

**1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Im Salchenberg“ in Sinzig-Bad Bodendorf
Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage / Veröffentlichung - Stand 05.11.2025**

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 des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes „Im Salchenberg“ 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, wobei die Darstellung der Wohnbaufläche im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Offenlage nicht verändert wurde.

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	Vor diesem Hintergrund kann die Auffassung der Verfasser des nunmehr zu behandelnden Schreibens auch nicht geteilt werden, ihre Bewertungen und 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 des Bebauungsplanes fordern. Das wäre konsequenterweise nicht geboten, wenn auf die Planung in Gänze verzichtet werden soll, betrifft aber letztlich nicht die Darstellung im Flächennutzungsplan. 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

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	auszuschließen, die den Wünschen Bauwilliger entspricht, sofern sich daraus keine objektiven Nachteile für die Nachbarn ergeben. 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.

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.	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 Festsetzungen vorzutragen. Ungeachtet dessen sind die getroffenen Regelungen und Festsetzungen, die unter 2.a bis j des Schreibens angesprochen werden, nicht Gegenstand der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. 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 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“.

Ifd. 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.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.

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	Beschlussvorschlag Ö1: Die vorgetragenen Bewertungen und Anregungen wer- den überwiegend nicht geteilt und wie erläutert behan- delt. Die Planung bleibt diesbezügliche unverändert und wird fortgeführt. 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										

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, 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 T4: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:
5	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 T5: 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
6	IHK Koblenz Regionalgeschäftsstelle Bad Neuenahr-Ahrweiler	11.09.2025	Vielen Dank für die Einbindung in das o. g. Verfahren. Wir nehmen die 1. Änderung des Flächennutzungsplans 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 T6: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:
7	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 T7: 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
9	Kreisverwaltung Ahrweiler	26.09.2025	Von der o.g. Flächennutzungsplanänderung werden aus unserer Sicht folgende Belange berührt: 1.) Landesplanung/Städtebau Wir verweisen auf unsere landesplanerische Stellungnahme vom 19.12.2024. 2.) Naturschutz Das Plangebiet zur Änderung des FNP liegt weder im Vorranggebiet des regionalen Biotopverbundes, noch im regionalen Grünzug. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans überschneidet sich jedoch mit dem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund. In ca. 300 m Entfernung liegt das FFH-Gebiet „Ahrtal“. Außerdem wird das Plangebiet nord-östlich durch den Biotopkomplex „Streuobst und Gebüsche westlich Bad Bodendorf“ eingegrenzt. Unter der Voraussetzung, dass der nördliche Teil des Plangebiets wie in der Planzeichnung zum Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und freigehalten wird, wird von keiner negativen Auswirkung auf den regionalen Biotopverbund sowie den Biotopkomplex „Streuobst und Gebüsche westlich Bad Bodendorf“ ausgegangen. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Im Salchenberg“ behandelt. Auf die dort abgegebene Stellungnahme wird verwiesen.	zu Landesplanung/Städtebau Die Landesplanerische Stellungnahme wurde in Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung behandelt. zu Naturschutz Die Ausführungen betreffen nicht die Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes. Beschlussvorschlag T9.1: 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
zu 9			3.) Wasserwirtschaft Der südöstliche Teil der beplanten Fläche befindet sich im Mineralwassereinzugsbereich „Sinziger Mineralbrunnen, außen“. Dieser ist jedoch rein deklaratorischer Art. Dennoch verweist die Untere Wasserbehörde auf § 5 WHG zur Einhaltung der allgemeinen Sorgfaltspflichten. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht der Unteren Wasserbehörde grundsätzlich keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde in dem Planungsbereich gemäß der Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt (LfU) Rheinland-Pfalz (https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten) Wassertiefen mit bis zu 30 cm und Fließgeschwindigkeiten mit bis zu 1 m/s entstehen können. Bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm in vier Stunden können in dem Planungsbereich gemäß der Sturzflutgefahrenkarte Wassertiefen mit bis zu 30 cm und Fließgeschwindigkeiten mit bis zu 1 m/s entstehen. Es wird ausdrücklich darum gebeten, dies zu beachten.	zu Wasserwirtschaft Bezogen auf den Starkregen wird sich die Situation durch die geplante Bebauung und die dafür erforderlichen Geländeanpassungen verändern. Zweckmäßige bauleitplanerische Festsetzungen lassen sich dazu nicht treffen. Als Hinweis im Bebauungsplan wird auf die Sorgfaltspflicht des § 5 Wasserhaushaltsgesetz WHG verwiesen. Danach ist u.a. jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt davon unberührt. Beschlussvorschlag T9.2: Die vorgetragenen wasserwirtschaftlichen Belange werden wie erläutert berücksichtigt. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:

lfd. Nr.	Verfasser/in	Datum	Inhalte der Stellungnahme	Bewertung / Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5
11	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 T11: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:
12	Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz Geschäftsbereich Verkehr Fachgruppe IV – Betrieb Fachteam Anbau, Verkehr	01.09.2025	Sus straßenbaubehördlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Im Salchenberg " in Sinzig-Bad Bodendorf sowie die 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "Im Salchenberg " in Sinzig-Bad Bodendorf. Wir verweisen ergänzend auf die Beachtung unserer Stellungnahme vom 08.03.2023 und 15.01.2025 (siehe Anhang). .	Es werden keine Anregungen vorgetragen. Die beigelegten Stellungnahmen wurden bereits im bisherigen Verfahren behandelt. Beschlussvorschlag T12: 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
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:
14	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 T14: 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	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	17.09.2025	Gegen die o. g. 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Im Salchenberg“ der Stadt Sinzig - Bad Bodendorf tragen wir seitens unserer Dienststelle aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vor. .	Es werden keine Anregungen vorgetragen. Beschlussvorschlag T15: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:
16	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 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	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 T17: 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
18	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>	Das Schreiben vom 14.02.2025 sowie die Landesplanerische Stellungnahme wurden bereits im Rahmen der Abwägung der Schreiben aus der frühzeitigen Beteiligung behandelt. Die Forderung einer Wasserhaushaltsbilanz bezieht sich auf die Aufstellung des Bebauungsplanes und ist für die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht relevant. 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	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 T19: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen:
20	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	18.09.2025	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.08.2025. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Es werden keine Anregungen vorgetragen. Beschlussvorschlag T20: Kein Beschluss erforderlich. Beschlussergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen Bemerkungen: