

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB

Zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sinzig für den Bereich „Im Salchenberg“ in Bad Bodendorf

Verfahrensablauf

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss:	04.04.2024
Bekanntmachung des Aufstellungs-/Änderungsbeschlusses:	13.01.2025
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:	13.01.2025
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	20.01.2025 bis 21.02.2025
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben/Mail vom:	13.01.2025
Abwägung des Stadtrates über die in den Verfahren nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen:	03.07.2025
Bekanntmachung der Offenlage:	14.08.2025
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB:	25.08.2025 bis 26.09.2026
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	14.08.2025
Abwägung des Stadtrates über die in den Verfahren nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen:	26.02.2026
Feststellungsbeschluss des Stadtrates:	26.02.2026
Genehmigung der Kreisverwaltung Ahrweiler:	15.04.2026

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

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, 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 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 der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung aller bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgetragenen Anregungen entgegenstehen.

Umweltauswirkungen

Flächenbilanz

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

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 RRÖP 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. 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 parallel aufzustellende Bebauungsplan ist nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren entsprechend geändert. Die im parallel aufzustellenden 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 von der Planung bzw. vom parallel aufzustellenden Bebauungsplan 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.

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. 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 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 keine baulichen Anlagen vorhanden. Die Weinbergmauern sollen als Lebensraum für Mauereidechsen liegen außerhalb der neuen Wohnbauflächendarstellung, sollen jedoch 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 im parallel aufzustellenden Bebauungsplan 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.

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 im parallel aufzustellenden Bebauungsplan entsprechende Vorkehrungen und Festsetzungen.

In der 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 genutzt 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.

Das Plangebiet hat keine besondere klimatische Bedeutung. Um die Auswirkungen der Bebauung auf das lokale Klima zu minimieren, wird im parallel aufzustellenden Bebauungsplan 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 des im parallel aufzustellenden Bebauungsplan 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 im parallel aufzustellenden Bebauungsplan 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 des parallel aufzustellende 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 eine ordnungsgemäßen und den allgemeinen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt. Schmutzwasser kann der vorhandenen Kanalisation zugeführt werden. Aus der vorliegenden Planung ergeben sich unter Berücksichtigung der im parallel aufzustellenden Bebauungsplan 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.

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 parallel aufzustellenden 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. Verbindliche Regelungen lassen sich im Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplanung nicht treffen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von potenziellen Auswirkungen

Aus den erstellten Fachgutachten ergeben sich insbesondere Maßnahmen zum Arten- und Schallschutz, die im parallel aufzustellenden Bebauungsplan berücksichtigt werden. Zur Eingriffsminimierung wurden im parallel aufzustellenden Bebauungsplan bezogen auf die Schutzgüter entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs ist Aufgabe des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes. Aus der Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplanung ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen, die über entsprechende verbindliche Maßnahmen minimiert, ausgeglichen oder kompensiert werden könnten.

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).

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, ebenso die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan.

Auswirkungen im Hinblick auf schwere Unfälle oder Katastrophen sind ausgeschlossen.

Da die Änderung des Flächennutzungsplanes kein verbindliches Baurecht schafft und somit neue Nutzungen zulässt, sind auch keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Reihe von Stellungnahmen mit Anregungen zur Planung eingereicht. Die Anregungen wurden thematische geordnet und wie folgt behandelt.

1. Themenbereich – Ausschluss aus dem Bebauungsplan „Am Sonnenberg“

Erläuterung:

Die planerischen Gründe, wieso die nunmehr vorgesehenen Bauflächen nicht in den Bebauungsplan „Am Sonnenberg“ aufgenommen wurden, lassen sich nicht mehr abschließend und umfassend nachvollziehen. Ein Grund könnte darin bestanden haben, dass die betroffenen Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sonnenberg“ keinen Bedarf für eigenen Baugrundstücke hatten und daher nicht an einer Ausweisung als Bauland interessiert waren. Dass es seitens der vormaligen Eigentümer kein Interesse an der Einbeziehung in die damalige Bauleitplanung gab, kann seitens der heutigen Grundstückseigentümer jedoch nicht bestätigt werden. Es sind daher auch andere planerische Gründe möglich, die sich aus sonstigen Planungsüberlegungen oder aus Anregungen der Beteiligungsverfahren ergeben habe.

Für die vorliegende Planung ist diese Frage grundsätzlich nicht relevant. Aus der damaligen Ausgrenzung lässt sich nicht ableiten, dass mit dieser Entscheidung eine künftige bauliche Nutzung an dem nunmehr vorgesehenen Standort vollkommen ausgeschlossen wurde.

Es lag ein Antrag und Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer für eine Wohnbebauung vor, über den es neu zu entscheiden galt.

Das bei nachträglicher Ausweisung von neuen Bauflächen an vorhandenen Erschließungsanlagen ggf. keine nachträgliche Beitragspflicht entsteht, ist kein Belang, der bauleitplanerisch entscheidend ist. Es geht in der Bauleitplanung darum, städteplanerische Entscheidungen zu treffen. Dass diese im Einzelfall als „ungerecht“ empfunden werden, ist kein Ausschlussgrund für die vorliegende Planung.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei der vorliegenden Planung im Gegensatz zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sonnenberg“ alle Planungskosten einschließlich Gutachten seitens der begünstigten Grundstückseigentümer zu tragen sind/waren, somit zu Erschließungsbeiträgen vergleichbare Kosten für die Schaffung des Baurechts entstehen/entstanden.

In Verbindung mit den neuen Baugrundstücken sind keine beitragspflichtigen öffentlichen Erschließungsanlagen vorgesehen, die ggf. die derzeitigen Anlieger belasten könnten.

Für die Zufahrt zu dem westlichen Baugrundstück wird die Stadt Sinzig einen Erschließungsvertrag mit den betroffenen Grundstückseigentümern abschließen, in dem die Anforderungen an die Herrichtung einer ordnungsgemäßen und funktionsgerechten Zufahrt geregelt und bestimmt werden. Die Kosten dafür gehen zu Lasten der begünstigten neuen Baugrundstücke.

2. Themenbereich – bisherige Nutzung und Pflege der Grundstücke

Erläuterung:

Losgelöst von der Einleitung und Durchführung eines Bauleitplanverfahrens ist es Aufgabe und Entscheidung eines jeden Grundstückseigentümers, sein Grundstück unter Beachtung der Anforderungen des Arten- und Naturschutzes, insbesondere der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz, sowie sonstigen allgemeinverbindlicher Vorgaben (z.B. Verkehrssicherungspflicht) ordnungsgemäß zu nutzen oder zu pflegen. Die Eigentümer der beiden östlichen Flurstücke wurden in der Vergangenheit seitens der Stadt Sinzig mehrfach dazu aufgefordert, ihre Grundstücke so zu pflegen, dass sich der Bewuchs nicht bis auf die Verkehrsfläche der Straße Am Sonnenberg erstreckt und deren Erschließungsfunktion beeinträchtigt. Nach vorliegenden Informationen hatten die Grundstückseigentümer ein Fachunternehmen beauftragt, Maßnahmen durchzuführen, die die Anforderungen der Stadt dauerhafter gewährleisten können. Daraufhin wurde vom beauftragten Unternehmen der Bewuchs, der u.a. aus starkwüchsigen und sich regelmäßig ausbreitenden Brombeeren bestand, einschließlich Wurzelwerk durch Fräsen der Fläche vollständig entfernt.

Sollten solche Maßnahmen unzulässig sein, ist es Aufgabe der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde, diese zu ahnden. Darüber liegen/lagen jedoch keine abschließenden Informationen vor.

Für die Entscheidungen zur Bauleitplanung sind/waren die bisherige Nutzung und Pflege der betroffenen Flurstücke nicht relevant, sofern sich daraus keine arten- oder naturschutzrechtlichen Belange ergeben, die der Bauleitplanung grundsätzlich entgegenstehen. Das ist/war nach den vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen und Ergebnissen der Beteiligung der Fachbehörden nicht der Fall.

Dass die Artenschutzrechtliche Prüfung den Zustand eines Plangebietes zum Zeitpunkt der Begehung und Bestandserfassung bewertet, entspricht der üblichen fachlichen Praxis und wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ahrweiler nicht beanstandet.

Grundsätzlich stellen/stellten die beteiligten Fachbehörden die gutachterlichen Untersuchungen nicht in Frage, somit auch nicht die örtliche Situation, auf der die Gutachten basieren.

3. Themenbereich – Erforderlichkeit der Planung

Erläuterung:

Wie bereits unter 1 aufgeführt, lag ein Antrag und Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer für eine Wohnbebauung vor, über die es zu entscheiden galt. Gleichzeitig gilt/galt es, im Sinne des § 1 BauGB auch alle anderen Planungsbelange angemessen und gerecht zu berücksichtigen. Dazu gehört/gehörte 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.

Hinzu kommt das Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB, Potenziale der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu nutzen. Da es bereits eine weitgehend funktionsfähige Erschließung und gegenüberliegende einseitige Bebauung gibt, ist es städtebaulich geboten, die Erschließung für eine beidseitige Bebauung zu nutzen, auch wenn es sich im engeren Sinne dabei nicht um eine Innenentwicklung handelt. Die geplante Bebauung rundet die bebaute Ortslage sinnvoll und zweckmäßig ab. 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 sowohl die Landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung Ahrweiler als auch 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 der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung aller bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgetragenen Anregungen entgegenstehen. Bezogen auf bestehende Baulücken innerhalb der Ortslage bleibt festzuhalten, dass diese offensichtlich nicht bebaut und genutzt werden, weil die jeweiligen Eigentümer keinen eigenen Bedarf für eine Bebauung haben und auch nicht bereit sind, ihre Baugrundstücke an Bauwillige zu veräußern, zumindest nicht zu einem angemessenen Preis. Insofern bleibt/blieb für die Stadt nur die Option, Bauwünsche durch neues Baurecht nachzukommen. Um im Gegensatz zu den bestehenden Baulücken zu vermeiden, dass das neue Baurecht nicht ausgeschöpft wird und weitere ungenutzte Baulücken entstehen, ist/wurde für die vorliegende Planung eine verbindliche vertragliche Bauverpflichtung vorgesehen, die die Grundstückseigentümer als Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes unterzeichnen mussten. Diese Verpflichtung gilt fortlaufend für Rechtsnachfolger bei der Veräußerung eines Grundstücks. Um den § 176 BauGB für bestehende Baulücken anzuwenden, fehlt in der Regel die erforderliche Rechtfertigung und Rechtssicherheit. Eine solche Option ist seitens der Stadt Sinzig nicht vorgesehen. Das müsste im Sinne der Gerechtigkeit und Gleichbehandlung zudem für das gesamte Stadtgebiet gelten.

4. Themenbereich – Anpassung an die Nachbarbebauung / Maß der baulichen Nutzung

Erläuterung:

Grundsätzlich ist das Einfügen einer neuen Bebauung in eine vorhandene Umgebungsbebauung einer von vielen Planungsbelangen, die es zu berücksichtigen galt, auch wenn das meist den Wünschen und Interessen der Nachbarn entspricht, sofern diese überhaupt dazu bereit sind, eine neue Bebauung und Veränderungen in ihrer Nachbarschaft

zu akzeptieren. Verbindliche Festsetzungen und Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zum Einfügen in die Nachbarbebauung sind nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung zur Änderung des Flächennutzungsplanes, sondern der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Salchenberg“ im Parallelverfahren.

5. Themenbereich – Erschließung und Stellplätze

Erläuterung:

Für die neue Bebauung sind keine neuen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und -anlagen geplant. Für die Zufahrt zu dem westlichen Baugrundstück wird die Stadt Sinzig einen Erschließungsvertrag mit den betroffenen Grundstückseigentümern abschließen, in dem die Anforderungen an die Herrichtung einer ordnungsgemäßen und funktionsgerechten Zufahrt geregelt und bestimmt werden. Die Kosten dafür gehen zu Lasten der begünstigten neuen Baugrundstücke.

Die Straße am Sonnenberg ist eine Anliegerstraße, die bei weitem nicht so ausgelastet ist, dass ein zusätzlicher Verkehr von maximal 6 Wohnungen zu einer relevanten Überlastung führen könnte. Das Verkehrsaufkommen einer Anliegerstraße kann nach den „Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE) in der Spitze bei 100 bis 200 Kfz/Stunde liegen. Der Ausbau der Straße „Am Sonnenberg“ ist funktionsgerecht und dafür ausreichend.

Bei der Frage der Stellplätze gelten für die neuen Baugrundstücke die gleichen Anforderungen wie für die vorhandene Nachbarbebauung. Es gilt, eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nach den geltenden Vorschriften und ggf. darüber hinaus auf dem eigenen Grundstück vorzuhalten und zu errichten.

