung wird von der Wohnbebauung mit angrenzenden Gärten, Straßen und Parkplätzen des Ortes sowie einem Bolzplatz im Westen geprägt. Nach Norden hin geht das PG in Wald über.

*Durch die Kartierungen konnten in den Trockenmauern des Plangebietes mindestens 3 Reviere der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) festgestellt werden. Es wurden juvenile sowie adulte Weibchen beobachtet, die die Spalten der Mauern als Versteckplätze nutzen. Es ist davon auszugehen, dass sich weitere Reviere in den Mauern befinden (nach gängigen Berechnungsstandards mindestens 10). Da das Ahrtal zum natürlichen Verbreitungsgebiet der Art zählt, handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um eine autochthone Population (eine Genanalyse erscheint nicht angezeigt). Die Mauern inklusive ihres nahen Umfeldes sind somit als gesetzlich geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten abzugrenzen. Diese befinden sich außerhalb des Baufeldes, aber innerhalb des B-Plangebietes.*

In den Gehölzen brüten ausschließlich „Allerweltvogelarten“ (Zaunkönig, Rotkehlchen u. a.).

Die Analyse pauschalgeschützter Biotope und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert enthält darüber hinaus folgende Bewertungen:

Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans eine Inanspruchnahme von Grünland einhergehen kann, das dem Pauschalschutz gem. § 30 BNatSchG unterliegen könnte. Daher fordert die Genehmigungsbehörde für das weitere Planungsverfahren eine detaillierte Kartierung und Bewertung der betroffenen Biotope und sowie eine Bewertung des aktuellen Erhaltungszustands in Verbindung mit einer Analyse pauschalgeschützter Biotope und der eventuellen Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein 0,30 ha großes Grundstück an der westlichen Ortsrandlage von Bad Bodendorf. Es beinhaltet unterschiedliche Sukzessionsstadien und unterliegt keiner regelmäßigen Pflege. Im Zentrum befinden sich mehrere Bienenstöcke sowie weiter westlich eine kleinere Lagerstätte für Brennholz. Zudem ist das Untersuchungsgebiet teilweise mit einheimischen Strauch- und Gehölzarten bewachsen. Am westlichen Rand grenzt eine Weide an, südlich und östlich befinden sich Siedlungsstrukturen und nördlich beginnt das nördlich von Bad Bodendorf gelegene Waldgebiet.

Am 23.06.2023 fand eine Übersichtsbegehung des Plangebietes statt – im besonderen Fokus der Begehung stand die potentiell mögliche Notwendigkeit einer Einstufung als LRT 6510. Innerhalb des Plangebietes wurden dazu alle Bereiche abgesprochen. Sofern eine Einstufung nach LRT 6510 vorliegt, ist eine detaillierte LRT-Kartierung im Nachgang durchzuführen.

Das Untersuchungsgebiet unterliegt einer sehr starken Verbuschung, welche sich weiter auf die verbliebenen Grünlandbereiche ausdehnt. Zudem ist der Anteil der Störzeiger deutlich höher als 25 % und es bestehen teilweise massiven Schäden der Bodenstruktur.

Folgende Störzeiger wurden im Untersuchungsgebiet festgestellt:

- Ackerkratzdistel,
- Ausdauernder Lolch,
- Beifuß,
- Brombeere,
- Essig-Baum,
- Große Brennnessel,
- Rainfarn

Die im Zentrum erfolgende Nutzung als Standort für Bienenstöcke und Lagerplatz für Brennholz stellen eine zusätzliche Beeinträchtigung dar.

BEWERTUNG

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der sehr starken Verbuschung, teilweise massiven Schäden der Bodenstruktur sowie einem Vorkommen von mehr als 25% Störzeigern nicht als LRT 6510 ansprechbar. Auch sonstige pauschalgeschützte Biotop sind nicht vorhanden. Vor dem Hintergrund der Untersuchungsergebnisse erscheint eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung nicht angezeigt.

Die der Planung betroffenen Flächen lassen sich nach PRAXISLEITFADEN zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz folgenden flächigen Biotopen zuordnen. Kleinstrukturen und die öffentlichen Flächen bleiben dabei unberücksichtigt.



Abb. 16: Biotoptypen

- BB10 Wärmeliebende Gebüsche, trocken-warmer Standorte
- LB2 Trockene Hochstaudenflur, struktur- und artenreich
- EE4 Grünlandbrache, mäßig artenreich
- HK9 Streuobstbrache, mittlerer bis alter Baumbestand

Schutzgut Boden und Wasser

Nach den Karten auf der Homepage des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist im Plangebiet die Bodenart Lehm mit hohem Ertragspotenzial (Ackerzahl 40-60) und bis 1 m tiefem durchwurzelbarem Bodenraum sowie mittlerer Bodenfunktion anzutreffen. Es besteht keine relevante Erosionsgefährdung.

Das Plangebiet gehört nach diesen Karten zu den Kluft-Grundwasserleitern mit geringer Durchlässigkeit in den oberen Bodenschichten aus silikatischen Festgesteinen und quartären Terrassensedimenten des Mittelrheins. Es besteht eine mittlere Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.

Schutzgut Luft und Klima

Nach Umweltatlas liegt die Jahresmitteltemperatur bei sehr warmen 9,5 bis 10 ° Celsius, der Jahresniederschlag bei 700 bis 800 l/qm.

Schutzgut Landschaft

Die Landschaft ist geprägt vom Rhein- und Ahrtal. Das Plangebiet befindet sich in Südhanglage im unteren Ahrtal. Lokal ist die Landschaft geprägt von der bebauten Ortslage Bad Bodendorfs sowie den überwiegend mit Gehölzen bestandenen Hangbereichen, wie sich aus den Luftbildern, insbesondere der Abb. 2 erkennen lässt. Durch die angrenzende Bebauung und die raumwirksamen Gehölzstrukturen hat das Plangebiet keine besondere landschaftliche Wirksamkeit und Exposition.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Allgemeine Informationen zu Kultur- und sonstigen Sachgütern liegen nicht vor. Wie aus den Bestandserhebungen ersichtlich, handelt es sich bei dem Plangebiet um Flächen ehemaligen Weinanbaus, von dem Reste von Weinbergmauern als kulturhistorische Relikte erhalten geblieben sind. Diese bleiben von der geplanten Bebauung unberührt und sollen insbesondere als Lebensraum der Mauereidechse wieder freigelegt und ggf. instandgesetzt werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen sind die Beziehungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Wasser, Boden, Luft, Klima und Landschaft. Auf Grund der vormaligen Weinbergnutzung sind die Wechselwirkungen anthropogen geprägt. Die ursprünglichen/natürlichen Lebensräume von Pflanzen und Tieren, das Gelände und der Boden sowie der Wasserhaushalt wurden verändert, die Schutzgüter Luft und Landschaft werden potenziell weniger beeinträchtigt.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Beschreibung – soweit möglich – insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Belange § 1 Abs. 6, Nr. 7 Buchstabe a) bis i) BauGB und Nichtdurchführung der Planung

Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Im Plangebiet sind außer den Resten alte Weinbergmauern keine baulichen Anlagen vorhanden. Die Weinbergmauern sollen als Lebensraum für Mauereidechsen erhalten bleiben und wieder freigelegt werden.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Fläche

Die sich aus Bebauungsplan ergebenden Flächennutzungen sind nachfolgend aufgeführt.

Gesamtfläche	ca. 2.958 m ²
Wohnbaufläche	ca. 1.885 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 76 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 12 m ²
private Grünfläche	ca. 985 m ²

Boden

Durch die bisherige Nutzung ist der Boden nur mäßig beeinträchtigt. Er wird bei der Bearbeitung und durch Witterungseinflüsse verdichtet. Durch die bauliche Nutzung wird bislang offener Boden einschließlich seiner vielfältigen Funktionen für Pflanzen, Tiere, Wasserhaushalt und Klima nachhaltig beeinträchtigt und großflächig zerstört.

Die Errichtung von Gebäuden, Zufahrten, Stellplätzen usw. führt zu einer Bodenversiegelung und Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes. Seltene oder naturnahe Bodentypen, geomorphologische Erscheinungsformen oder Böden mit hoher Eignung zur Entwicklung besonderer Biotope (Extremstandorte) sind nicht vorhanden und daher auch nicht betroffen. Der Verlust biotisch aktiver Bodensubstanz und die Unterbrechung der Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre durch Überbauung und Versiegelung lassen sich bei Realisierung der geplanten Baumaßnahmen nicht vermeiden. Die unvermeidlichen Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt sollen durch eine ordnungsgemäße und umweltverträgliche Niederschlagsentwässerung kompensiert werden.

Ungeachtet dessen sind die Eingriffe durch die Bebauung in den Boden erheblich und nachhaltig. Neben den vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind daher für die Kompensation des Eingriffs daher Maßnahmen erforderlich, die an anderer Stelle zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen führen. Solche Effekte sind mit den Maßnahmen aus dem Ökokonto des Nachbarkreises Mayen-Koblenz verbunden. (siehe Kapitel 3)

Wasser

Auf Grund der bisherigen Nutzung ist der Wasserhaushalt kaum beeinträchtigt. Durch die Bebauung und Flächenversiegelung gehen umfangreiche Flächen verloren, auf denen bislang Niederschlagswasser versickern kann. Um Eingriffe in den Wasserhaushalt zu minimieren, trifft der Bebauungsplan entsprechende Vorkehrungen und Festsetzungen. (siehe Kapitel 3)

Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

In der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert sind zu potenziellen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere entsprechende Informationen enthalten. Bei den neuen Bauflächen handelt es sich vorwiegend um mäßig genutzte Flächen mit einer reduzierten Artenvielfalt. Die Auswirkungen der künftigen Nutzung als Baugebiet auf Pflanzen und Tiere sowie deren Lebensräume sind als erheblich und nachhaltig zu bewerten. Baulich genutzte Flächen gehen dauerhaft als Lebensraum verloren. Zur Kompensation des Eingriffs sind Maßnahmen erforderlich, die an anderer Stelle zu einer Aufwertung der Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere führen. Solche Effekte sind mit den Maßnahmen aus dem Ökokonto des Nachbarkreises Mayen-Koblenz verbunden. (siehe Kapitel 3)

Klima / Luft

Das Plangebiet hat keine besondere klimatische Bedeutung.

Um die Auswirkungen der Bebauung auf das lokale Klima zu minimieren, wird zunächst das Maß der baulichen Nutzung eingeschränkt. Die baulich genutzten Flächen einschließlich Nebenanlagen können maximal eine Größe von etwa 1.131 qm (GRZ gesamt = 0,6) umfassen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Dachflächen von Garagen und Carport als Flachdach zu begrünen sind. Auf eine generelle Festsetzung, alle Dachflächen als Flachdach auszubilden und begrünen zu müssen, wurde unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung verzichtet. Die u.a. dem Klimaschutz dienenden Maßnahmen sind in Kapitel 3 aufgeführt.

Landschaft

Das Plangebiet hat wegen der angrenzenden Bebauung, der Topografie und vorhandenen Gehölzstrukturen keine besondere landschaftliche Wirksamkeit. Potenzielle Erholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt.

Um Auswirkungen auf die Landschaft zu minimieren, sind insbesondere Beschränkungen der Höhe baulicher Anlagen aufgenommen, die dafür Sorge tragen, dass sich die neue Bebauung weitgehend der vorhandenen angleicht und sich nicht aus dieser hervorhebt.

Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

Für die nachhaltige Verfügbarkeit von Ressourcen gilt ebenfalls, dass sich dazu aufgrund der bereits bestehenden oder vormaligen Nutzungen keine relevanten Auswirkungen ergeben. Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sind keine Vorgaben zu Rohstoffsicherungen enthalten. Zudem sind im unmittelbaren Umfeld die Biotopstrukturen und Lebensräume für Pflanzen und Tiere anthropogen überprägt.

Art und Menge an Emissionen

Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf Emissionen. Das Plangebiet ist durch Verkehr mäßig belastet, insbesondere durch Verkehrslärm. Die Lärmbelastungen werden auch weiterhin wirksam sein.

Um potenzielle Auswirkungen zu minimieren, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die in Verbindung von Mindestgrundstücksgröße und Anzahl der Wohnungen in einem Wohnhaus dafür sorgen, dass nur 6 Wohnungen möglich sind und sich somit das mögliche Ausmaß u.a. des neuen Anliegerverkehrs nicht erheblich und planungsrelevant auswirken kann.

Verursachung von Belästigungen

Mit der vorliegenden Planung werden bei der geplanten wohnbaulichen Nutzung keine planungsrelevanten neuen Belästigungen verursacht.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die bei der Wohnnutzung anfallenden Abfälle werden eine ordnungsgemäßen und den allgemeinen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt. Schmutzwasser kann der vorhandenen Kanalisation zugeführt werden.

Risiken

für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen, insbesondere zum Schallschutz, keine relevanten Auswirkungen und Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und für die Umwelt.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben

benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von anderen Vorhaben ist ausgeschlossen.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima

(z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.

Um potenzielle Auswirkungen zu minimieren, wird das Maß der baulichen Nutzung eingeschränkt. Die baulich genutzten Flächen einschließlich Nebenanlagen können maximal eine Größe von etwa 1.131 qm umfassen. Zusätzlich wird

festgesetzt, dass Dachflächen von Garagen und Carport als Flachdach zu begrünen sind. Auf eine generelle Festsetzung, alle Dachflächen als Flachdach ausbilden und begrünen zu müssen, wurde unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung verzichtet. Die u.a. dem Klimaschutz dienenden Maßnahmen sind in Kapitel 3 aufgeführt.

Beschreibung der eingesetzten Stoffe und Techniken

Es kommen die bei der Realisierung und Nutzung solcher Bauvorhaben üblichen Stoffe und Techniken zum Einsatz.

3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen

mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplanes und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Aus der vorliegenden Planung ergeben sich abwägungs- und entscheidungsrelevante Umweltauswirkungen. Dazu gehören die nachfolgenden Maßnahmen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von potenziellen Auswirkungen

Aus den erstellten Fachgutachten ergeben sich insbesondere Maßnahmen zum Arten- und Schallschutz.

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert enthält folgende Maßnahmen und Empfehlungen:

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG sind die folgenden Maßnahmen obligat:

M 1: Gehölzfällung zwischen Oktober und Februar

Grundsätzlich sind alle Gehölze und Gebüsche zwischen Oktober und Februar zu fällen. Hierdurch wird die Tötung oder Verletzung europäischer Brutvögel verhindert.

C 1: Freistellung der verbuschten Trockenmauern als Mauereidechsen-Ersatzhabitat und temporäre Installation eines Schutzzaunes

*Durch die Kartierungen konnten in den Trockenmauern des PG mind. 3 Reviere der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) festgestellt werden. Die Mauern inkl. ihres nahen Umfeldes sind als gesetzlich geschützte Fortpflanzungs- und*

Ruhestätten abzugrenzen. Diese befinden sich außerhalb des Baufeldes, aber z. T. innerhalb des B-Plangebietes (s. Abb. 4). Durch die Bebauung werden die Lebensstätten direkt nicht tangiert! Indirekte Beeinträchtigungen der Habitate sind jedoch durch die spätere Verschattung der Mauern (durch die neue Bebauung) sowie die zu Grunde zu legende Gartennutzung im direkten Umfeld der Reviere wahrscheinlich. Um den Tieren geeignete Ersatzhabitate zu bieten, sind die stark verbuschten Trockenmauern im und nördlich des B-Plangebietes freizustellen und dauerhaft als Reptilienhabitat zu pflegen. Dies bedeutet:

- *Erstmaliges vollständiges Freistellen der Mauern vor Baubeginn*
- *Zukünftig Freistellen der Mauern nach Bedarf. Der Beschattungsgrad durch Vegetation darf sich nicht über der Schwelle von 20% bewegen.*
- *Instandhaltung der Mauern nach Bedarf. Herabgefallene Steine sind wieder einzupassen.*
- *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 Ersatzhabitates kann dieser zurückgebaut werden (s. Abb. 4). 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 – es wird eine bodengebundene Variante empfohlen. Die lichte Höhe muss mind. 50 cm betragen.

