

**Landesplanerische Stellungnahme
zur Neuaufstellung
des Flächennutzungsplanes der
Stadt Sinzig**

II

Inhaltsverzeichnis

- Gliederung der Landesplanerischen Stellungnahme III – V
- Abbildungsverzeichnis VI
- Verzeichnis der Tabellen und Berechnungen VI
- Landesplanerische Stellungnahme 1 – 99
- Anhang: CD-ROM – Stellungnahme als pdf-Datei

III

Gliederung

Nr.	Überschrift	Seite
0.	Vorbemerkungen und landesplanerische Grundsatzaussagen	1
0.1	Landesentwicklungsprogramm III (LEP III)	1
0.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	4
0.3	Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald	6
0.4	Raumnutzungskonzept Nördlicher Mittelrhein	8
0.5	Bauflächenbedarf	8
0.5.1	Wohn- und Mischbauflächen.....	8
0.5.1.1	Raumnutzungskonzept Nördlicher Mittelrhein.....	8
0.5.1.2	Orientierungswerte der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald.....	9
0.5.1.3	eigene Berechnung.....	9
0.5.2	Gewerbliche Bauflächen.....	12
0.5.2.1	Orientierungswerte der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald.....	12
0.5.2.2	Raumnutzungskonzept Nördlicher Mittelrhein.....	12
0.6	Weitere Vorbemerkungen und generelle Aussagen	12
1.	Generelle Aussagen der Träger öffentlicher Belange im Landesplanerischen Anhörungsverfahren	13
1.1	Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald	13
1.2	Landespflege	13
1.3	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz	15
1.4	Forstamt Ahrweiler	16
1.5	Landesamt für Bergbau und Geologie	17
1.6	Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Cochem	17
1.7	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	17
1.8	Industrie- und Handelskammer zu Koblenz	18
1.9	Deutscher Wetter-Dienst, Offenbach	18
1.10	Abwasserzweckverband „Untere Ahr“, Sinzig	18
1.11	EVM Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler	18

IV

Nr.	Überschrift	Seite
2.	Einzelflächenbeurteilung	18
2.1	Wohnbauflächen	19
2.1.1	Stadtteil Bad Bodendorf	19
2.1.1.1	Fläche B1 – Im Kruppenstrang	19
2.1.1.2	Fläche B2 – Auf der Steinkaule	24
2.1.1.3	Fläche B4 – Bauvorhaben Pfeiffer	28
2.1.2	Stadtteil Franken	30
2.1.2.1	Fläche F1 – Auf dem kleinen Acker	31
2.1.2.2	Fläche F2 – In der Hostert	35
2.1.3	Stadtteil Koisdorf	38
	Fläche K1 – Unter dem Dorf	38
2.1.4	Stadtteil Löhndorf	42
2.1.4.1	Fläche L1 – Vor der Elspforten	42
2.1.4.2	Fläche L2 – Oben am Landgraben	46
2.1.4.3	Fläche L3 – Auf der Bause	50
2.1.5	Stadtteil Sinzig	54
2.1.5.1	Fläche S1 – Auf dem Strengel II	54
2.1.5.2	Fläche S2 – Im Harbachtal	58
2.1.5.3	Fläche S3 – Auf der kleinen Hohl	62
2.1.5.4	Fläche S4 – Am Seifen Bächelchen	65
2.1.6	Stadtteil Westum	69
2.1.6.1	Fläche W1 – Auf der Kampertsdell	69
2.1.6.2	Fläche W2 – Im Kumpel	75
2.2	Gewerbliche Bauflächen	79
2.2.1	Stadtteil Löhndorf	79
2.2.1.1	Fläche L4 – Auf der Albach	79
2.2.2	Stadtteil Sinzig	84
2.2.2.1	Fläche S5 – Am roten Kreuz	84

V

Nr.	Überschrift	Seite
2.3	Sonstige Bauflächen	90
2.3.1	Stadtteil Bad Bodendorf	90
2.3.1.1	Fläche B3a – Wohnmobilhafen	90
2.3.1.2	Fläche B3b – Wohnmobilhafen	96
3.	Hinweise	98
3.1	spezielle landesplanerische Hinweise	98
3.1.1	touristische Nutzungen / Konzept	98
3.1.2	Windkraft	99
3.2	allgemeine Hinweise / Verfahrenshinweise	99

VI

Verzeichnis der Abbildungen

Abb.	Text	Seite
0	Titelblatt „Siedlungsstruktur der Stadt Sinzig“	
1a	Ausschnitt Gesamtkarte LEP III	3
1b	Auszug Legende LEP III	3
2	Ausschnitt „Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein- Westerwald – Karte oberflächennahe Rohstofflagerstätten – Nord	6
3	Abgrenzungsvorschlag für die Fläche B1	20
4	Abgrenzung Fläche B2	28
5	Abgrenzungsvorschlag Fläche K1	39
6	Altlast Koisdorf Nähe Fläche K1	40
7	nicht zustimmungsfähiger/zustimmungsfähiger Planbereich	45
8	Abgrenzungsvorschlag Fläche L2	47
9	Altlastenstandorte Löhndorf	48
10	Bauflächenabgrenzung Fläche S4	66
11	Abgrenzungsvorschlag Fläche W1	70
12	Altlastenstandorte Westum	72

Verzeichnis der Tabellen und Berechnungen

Wohnbauflächenermittlung	10
Berechnung des anrechenbaren Bruttowohnbaulandes	11



Stadtverwaltung Sinzig
Postfach 13 52

53477 Sinzig/Rhein

Abteilung: Strukturentwicklung / Umwelt
Auskunft erteilt: Herr Schäfer
Telefon: (02641) 975-239
Zimmer: 324
E-Mail-Adresse: michael.schaefer@aw-online.de
Datum:
Aktenzeichen: 3.4- LP-FNP20-3/neu

**Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) i.V.m. § 1 IV Baugesetzbuch (BauGB) zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sinzig
Ihr Antrag vom 04. August 2004; Az.: 4, sp-wer**

0. Vorbemerkungen und landesplanerische Grundsatzaussagen

Mit Schreiben vom 04. August 2004 hat die Stadt Sinzig die landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG in Verbindung mit § 1 Absatz 4 BauGB zur Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beantragt. Mit Schreiben vom 01. September 2004 wurden sodann verfahrenstaugliche Unterlagen in der notwendigen Anzahl vorgelegt, so dass wir mit Schreiben vom 08. September 2004 das Beteiligungsverfahren einleiten konnten.

Neben den im Rahmen des Anhörungsverfahrens vorgetragenen landes- und regionalplanerisch relevanten Aussagen, die im Zuge der Entscheidung zum Flächennutzungsplan bzw. zu den einzelnen Flächen zu berücksichtigen waren, sind ergänzend ebenfalls die im weiteren Verfahren nach BauGB voraussichtlich relevanten Aspekte der Fachplanungsträger zur Kenntnis aufgeführt. Um entsprechende Berücksichtigung bei den Abwägungsentscheidungen des Planungsträgers wird gebeten.

0.1 Landesentwicklungsprogramm III

Nach dem Landesentwicklungsprogramm III (LEP III) befindet sich die Stadt Sinzig im verdichteten Raum (Karte 2 LEP III). Die verdichteten Räume sollen aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu den hochverdichteten Räumen für diese wichtige Entlastungsfunktionen wahrnehmen. Die Land- und Forstwirtschaft hat in den verdichteten Räumen neben der Agrarproduktion die Aufgabe, zur Verbesserung der Umweltbedingungen beizutragen.

NUTZEN SIE DAS INFO-ANGEBOT DER KREISVERWALTUNG IM INTERNET: www.kreis-ahrweiler.de

Dienstgebäude:
Wilhelmstraße 24 - 30
Außenstelle Gesundheitswesen:
Wilhelmstraße 59
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Kommunikation:
Telefon (02641) 975-0
Telefax (02641) 975-456

Sprechstunden:
Montag bis Mittwoch und Freitag
07:30 Uhr bis 12:00 Uhr
Donnerstag
07:30 Uhr bis 18:00 Uhr

Konten der Kreiskasse:
Kreissparkasse Ahrweiler
Konto 801076 (BLZ 577 513 10)
Postbank Köln
Konto 8134-503 (BLZ 370 100 50)

Nach der ökologischen Raumgliederung (Karte 3 LEP III) befindet sich die Stadt Sinzig überwiegend im Sanierungsraum. Die Maßnahmen und Ziele sind in Sanierungsräumen, die in verdichteten Räumen liegen, so auszurichten, dass vorhandene Beeinträchtigungen vordringlich abgebaut, neue vermieden sowie die Leistungsfähigkeit der natürlichen Ressourcen wieder hergestellt und verbessert werden.

Die natürlichen Ressourcen Boden, Wasser, Klima und Luft sind langfristig zu sichern oder zu verbessern. Dies gilt für Bodenfunktionen einschließlich der Bodenfruchtbarkeit, die Funktionen des Wasserhaushaltes, Regulations- und Regenerationsleistungen des Klimas und der Luft. Lebensräume und deren Funktionen für landschaftstypische und spezialisierte Tier- und Pflanzenarten sowie für Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen sind langfristig zu sichern und zu verbessern.

Entlang der im LEP III als Vernetzungsachse für den Arten- und Biotopschutz mit landesweiter Bedeutung dargestellten Rhein- und Ahraue (vgl. unten Abb. 1a) sind in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes keine Neubaufächenausweisungen vorzusehen, die die entsprechenden Vernetzungsfunktionen dieser Bereiche beeinträchtigen. Ggf. sind im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes die Nachweise im Hinblick auf eine Zielverträglichkeit zu erbringen. Die Konkretisierung ist dabei im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweils vorgefundenen Biotopstrukturen und deren Funktionen für den Aspekt der Vernetzung vorzunehmen.

Die Stadt Sinzig liegt in einem Schwerpunktraum für den Freiraumschutz von landesweiter Bedeutung (Grundsatz). Schwerpunkträume für den Freiraumschutz kennzeichnen Teilräume, in denen aus Sicht des Landes die Sicherung von Freiraumfunktionen eine besondere Bedeutung hat. Es sind dies vor allem dicht besiedelte und stark beanspruchte Gebiete. Die Ausweisung basiert zum einen auf der Auswertung und Zusammenfassung der in dem genehmigten Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen regionalen Grünzüge sowie auf der landesplanerischen Ermittlung von Freiraumbedarf für Landschaftsräume mit zahlreichen konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen.

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden und Städte ist auf eine geordnete Raum- und Siedlungsstruktur auszurichten. Es haben diejenigen ortsbaulichen Maßnahmen besondere Bedeutung, die dazu beitragen, in allen Teilräumen des Landes die Wohnungsver-sorgung und die Wohnumfeldqualität, die Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in Wohnungsnähe, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die Standortvoraussetzungen für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, ggf. des Fremdenverkehrs und die Einbeziehung in die Landschaft zu sichern und zu verbessern. In zunehmendem Maße kommt dabei dem Flächenrecycling und dem inneren Umbau eine erhöhte Bedeutung zu. Die Siedlungstätigkeit darf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht nachhaltig beeinträchtigen. Eigenart, Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft sollen gewahrt sowie gute Böden geschont werden. Zwischen den Siedlungen sind möglichst weite, zusammenhängende Freiräume zu erhalten. Bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen sind Konzepte und Bauformen zu wählen, die höhere Wohnsiedlungsdichten gewährleisten. In den verdichteten Räumen soll die Funktionsfähigkeit der Verdichtungskerne nachhaltig gesichert und der Naturhaushalt so weit wie möglich saniert wer-

den. Der Siedlungsdruck auf das Stadtumland soll durch Hinlenkung auf funktionsfähige Entlastungsorte gemindert werden.

See- und Flussufer sind generell von Bebauung freizuhalten; ebenso Hänge und hangnahe Höhenlagen (Grundsatz).

Nach Ziffer 3.8.3 LEP III ist in Talauen keine Bebauung möglich, die den Hochwasserabfluss hemmt (Ziel i.S. § 1 Abs. 4 BauGB).

Teile des Stadtgebietes (siehe Abb. 1a) sind als Wassersicherungsbereich ausgewiesen. Die Trinkwasservorkommen in den Wassersicherungsbereichen dienen, unabhängig von einer konkreten oder beabsichtigten Nutzung bzw. einer bestehenden oder geplanten Schutzgebietsausweisung, als langfristig zu sichernde Wasservorkommen von landesweiter Bedeutung. Nach Ziffer 3.8.2 LEP III sind diese Räume gegen alle abträglichen Nutzungen und Einwirkungen zu sichern. Planungen in diesen Bereichen sind nur bei nachgewiesener Umweltverträglichkeit zulässig (Ziel i.S. § 1 Abs. 4 BauGB).

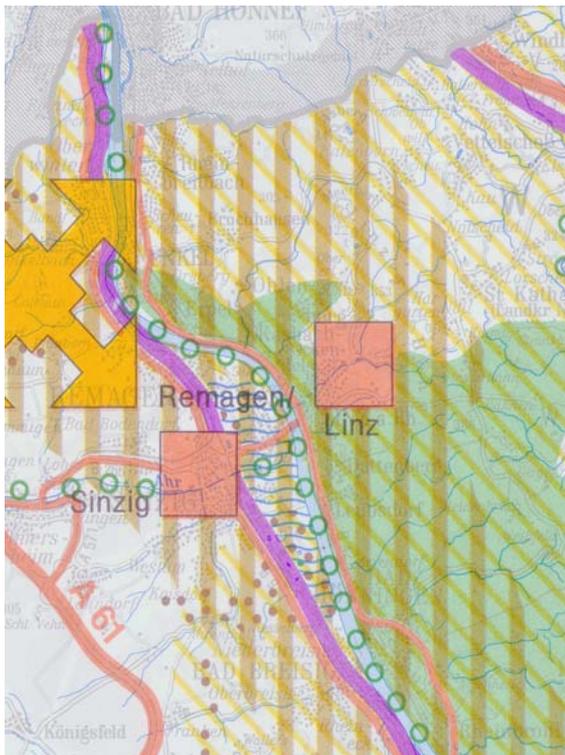


Abb. 1a: Ausschnitt Gesamtkarte LEP III



Abb. 1b: Auszug Legende LEP III

Nach Karte 12 des Landesentwicklungsprogramms III ist der Planbereich als klimatisch stark belastete Verdichtungszone (landesweit bedeutsame thermische Belastungszone) typisiert. Nach Ziffer 3.1.1.3.1 LEP III (Grundsatz) sind in diesen Gebieten die bioklimatischen Bedingungen zu verbessern. In verdichteten Räumen sind in dargestellten Belastungszonen folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Sicherung von Bestand und Funktion solcher Flächen, die aufgrund ihrer Lage in oder in der Nähe von Siedlungen oder thermisch hochbelasteten Räumen von besonderem Wert als klimatische Regenerationsgebiete sind;
- Sicherung der Frischluftzufuhr durch Freihalten der klimatischen Einzugsgebiete und Transportwege von Bebauung oder Immissionen;
- Begrenzung und Minderung der thermischen Belastungen in stark belasteten Räumen.

Hierauf nimmt auch die Karte 6 (Klima und Luft) des Anhangs „Leitbild für den Ressourcenschutz“ Bezug und typisiert das Stadtgebiet Sinzig im wesentlichen als Bereich zur vordringlichen Verbesserung der Klimaschutzfunktionen und der Luftqualität. Als Handlungserfordernis wird hierfür die „Minderung der Immissionsbelastung der Luft und Verbesserung der Luftaustauschprozesse“ definiert.

Die Stadt Sinzig ist ferner als Standortbereich mit besonderem Entwicklungsimpuls (hier: Bonn-Berlin-Ausgleich) gekennzeichnet.

Zudem ist die Stadt Sinzig als Mittelzentrum (Selbstversorgerort ohne eigenen Mittelbereich) gemeinsam mit der Stadt Remagen ausgewiesen. Diese gemeinsame Ausweisung bedingt ein besonderes Abstimmungs- und Kooperationserfordernis zwischen diesen beiden Kommunen im Hinblick auf die Wahrnehmung der Funktionen bzw. der Ansiedlung der entsprechenden Infrastrukturen. In Einzelfällen können gemeinsam erarbeitete Konzeptionen zur abgestimmten Entwicklung (z.B. im Bereich Einzelhandel) hilfreich sein.

0.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Nach dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald ist die Stadt Sinzig als Teilraum mit einzelnen Strukturschwächen typisiert. Bei der Entwicklung ist darauf zu achten, dass Nachteile, die aus Stagnation drohen abgewendet werden (Strukturverbreiterung).

Die Wohnfunktion, soweit diese über die Eigenentwicklung hinaus besonders entwickelt werden soll, wird durch die zentralen Orte wahrgenommen. Gemeinden, für die eine besondere Funktion angegeben ist, sollen bei ihrer Entwicklung hierauf besonders Rücksicht nehmen. Im Anhang zum geltenden Regionalplan wird der Stadt Sinzig neben der Funktion des Mittelzentrums die besondere Funktion „gewerblicher Entwicklungsort“ und Erholungsgemeinde zugewiesen.

Neuausweisungen von Gewerbeflächen sollen in Verdichtungsräumen unter dem Gesichtspunkt der Stärkung der polyzentrischen Raumstruktur erfolgen.

In den Erholungsgemeinden sind die Potenziale unter Schonung der ökologischen und landschaftlichen Grundlagen zu entwickeln. Siedlungsbezogene Erholungsräume sind der Allgemeinheit zugänglich zu machen und von störenden Nutzungen einschließlich

Kraftfahrzeugverkehr auch in ihrer Nachbarschaft freizuhalten und durch die Flächennutzungsplanung zu sichern. Der Kurerholung ist als besonders wichtigem und Arbeitsplatz intensiven Zweig des Fremdenverkehrs ein bevorzugter Rang einzuräumen. Sie darf nicht durch andere Erholungsformen verdrängt oder überlagert werden. Als Ergänzung können andere gesundheitsbezogene Urlaubsformen hinzukommen. Ihre natürlichen Grundlagen müssen geschützt werden.

Über den Denkmalschutz hinaus soll zudem auf historisch wertvolle Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

In den zentralen Orten ist einer Entleerung der Orts-/Stadtkerne durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Die Erneuerung der Ortskerne und deren Nutzung muss gegenüber einer Entwicklung nach Außen bevorzugt unterstützt werden. Dabei sollen die städtischen und dörflichen Erneuerungsmaßnahmen auf die Versorgungsfunktion und die weitere Wohnnutzung im Kern ausgerichtet sein.

In den als Dorfgebiet ausgewiesenen Ortsteilen ist sicherzustellen, dass die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe durch ausreichend Abstände zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben erhalten bleiben. Landwirtschaftliche Aussiedlungen sollen insbesondere nicht durch bauliche Maßnahmen eingengt werden.

Eine Änderung der Eigenart der Dorfgebiete in ländlichen Gemeinden oder ländlich geprägten Stadtteilen durch Ausbau der Wohnfunktion ist zu vermeiden; denn die Dorfgebiete haben vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zu dienen und sollen diese Funktion nach Möglichkeit beibehalten.

Die Qualität und Intensität der städtebaulichen Planung muss für die gesamte Region, vor allem außerhalb der großen Städte, erheblich verbessert werden. Dabei ist sowohl hinsichtlich Ortsbild und städtebaulicher Situationen als auch hinsichtlich der Gestaltung von Einzelbauten bis hin zu Bauteilen und Baumaterialien eine Wiederbelebung und Weiterentwicklung bewährter traditioneller örtlicher Bauweisen und Besonderheiten Vorzug zu geben vor Bauweisen, die durch Gestaltungs- und Identifikationsmangel gekennzeichnet sind. Neubaumaßnahmen, Veränderungen und Eingriffe störender Art in das Orts- und Landschaftsbild sind grundsätzlich zu vermeiden.

