Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig

1. Änderung

für den Bereich „Im Salchenberg“ in Bad Bodendorf

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

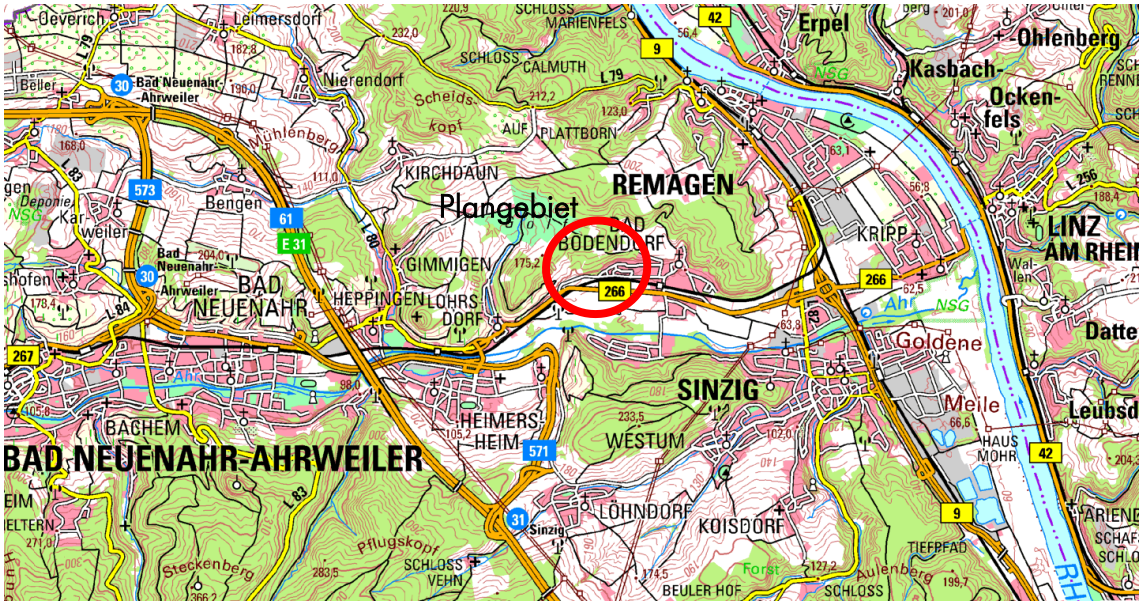


Abb. 1: Lageübersicht *(Quelle: LANIS-RLP)*

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 30
5. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen 31
C. Zusätzliche Angaben 31
1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 31
2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt 31
3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 31
4. Referenzliste der Quellen 31
D. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk 39

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

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

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. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes lassen sich keine verbindlichen Regelungen treffen. Da ist Aufgaben des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes als verbindlicher Bauleitplanung.

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 im parallel aufzustellenden 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 Bebauungsplanes neu/erstmals

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 im parallel aufzustellenden Bebauungsplan 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, Vorsorgeregelungen 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 im parallel aufzustellenden Bebauungsplan 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 im parallel aufzustellenden Bebauungsplan 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.