Wenn es derzeit bereits Probleme mit im Straßenraum parkenden Fahrzeugen gibt, lässt das offensichtlich darauf schließen, dass für die vorhandene Bebauung keine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücken bereitgestellt wird und errichtet wurde. Das kann jedoch kein Grund sein, auf eine weitere Bebauung zu verzichten.

Bezogen auf die Abfallentsorgung bietet der vorhandene Straßenraum für die neuen Baugrundstücke ebenso wie für die bestehende Nachbarbebauung hinreichend Platz, dort die Abfallbehälter (Mülltonnen) zur Leerung abzustellen. Bei maximal 6 Wohnungen ist nicht zu befürchten, dass eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung in Frage gestellt sein könnte.

6. Themenbereich – Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Erläuterung:

Das eine neue Bebauung stets Auswirkungen auf Nachbargrundstücke hat, lässt sich nicht vermeiden und ist von den Nachbarn hinzunehmen. Es besteht keinerlei Recht, dass unbebaute Grundstücke in der Nachbarschaft dauerhaft unbebaut bleiben und eine bestehende Aussicht unverändert bleibt. Die Aussicht setzt zudem voraus, dass die Grundstücke, die eine solche Aussicht zulassen, von deren Eigentümern über Nutzung und/oder Pflege von jeglichen Sichthindernissen freigehalten werden. Findet eine solche Nutzung und/oder Pflege, über die der jeweilige Grundstückseigentümer entscheidet, nicht mehr statt, entwickelt sich in der Folge ein natürlicher Baumbewuchs, der gleichermaßen die Ausblicke unterbinden kann. Ob in Ortrandlage neue Bauflächen entstehen können, entscheidet sich, wie bei der vorliegenden Planung, im Rahmen von Bauleitplanverfahren, die die Stadt in Ausübung ihrer Planungshoheit einleitet und ggf. als verbindliches Baurecht abschließt. Sie ist dabei an gesetzliche Vorgaben, insbesondere das Baugesetzbuch, gebunden. Die geltenden rechtlichen Bestimmungen gewähren Nachbarn weder ein Recht auf freie Aussicht noch, dass ihr Wohnumfeld völlig unverändert bleibt. Dass Veränderungen des Umfeldes Auswirkungen auf den Wert von Immobilien haben können, steht außer Frage, lässt sich aber nicht vermeiden. Schließlich hat auch die vorhandene Bebauung dazu geführt, dass vorher bestehende Ausblicke „zugebaut“ wurden und Nachbargrundstücke sich ggf. in ihrem Wert verändert haben.

Gäbe es solche Ansprüche und wären diese von Gesetzgeber garantiert, wären jegliche Planungen, insbesondere zur weiteren städtebaulichen Entwicklung, nicht möglich.

7. Themenbereich – Umweltbelange

Erläuterung:

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung und ist im Umweltbericht dargelegt. Die Inhalte der Umweltprüfung folgen der Anlage 1 zum BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung richten sich nach den Forderungen der Fachbehörden und den Angaben der vorliegenden Gutachten. Hinweise und Anmerkungen dazu aus der Öffentlichkeitsbeteiligung können in der Umweltprüfung insofern berücksichtigt werden, wie diese fachlich verwertbare Informationen und keine persönlichen Bewertungen enthalten. Persönliche Bewertungen sind weder planungsrelevant, noch erfordern diese eine planerische Abwägung und Kommentierung.

Grundsätzlich sind für die vorliegende Planung folgende Umweltbelange besonders wichtig und werden angemessen berücksichtigt:

- Arten- und Naturschutz
- Landschaftsschutz
- Schallschutz
- Umgang mit Niederschlagswasser zum allgemeinen Hochwasserschutz
- Anpassungen an den Klimawandel

8. Themenbereich – Artenschutz / Artenschutzrechtliche Prüfung

Erläuterung:

Es ist grundsätzlich Aufgabe eines Gutachters, u.a. zu Belangen des Artenschutzes, der planenden Kommune eine fachlich fundierte und zuverlässige Entscheidungshilfe bei der Bauleitplanung zu liefern, unabhängig von der Frage der Beauftragung, ob privat oder seitens der Stadt. Der Gutachter entscheidet auf Basis seiner Fachkompetenz, was für eine verwertbare und den gesetzlichen Anforderungen gerecht werdende Entscheidungshilfe zu ermitteln und zu bewerten ist. Ggf. kann er sich dabei mit den jeweiligen Fachbehörden abstimmen oder diese können sich im Rahmen der Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB dazu äußern. Dann ist es wiederum Aufgabe des Gutachters, den Anforderungen der Fachbehörden nachzukommen. Auf Basis solcher Gutachten bzw. den seitens des Gutachters aus seinen Ermittlungen und Bewertungen abgeleiteten Festsetzungs- und Maßnahmenempfehlungen kann die Kommune ihre Planung aufbauen und die gutachterlichen Empfehlungen berücksichtigen, ohne diese inhaltliche oder fachlich in Frage stellen zu müssen. Für die vorbereitenden Bauleitplanung zur Änderung des Flächennutzungsplanes sind potenzielle Festsetzungen und Maßnahmen nicht relevant, sofern artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen. Es gibt/gab keine Hinweise und Informationen, die das befürchten lassen/ließen.

Bei der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Prüfung gibt/gab es keine Beanstandung durch die Fachbehörden. Es wird/wurde auch nicht beanstandet, dass als Grundlage für die Bewertung der Zustand des Plangebietes bei der Begehung durch den Gutachter herangezogen wurde.

9. Themenbereich – Standsicherheit / Hangstabilität

Erläuterung:

Die Frage der Standsicherheit und Hangstabilität ist nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung zur Änderung des Flächennutzungsplanes, sofern eine ausreichende Standsicherheit nicht grundsätzlich fraglich oder ausgeschlossen ist. Es gibt/gab keine Hinweise und Informationen, die das befürchten lassen/ließen.

Aus den Erfahrungen der vorhandenen Nachbarbebauung, die teilweise in steilerer Hanglage errichtet wurde, gibt/gab es keinen Anlass, die Eignung der neuen Bauflächen

bezogen auf Belange der Standsicherheit und Hangstabilität in Frage zu stellen oder prüfen zu müssen. Seitens der Fachbehörden wurden dazu keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

10. Themenbereich – Umgang mit Niederschlagswasser / Starkregen

Erläuterung:

Der Umgang mit Niederschlagswasser und Starkregen sind nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung zur Änderung des Flächennutzungsplanes, sofern eine ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist. Es gibt/gab keine Hinweise und Informationen, die das befürchten lassen/ließen.

11. Themenbereich – Schallschutz / Schalltechnisches Prognosegutachten

Erläuterung:

Die Belange des Schallschutzes sind nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung zur Änderung des Flächennutzungsplanes, sofern ein ggf. erforderlicher Schallschutz nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist. Es gibt/gab keine Hinweise und Informationen, die das befürchten lassen/ließen.

Die Planung wurde fortgeführt. Die Umweltprüfung einschließlich Artenschutz erfolgte nach den gesetzlichen Vorgaben und wurde im Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht einschließlich der erstellten Fachgutachten war Bestandteil der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB. Seitens der Öffentlichkeit bestand im Rahmen der Offenlage erneut die Möglichkeit, sich zum Umgang mit Umweltbelangen erneut zu äußern.

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme zur Planung abgegeben.

Darin wurde nochmals zahlreiche Themen und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung aufgegriffen und angesprochen. Die Themen und Anregungen wurden wie folgt behandelt und bewertet.

Zunächst blieb weiterhin festzuhalten, dass alle Bürgerin und Bürger, die sich von der Bauleitplanung der Stadt Sinzig betroffen fühlen, 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 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 eine bei der Offenlage reduziert hat. Das lässt/ließ den Schluss zu, dass sich die Verfasser der anderen Schreiben aus der frühzeitigen Beteiligung offensichtlich angemessen berücksichtigt fühlten 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.

Vor diesem Hintergrund konnte die Auffassung der Verfasser des zu behandelnden Schreibens auch nicht geteilt werden, ihre Bewertungen und Anforderungen an die Planung seinen „Allgemeininteresse“, die es zwingend zu beachten gilt.

Zu den aufgelisteten Punkten blieb in Einzelnen folgendes festzuhalten:

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/galt 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/war 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/gab es keinen Grund, eine Bebauung auszuschließen, die den Wünschen Bauwilliger entspricht, sofern sich daraus keine objektiven Nachteile für die Nachbarn ergeben.

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.

Strategien sind 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.

Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen, die unter 2.a bis j des Schreibens angesprochen wurden, sind/waren nicht Gegenstand der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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.

Das Thema „Hangstabilität“ ist/wurde ebenfalls hinreichend in der Begründung behandelt. Es gibt/gab 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“.