Im Planbereich des neuen Flächennutzungsplanes befinden sich ferner Flächen der Rohstoff- und der Freiflächensicherung. Aus der nachstehenden Abbildung 2 ergibt sich zum einen eine Freifläche zur Sicherung natürlicher Ressourcen (gelb) im Bereich der Goldenen Meile. Dies sind Gebiete, in denen sich hochwertige Rohstoffvorkommen mit hochwertigen Biotopen überlagern. Für diese Flächen ist keine Nutzungsänderung zulässig, die dem Schutz der natürlichen Ressourcen entgegensteht (Ziel); weder die Ausbeutung der Rohstoffe noch die Sicherung und Entwicklung der hochwertigen Biotopstrukturen dürfen durch kommunale Planungen gefährdet werden.

Zum anderen ergeben sich aus der Karte weitere bedeutende Lagerstätten (Reserven) für den Rohstoffabbau in Landschafts- oder Wasserschutzgebieten (hellblau). Bei Pla-

nungen oder Nutzungsänderungen sind diese Flächen besonders unter dem Aspekt der Rohstoffsicherung und –gewinnung zu prüfen (Grundsatz); im Zuge der Abwägung ist dem Rohstoffabbau besonderes Gewicht einzuräumen.

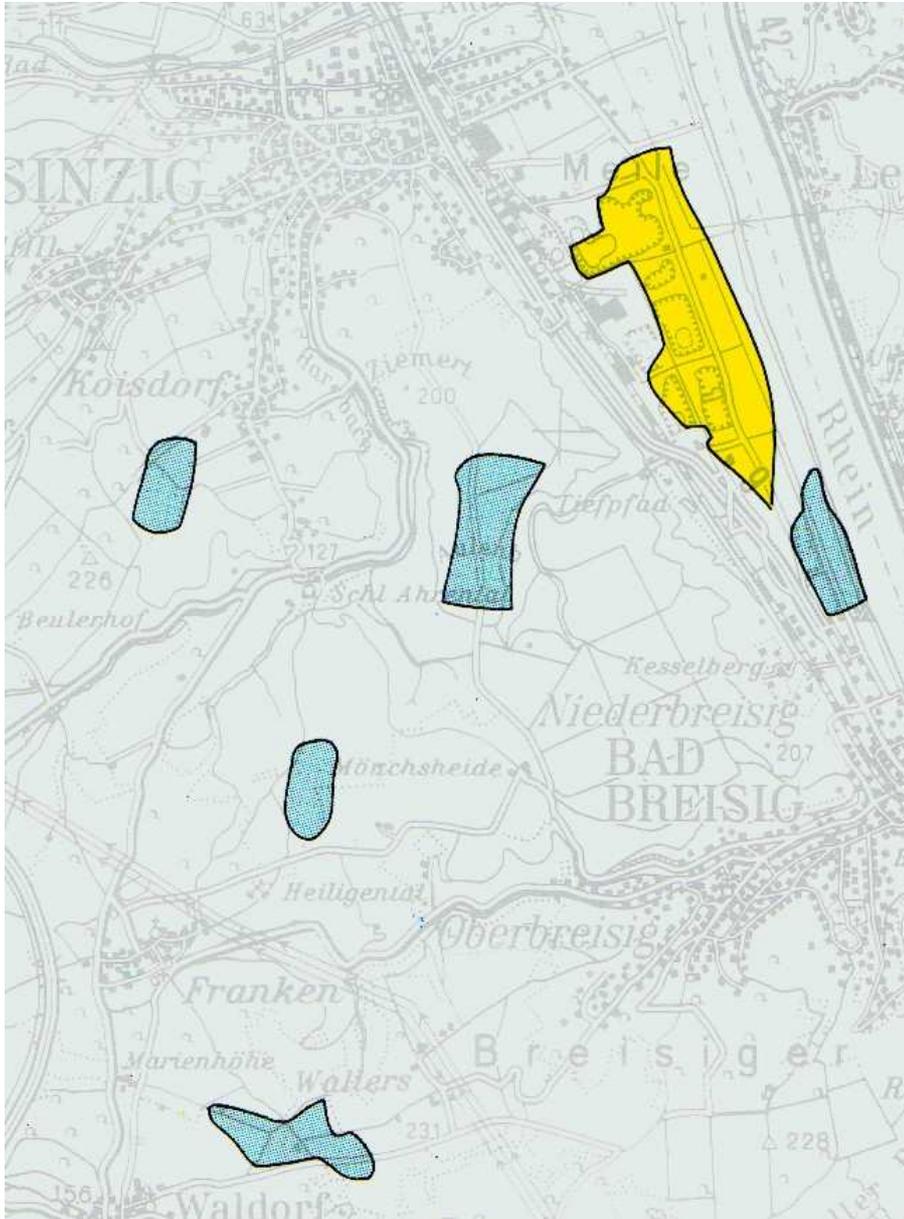


Abb. 2: Ausschnitt: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald;
Karte oberflächennahe Rohstofflagerstätten – Teilkarte Nord –

0.3 Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald

Der dieser Stellungnahme zugrunde liegende Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (08/2004 - als aktueller Entwurf) hat das Beteiligungsverfahren nach Landesplanungsgesetz durchlaufen, hat den Ausschüssen zur Beratung vorgelegen. Er ist Ergebnis des auf Basis der vorgetragenen Aspekte im Rahmen der

Abwägung modifizierten Beteiligungsentwurfs. Vor diesem Hintergrund sind die hierin enthaltenen in Aufstellung befindlichen Ziele als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 Ziffer 4 zu werten und demzufolge nach § 4 Abs. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die in Kapitel 2 bei den jeweiligen konkreten Flächenbeurteilungen definierten Anforderungen des künftigen Regionalplanes. Aufgrund der üblichen Verfahrensdauer zur Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes erlauben wir uns den Hinweis, dass sich die dargelegten Aspekte von im Rahmen der Abwägung mit besonderem Gewicht zu berücksichtigenden sonstigen Erfordernissen zu verbindlich zu beachtenden Zielen verdichten, sobald der Regionale Raumordnungsplan vor dem Flächennutzungsplan (oder -da § 1 Abs. 4 BauGB sich auch auf Bebauungspläne erstreckt- vor einer hierauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung) Geltung erlangen sollte. Aufgrund des Verfahrensstandes zum Regionalplan ist dies zu erwarten; aus diesem Grund haben wir zudem bereits jetzt die künftigen Grundsätze der Regionalplanung in dieser Stellungnahme dargelegt.

Nach Textkarte 2 des aktuellen Entwurfes „Leitbild zur Raum- und Siedlungsentwicklung“ befindet sich die Stadt Sinzig in einem Schwerpunktraum. Diese Räume sollen wichtige Entlastungsfunktionen für den hochverdichteten Raum übernehmen und Schwerpunkte der weiteren siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung bilden. In diesen Räumen, die zugleich ökologische Sanierungs- und Entwicklungsräume sind, haben Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit der natürlichen Ressourcen eine hohe Bedeutung.

Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. Vor dem Hintergrund dieser Grundsätze halten wir es für sinnvoll, dass im Zuge der weiteren Flächennutzungsplanung die entsprechenden Nachverdichtungs- oder Nachnutzungspotenziale ermittelt und dargestellt werden und Strategien zur Mobilisierung dieser Potenziale mit in die Betrachtung einbezogen werden.

Neue größere Siedlungsgebiete sollen möglichst an den ÖPNV angebunden werden.

In allen Gemeinden mit der besonderen Funktion Erholung soll der Kurerholung ein besonderer Rang eingeräumt werden. Die natürlichen Grundlagen und die ortsgebundenen Heilmittel sind zu schützen. Durch Bauleitplanung und Ortssatzung soll die Qualität der baulichen Gestaltung für Kurbetrieb und Erholung sichergestellt werden.

Das Gebiet der Stadt Sinzig ist überwiegend als klimatisch sensible Tallage eingestuft (vgl. Textkarte 12 des Regionalplan-Entwurfes). In diesen Teilräumen sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden.

Nach dem Anhang zum neuen Regionalplan ist die Stadt Sinzig als Gemeinde im Erholungsraum mit den besonderen Funktionen Erholung und Gewerbe typisiert.

0.4 Raumnutzungskonzept Nördlicher Mittelrhein

Als zentrale Entwicklungsziele definiert das Raumnutzungskonzept für die Stadt Sinzig:

- die Sicherung des Thermalbadeortes Bad Bodendorf,
- die Realisierung eines großflächigen, autobahnnahe Gewerbegebietes im Stadtteil Löhndorf,
- keine weitere Inanspruchnahme von Rheinhängen für die Siedlungsentwicklung und
- Stadtbild verträgliche Gestaltung der Bundesstraße B9.

Der Stadt Sinzig werden dabei die Schwerpunktfunktionen Handel und Gewerbe (Löhndorf) sowie Erholung (Bad Bodendorf) zugewiesen.

0.5 Bauflächenbedarf

Die konkrete Abgrenzung bzw. Standortfindung der zulässigen Flächenausweisung ist, soweit im Rahmen der Einzelflächenbeurteilung keine flächenbezogenen Ziele bzw. Grundsätze betroffen sind, generell Angelegenheit des Trägers der Planungshoheit. Hierbei hat der Träger sich jedoch von städtebaulichen Gründen leiten zu lassen und, soweit Grundsätze oder sonstige Erfordernisse entgegenstehen, städtebaulich relevante Gründe von besonderem Gewicht darzulegen, die dennoch den jeweiligen Standort rechtfertigen.

Die definierten Entwicklungs-Obergrenzen (Kapitel 0.5.1.3 und 0.5.2.2) sind im Zuge der weiteren Planung nicht disponibel.

Unberührt hiervon hat die untere Landesplanungsbehörde von der Möglichkeit Empfehlungen auszusprechen in einigen Fällen Gebrauch gemacht.

0.5.1 **Wohn- und Mischbauflächen**

Nach dem Regionalen Raumordnungsplan muss sich die Eigenentwicklung der Gemeinden an der realistischen Beurteilung der Entwicklungschancen orientieren. Die Eigenentwicklung einer Gemeinde darf nicht zu einer Beeinträchtigung besonderer Funktionen anderer Gemeinden führen. Dabei ist die Funktion des Mittelzentrums Remagen/Sinzig als Selbstversorgerort (ohne eigenen Mittelbereich) insgesamt zu berücksichtigen.

0.5.1.1 Raumnutzungskonzept „Nördlicher Mittelrhein

Nach dem im Rahmen der Regionalplanung zwischen den beteiligten Kommunen und der Planungsgemeinschaft gemeinsam erarbeiteten Raumnutzungskonzept „Nördlicher Mittelrhein“, kommt der Stadt Sinzig ein maximaler Wohnbauflächenbedarf einschließlich der Zusatzbedarfe aus der „Regionalen Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler“ in einer Größenordnung von 50 ha zu. Die Sonderkontingente, die sich aus der Wohnungsmarktuntersuchung und damit aus einem normativen regionalen Bedarf ergeben, waren teilweise bereits Gegenstand einer separaten landesplanerischen Stellungnahme gewesen und sind teilweise – in anderer Abgrenzung – Gegenstand der verfahrensgegenständlichen

Siedlungsflächenausweisungen. Eine Anrechnung auf den über den nachstehend näher ermittelten Bedarf hinausgehenden regionalen Flächenbedarf kommt nur in Betracht, sofern die im Zuge der Wohnungsmarktuntersuchung und des darauf basierenden Impulsprogramms für einen nachhaltigen Wohnungsbau regional definierten und abgestimmten Qualitätskriterien hinsichtlich sozialer und ökologischer Anforderungen sowie der Baulandmobilisierung im Zuge der Baulandentwicklung eingehalten werden können.

Die Entwicklung des Eigenbedarfs der Stadt Sinzig zum Jahr 2015 wurde im Raumnutzungskonzept „Nördlicher Mittelrhein“ mit einem Neuausweisungsbedarf von 26 ha für das Jahr 2010 prognostiziert, wobei es sich hierbei um den ausschließlichen Ausweisungsbedarf handelt, der *nicht* mehr um den als mobilisierungsfähig zu wertenden Anteil am Reserveflächenbestand zu reduzieren wäre.

0.5.1.2

Orientierungswerte der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

Beurteilt man den Umfang der zulässigen Wohnbauflächenausweisung der Landes- und Regionalplanung anhand der Orientierungswerte der Planungsgemeinschaft, die auf Basis der koordinierten Bevölkerungsvorausschätzung auf das Jahr 2015 für die Region seitens der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald vorgelegt worden sind, so ergäbe sich für die Stadt Sinzig keine zulässige Bauflächenausweisung mehr. Einem dort definierten Bedarf in Höhe von 44 ha wäre ein mobilisierungsfähiger Bestand¹ (vgl. auch Erläuterungsbericht S. 48) in der Größenordnung von 50,1 ha gegenüberzustellen, so dass der Entwicklungsbedarf des Mittelzentrums allein auf Basis der bestehenden Bauflächenpotenziale gedeckt werden könnte und eine weitere Ausweisung entbehrlich wäre.

0.5.1.3

Eigene Berechnung

Eine entsprechend der bislang im Kreis Ahrweiler einheitlich angewandten und seitens der oberen Landesplanungsbehörde akzeptierten Prognosemethodik erstellte eigene Prognose ergibt nachstehend definierten Bedarf:

Wohnbauflächenermittlung siehe nächste Seite

¹ Berechnung siehe unter eigener Prognose (Kapitel 0.5.1.3 am Ende – Tabelle 1)

Wohnbauflächenermittlung

1. Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung 2004 bis 2015

17.768 Personen (1.1.2004 x 1,1 % (vgl. 1993-2003) x 11 Jahre
= 2.150 Personen
rund 2.150 Personen x 2,0 EW / WE 1.075 WE

2. Wohlstandsnachfrage

17.768 Personen bislang 2,3 EW / WE = 7.725 WE
Prognose 2015: 2,0 EW / WE = 8.885 WE 1.160 WE

3. Sanierungsbedarf

1% / Jahr der bis 1918 errichteten WE
611 x 1 % = 6 WE x 11 Jahre 66 WE

WE Gesamtbedarf 2.301 WE

Einwohneräquivalent

2.301 WE x 2,0 EW / WE 4.602 EW

Bedarfsableitung

4.602 EW : 50 EW / ha = 92,0 ha
(Bestandsdaten aktuell: 17.768 EW : 354 ha = Dichte 50,2 EW/ha)

Wohnbauflächenbilanz:

Bedarf lt. vorstehender Ermittlung 92,0 ha
./. Bestand laut Ermittlung² 50,1 ha

= verbleiben neu ausweisbares BWBL 41,9 ha

² vgl. nachfolgende Ermittlung

Berechnung des anrechenbaren BWBL

Art	Bereich	Anzahl BM	Faktor in %	BM	Größe je. BM in m ²	Summe NWBL	30 % Zuschl. für Erschließung	anzurechnende Fläche BWBL in ha
BM § 30 und 34	Ländlich ³	396	80	317	650	205920	61776	26,8
BM § 30 ohne Umlegung	Ländlich	63	80	50	650	32760	9828	4,3
BM FNP	Ländlich	29	100	29	650	18850	5655	2,5
BM § 30 und 34	Städtisch ⁴	295	80	236	450	106200	31860	13,8
BM § 30 ohne Umlegung	Städtisch	52	80	42	450	18720	5616	2,4
BM FNP	Städtisch	6	100	6	450	2700	810	0,4
Summe		841						50,1

Tab. 1: Berechnung des anrechenbaren Bruttowohnbaulandes auf Basis der vorgelegten Bestandserfassung

Vor dem Hintergrund der infrastrukturellen Stärkung des Mittelzentrums und des Gewerbestandortes (gewerblicher Entwicklungsort) Sinzig (Schwerpunktfunktion nach Raumnutzungskonzept nördlicher Mittelrhein und künftigem Regionalplan) werten wir die auf Basis der kreisweit einheitlichen Methodik erarbeiteten eigene Prognoseergebnisse als landesplanerisch als vertretbar. Zudem stellt die quantitative Begrenzung der möglichen Flächendarstellungen einen (zulässigen) Eingriff in die nach Art. 28 GG grundgesetzlich garantierte Planungshoheit dar, so dass die Auslegung im Lichte der verfassungsrechtlichen Bestimmungen die soweit fachlich und methodisch vertretbar günstigere Annahme gebietet (Gebot der Erforderlichkeit).

Aufgrund dessen können wir einer Wohnbauflächenausweisung (einschließlich hälftiger Mischbauflächenanteil) in der Größenordnung von maximal 41,9 ha landesplanerisch zustimmen, wobei das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Zuge der weiteren Planungen jeweils einen entsprechend vertiefend dargelegten Bedarf voraussetzt.

Ausweislich der im vorgelegten Erläuterungsbereich enthaltenen Übersicht ist eine Gesamtausweisung von 59,5 ha neuer Wohnbauflächen beabsichtigt. Die Summe der Wohnbauflächen (einschließlich der – aktuell nicht vorgesehenen – hälftigen Mischbauflächen) ist mithin um 17,6 ha zu reduzieren. Soweit Flächen disponibel sind, wird empfohlen, sich an den Ergebnissen und Sensibilitäten der Einzelflächenbeurteilung (Kapitel 2) zu orientieren, im übrigen wird aber ausdrücklich auf Ziffer 0.5 (allgemeine Aussagen, Vorbemerkungen zum Bauflächenbedarf) verwiesen. Soweit beabsichtigt sein sollte nicht realisierte, potenzielle Reserveflächen, die in der Tabelle 1 berücksichtigt worden sind, in die Neufassung nicht mehr aufzunehmen, so können Flächen in gleicher Dimensionierung zusätzlich zu dem genannten Wert neu ausgewiesen werden.

³ Bad Bodendorf, Franken, Koisdorf, Löhndorf, Westum

⁴ Sinzig

0.5.2 Gewerbliche Bauflächen

0.5.2.1 Das Raumnutzungskonzept „Nördlicher Mittelrhein“ gibt einen maximalen gewerblichen Bauflächenbedarf in Höhe von 30 ha für das Gebiet der Stadt Sinzig vor. Hierauf ist der ermittelte Bestand an gewerblichen Reserveflächen von 27,2 ha⁵ anzurechnen. Demnach wäre eine Ausweisung von 2,8 ha als zulässig anzuerkennen.

0.5.2.2 Nach den aktualisierten Orientierungswerten zum gewerblich Bauflächenbedarf für den Zeitraum 2000 bis 2015 der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald ergibt sich ein Bedarf der Stadt Sinzig (G-Flächen und ½ M-Flächen) in einer Größenordnung von 49 ha. Dem ist der aktuelle Bestand von 27,2 ha verfügbarer Fläche in den Gewerbe- und Industriegebieten entgegenzuhalten. Infolge dessen ist eine maximale Ausweisung von 21,8 ha gewerblicher Baufläche insgesamt landesplanerisch noch als zulässig und vertretbar zu werten. Unter Beachtung der notwendigen immissionsschutzrechtlichen Abstände zur Wohnbebauung in Löhdorf und der Einzelflächenbeurteilung zur Fläche S5 werten wir dies auch als realistisch. Die vorliegenden Flächendarstellungen müssten mithin um insgesamt 10,3 ha korrigiert werden. Eine darüber hinausgehende gewerbliche Entwicklung ist v.a. mit Blick auf die gemeinsame Aufgabenerfüllung mit der Stadt Remagen und dem daraus resultierenden Abstimmungserfordernis als gemeinsames Mittelzentrum nur dann vertretbar, wenn in Kooperation mit Remagen abgestimmte, beide Städte umfassende Bedarfe realisiert werden sollen. Ein entsprechender Nachweis wäre zu führen.