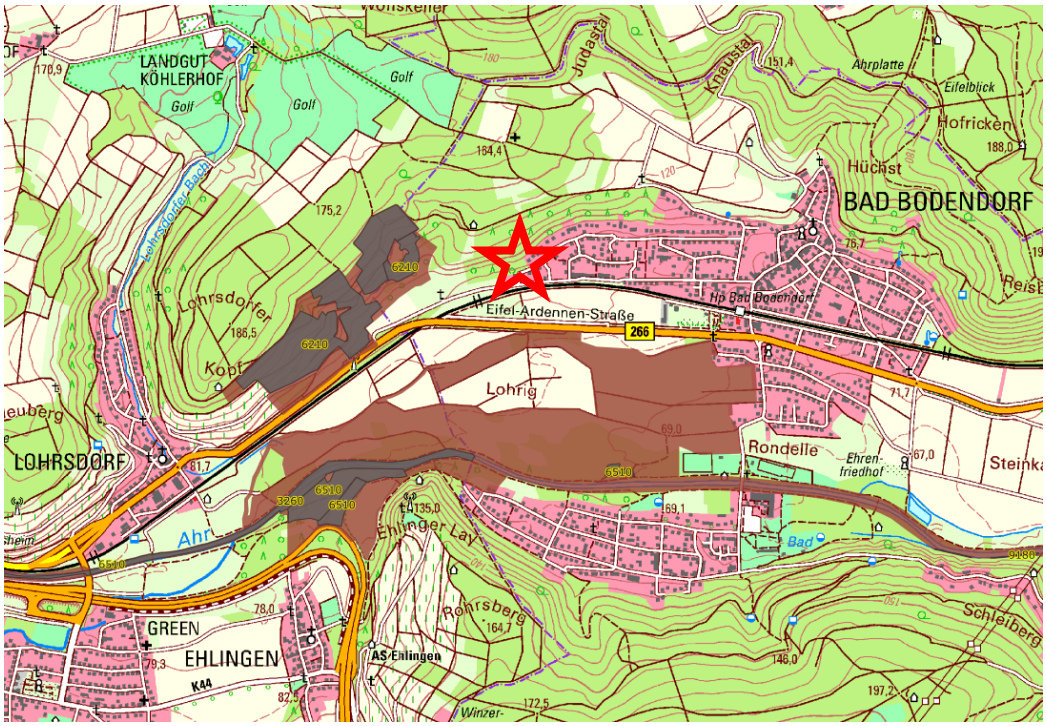


Abb. 3: Natura 2000-Schutzgebiete *(Quelle: LANIS-RLP)*

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 Rechtverordnung 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.