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/gab wiederum keine Anhaltspunkte, weder aus den erfolgten Beteiligungen der Fachbehörden noch aus den Erfahrungen mit der vorhandenen Bebauung, dass das nicht möglich ist.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen folgende Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit abwägungs- und planungsrelevanten Anregungen ein.

Deutsche Bahn AG – DB Immobilien (15.01.2025)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

In der Stellungnahme wurden insbesondere Anforderungen bei Arbeiten im Bereich von Bahnanlagen sowie bezogen auf Emissionen u.a. Schallschutzaspekte vorgetragen.

Bewertung/Abwägung

Von der Planung und deren Umsetzung sind keine Bahnanlagen betroffen. Die Belange des Immissionsschutzes sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Salchenberg“ und werden/wurden dabei behandelt.

Kreisverwaltung Ahrweiler (21.02.2025)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

In der Stellungnahme wurden insbesondere die Belange der Raumordnung einschließlich Ausführungen der Landesplanerischen Stellungnahmen, die Belange des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft und des Brandschutzes thematisiert.

Bewertung/Abwägung

zu Landesplanung/Städtebau

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen, sofern Ziel Z I.1.1 des länderübergreifender Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz sowie Ziel Z 111 des LEP IV beachtet werden. Bezogen auf den Hochwasserschutz bleibt/ blieb festzuhalten, dass sich das Plangebiet nicht im Überschwemmungsgebiet der Ahr befindet und auch auf Grund der topografischen Verhältnisse keine Gefährdung durch Hochwasser zu erwarten ist. Um allgemein den Belangen des Hochwasserschutzes gerecht zu werden, ist/wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen, den Umfang der versiegelten Flächen, von denen Niederschlagswasser abgeleitet werden muss, so weit wie möglich zu minimieren. Das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, ist insbesondere auf Grund der Hanglage und der geringen Grundstücksgrößen nicht geboten. Es wird und kann daher nur Aufgabe der Baugenehmigungs- oder Freistellungsplanung sein, den fachgerechten und ordnungsgemäßen Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser abschließend zu regeln und nachzuweisen. Dazu ist mit

den für die Abwasserbeseitigung zuständigen Stadtwerken einvernehmlich abzustimmen, welche Menge an Niederschlagswasser in das Trennsystem der öffentlichen Kanalisation eingeleitet werden kann und welche Anlagen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken dazu erforderlich sind. Solche Regelungen sind nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Entscheidend ist/war, dass ein ordnungsgemäßer und den allgemeinen Vorschriften entsprechender Umgang mit Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist. Bei der vorliegenden Planung gibt/gab es keine Anhaltspunkte oder Hinweise, die dieses ausschließen. Insofern konnte die Planung fortgeführt werden. In die Unterlagen zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden entsprechende Aussagen und Informationen dazu eingestellt.

Das gilt/galt auch für die angesprochenen und genannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, wobei zu berücksichtigen ist/war, dass es sich bei der vorliegenden Planung nur um fünf Flurstücke handelt, die letztlich nur drei Gebäude, davon ggf. zwei als Doppelhaus, zulassen. Daher werden/wurden die angesprochenen Aspekte nach allgemein verfügbaren Informationen angemessen in der Begründung und im Umweltbericht behandelt, ohne dazu besondere Gutachten zu fordern oder anfertigen zu lassen. Das wäre dem Umfang der neuen Bauflächen nicht angemessen.

In der Begründung und im Umweltbericht zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes und zum im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Im Salchenberg“ wurden der jeweiligen Planungsebene entsprechend und der Größe der Plangebietes angemessen die folgenden Belange behandelt, dargestellt und bewertet:

- Hochwasserschutz und Starkregengefährdung
(Z 111 LEP IV und Ziel Z I.1.1 BRPHVAnI)
- Bedarf / Schwellenwerte
(Ziele Z 31 und 32 LEP IV, Ziele Z 30-33 RROP)
mit Verweis auf die vorgetragenen Informationen
- Radonpotenzial
(Grundsätze G 117 LEP IV und G 75 RROP)
- Überplanung landwirtschaftlicher Flächen
(Grundsatz G 121 LEP IV)
- Auswirkungen auf Erholung und Tourismus
(Z 92 LEP IV und Grundsatz G 58 RROP)
- Auswirkungen auf den Biotopverbund
(Grundsatz G 63 RROP)
- Klimatische Auswirkungen
(Grundsatz G 74 RROP)
- Ressourcenschutz
(Grundsatz G 81 RROP)