0.6 Weitere Vorbemerkungen und generelle Aussagen

Die übrigen landesplanerischen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse werden im Zuge der Einzelflächenbeurteilung (Kapitel 2) dargelegt bzw. abgearbeitet. In diesem Zusammenhang wird der guten Ordnung halber darauf hingewiesen, dass die Ziele von Landesplanung und Raumordnung eine Anpassungspflicht bzw. eine Bindungswirkung im Rahmen des § 1 Abs. 4 BauGB auslösen. Dies gilt auch für die in Aufstellung befindlichen Ziele des neuen Regionalen Raumordnungsplanes, die dieser Stellungnahme lediglich als sonstiges Erfordernis zugrunde liegen, soweit der neue Regionalplan vor Wirksamwerden des neuen Flächennutzungsplanes in Kraft tritt.

Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse sind durch den Träger der Planungshoheit im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dabei ist diesen Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen, zu denen neben den in Aufstellung befindlichen Zielen des neuen Regionalen Raumordnungsplanes auch die Empfehlungen dieser Stellungnahme gehören, im Zuge der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. In der Abwägung bzw. im Erläuterungsbericht ist daher gegebenenfalls mit besonderen und gewichtigen, städtebaulich relevanten Gründen darzulegen, warum von negativ betroffenen Grundsätzen oder sonstigen Erfordernissen im konkreten Einzelfall bzw. an diesem konkreten Standort abgewichen werden oder aber am konkreten Standort trotz raumordnerischer Bedenken festgehalten werden soll.

⁵ Quelle: Gewerbeflächendatenbank der Wirtschaftsförderung

Zur Vermeidung planerischer Missstände ist die generelle Vereinbarkeit mit den Zielen von Landesplanung und Raumordnung sowie die generelle Realisierbarkeit einer Fläche bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes nachzuweisen. Im Einzelfall macht dies bereits auf dieser Planungsebene gutachterliche Untersuchungen notwendig.

1. Generelle Aussagen der Träger öffentlicher Belange im landesplanerischen Anhörungsverfahren

1.1 Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

Die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald weist in ihrer Stellungnahme auf die städtebaulichen Orientierungswerte hin. Der in den Orientierungswerten ermittelte Bedarf für Wohnbauflächen in der Stadt Sinzig liegt bei 44 ha, der für die gewerblichen Bauflächen bei 32 ha. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich eine leichte Tendenz zur Bevölkerungsabnahme abzeichnet, wird seitens der Planungsgemeinschaft empfohlen, dass die Neuausweisung von Siedlungsflächen die Orientierungswerte nicht wesentlich überschreitet.

Darüber hinaus wird festgestellt, dass eine große Anzahl von Flächen, zumindest teilweise in Vorbehaltsgebieten für den Arten- und Biotopschutz sowie in Heilquellenschutzgebieten oder in Wasserschutzgebieten der Zone III liegen. Im Hinblick auf diese Flächen wird gebeten, die entsprechenden Aussagen des geltenden und künftigen Regionalen Raumordnungsplanes bzw. der entsprechenden Rechtsverordnungen zu berücksichtigen.

1.2 Landespflege

Einleitend gehen wir aus landespflegerischer Sicht auf einige grundsätzliche Erfordernisse der Landschaftsplanung ein, die bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung sind. Gemäß § 17 Landespflegegesetz sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Flächennutzungsplänen darzustellen. Als Grundlage hierzu sollten Text und Karten die einzelnen Landschaftsfaktoren und deren Wirkungsgefüge darstellen. Hierbei müssen die landespflegerischen Zielvorstellungen formuliert und gegenüber den anderweitigen Nutzungsansprüchen abgewogen werden. Ggfls. ist im Einzelfall darzustellen, warum von diesen Zielvorstellungen abgewichen werden soll und wie die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Insoweit ist der Landschaftsplan für die Planungsträger eine unabdingbare Planungs- bzw. Entscheidungshilfe im Rahmen der erforderlichen Interessenabwägung. Dies ist jedoch nur möglich, wenn Landschaftsplan und Flächennutzungsplan kartographisch deckungsgleich und in ihren inhaltlichen Aussagen abgestimmt sind. Ungenauigkeiten erschweren für alle Beteiligten die Beurteilung. Dies kann bei der Integrierung des Landschaftsplanes und somit bei der Umsetzung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, z. B. bei der Abgrenzung der Planbereiche, zu vermeidbaren Schwierigkeiten führen. Als wesentlichen Nachteil sieht die Landespflege auch, wenn bei bewegter Topographie die

Ortslagenpläne keine Höhenangaben enthalten. Mit Eintragung der Topographie sind gerade die landespflegerischen Erfordernisse in der Bauleitplanung klarer herauszustellen und zu begründen.

Gleichzeitig haben sich alle Nutzungsansprüche an den Erfordernissen und Inhalten der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“, in dessen Bereich sich das gesamte Stadtgebiet befindet, zu messen. Der hierin festgelegte Schutzzweck, nämlich die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes beinhalten ein erhebliches Konfliktpotential in der Frage, Bereiche aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszulösen und einer Bebauung zuzuführen. Insbesondere wenn auf Grund der topographischen Gegebenheiten in der Regel landschaftlich exponierte Bereiche nach den Grundsätzen der Landespflege im allgemeinen und auf Grund der Inhalte der o. a. Verordnung im besonderen von einer Bebauung freizuhalten und zu sichern sind. Diese landespflegerischen Zielvorstellungen werden teilweise noch durch die Aussagen des regionalen Raumordnungsplanes bestätigt.

Ergänzend hierzu werden die Fließgewässer des Rheins und der Ahr im Landesentwicklungsprogramm (LEP III) als Vernetzungssachse mit landesweiter Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz dargestellt. Diese überregionalen Planungsvorgaben sind für den Planungsträger verbindlich und verpflichtend. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Bauleitplanung intensiv mit deren Inhalten auseinander zu setzen und darzustellen, ob und ggfls. in welchem Umfang z. B. die Funktionen der Vernetzungssachsen beeinträchtigt werden. Die vorgelegten Planunterlagen lassen nicht in jedem Fall erkennen, wie sich bei der Ausweisung von Siedlungs- und Gewerbeflächen mit den Zielsetzungen der Landespflege, aber insbesondere mit den überregionalen Planungsvorgaben auseinandergesetzt wurde. Sollten die Flächenausweisungen in den nachfolgenden Verfahren aufrechterhalten werden, so ist nachträglich darzustellen, aus welchen Gründen von den Zielvorstellungen der Landespflege unter Berücksichtigung der o. a. Vorgaben abgewichen wurde. Gleichzeitig sind die auch in dem Planungsraum zwischenzeitlich festgelegten „NATURA 2000-Gebiete“ zu berücksichtigen und die entsprechenden Aus- und Einwirkungen auf diese Gebiete darzustellen.

Darüber hinaus sollte bei der vorliegenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes die Bildung eines „Ökokontos“ angegangen werden. Gerade die Ebene des Flächennutzungsplanes ist geeignet, auf der Grundlage einer umfassenden Bestandserhebung, Bewertung und im Rahmen der Aufstellung örtlicher Ziele die geplanten Nutzungen ökologisch und gestalterisch zu optimieren. Auf dieser Basis lassen sich Flächen für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereitstellen und ökologisch sinnvolle Maßnahmen vorausschauend festlegen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden diese bereits ausgewiesenen Flächen den jeweiligen Eingriffen zugeordnet und festgesetzt. Für die Träger der Bauleitplanung ergeben sich hierbei entscheidende Vorteile, denn die oft schwierige und zeitaufwendige Suche nach geeigneten Fläche für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen entfällt. Darüber hinaus können die benötigten Kompensationsflächen bereits vor dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (und damit häufig kostengünstiger) erworben werden. Nach unserer Feststellung

könnten durch die „Ökokontoregelung“ die Verfahren der Bauleitplanung wesentlich beschleunigt und verkürzt werden. Gleichzeitig könnten die ökologischen Inhalte der Maßnahme wesentlich gesteigert und die ökonomischen Belastungen für die Planungsträger erheblich verringert werden. Wir empfehlen daher, das Thema „Ökokonto“ in die anstehenden Verfahren zu integrieren.

1.3 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Eigene wasser- und abfallwirtschaftliche Maßnahmen sind im Verfahrensgebiet nicht beabsichtigt. Um jedoch rechtzeitig die zu vertretenden wasser- und abfallwirtschaftlichen Belange in die Planungsabsicht einfließen zu lassen, wird seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz auf folgendes hingewiesen:

- **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Durch die Ausweisung der Baugebiete wird die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen der Flüsse und Bäche und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) ist daher das anfallende Niederschlagswasser ganz oder zumindest teilweise vor Ort zu versickern, wenn die Untergrundverhältnisse und die Geländetopografie dies zulassen.

Zusätzlich sollte die Verwendung dieser Niederschlagswässer als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) angeregt werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher nachfolgende Textfestsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan festzuschreiben:

- a) Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen wie wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrassen oder vergleichbare Materialien.
- b) Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Hierzu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden.

Ist eine Versickerung nachweislich teilweise oder gar nicht möglich, soll das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen/Versickerungsanlagen mittelbar oder unmittelbar abgeleitet werden. Für die Ableitung sollen die Gräben/Rinnen so ausgebildet sein, dass auch dort Teilwassermengen versickern können. Nur wenn die oben genannten Verfahrensweisen nicht möglich sind, darf das Niederschlagswasser in andere dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden.

c) Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ausdrücklich empfohlen.

- **Schmutzwasserbeseitigung**

Es ist sicher zu stellen, dass mit Rechtskraft der Bebauungspläne, also der Möglichkeit der Bebauung, eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung erfolgt.

- **Allgemeine Wasserwirtschaft**

Die unter diesem Aspekt vorgetragenen Anregungen beziehen sich alle auf konkrete Bauflächen und werden daher in den entsprechenden Unterkapiteln im Zuge der Einzelflächenbeurteilung (Kapitel 2) erläutert.

- **Wasserversorgung, Heilquellen-, Wasserschutzgebiete, Altablagerungen**

Eventuell vorhandene Altablagerungen sind dem Abfalldeponiekataster zu entnehmen. Die Altablagerungen sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung von einem in Altlastenfragen erfahrenen Gutachter im Hinblick auf die generelle Vereinbarkeit mit § 1 Absatz 5 Ziffer 1 BauGB untersuchen zu lassen. Der erforderliche Untersuchungsumfang ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Gleiches gilt bei etwaigen Altstandorten wenn Belastungen durch Schadstoffe zu vermuten sind.