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden durch die Umsetzung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S. des § 44 (1) BNatSchG eintreten.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Das Schalltechnische Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure enthält folgende Maßnahmen und Empfehlungen:

Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB können Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die A-forderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß Anlage 6 (Tag) und Anlage 7 (Nacht) für die freie Schallausbreitung

und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Belüftung von Schlafräumen

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nachts von mehr als 45 dB(A) angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüftungselemente kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Reduktion im Baugenehmigungsverfahren

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Hinweis: Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

Im Baugenehmigungsverfahren ist der fachgutachterliche Nachweis zur Einhaltung der vorstehenden Festsetzungen zum Lärmschutz zu erbringen.

Zusammenfassung

Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die Straßen- und Schienenverkehrsgeräuschmissionen prognostiziert, die innerhalb des Plangebiets zur Änderung des Bebauungsplanes "Im Salchenberg" in Sinzig,

Ortsbezirk Bad Bodendorf zu erwarten sind. Auf Grundlage der prognostizierten Berechnungsergebnisse ist festzustellen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Plangebietes durch die einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche während des Tageszeitraumes im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Während des Nachtzeitraumes wurden in Teilbereichen geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 3 dB prognostiziert. Die einwirkenden Schienenverkehrsgeräusche unterschreiten die Orientierungswerte sowohl während des Tages- als auch während des Nachtzeitraumes im gesamten Plangebiet. Es wurden weitergehend die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ermittelt, die als Grundlage für die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan verwendet werden können. Auf dieser Basis ergeben sich die Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile für die neu geplanten Gebäude innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der moderaten Geräuschbelastung können diese Anforderungen bereits mit normalen Baukonstruktionen nach dem Stand der Technik erfüllt werden.

Unter Berücksichtigung der genannten Randbedingungen erfolgt somit die Entwicklung des Bebauungsplangebietes im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden ebenfalls in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zur Eingriffsminimierung wurden bezogen auf die Schutzgüter zudem folgende Festsetzungen aufgenommen:

- Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen, außer Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als untergeordnete Nutzung eines Wohnhauses, werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen. (Schutzgut Mensch)
- Die Zahl der Wohnungen darf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohnung je Doppelhäushälfte zulässig. Bei Einzelhäusern sind 2 Wohnungen erst ab einer Größe des Baugrundstücks von mindestens 480 qm zulässig. (Schutzgut Mensch)
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie im seitlichen Abstandsbereich bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Carports und Stellplätze für Pkw sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der maximale Abstand zur öffentlichen Erschließung darf mit der gesamten Grundfläche des Carports oder Stellplatzes den Abstand der festgesetzten straßenabgewandten Baugrenze des jeweiligen Grundstücks zur öffentlichen Erschließung nicht überschreiten. Carports und Stellplätze für Pkw sind ebenso wie Garagen in den straßenabgewandten Gartenbereichen nicht zulässig. (Schutzgut Mensch, Boden, Wasser)

- Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Gesamtwert von 0,6 sind nur als wasserdurchlässige befestigte Freiflächen oder begrünte Dachflächen zulässig. Als Ausnahme sind auch versiegelte Freiflächen zulässig, wenn das darauf auftreffende Niederschlagswasser frei auf angrenzend begrünte Flächen abfließen und dort breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann oder das auftreffende Niederschlagswasser von solchen Flächen in anderer Weise auf dem Grundstück verwertet wird. (Schutzgut Boden und Wasser)
- Die bauliche Nutzung gemäß den nachfolgenden Festsetzungen ist erst zulässig, wenn die unter Nr. 7 aufgeführte Maßnahme C 1 zum Schutz der Mauereidechse umgesetzt und funktionsgerecht erfolgt ist. (Schutzgut Tiere)
- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen ist jegliche Form baulicher Anlagen (mit Ausnahme der Weinbergsmauern) und von Geländeänderungen/Aufschüttungen unzulässig. Einfriedungen in Form von Holzlatten-, Drahtgeflecht-, oder Metallgitterzäunen sind zulässig. Zäune dürfen nicht mit Sichtschutzelementen ausgestattet sein und müssen mit der Unterkante einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Die privaten Grünflächen dürfen nicht oder nur so eingefriedet werden, dass der Zugang für Wildtiere offen und gewahrt bleibt. (Schutzgut Pflanzen und Tiere)
- Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind flächendeckend mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu begrünen. Das Vegetationssubstrat muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen. Dächer mit weniger als 15° Neigung können nur als Ausnahme zugelassen werden. Diese sind dann verbindlich nach den Maßgaben der Festsetzung Nr. 10 zu begrünen. Die Attika über dem obersten Geschoss darf das festgesetzte Maß der Traufhöhe nicht überschreiten. (Schutzgut Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima)
- Alle baulich nicht genutzten Grundstücksflächen, sind flächendeckend zu begrünen. Als Begrünung sind jegliche Formen von Ansaaten (z.B. Rasen, Wildblumenwiese) oder Bepflanzungen (z.B. Kräuter- oder Blumenbeete, Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen) zulässig. Zulässig ist auch die Anlage eines Nutzgartens mit temporär vegetationsfreien offenen Bodenflächen. (Schutzgut Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima)
- Der höchste Punkt des Gebäudes („Firsthöhe“) darf im Teilbereich WA-1 eine Höhe von 88,50 m über NHN nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Gebäudes („Firsthöhe“) darf im Teilbereich WA-2 eine Höhe von 88,00 m über NHN nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf im Teilbereich WA-1 eine Höhe von 85,00 m über NHN nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf im Teilbereich WA-2 eine Höhe von 84,75 m über NHN nicht überschreiten. (Schutzgut Landschaft)

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Auf Basis der vorhandenen Biotope und dem im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lässt sich nach dem PRAXISLEITFADEN zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz folgende Bilanzierung erstellen:

Stand 11.06.2025

Baugebiet: Ausgangsbasis, Biotope Bestand						
Biotoptyp	Code	Biotopwert	Abzug/ Aufwertung	Biotopwert (1)	Fläche m ² (2)	Produkt (1) x (2)
Wärmeliebende Gebüsch, trocken-warmer Standorte	BB10	16	0	16	945	15.120
Trockene Hochstaudenflur, struktur- und artenreich	LB2	16	0	16	1.065	17.040
Grünlandbrache, mäßig artenreich	EE4	13	0	13	626	8.138
Streuobstbrache, mittlerer bis alter Baumbestand	HK9	13	0	13	235	3.055
Summe Biotopwert vorher					2.871	43.353

Baugebiet: Biotope gemäß Festsetzungen						
Biotoptyp	Code	Biotopwert	Bonus (Aufwertung)	Zielwert (1)	Fläche m ² (2)	Produkt (1) x (2)
Wohnbebauung, mit intensiv gepflegter Begrünung	HN1	4	0	4	1.885	7.540
Grünflächen, Wärmeliebende Gebüsch, trocken-warmer Standorte	BB10	16	1*	17	986	16.762
Summe Biotopwert nachher					2.871	24.302
Kompensationsbedarf						-19.051

* Aufwertung durch Maßnahmen zum Artenschutz und Freihaltung der Weinbergmauern

Da seitens der Grundstückseigentümer, der Stadt Sinzig und des Kreises Ahrweiler keine Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden können, wird zur Kompensation der entstehenden und unvermeidlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf Ökokontoflächen des Nachbarkreises Mayen-Koblenz zurückgegriffen. Entsprechende Abstimmungen sind dazu bereits erfolgt. Weitere Informationen sind im Umweltbericht enthalten. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Ahrweiler hat diesem Vorgehen mit Mail vom 10.06.2025 grundsätzlich zugestimmt.

Für den Kompensationsbedarf kann der Kreis Mayen-Koblenz eine Fläche am Juckelberg in Mertloch (Naturraum Mittelrhein) anbieten. Folgendes naturschutzfachliches Leitziel wird für das Ökokonto "Juckelberg" abgeleitet:

Erhalt- und Entwicklung von Offen- und Halboffenlebensräumen mit Halbtrockenrasen, artenreichem Grünland, Säumen, kleineren Gebüschgruppen und Einzelbäumen sowie Hecken, Entwicklung von Lebensräumen für relevante Leitarten (u.a. Küchenschelle, diverse Heuschrecken- und Schmetterlingsarten, Baumpieper, Neuntöter).

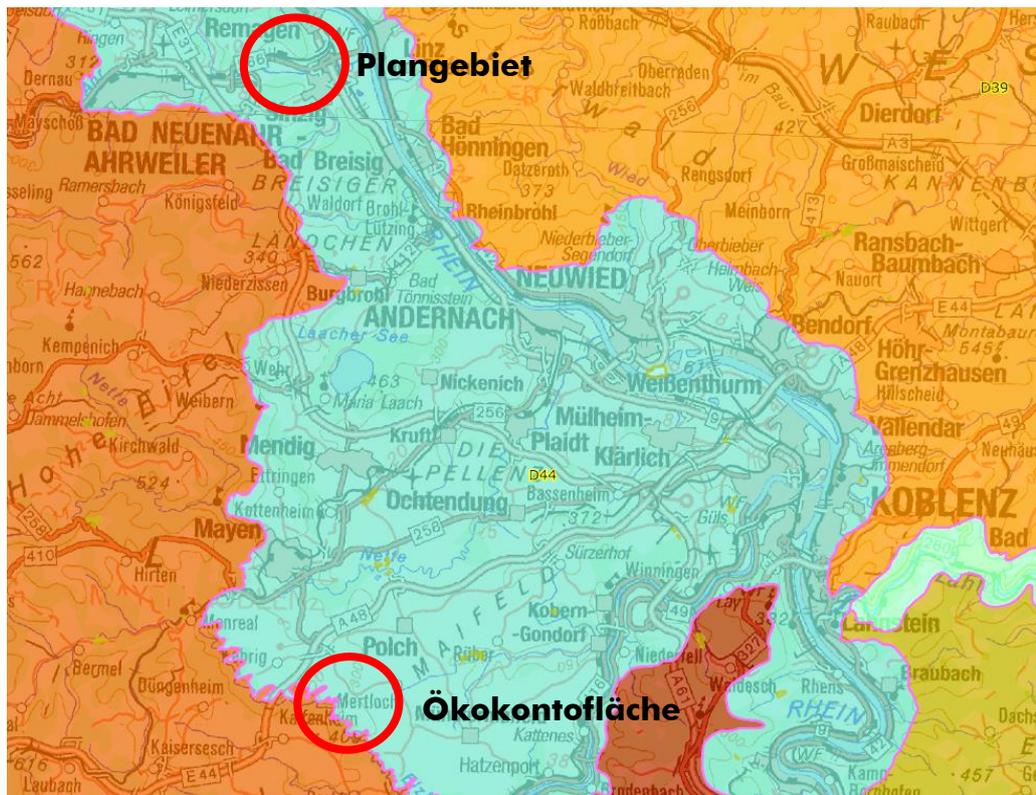


Abb. 17: Lageübersicht (Mittelrheingebiet) (Quelle: LANIS RLP)

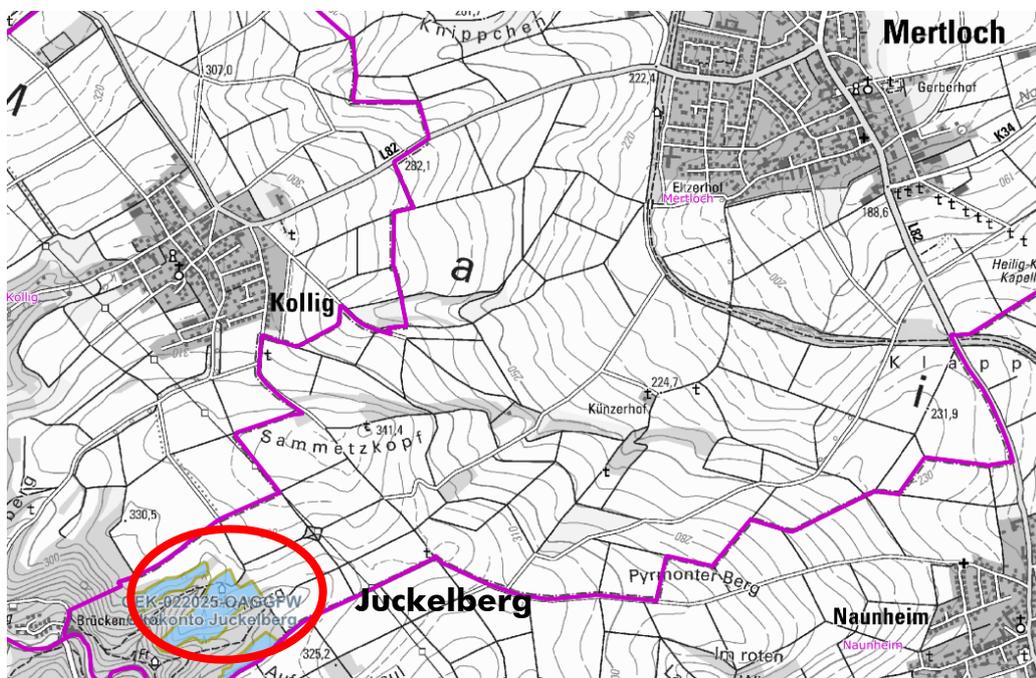


Abb. 18: Lage der Ökokontoffläche (Quelle: LANIS RLP)



Abb. 19: Luftbild und Abgrenzung der Ökokontofläche (Quelle: LANIS RLP)

Ökokonto Juckelberg OEK-022025-OAGGFW

Zielzustand

Biotoptyp	Fläche
Magergrünländer Magerwiese (ED1) Allgemein > relevant für den Biotopverbund	59.529,00 m ²
Silikattrockenrasen Silikattrockenrasen (DC0)	7.130,00 m ²
Sonstige Laub(misch)wälder einheimischer Laubbaumarten Sonstiger Laubwald aus einer einheimischen Laubbaumart (AG0)	1.312,00 m ²
Blockschutt- / Feinschutthalde sekundäre Silikat-Blockschutt- / Feinschutthalde (GB4)	926,00 m ²
Magergrünländer Magerwiese (ED1)	667,00 m ²
Gebäude, Mauerwerk, Ruinen Gebäude, Mauerwerk, Ruine (HN0)	

Mit den vorgesehenen Maßnahmen wird eine umfassende Kompensation vor Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft erzielt, die gleichsam den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser sowie der Landschaft dient.

Insbesondere die Umwandlung von Nadelwald und Ackerfläche in artenreiches Grünland hat nicht nur eine positive und ausgleichende Wirkung für Pflanzen und Tiere, sondern wirkt sich gleichsam positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaft aus. Nachteilige Auswirkungen der bisherigen Nutzungen (Nadelstreu, Bodenversauerung, Bodenbearbeitungen) werden mit der Umwandlung in Grünland behoben. Bei magerem Grünland werden weniger Nährstoffe ins Grundwasser eingetragen. Die dauerhafte Vegetation wirkt

temperaturausgleichend und Artenvielfalt von Magerwiesen belebt das Landschaftsbild.

Als Maßnahmen sind auf einer Fläche von 70.000 qm vorgesehen:

- Freistellung zugewachsener Bereiche (7 ha, davon verbleiben ca. 2 ha Gehölzstrukturen)

Es ist eine jährliche Nachpflege von Stockausschlag und aufkommenden Gehölzen auf der gesamten Fläche vorzunehmen. Die Maßnahme Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu beseitigen, zu verbrennen bzw. an geeigneten Stellen zu lagern.

- Beseitigung des Nadelholzbestandes und Umwandlung in Grünland
- Umwandlung Ackerfläche in artenreiches Grünland

Die Halbtrockenrasen, offenen Bereiche und Grünlandbestände sind jährlich im Spätsommer/Herbst zu mähen, das Schnittgut ist von der Fläche zu beseitigen.

- Jährliche ein bis zwei Beweidungsgänge mit Schafen und Ziegen
- Anlage von Totholz- und Steinhaufen als Lebensraum für Reptilien
- Jährliches Monitoring und Dokumentation der Maßnahmen und Entwicklung
- Umweltbildung durch Errichten einer Informationstafel, gezielte „sanfte Nutzung“ bzw. Erschließung des Geländes durch eine bereits vorhandene Wegeführung, Einbeziehung des Premiumwanderweges, Führungen durch das Gelände

Überwachungsmaßnahmen

Die Überwachung der getroffenen Festsetzungen obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ahrweiler. Besondere Maßnahmen aus Sicht der Stadt Sinzig als Träger der Planungshoheit sind nicht vorgesehen oder erforderlich.

Für die Kompensationsmaßnahmen aus dem Ökokonto des Landkreises Mayen-Koblenz sind keine Überwachungsmaßnahmen in Verbindung mit der vorliegenden Bauleitplanung erforderlich. Die Bereitstellung der erforderlichen Wertpunkte wird vertraglich zwischen den Eingriffsverursachern und dem Landkreis Mayen-Koblenz vereinbart. Der Abschluss eines solchen Vertrages ist Voraussetzung für die Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes.

Es ist darüber hinaus Aufgabe der Grundstückseigentümer, einen Fachgutachter mit der Überwachung der Funktionsfähigkeit der festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz zu beauftragen. Diese Aufgabe ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages der Stadt Sinzig mit den betroffenen Grundstückseigentümern, der u.a. auch für eine Bauverpflichtung notwendig ist. Der Abschluss dieses Vertrages ist ebenfalls Voraussetzung für die Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffenen Wahl

Die Ausweisung der neuen Bauflächen war zunächst in einem Verfahren nach § 13b BauGB vorgesehen. Dieses Verfahren wurde eingestellt, da in der Fassung des Baugesetzbuches vom Dezember 2023 § 13b gestrichen wurde, somit nicht mehr anwendbar, die ersatzweise Anwendung des § 215a BauGB bei der vorliegenden Planung jedoch nicht vorgesehen ist, weil ein Abschluss des Verfahrens bis zum 31.12.2024 nicht gewährleistet werden konnte.

In den ersten Plan-Vorentwürfen vom 2022 war eine Tiefe der Bauflächen vorgesehen, bei der ein Teil der vorhandenen Weinbergmauern als Allgemeines Wohngebiet überplant wurden und nicht als Grünfläche erhalten blieben. Dies wurde insbesondere zur Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Belange angepasst. Da zudem auf den Grünflächen ausreichend Gehölze vorhanden sind, wird auf die 2022 vorgesehenen Baumpflanzungen verzichtet, die zudem einer besseren Besonnung der Weinbergmauern als Lebensraum der Mauereidechse entgegenstehen könnten.

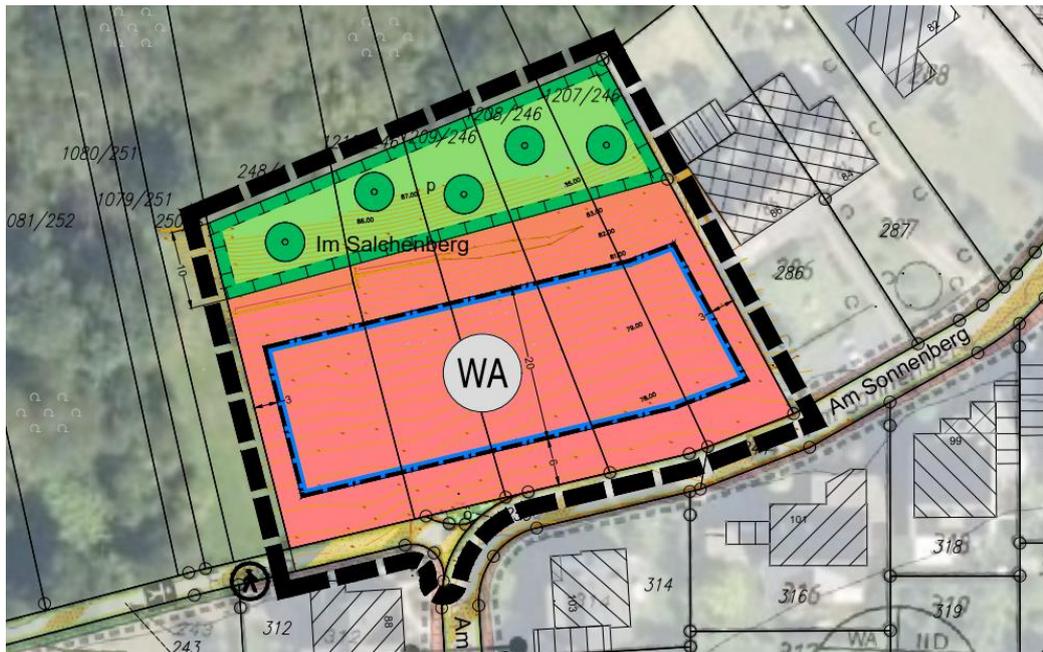


Abb. 20: Vorentwurf von 2022

Die Baugrenzen wurden zunächst im Vorentwurf so verändert, dass die Bautiefe von der Zufahrt aus maximal 24 m statt 26 m betragen durfte und so mehr Abstand zu den Weinbergmauern gewährleistet wurde.

Zur Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes und der Nachbarn wurde die Traufhöhe reduziert und eine parallele Ausrichtung der Gebäude zur Erschließung festgesetzt.



Abb. 21: Vorentwurf von 2024

Zur Offenlage wurden dann weitere Änderungen vorgenommen. Die überbaubare Fläche wurde geteilt und so an die östliche Nachbarbebauung angepasst. Zudem wurde die Bautiefe nochmals reduziert. Darüber hinaus wurden umfangreiche textliche Festsetzungen aufgenommen, die der Minimierung von Eingriffen und nachteiligen Umweltauswirkungen dienen, wie vorab dargestellt und erläutert. (siehe Kapitel 3)

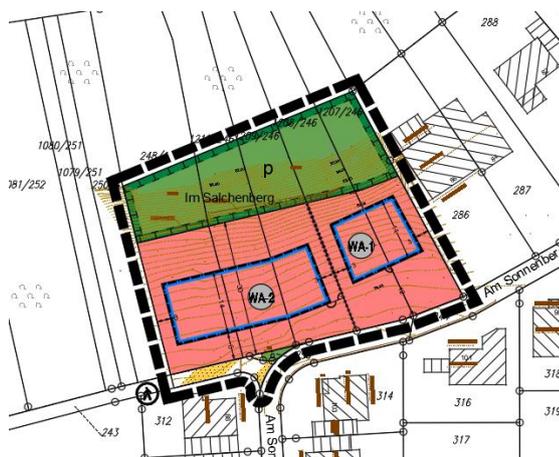


Abb. 22: Entwurf vom 11.06.2025

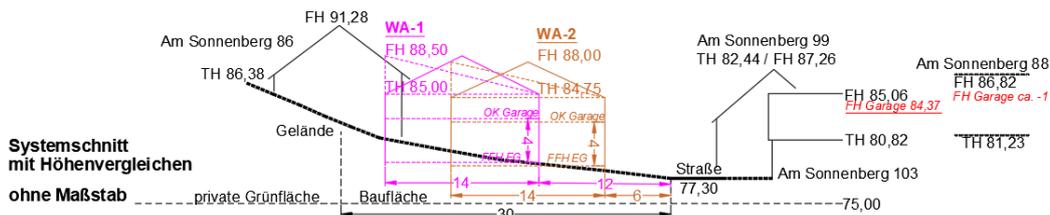
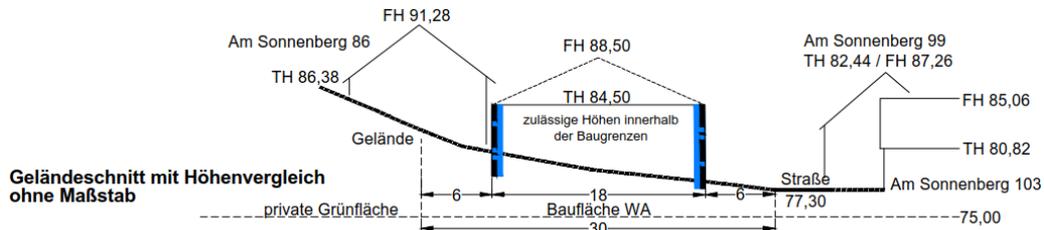
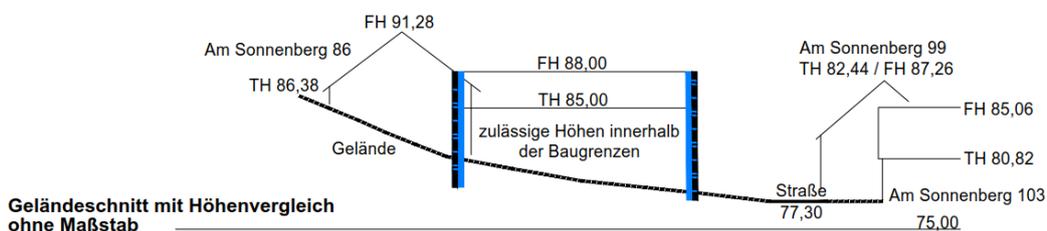


Abb. 23: Vergleich der Geländeschnitte von 2022 (oben), 2024 (Mitte) und 2025 (unten)

Um die Anregungen der Nachbarn aus der Ortsbeiratssitzung am 16.06.2025 in die Planung einfließen zu lassen, hat der Bauausschuss am 25.06.2025 beschlossen, auch das bis dahin sich über die drei westlichen Grundstücke erstreckende Baufenster zu teilen, für das westliche Grundstück ebenfalls ein separates Baufenster festzusetzen, dort nur ein Einzelhaus zuzulassen und das Grundstück als WA-3 zu bezeichnen. Damit soll gewährleistet werden, dass der Bebauungsplan keine vollkommen andere Bebauung zulässt, wie die, die am 16.06. für das westlich Grundstück vorgestellt wurde.



Abb. 24: Entwurf vom 26.06.2025

5. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

die unbeschadet § 50 Satz 1 BImSchG aufgrund der Anfälligkeit der nach Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind auf die Belange § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) und i) BauGB

Auswirkungen im Hinblick auf schwere Unfälle oder Katastrophen sind ausgeschlossen.

C. Zusätzliche Angaben

1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Wesentlichen auf Basis der bereits vorhandenen Nutzung sowie der vorliegenden gutachterlichen Bewertungen zu Arten- und Schallschutz. Darüber hinaus werden allgemein verfügbare Grundlagen wie der Flächennutzungsplan, der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sowie das Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz einbezogen. Besondere Schwierigkeiten haben sich bei den Bewertungen nicht ergeben.

2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Die Überwachung der getroffenen Festsetzungen obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ahrweiler. Besondere Maßnahmen aus Sicht der Stadt Sinzig als Träger der Planungshoheit sind nicht vorgesehen oder erforderlich. Für die Kompensationsmaßnahmen aus dem Ökokonto des Landkreises Mayen-Koblenz sind keine Überwachungsmaßnahmen in Verbindung mit der vorliegenden Bauleitplanung erforderlich. Die Bereitstellung der erforderlichen Wertpunkte wird vertraglich zwischen den Eingriffsverursachern und dem Landkreis Mayen-Koblenz vereinbart. Der Abschluss eines solchen Vertrages ist Voraussetzung für die Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes.

Es ist darüber hinaus Aufgabe der Grundstückseigentümer, einen Fachgutachter mit der Überwachung der Funktionsfähigkeit der festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz zu beauftragen. Diese Aufgabe ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages der Stadt Sinzig mit den betroffenen Grundstückseigentümern, der u.a. auch für eine Bauverpflichtung notwendig ist. Der Abschluss dieses Vertrages ist ebenfalls Voraussetzung für die Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

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

Es gilt selbstverständlich, im Sinne des § 1 BauGB alle Planungsbelange angemessen und gerecht zu berücksichtigen. In der Stadt Sinzig kommt hinzu, dass aus den Erfahrungen der letzten Jahre mit der „Ahrflut“ 2021 der Hochwasserschutz eine ganz besondere Bedeutung hat und es daher geboten ist, Bauflächen an Standorten auszuweisen, für die keinerlei Überflutungsrisiko besteht. Dass die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Planung neuer Bauflächen an dem vorgesehenen Standort gegeben sind, bestätigen die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Flächenbilanz:

Gesamtfläche	ca. 2.958 m ²
Wohnbaufläche	ca. 1.885 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 76 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 12 m ²
private Grünfläche	ca. 985 m ²

Der Bauleitplanung werden durch die Europäische Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Europäische Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) zusätzliche Pflichten auferlegt. Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck durch Darstellungen oder Festsetzungen von Bauleitplänen erheblich beeinträchtigt werden können, ist eine gesonderte Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen. Diese ist als Anlage beigefügt und kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen des Arten- und Pauschalschutzes der Planung nicht entgegenstehen.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH- Gebiet „Ahrtal“ (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.

Bad Bodendorf liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-7100-004 „Rhein-Ahr-Eifel“ mit Rechtsverordnung vom 23. Mai 1980. Nach § 1 der Verordnung sind bestehende und künftig zu erlassende Bebauungspläne nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Es sind ansonsten keine Nationalparks, Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, gesch. Landschaftsbestandteile, Biotopverbunde, Geschützte Landschaften oder Biosphärenreservate betroffen.

Das nächstgelegene schutzwürdige/geschützte Biotop befindet sich westlich und nördlich der neuen Bauflächen. Es handelt sich dabei um Streuobstwiesen mit der Bezeichnung BT-5409-0008-2009. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der erfassten Biotope.

Im RROP ist das Plangebiet, wie ganz Bad Bodendorf, als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus ausgewiesen. Diese Belange stehen der geplanten Erweiterung der bebauten Ortslage nicht entgegen, da weder für Erholungssuchende Zugänge zur freien Landschaft unterbrochen werden, noch relevante Störungen des Erholungswertes durch eine Wohnbebauung zu erwarten sind. Ob der Regionale Grünzug betroffen ist, lässt sich aus der Karte nicht nachvollziehen. Dieser reicht nach der entsprechenden Schraffur nicht bis unmittelbar an die Bebauung. Nach der Abgrenzung im Geoportal RLP ist das Plangebiet nicht betroffen. Ob das Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund betroffen ist, lässt sich ebenfalls nicht eindeutig nachvollziehen. Nach der Abgrenzung im Geoportal RLP ist die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte und in der nachfolgenden Abbildung rot umrahmte Baufläche allenfalls geringfügig am nordwestlichen Rand betroffen. Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen dienen letztlich dazu, Belangen des Arten- und Naturschutzes und somit auch des regionalen Biotopverbundes Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt. Es sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der natürlichen Bodenfunktionen des Grünlandes und Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der landschaftsästhetischen Funktion des Waldes zugeordnet. Der Bebauungsplan ist nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert. Die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Für den Menschen hat das Plangebiet derzeit keine besondere Bedeutung. Es handelt sich um eine eher nicht genutzte Mischung aus Grünland und Gehölzstrukturen am Ortsrand im Übergang zur Landschaft. Der südliche Weg dient für Erholungssuchende als Zugang zur Landschaft. Das Plangebiet wird von einem Imker für seine Honigbienen genutzt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert enthält entsprechende Angaben zu Pflanzen und Tieren.

Die der Planung betroffenen Flächen werden nach PRAXISLEITFADEN zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz entsprechenden Biotopen zuzuordnen. Kleinstrukturen und die öffentlichen Flächen bleiben dabei unberücksichtigt.

BB10 Wärmeliebende Gebüsche, trocken-warmer Standorte

LB2 Trockene Hochstaudenflur, struktur- und artenreich

EE4 Grünlandbrache, mäßig artenreich

HK9 Streuobstbrache, mittlerer bis alter Baumbestand

Nach den Karten auf der Homepage des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist im Plangebiet die Bodenart Lehm mit hohem Ertragspotenzial (Ackerzahl 40-60) und bis 1 m tiefem durchwurzelbarem Bodenraum sowie mittlerer Bodenfunktion anzutreffen. Es besteht keine relevante Erosionsgefährdung.

Das Plangebiet gehört nach diesen Karten zu den Kluft-Grundwasserleitern mit geringer Durchlässigkeit in den oberen Bodenschichten aus silikatischen Festgesteinen und quartären Terrassensedimenten des Mittelrheins. Es besteht eine mittlere Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.

Nach Umweltatlas liegt die Jahresmitteltemperatur bei sehr warmen 9,5 bis 10 ° Celsius, der Jahresniederschlag bei 700 bis 800 l/qm.

Die Landschaft ist geprägt vom Rhein- und Ahrtal. Das Plangebiet befindet sich in Südhanglage im unteren Ahrtal. Lokal ist die Landschaft geprägt von der bebauten Ortslage Bad Bodendorfs sowie den überwiegend mit Gehölzen bestandenen Hangbereichen, wie sich aus den Luftbildern, insbesondere der Abb. 2 erkennen lässt. Durch die angrenzende Bebauung und die raumwirksamen Gehölzstrukturen hat das Plangebiet keine besondere landschaftliche Wirksamkeit und Exposition.

Allgemeine Informationen zu Kultur- und sonstigen Sachgütern liegen nicht vor.

Wechselwirkungen sind die Beziehungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Wasser, Boden, Luft, Klima und Landschaft. Auf Grund der vormaligen Weinbergnutzung sind die Wechselwirkungen anthropogen geprägt. Die ursprünglichen/natürlichen Lebensräume von Pflanzen und Tieren, das Gelände und der Boden sowie der Wasserhaushalt wurden verändert, die Schutzgüter Luft und Landschaft werden potenziell weniger beeinträchtigt.

Im Plangebiet sind außer den Resten alte Weinbergmauern keine baulichen Anlagen vorhanden. Die Weinbergmauern sollen als Lebensraum für Mauereidechsen erhalten bleiben und wieder freigelegt werden.

Durch die bisherige Nutzung ist der Boden nur mäßig beeinträchtigt. Er wird bei der Bearbeitung und durch Witterungseinflüsse verdichtet. Durch die bauliche Nutzung wird bislang offener Boden einschließlich seiner vielfältigen Funktionen für Pflanzen, Tiere, Wasserhaushalt und Klima nachhaltig beeinträchtigt und großflächig zerstört. Die Errichtung von Gebäuden, Zufahrten, Stellplätzen usw. führt zu einer Bodenversiegelung und Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes. Seltene oder naturnahe Bodentypen, geomorphologische Erscheinungsformen oder Böden mit hoher Eignung zur Entwicklung besonderer Biotope (Extremstandorte) sind nicht vorhanden und daher auch nicht betroffen. Der Verlust biotisch aktiver Bodensubstanz und die Unterbrechung der Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre durch Überbauung und Versiegelung lassen sich bei Realisierung der geplanten Baumaßnahmen nicht

vermeiden. Die unvermeidlichen Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt sollen durch eine ordnungsgemäße und umweltverträgliche Niederschlagsentwässerung kompensiert werden. Ungeachtet dessen sind die Eingriffe durch die Bebauung in den Boden erheblich und nachhaltig. Neben den vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind daher für die Kompensation des Eingriffs daher Maßnahmen erforderlich, die an anderer Stelle zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen führen. Solche Effekte sind mit den Maßnahmen aus dem Ökokonto des Nachbarkreises Mayen-Koblenz verbunden. (siehe Kapitel 3)

Auf Grund der bisherigen Nutzung ist der Wasserhaushalt kaum beeinträchtigt. Durch die Bebauung und Flächenversiegelung gehen umfangreiche Flächen verloren, auf denen bislang Niederschlagswasser versickern kann. Um Eingriffe in den Wasserhaushalt zu minimieren, trifft der Bebauungsplan entsprechende Vorkehrungen und Festsetzungen. (siehe Kapitel 3)

In der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert sind zu potenziellen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere entsprechende Informationen enthalten. Bei den neuen Bauflächen handelt es sich vorwiegend um mäßig genutzte Flächen mit einer reduzierten Artenvielfalt. Die Auswirkungen der künftigen Nutzung als Baugebiet auf Pflanzen und Tiere sowie deren Lebensräume sind als erheblich und nachhaltig zu bewerten. Baulich genutzte Flächen gehen dauerhaft als Lebensraum verloren. Zur Kompensation des Eingriffs sind Maßnahmen erforderlich, die an anderer Stelle zu einer Aufwertung der Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere führen. Solche Effekte sind mit den Maßnahmen aus dem Ökokonto des Nachbarkreises Mayen-Koblenz verbunden. (siehe Kapitel 3)

Das Plangebiet hat keine besondere klimatische Bedeutung. Um die Auswirkungen der Bebauung auf das lokale Klima zu minimieren, wird zunächst das Maß der baulichen Nutzung eingeschränkt. Die baulich genutzten Flächen einschließlich Nebenanlagen können maximal eine Größe von etwa 1.131 qm (GRZ gesamt = 0,6) umfassen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Dachflächen von Garagen und Carport als Flachdach zu begrünen sind. Auf eine generelle Festsetzung, alle Dachflächen als Flachdach ausbilden und begrünen zu müssen, wurde unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung verzichtet. Die u.a. dem Klimaschutz dienenden Maßnahmen sind in Kapitel 3 aufgeführt.

Das Plangebiet hat wegen der angrenzenden Bebauung, der Topografie und vorhandenen Gehölzstrukturen keine besondere landschaftliche Wirksamkeit. Potenzielle Erholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt. Um Auswirkungen auf die Landschaft zu minimieren, sind insbesondere Beschränkungen der Höhe baulicher Anlagen aufgenommen, die dafür Sorge tragen, dass sich die neue Bebauung weitgehend der vorhandenen angleicht und sich nicht aus dieser hervorhebt.

Für die nachhaltige Verfügbarkeit von Ressourcen gilt ebenfalls, dass sich dazu aufgrund der bereits bestehenden oder vormaligen Nutzungen keine relevanten Auswirkungen ergeben. Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sind keine Vorgaben zu Rohstoffsicherungen enthalten. Zudem sind im

unmittelbaren Umfeld die Biotopstrukturen und Lebensräume für Pflanzen und Tiere anthropogen überprägt.

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf Emissionen. Das Plangebiet ist durch Verkehr mäßig belastet, insbesondere durch Verkehrslärm. Die Lärmbelastungen werden auch weiterhin wirksam sein. Um potenzielle Auswirkungen zu minimieren, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die in Verbindung von Mindestgrundstücksgröße und Anzahl der Wohnungen in einem Wohnhaus dafür sorgen, dass nur 6 Wohnungen möglich sind und sich somit das mögliche Ausmaß u.a. des neuen Anliegerverkehrs nicht erheblich und planungsrelevant auswirken kann. Mit der vorliegenden Planung werden bei der geplanten wohnbaulichen Nutzung keine planungsrelevanten neuen Belästigungen verursacht. Die bei der Wohnnutzung anfallenden Abfälle werden einer ordnungsgemäßen und den allgemeinen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt. Schmutzwasser kann der vorhandenen Kanalisation zugeführt werden. Aus der vorliegenden Planung ergeben sich unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen, insbesondere zum Schallschutz, keine relevanten Auswirkungen und Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und für die Umwelt. Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von anderen Vorhaben ist ausgeschlossen.

Es kommen die bei der Realisierung und Nutzung solcher Bauvorhaben üblichen Stoffe und Techniken zum Einsatz.

Aus den erstellten Fachgutachten ergeben sich insbesondere Maßnahmen zum Arten- und Schallschutz. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zur Eingriffsminimierung wurde bezogen auf die Schutzgüter zudem folgende Festsetzungen aufgenommen:

- Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen, außer Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als untergeordnete Nutzung eines Wohnhauses, werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen. (Schutzgut Mensch)
- Die Zahl der Wohnungen darf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Bei Einzelhäusern sind 2 Wohnungen erst ab einer Größe des Baugrundstücks von mindestens 480 qm zulässig. (Schutzgut Mensch)

- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie im seitlichen Abstandsbereich bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Carports und Stellplätze für Pkw sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der maximale Abstand zur öffentlichen Erschließung darf mit der gesamten Grundfläche des Carports oder Stellplatzes den Abstand der festgesetzten straßenabgewandten Baugrenze des jeweiligen Grundstücks zur öffentlichen Erschließung nicht überschreiten. Carports und Stellplätze für Pkw sind ebenso wie Garagen in den straßenabgewandten Gartenbereichen nicht zulässig. (Schutzgut Mensch, Boden, Wasser)
- Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Gesamtwert von 0,6 sind nur als wasserdurchlässige befestigte Freiflächen oder begrünte Dachflächen zulässig. Als Ausnahme sind auch versiegelte Freiflächen zulässig, wenn das darauf auftreffende Niederschlagswasser frei auf angrenzend begrünte Flächen abfließen und dort breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann oder das auftreffende Niederschlagswasser von solchen Flächen in anderer Weise auf dem Grundstück verwertet wird. (Schutzgut Boden und Wasser)
- Die bauliche Nutzung gemäß den nachfolgenden Festsetzungen ist erst zulässig, wenn die unter Nr. 7 aufgeführte Maßnahme C 1 zum Schutz der Mauereidechse umgesetzt und funktionsgerecht erfolgt ist. (Schutzgut Tiere)
- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen ist jegliche Form baulicher Anlagen (mit Ausnahme der Weinbergsmauern) und von Geländeänderungen/Aufschüttungen unzulässig. Einfriedungen in Form von Holzlatten-, Drahtgeflecht-, oder Metallgitterzäunen sind zulässig. Zäune dürfen nicht mit Sichtschutzelementen ausgestattet sein und müssen mit der Unterkante einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Die privaten Grünflächen dürfen nicht oder nur so eingefriedet werden, dass der Zugang für Wildtiere offen und gewahrt bleibt. (Schutzgut Pflanzen und Tiere)
- Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind flächendeckend mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu begrünen. Das Vegetationssubstrat muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen. Dächer mit weniger als 15° Neigung können nur als Ausnahme zugelassen werden. Diese sind dann verbindlich nach den Maßgaben der Festsetzung Nr. 10 zu begrünen. Die Attika über dem obersten Geschoss darf das festgesetzte Maß der Traufhöhe nicht überschreiten. (Schutzgut Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima)
- Alle baulich nicht genutzten Grundstücksflächen, sind flächendeckend zu begrünen. Als Begrünung sind jegliche Formen von Ansaaten (z.B. Rasen, Wildblumenwiese) oder Bepflanzungen (z.B. Kräuter- oder Blumenbeete, Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen) zulässig. Zulässig ist auch die Anlage eines Nutzgartens mit temporär vegetationsfreien offenen Bodenflächen. (Schutzgut Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima)

- Der höchste Punkt des Gebäudes („Firsthöhe“) darf im Teilbereich WA-1 eine Höhe von 88,50 m über NHN nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Gebäudes („Firsthöhe“) darf im Teilbereich WA-2 eine Höhe von 88,00 m über NHN nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf im Teilbereich WA-1 eine Höhe von 85,00 m über NHN nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf im Teilbereich WA-2 eine Höhe von 84,75 m über NHN nicht überschreiten. (Schutzgut Landschaft)

Auf Basis der vorhandenen Biotope und dem im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wurde nach dem PRAXISLEITFADEN zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz eine Bilanzierung erstellt.

Da seitens der Grundstückseigentümer, der Stadt Sinzig und des Kreises Ahrweiler keine Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden können, wird zur Kompensation der entstehenden und unvermeidlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf Ökokontoflächen des Nachbarkreises Mayen-Koblenz zurückgegriffen. Entsprechende Abstimmungen sind dazu bereits erfolgt. Weitere Informationen sind im Umweltbericht enthalten. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Ahrweiler hat diesem Vorgehen mit Mail vom 10.06.2025 grundsätzlich zugestimmt.

Für den Kompensationsbedarf kann der Kreis Mayen-Koblenz eine Fläche am Juckelberg in Mertloch (Naturraum Mittelrhein) anbieten. Mit den vorgesehenen Maßnahmen wird eine umfassende Kompensation vor Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft erzielt, die gleichsam den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser sowie der Landschaft dient.

Insbesondere die Umwandlung von Nadelwald und Ackerfläche in artenreiches Grünland hat nicht nur eine positive und ausgleichende Wirkung für Pflanzen und Tiere, sondern wirkt sich gleichsam positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaft aus. Nachteilige Auswirkungen der bisherigen Nutzungen (Nadelstreu, Bodenversauerung, Bodenbearbeitungen) werden mit der Umwandlung in Grünland behoben. Bei magerem Grünland werden weniger Nährstoffe ins Grundwasser eingetragen. Die dauerhafte Vegetation wirkt temperatenausgleichend und Artenvielfalt von Magerwiesen belebt das Landschaftsbild.

Die Überwachung der getroffenen Festsetzungen obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ahrweiler. Besondere Maßnahmen aus Sicht der Stadt Sinzig als Träger der Planungshoheit sind nicht vorgesehen oder erforderlich. Für die Kompensationsmaßnahmen aus dem Ökokonto des Landkreises Mayen-Koblenz sind keine Überwachungsmaßnahmen in Verbindung mit der vorliegenden Bauleitplanung erforderlich. Die Bereitstellung der erforderlichen Wertpunkte wird vertraglich zwischen den Eingriffsverursachern und dem Landkreis Mayen-Koblenz vereinbart. Der Abschluss eines solchen Vertrages ist Voraussetzung für die Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes. Es ist darüber hinaus Aufgabe der Grundstückseigentümer, einen Fachgutachter mit der Überwachung der Funktionsfähigkeit der

festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz zu beauftragen. Diese Aufgabe ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages der Stadt Sinzig mit den betroffenen Grundstückseigentümern, der u.a. auch für eine Bauverpflichtung notwendig ist. Der Abschluss dieses Vertrages ist ebenfalls Voraussetzung für die Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Ausweisung der neuen Bauflächen war zunächst in einem Verfahren nach § 13b BauGB vorgesehen. Dieses Verfahren wurde eingestellt, da in der Fassung des Baugesetzbuches vom Dezember 2023 § 13b gestrichen wurde, somit nicht mehr anwendbar, die ersatzweise Anwendung des § 215a BauGB bei der vorliegenden Planung jedoch nicht vorgesehen ist, weil ein Abschluss des Verfahrens bis zum 31.12.2024 nicht gewährleistet werden konnte. In den ersten Plan-Vorentwürfen vom 2022 war eine Tiefe der Bauflächen vorgesehen, bei der ein Teil der vorhandenen Weinbergmauern als Allgemeines Wohngebiet überplant wurden und nicht als Grünfläche erhalten blieben. Dies wurde insbesondere zur Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Belange angepasst. Da zudem auf den Grünflächen ausreichend Gehölze vorhanden sind, wird auf die 2022 vorgesehenen Baumpflanzungen verzichtet, die zudem einer besseren Besonnung der Weinbergmauern als Lebensraum der Mauereidechse entgegenstehen könnten. Die Baugrenzen wurden zunächst im Vorentwurf so verändert, dass die Bautiefe von der Zufahrt aus maximal 24 m statt 26 m betragen durfte und so mehr Abstand zu den Weinbergmauern gewährleistet wurde. Zur Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes und der Nachbarn wurde die Traufhöhe reduziert und eine parallele Ausrichtung der Gebäude zur Erschließung festgesetzt. Zur Offenlage wurden dann weitere Änderungen vorgenommen. Die überbaubare Fläche wurde geteilt und so an die östliche Nachbarbebauung angepasst. Zudem wurde die Bautiefe nochmals reduziert. Darüber hinaus wurden umfangreiche textliche Festsetzungen aufgenommen, die der Minimierung von Eingriffen und nachteiligen Umweltauswirkungen dienen, wie vorab dargestellt und erläutert. (siehe Kapitel 3)

Auswirkungen im Hinblick auf schwere Unfälle oder Katastrophen sind ausgeschlossen.

4. Referenzliste der Quellen

- Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
- Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
- Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig
- Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert von August 29.09.2022
- Analyse pauschalgeschützter Biotope und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert von August 07.07.2023
- Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 30.05.2022
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des eingestellten vormaligen Verfahrens nach § 13b BauGB
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Angaben zum Ökokonto des Landkreises Mayen-Koblenz aus dem Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

D. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

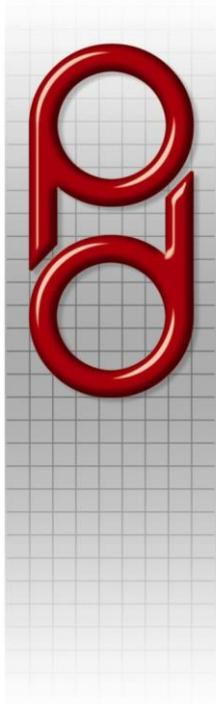
BEARBEITET

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,