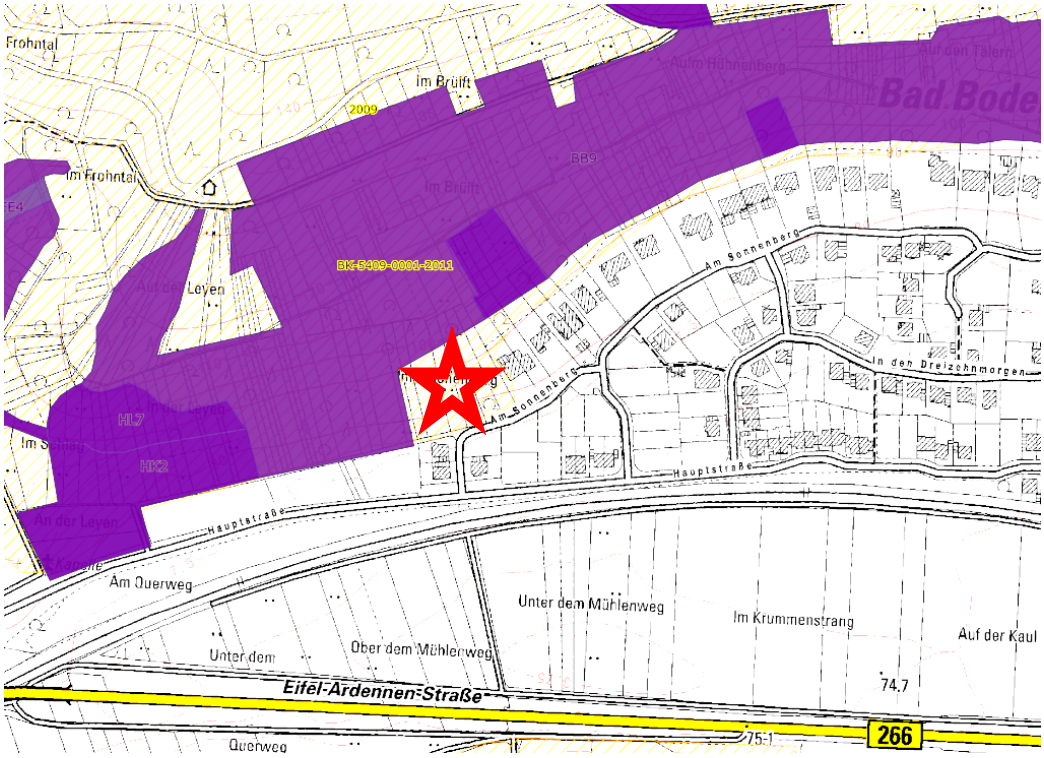


Abb. 4: geschützte und kartierte Lebensräume/Biotoptypen *(Quelle: LANIS-RLP)*

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 zur erwarten sind.

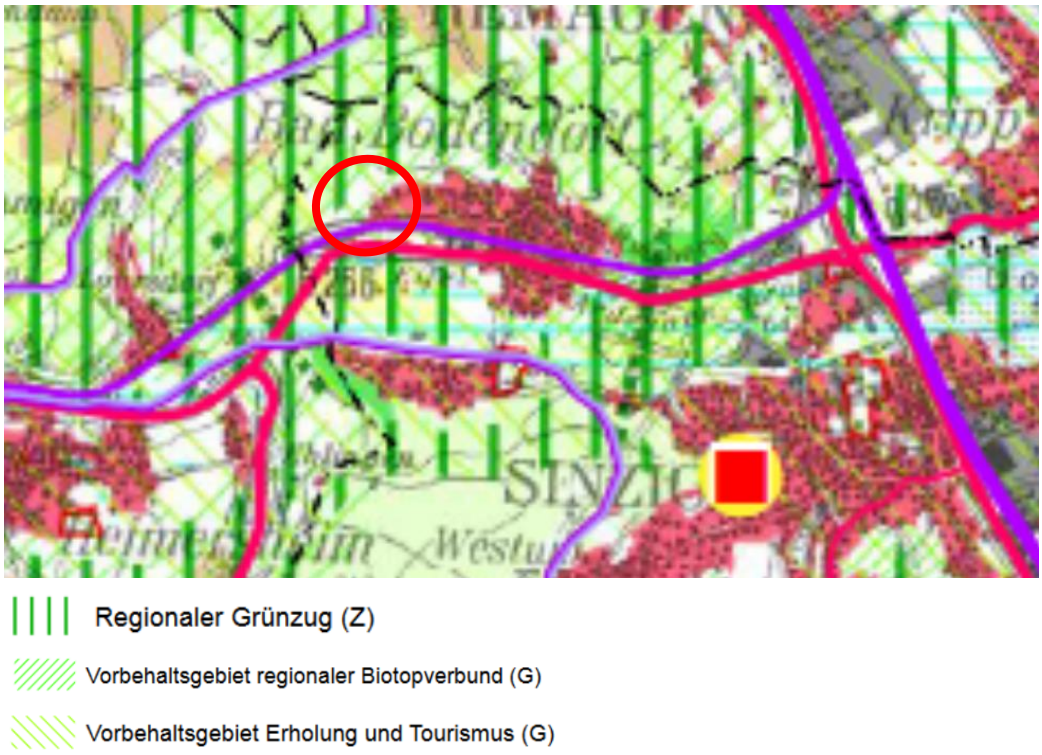


Abb. 5: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald
(Quelle: Homepage der Planungsgemeinschaft)