Die Abwägung und Entscheidung zu diesen Belangen erfolgte mit der Annahme des Planentwurfes und dem Beschluss, die Verwaltung mit den dann vorliegenden Unterlagen eine Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchführen zu lassen. Die Kreisverwaltung hatte die Möglichkeit, im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB dazu Stellung zu nehmen.

zu Naturschutz

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Salchenberg“ im Parallelverfahren berücksichtigt.

zu Wasserwirtschaft

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen und soweit bauleitplanerisch geboten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Salchenberg“ im Parallelverfahren berücksichtigt.

zu Brandschutz

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen und soweit bauleitplanerisch geboten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Salchenberg“ im Parallelverfahren berücksichtigt. Abschließende Regelungen zum Brandschutz bleiben dem Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren vorbehalten.

Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz (08.03.2025)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

In der Stellungnahme wurden insbesondere Anforderungen an den Schallschutz im Rahmen der Bauleitplanung vorgetragen.

Bewertung/Abwägung

Die Belange des Schallschutzes wurden in einem Schalltechnischen Prognosegutachten ermittelt und bewertet. Darin sind auch Geräusche durch Straßenverkehr berücksichtigt. Die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen wurden als verbindliche Festsetzung in den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Im Salchenberg“ aufgenommen. Die angesprochenen Belange sind/waren nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Es gibt/gab keine Anhaltspunkte, dass Belange des Schallschutzes der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen könnten.

Landesamt für Geologie und Bergbau (06.02.2025)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

In der Stellungnahme wurden Informationen zu Bergbau/Altbergbau, Boden und Baugrund sowie zu Geologiedatengesetz vorgetragen.

Bewertung/Abwägung

Die vorgetragenen Informationen sind/waren für die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung nicht relevant und wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz (14.02.2025)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

In der Stellungnahme wurde der Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser thematisiert.

Bewertung/Abwägung

Der ordnungsgemäße Umgang mit Niederschlagswasser kann nur im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens abschließend geklärt und bestimmt werden. Diese Belange sind nicht Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes, sofern eine ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist. Es gibt/gab keine Hinweise und Informationen, die das befürchten lassen/ließen.

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 „Im Salchenberg“ wird auf die Sorgfaltspflicht des § 5 Wasserhaushaltsgesetz WHG verwiesen.

Stadtwerke Sinzig (21.01.2025)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

In der Stellungnahme wurden die Wasserversorgung und der Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser thematisiert.

Bewertung/Abwägung

Der ordnungsgemäße Umgang mit Niederschlagswasser kann nur im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens abschließend geklärt und bestimmt werden. Diese Belange sind nicht Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes, sofern eine ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist. Es gibt/gab keine Hinweise und Informationen, die das befürchten lassen/ließen.

Es ist Aufgabe der Grundstückseigentümer, die zulässige Einleitmenge von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal mit den Stadtwerken einvernehmlich abzustimmen und ggf. Maßnahmen zur Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken vorzusehen und zu realisieren.

Im Rahmen der Offenlage / Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen folgende Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit abwägungs- und planungsrelevanten Anregungen ein.

Kreisverwaltung Ahrweiler (26.09.2025)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

In der Stellungnahme wurden insbesondere die Belange des Klimaschutzes, Naturschutzes und der Wasserwirtschaft thematisiert.

Bewertung/Abwägung

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.

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/ blieb davon unberührt.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft,
Bodenschutz Koblenz (23.09.2025)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

In der Stellungnahme wurde erneut der Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser thematisiert sowie eine Wasserhaushaltsbilanz nach dem Merkblatt DWA-M 102 Teil 4 gefordert.

Bewertung/Abwägung

Die Forderung einer Wasserhaushaltsbilanz bezieht sich auf die Aufstellung des Bebauungsplanes und ist/war für die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht relevant.

Feststellungsbeschluss

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sinzig für den Bereich „Im Salchenberg“ in Bad Bodendorf wurde vom Stadtrat Sinzig am 26.02.2026 beschlossen.

Genehmigung

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sinzig für den Bereich „Im Salchenberg“ in Bad Bodendorf wurde von der Kreisverwaltung Ahrweiler mit Schreiben vom 15.04.2026 genehmigt.