Die weiteren unter diesem Aspekt vorgetragenen Anregungen beziehen sich alle auf konkrete Bauflächen und werden daher in den entsprechenden Unterkapiteln im Zuge der Einzelflächenbeurteilung (Kapitel 2) erläutert.

- **Abschließende Beurteilung**

Unter Beachtung der vorgenannte Ausführungen kann der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Sinzig aus Sicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz zugestimmt werden.

1.4 Forstamt Ahrweiler

Gegen die vorstehende Planung bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken, da Waldflächen nicht direkt betroffen sind.

Es wird jedoch angeregt, im Bebauungsplanverfahren grundsätzlich die Möglichkeit zu prüfen, eventuell erforderlichen landespflegerischen Ausgleich auch durch die Aufwertung von Waldflächen zu erbringen. Hierzu wird auf die Überplanung des Stadtwaldes hinsichtlich der Eignung für Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Forsteinrichtung hingewiesen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss bei angrenzendem Wald von dessen Rand ein Abstand von 30 m zum Schutz vor umstürzenden Bäumen eingehalten werden.

1.5 Landesamt für Bergbau und Geologie

a) *Boden*

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (Bundesbodenschutzgesetz und Bundesbodenschutzverordnung) zu beachten.

b) *Hydrogeologie*

Die Anregungen beziehen sich auf konkrete Flächenausweisungen und sind daher bei den entsprechenden Einzelfallbeurteilungen abgearbeitet.

c) *Ingenieurgeologie*

Bei den Bauvorhaben sind die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund zu beachten.

d) *Rohstoffgeologie*

Es wird um Beachtung der Rohstoffsicherungsflächen des derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplanes für die Planungsregion gebeten. Des Weiteren wird auf die rohstoffgeologische Fachplanung hingewiesen, die im Rahmen der Novellierung des Regionalen Raumordnungsplanes aktualisiert wurde und von der zuständigen Planungsgemeinschaft in Form von Rohstoffplanungskarten vorliegt. Änderungen der rohstoffgeologischen Bewertungen für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes, die sich aus dieser Arbeit ergeben, sind im Detail noch nicht absehbar. Die rohstoffgeologische Fachplanung für den Bereich der Stadt Sinzig wurde dem zuständigen Planungsbüro zur Verfügung gestellt. Unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen externen landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen keine Überschneidungen mit Interessen der Rohstoffsicherung bewirken, bestehen gegen die Flächenausweisungen im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan keine Einwände.

1.6 Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Cochem

Bei der Ausweisung der neuen Plangebiete im Zuge der freien Strecken der klassifizierten Straßen wird gebeten, die anbaurechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungs-zonen nach § 9 Bundesfernstraßengesetz und den § 22 ff. Landesstraßengesetz zu beachten. Zufahrten zu freien Strecken von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen dürfen nicht angelegt werden.

Die Belange des Verkehrslärmschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

1.7 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird der Gesamtumfang der Bauflächenausweisung im Hinblick auf den Bedarf für überzogen bewertet. Auch werden landwirtschaftliche Nutzflächen von mittlerer bis guter Bodenqualität verplant, die im Regionalen Raumordnungsplan als landwirtschaftliche Vorrangflächen dargestellt sind und den im Planungsraum wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieben die Existenzgrundlage sichern.

Vor diesem Hintergrund wird seitens der Landwirtschaftskammer gebeten, im Rahmen des weiteren Verfahrens den Umfang der Siedlungsflächenausweisungen kritisch zu prüfen.

1.8 Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Bezirksstelle Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die von der Stadt Sinzig beschlossene Neuaufstellung ist von dort zur Kenntnis genommen worden. Seitens der Kammer ergeben sich keine Einwände. Die Ausweisung der beiden gewerblichen Bauflächen wird begrüßt, um die Nachfrage nach gewerblichen Nutzungen zu befriedigen.

1.9 Deutscher Wetter-Dienst, Offenbach

Inwieweit die beabsichtigten Planungen einen Einfluss auf die lokalklimatischen Verhältnisse haben, ist letztlich im Rahmen einer klimatologischen Untersuchung näher zu bewerten. In diesem Fall sollte für genauere Aussagen eine Ortsbesichtigung erfolgen. Bei Bedarf kann der Deutsche Wetterdienst auf Anforderung zu speziellen lokalklimatischen Fragen gutachterlich Stellung nehmen.

1.10 Abwasserzweckverband „Untere Ahr“, Sinzig

Im Laufe des Jahres 2004 hat eine Überprüfung und Neufestlegung der Ausbaugröße der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes „Untere Ahr“ stattgefunden. Die Arbeiten sind mittlerweile abgeschlossen und dienen als Festlegung der Ausbaugröße bis zum Jahre 2009. Sofern im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig Baugebietsflächen nicht in der Ermittlung dieser Ausbaugröße enthalten sind, kann seitens des Abwasserzweckverbandes bis zum Jahre 2009 insoweit grundsätzlich auch keine Erschließung (Anlagekapazitäten) zugesagt werden.

1.11 EVM Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die abgegebenen Stellungnahmen zu den einzelnen Plangebietem(vgl. Kapitel 2) zeigen nur die Versorgungsmöglichkeiten in der Örtlichkeit auf und sind keine Versorgungszusagen. Erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung der einzelnen Plangebiete kann nach erfolgter Wirtschaftlichkeitsanalyse und Überprüfung der technischen Gegebenheiten auch ortsübergreifend eine abschließende Aussage zur Versorgung mit Erdgas gemacht werden.

2. Einzelflächenbeurteilung

Soweit zu einzelnen Flächenausweisungen bereits landesplanerische Stellungnahmen (v.a. die Stellungnahmen vom 9. Dezember 1997; Az.: Z05-LP-FNP-3 und vom 30. September 1997; Az.: Z-05-LP-FNP-1-4) abgegeben worden sind, wird auf die jeweiligen Schreiben Bezug genommen. Eine Überprüfung dieser Ergebnisse findet jedoch (auch unter Beachtung des zeitlichen Aspektes) im Hinblick auf den aktuellen Gesamtbedarf (Reduzierungserfordernis gem. Ziffer 0.5), unter weiterer Berücksichtigung des nunmehr gegebenen planerischen Gesamtkonzeptes sowie aktueller Anforderungen insbesondere durch den in Aufstellung befindlichen neuen Regionalen Raumordnungsplan ggfls. auch des zwischenzeitlich erarbeiteten Raumnutzungskonzeptes statt.

2.1 Wohnbauflächen

2.1.1 Stadtteil Bad Bodendorf

2.1.1.1 Fläche B1 „Im Krummenstrang“; Wohnbaufläche; 8,9 ha

a) Erläuterung

Die Fläche südwestlich der Ortslage von Bad Bodendorf zwischen Bahngelände und B 9 ist eine großflächige Siedlungserweiterung im Anschluss an die gemischte Bebauung westlich der Ortslage. Die Fläche wird durch die Bundesstraße B 266 sowie die Strecke der Deutschen Bahn AG begrenzt. Der Bezug zur Ortslage ist durch die Trennwirkung der Verkehrswege nur östlich angrenzend unmittelbar gegeben. Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 500 m. Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und auch als solche im derzeit verbindlichen Flächennutzungsplan dargestellt.

b) Anregungen

ba) Aus städtebaulicher Sicht ist zunächst anzumerken, dass sowohl die Anbauverbotszone zur B 266 sowie die verkehrsbedingten Immissionsbelastungen durch Bundesstraße und die Strecke der Deutschen Bahn AG sowie ferner der östlich angrenzenden Gewerbebetriebe zu berücksichtigen und im weiteren Verfahren abzarbeiten sind.

Bei der Flächenausweisung handelt es sich teilweise um eine anorganische bandartige Entwicklung. Der Siedlungsraum wird insbesondere im westlichen Teilbereich fingerartig in die freie Landschaft vorgeschoben. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem östlichen Plangebiet um eine ausgeräumte intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche handelt und sich auf der anderen Seite der Bahnstrecke bereits eine Wohnbebauung entwickelt hat, die dem Planbereich ein städtebauliches Gepräge gibt, kann hier grundsätzlich der Eindruck eines Siedlungszusammenhangs entwickelt werden. Auch ist die an diesem Standort beabsichtigte Siedlungserweiterung generell gut an den schienengebundenen Personennahverkehr angebunden. Soweit Baulandvorsorge beabsichtigt ist, lassen sich in diesem Plangebiet durch eine entsprechend qualitative verbindliche Bauleitplanung die regional definierten Qualitätskriterien im städtebaulichen Konzept dieses Standortes verwirklichen.

Das westliche Plangebiet, das sich aufgrund seiner Triangel-Form westlich des Wirtschaftsweges zum Ende des Gebietes hin verjüngt, ist sowohl ökologisch hochwertiger als auch städtebaulich singulär in die freie Landschaft hineinragend. Zudem ist dieser Teilbereich erschließungstechnisch wesentlich aufwendiger zu realisieren, da die Restflächen, die nach Abzug der Erschließung für eine Bebauung zur Verfügung stünden, erheblich geringer werden. Auch verläuft in diesem Bereich die B 266 unmittelbar südlich angrenzend auf einem Damm (Besonnung), so dass eine städtebaulich unerwünschte Situation entsteht. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir aus städtebaulicher Sicht die Flächenentwicklung in westlicher Richtung auf Höhe des vorhandenen Wirt-

schaftsweges (vgl. Abbildung 3) und damit parallel zur jenseits des Bahndammes bereits vorhandenen, vorprägenden Bebauung zu begrenzen.

- bb) Aus landespflegerischer Sicht handelt es sich generell um eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung auf landwirtschaftlichen Intensivflächen. Allerdings wird eine Reduzierung des Planbereiches bis in Höhe des nördlich angrenzenden Baugebietes „Am Sonnenhang“ für erforderlich gehalten, um den westlichen Teil des Plangebietes nicht fingerartig und anorganisch in die freie Landschaft vorzuschieben.

Darüber hinaus sind auch in diesem westlichen Bereich noch Relikte von Obstwiesen sowie extensiv genutzten Flächen betroffen, die Teil der Vernetzungslinien zwischen den ökologisch hochwertigen Hangflächen und den Auenwiesen der Ahr darstellen. Dieser Bereich sollte daher nicht als Wohnbaufläche dargestellt werden sondern als Ausgleichs-/Ersatzfläche erhalten und entsprechend im neuen Flächennutzungsplan dargestellt sowie ggfls. aufgewertet werden.

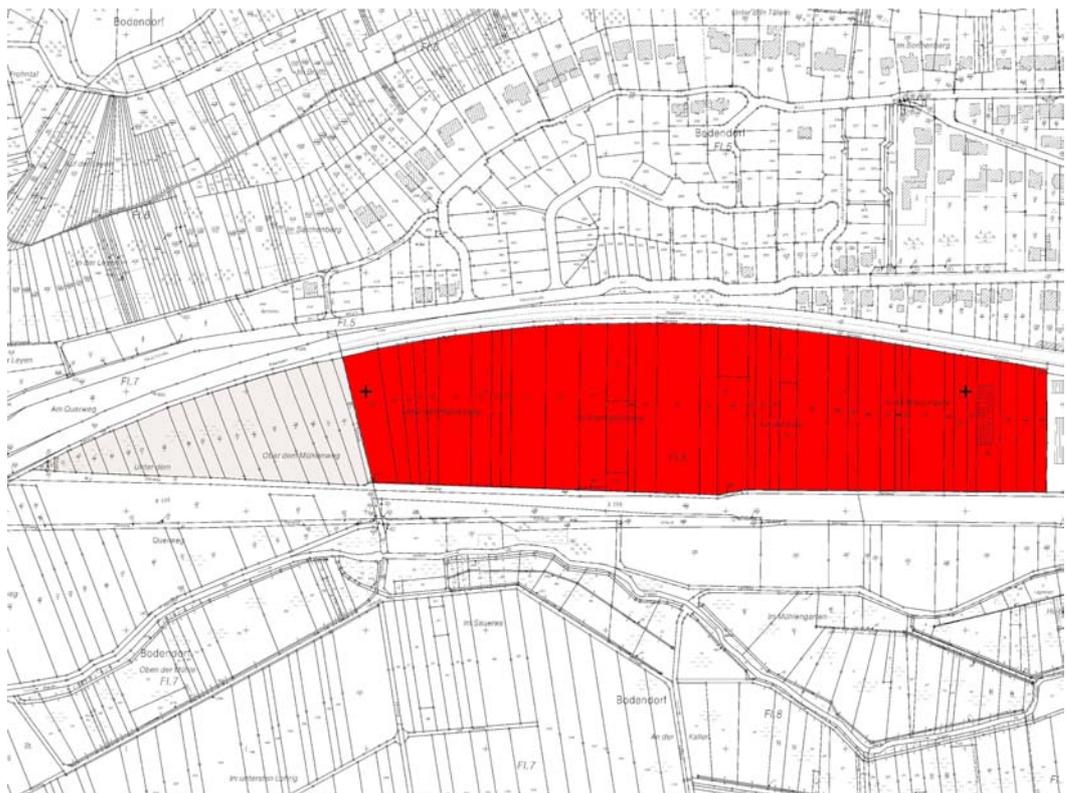


Abb. 3: städtebaulicher und landespflegerischer Abgrenzungsvorschlag für die Fläche B 1 (rot: vorgeschlagene Ausweisung; hellrot schraffiert: vorgeschlagene Reduzierung)

- bc) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht teilt mit, dass im Osten eine gewerblich genutzte Fläche unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Der Mieter der nächstgelegenen Halle, die Firma Wunder-

lich, zieht aus. Die künftig zulässige Nutzung der Halle und die sich daraus ergebende Immissionsrelevanz ist zu klären. Ggfls. ist ein entsprechender Schutzabstand einzuhalten.

- bd) Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Cochem teilt mit, dass sich das Plangebiet im Bereich der freien Strecke der B 266 befindet. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind bei der Bebauungsaufstellung zu beachten. Zufahrten oder Straßenanbindungen an die Bundesstraße dürfen nicht angelegt werden. Die verkehrliche Erschließung muss rückwärtig erfolgen und sollte möglichst frühzeitig abgestimmt werden. Erforderlichenfalls ist die Leistungsfähigkeit der geplanten verkehrlichen Erschließung nachzuweisen. Bedenken werden daher nur unter diesem Vorbehalt nicht erhoben.
- be) Die EVM, Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler teilt mit, dass sich im parallel der DB-Gleise verlaufenden Wirtschaftsweg eine Gashochdruckleitung DN 300 BM 16 befindet. Eine Erschließung des Baugebietes mit Erdgas wäre möglich.

c) **Landesplanerische Rahmenbedingungen**

ca) Landesentwicklungsprogramm III (LEP III)

Nach Ziffer 3.2.1.1 LEP III (Grundsatz) ist die städtebauliche Entwicklung auf eine geordnete Siedlungsstruktur auszurichten. Die Siedlungstätigkeit darf die Leistungsfähigkeit der Naturhaushalte nicht nachteilig beeinträchtigen. Eigenart, Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft sollen gewahrt und gute Böden geschont werden.

Die Textkarte 12 typisiert dieses Areal als landesweit bedeutsame Belastungszone mit einer starken thermischen Belastung. Nach Karte 6 Anhang zum LEP III (Leitbild für den Ressourcenschutz – Klima) ist für diesen Bereich die vordringliche Verbesserung der lufthygienischen Austauschleistungen in Tälern mit behinderter Durchlüftung (Erhaltung der Talabwinde) in Überlagerung mit einer vordringlichen Verbesserung der lokal- und siedlungsklimatischen Verhältnisse nebst Minderung der Immissionsbelastungen als klimatisches Ziel angegeben.

cb) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Die Fläche tangiert randlich ein weiteres Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung und Fremdenverkehr. Bei allen Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass die natürliche Eignung des Landschaftsraumes für Freizeit- und Erholungsnutzung ein besonderes Potenzial darstellt.

cc) Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald

Nach Karte 12 des aktuellen Regionalplanentwurfs liegt das Plangebiet in einer klimatisch sensiblen Tallage. Nach Ziffer 4.2.3 sollen in diesen Teilräumen an den Klimaschutz besondere Anforderungen gestellt werden (Grundsatz). Grünflächen übernehmen nach der Begründung zu dieser Ziffer einen entsprechenden Beitrag zur Minderung der thermischen Belastungen.

Die Plankarte kennzeichnet den Planbereich als Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz. In diesen Vorbehaltsflächen ist der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen (Grundsatz).

Darüber hinaus ist zwischen den individuellen Siedlungseinheiten Lohrsdorf und Bad Bodendorf eine Siedlungszäsur dargestellt. Siedlungszäsuren sind nach Ziffer 4.1 in verdichteten Räumen und in engen Tallagen zur Gliederung der Siedlungsbereiche ausgewiesen. Sie sollen eine bandartige Entwicklung unterbinden und in der notwendigen Mindestbreite erhalten bleiben. Diese leitet sich aus den örtlichen Gegebenheiten und Bedingungen ab.

d) Abwägung und Entscheidung

Zunächst ist festzustellen, dass nicht unmittelbar Ziele von landes- und regionalplanerischer Bedeutung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB negativ betroffen sind. Allerdings sind von einigen Fachplanungsträgern, insbesondere Städtebau und Landespflege, landes- und regionalplanerisch ebenfalls bedeutsame Aspekte grundsätzlicher Art vorgetragen worden.

Insbesondere die topographische Situation in diesem Bereich und der nachgewiesene Flächenbedarf der Stadt Sinzig sprechen zunächst für die Ausweisung der Baufläche in diesem Bereich. Auch ist das Plangebiet durch die gegenüber der Bahntrasse in der Entwicklung befindlichen Baugebiete „Am Sonnenhang“ städtebaulich vorgeprägt, so dass sich die Fläche weitgehend organisch in den Siedlungszusammenhang des bisherigen Stadtteils Bad Bodendorf einfügen dürfte.

Jedoch ist festzustellen, dass insbesondere das Ahrtal klimatisch als sensibel zu werten ist und dass aufgrund der Darstellungen des Klimaatlasses Rheinland-Pfalz zumindest der Schluss nahe gelegt wird, dass sich Auswirkungen auf die Kaltluftzufuhr zum bestehenden Bebauung im Stadtteil Bad Bodendorf ergeben könnten. Diese Aspekte sind im weiteren Bauleitplanverfahren vertieft zu untersuchen und die negativen Aspekte soweit möglich im Rahmen der Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu minimieren. Gleiches gilt u.U. auch für den Wegfall der Fläche durch Versiegelung als Kaltluftentstehungsort.