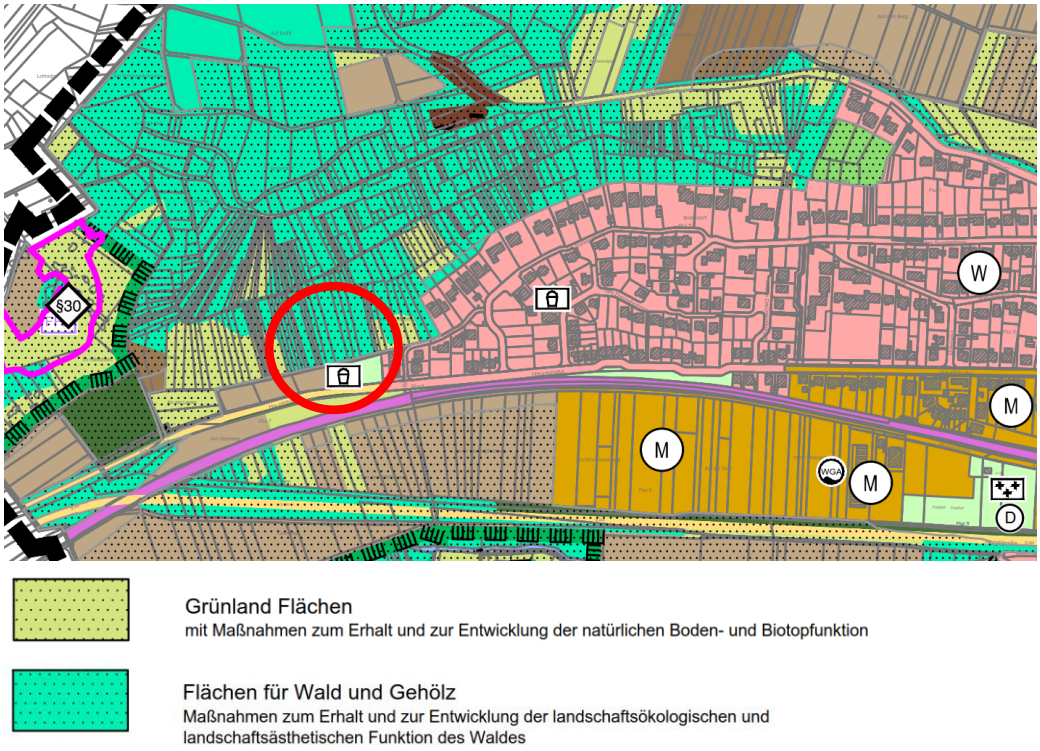
Ob der Regionale Grünzug betroffen ist, lässt sich aus der Karte nicht nachvollziehen. Dieser reicht nach der entsprechenden Schraffur nicht bis unmittelbar an die Bebauung. Nach der Abgrenzung im Geoportal RLP ist das Plangebiet nicht betroffen.

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



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

Flächen für Wald und Gehölz
Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen Funktion des Waldes

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 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.

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 Umweltauswirkungen, 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 Lr ≤ 54 dB(A), während des Nachtzeitraumes (22.00 - 06.00 Uhr) sind hier Lr ≤ 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 Lr ≤ 53 dB(A), während des Nachtzeitraumes (22.00 - 06.00 Uhr) sind hier Lr ≤ 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 Plangebites 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 abgeschritten. 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 Grünlandbereich 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 Biotope sind nicht vorhanden. Vor dem Hintergrund der Untersuchungsergebnisse erscheint eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung nicht angezeigt.

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.

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 keine baulichen Anlagen vorhanden. Die Weinbergmauern sollen als Lebensraum für Mauereidechsen liegen außerhalb der neuen Wohnbauflächendarstellung, sollen jedoch erhalten bleiben und wieder freigelegt werden.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Fläche

Die sich aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ergebenden Flächennutzungen sind nachfolgend aufgeführt.

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

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 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.

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 Wasserhaushaut zu minimieren, trifft der im parallel aufzustellenden Bebauungsplan entsprechende Vorkehrungen und Festsetzungen.

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 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.

Klima / Luft

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.

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 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.

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 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.

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 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.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben

benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz 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 im parallel aufzustellenden Bebauungsplan 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 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 Flächennutzugsplan als vorbereitender Bauleitplanung nicht treffen.

<u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von potenziellen Auswirkungen</u>

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 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 Abstandbereich 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 Geländeveränderungen/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 Vegetationssubstart 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

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

Der parallel aufzustellenden Bebauungsplan kommt zu folgender Eingriffsermittlung.

Stand 11.06.2025

Baugebiet: Ausgangsbasis, Biotope Bestand						
Biotoptyp	Code	Biotop-wert	Abzug/ Aufwert-ung	Biotop-wert (1)	Fläche m² (2)	Produkt (1) x (2)
Wärmeliebende Gebüsche, 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	Biotop-wert	Bonus (Aufwert ung)	Zielwert (1)	Fläche m² (2)	Produkt (1) x (2)
Wohnbebauung, mit intensiv gepflegter Begrünung	HN1	4	0	4	1.885	7.540
Grünflächen, Wärmeliebende Gebüsche, 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).

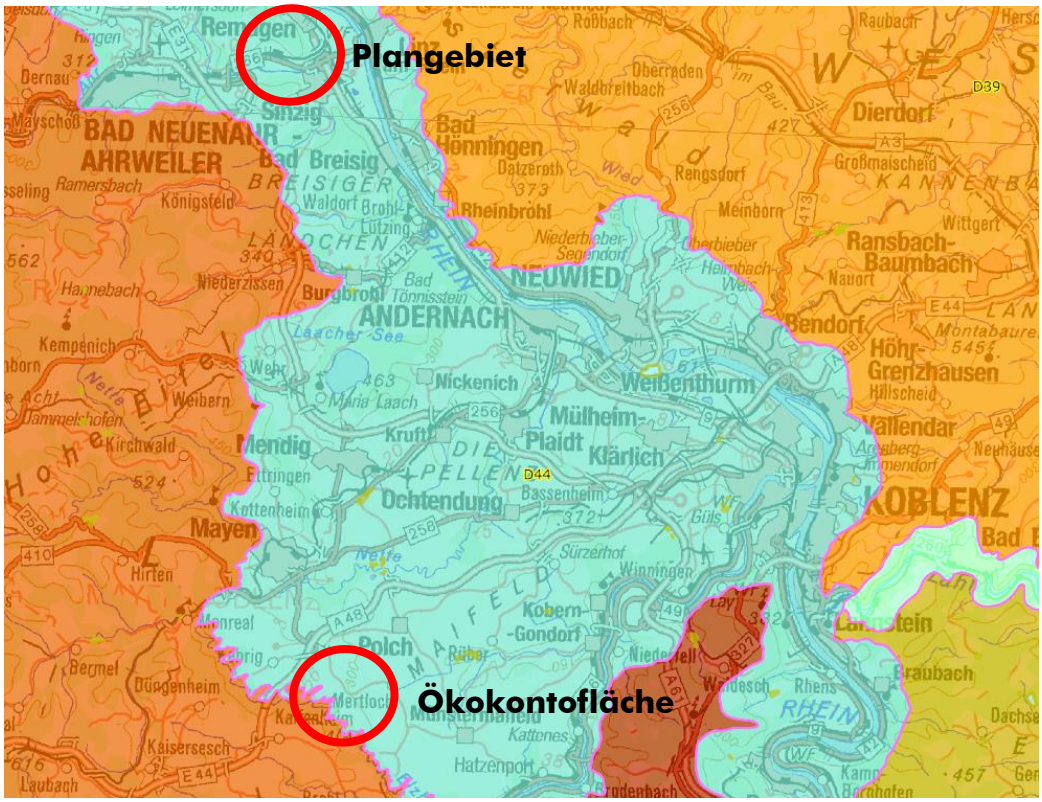


Abb. 17: Lageübersicht (Mittelrheingebiet) *(Quelle: LANIS RLP)*

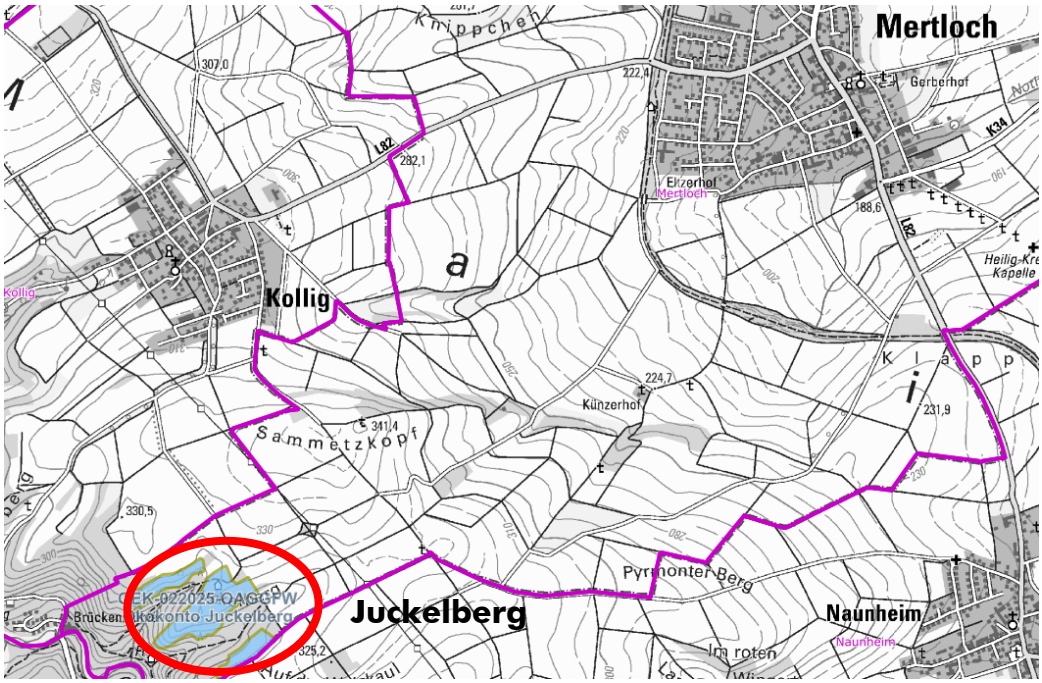


Abb. 18: Lage der Ökokontofläche *(Quelle: LANIS RLP)*

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 m²
Silikattrockenrasen Silikattrockenrasen (DC0)	7.130,00 m²
Sonstige Laub(misch)wälder einheimischer Laubbaumarten Sonstiger Laubwald aus einer einheimischen Laubbaumart (AG0)	1.312,00 m²
Blockschutt- / Feinschutthalden sekundäre Silikat-Blockschutt- / Feinschutthalde (GB4)	926,00 m²
Magergrünländer Magerwiese (ED1)	667,00 m²
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 h, 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

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

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, ebenso die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan.

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

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

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. 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

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

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. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes lassen sich keine verbindlichen Regelungen treffen. Da ist Aufgaben des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes als verbindlicher Bauleitplanung.

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 Rechtverordnung 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 zur 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 Wasserhaushaut zu minimieren, trifft der im parallel aufzustellenden Bebauungsplan entsprechende Vorkehrungen und Festsetzungen.

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 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 Flächennutzugsplan als vorbereitender Bauleitplanung nicht treffen.

<u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von potenziellen Auswirkungen</u>

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 Flächennutzugsplanes 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.

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

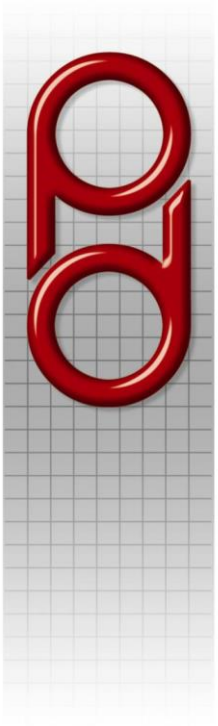
BEARBEITET

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, ...