Der westliche Planbereich (vgl. Abb. 3 – städtebaulicher und landespflegerischer Abgrenzungsvorschlag für die Fläche B1) ist auch landesplanerisch wesentlich problematischer zu werten als die übrige Fläche. Zunächst ergibt sich die Problematik aus den allgemeinen landesplanerischen Grundsätzen zur Siedlungs- und Ortsentwicklung, die unter Ziffer 0 dieser Stellungnahme eingehend dargelegt sind. Wie sowohl Städtebau als auch Landespflege ausführen, findet dieser Bereich keine Entsprechung in der vorgefundenen städtebaulichen Situation. Hinzu kommt, dass sich aufgrund der dreiecksförmig spitz zulaufenden Form ein erhöhter Erschließungsaufwand bzw. ein geringerer Erschließungsnutzen im westlichen Planbereich ergibt.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die städtebaulich wichtige Südachse durch den ca. 4 Meter erhöht liegenden, unmittelbar angrenzenden Damm der B 266 erheblich

beeinträchtigt wird. Insofern sind erhebliche Belichtungs- und Besonnungsdefizite und damit Qualitätsverluste für die entsprechenden Grundstücke zu besorgen. Ergänzend ist auch anzuführen, dass die Siedlungszäsur zwischen Bad Bodendorf und Lohrsdorf/Ehlingen ebenfalls gegen eine fingerartige Weiterentwicklung des Baubandes von Bad Bodendorf in westlicher Richtung über die in Abb. 3 genannten Bereiche hinaus spricht. Wichtiges Kriterium ist auch, dass die Intensität der ökologischen Wertigkeit nach Westen deutlich zunimmt. Insbesondere westlich des Weges und damit westlich der in Abb. 3 dargestellten Abgrenzung ist diese Wertigkeit deutlich höher als im östlich gelegenen Teilbereich. Sowohl die Aspekte der Funktionen einer Vernetzungsachse (Ziel nach LEP III), die aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen hier wahrgenommen werden könnten (vgl. Stellungnahme der Landespflege), als auch die generellen hohen ökologischen Wertigkeiten, die auch zu einer Ausweisung im neuen Regionalplan als Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz geführt haben, sprechen generell hier gegen die Ausweisung dieses Teilbereiches als Siedlungsfläche. Da verhältnismäßig wenig Bauplätze mit einem hohen Aufwand erschlossen werden müssen, stünde ein unverhältnismäßig hoher ökologischer Eingriff entgegen. Aufgrund der aufgezeigten Standortalternativen im Bereich des Stadtgebietes Sinzig sowie unter Beachtung der ohnehin notwendigen Flächeneinsparungen vor dem Hintergrund des Gesamtflächenbedarfs wird daher dringend von der Ausweisung einer Siedlungsfläche westlich der Markierung aus Abb. 3 abgeraten.

Der übrige, östliche Planbereich befindet sich ebenfalls in einer künftigen Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz. Allerdings sind nach Feststellungen der Unteren Landespflegebehörde im Rahmen einer örtlichen Konkretisierung die ökologischen Wertigkeiten hier generell untergeordnet und eine Ausweisung als Siedlungsfläche wird von dort noch als vertretbar gewertet. Vor dem Hintergrund des generell gegebenen Bedarfes der Ausweisung an Siedlungsflächen und der Möglichkeit der Eigenentwicklung auch des Stadtteils Bad Bodendorf, kann generell landesplanerisch nach alledem der Flächenausweisung in der in Abb. 3 dargelegten Abgrenzung zugestimmt werden. Sowohl städtebaulich als auch landespflegerisch wird eine Integration in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen als möglich erachtet. Dieser Standort wird für eine Siedlungserweiterung als machbar gewertet. Insoweit kann die künftige Darstellung als Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz sowie die damit verbundenen Grundsätze der Regionalplanung hinter dem Ausweisungsbedarf zurücktreten.

Diese generelle landesplanerische Zustimmung setzt jedoch voraus, dass

- die Immissionsschutzproblematik im Hinblick auf die Bundesstraße B 266, die Strecke der DB AG sowie auf die östlich angrenzenden Gewerbebetriebe (vgl. Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht) im Zuge der weiteren Verfahren gelöst werden können und
- dass im Zuge der weiteren Verfahren keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Kaltlufttransports bzw. der Kaltluftentstehung durch die Planung herbeigeführt werden.

Sollte durch den Planungsträger an der Wohnbauflächenausweisung westlich des in Abb. 3 markierten Bereiches festgehalten werden, so sind neben den angeführten Grundsätzen überwiegende städtebauliche Aspekte zur Begründung heranzuziehen. Der Hinweis auf den Bedarf der Stadt allein reicht hierzu jedenfalls nicht aus, da die vorliegenden Flächenausweisungen den zugestandenen Bedarf insgesamt übersteigen. Darüber hinaus ist in diesem Falle die Zielverträglichkeit vor dem Hintergrund der Vernetzungsfunktion (ökologische Vernetzungssachse von landesweiter Bedeutung – vgl. Ziffer 0.1 dieser Stellungnahme) gutachterlich im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens frühzeitig nachzuweisen.

2.1.1.2 Fläche B2 „Auf der Steinkaule“; Wohnbaufläche; 1,0 ha

a) Erläuterung

Die rd. 1,0 ha große Fläche B2 ist derzeit als Fläche für die „Landwirtschaft und Grünfläche“ dargestellt. Die vorliegende Fläche war Teil der landesplanerischen Stellungnahme vom 30.09.1997 (Bodendorfer Feld). Der seinerzeit zugrunde liegende Bereich umfasste ca. 10,5 ha. Die damalige Fläche deckt sich dabei etwa zur Hälfte mit der jetzigen Fläche. Die Fläche liegt östlich der Ortslage von Bad Bodendorf unmittelbar südlich der Bundesstraße B 266 und ist 400 m vom Ortskern entfernt.

b) Anregungen

ba) Aus städtebaulicher Sicht ist festzustellen, dass es sich generell um ein anorganisches Vorschieben der Siedlungsfläche in die freie Landschaft handelt. Der bisher eingebundene Ortsrand wird deutlich in die freie Landschaft hervorgehoben. Zudem werden die für das benachbarte thermisch belastete Rheintal notwendigen Kaltluftproduktionsflächen verringert. Im südlichen Planbereich ist nicht auszuschließen, dass eine Kaltlufttransport-/leitbahn entlang des Ahrtales in die Siedlungsstruktur des Kurgebietes Bad Bodendorf sowie in Richtung Sinzig-Kernstadt beeinträchtigt wird. Der südliche Bereich ist zudem aufgrund verbrachter Obstbaumbestände als ökologisch hochwertig einzustufen. Dies vor allem, da hier extensive Nutzungen vorherrschen. Aufgrund der Nähe zur Ahraue ist daher im weiteren Verfahren zu prüfen, inwieweit die ökologischen Vernetzungsfunktionen im Rahmen der Vernetzungssachse für den Arten- und Biotopschutz von landesweiter Bedeutung (Ziel von Landesplanung und Raumordnung) beeinträchtigt sind. Dies gilt auch, gleichwohl im nördlich angrenzenden Bereich der B 266 bereits eine Siedlungsentwicklung eingetreten ist.

Abschließend ist städtebaulich festzustellen, dass, wenn die Immissionsbelastung durch die B 266 nicht zu einer Unvereinbarkeit mit einer Wohnbebauung führen sollte, die Ausweisung städtebaulich generell noch als vertretbar gewertet wird. Dies setzt jedoch voraus, dass die südlichen Bereiche, die zur Ahraue hin gerichtet sind zurückgenommen werden und im Rahmen einer verbindlichen sensiblen Bauleitplanung die Siedlungserweiterung umfassend in die umgebende Landschaft eingebunden wird.

bb) Landespflege

Die beantragten Wohnbauflächen überlagern im südlichen Planbereich Teile der ökologisch hochwertigen Landschaftselemente „Streuobstwiesen“ Ahraue zwischen Sinzig und Bodendorf. Die durch eine Bebauung zu erwartenden Störeinträge auf diesen insbesondere aus faunistischer Sicht hochsensiblen Lebensraum sind erheblich, nachhaltig und nicht kompensierbar. Das im LEP des Landes Rheinland-Pfalz verbindlich festgelegte Ziel, dass Ahrtal als Vernetzungsschwerachse für den Biotop- und Artenschutz auszuweisen würde hierbei unterlaufen, insbesondere, da diese Fläche ein wichtiges Verbindungselement zwischen den ahraufwärts gelegenen ökologisch hochwertigen Streuobstwiesen, dem NSG „Mündungsgebiet der Ahr“ und dem Rheintal darstellt. Aus Sicht der Landespflege sollten die städtebaulichen Entwicklungen im südlichen Planbereich restriktiv zurückgenommen und den für diesen Bereich festgeschriebenen ökologischen Zielen untergeordnet werden. Hierbei wären aus Sicht der Landespflege bestenfalls bauliche Entwicklungen in Verlängerung der „Bebauung Schillerstraße“ vertretbar. Dies jedoch nur, wenn hierbei die Gebäudehinterkante der künftigen Gebäude die Tiefe der vorhandenen Bebauung ahrseitig nicht überschreitet.

bc) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz teilt mit, dass das Plangebiet B2 im Heilquellenschutzgebiet der Stadt Sinzig (Bad Bodendorf) liegt. Die entsprechenden Regelungen des Beschlusses des Regierungspräsidenten vom 02.05.1977 sind zu beachten.

bd) Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Cochem weist darauf hin, dass der Landesbetrieb Straßen und Verkehr Koblenz mit Blick auf die Ausbauplanung der B 266 im Verfahren beteiligt werden muss. Die verkehrliche Erschließung muss, wie erkennbar auch vorgesehen, über das rückwärtige Gemeindestraßennetz erfolgen.

be) Die EVM, Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler teilt mit, dass eine Versorgung mit Erdgas möglich ist, da in den angrenzenden Straßen bereits eine Erdgasversorgung vorhanden ist.

c) Landesplanerische Rahmenbedingungen

ca) Landesentwicklungsprogramm III (LEP III)

Auf die allgemeinen Aussagen zur organischen Siedlungsentwicklung im Rahmen der Grundsätze zur Ortsplanung (Ziffer 3.2.1.1 LEP III – s.o.) wird zunächst hingewiesen.

Das Areal liegt zudem in einem Schwerpunkttraum für den Freiraumschutz. In diesen Teilräumen kommt der Sicherung der Freiraumfunktionen aus landesweiter Sicht eine besondere Bedeutung zu. (zu Ziffer 2.2.1.1 LEP III). Die Ausweisung basiert zum einen auf der Auswertung und Zusammenfassung der in

den regionalen Raumordnungsplänen ausgewiesenen regionalen Grünzüge sowie auf der planerischen Ermittlung von Freiraumbedarf für Landschaftsräume mit zahlreichen konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen.

Der südliche Planbereich befindet sich zudem im Einflussbereich der Vernetzungsachse für den Arten- und Biotopschutz von landesweiter Bedeutung. Nach Ziffer 2.2.1.4 LEP III verlangt der Arten- und Biotopschutz genügend große Flächen, die der Sicherung, Pflege und Entwicklung der Lebensgrundlagen wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere dienen, damit diese in entsprechend großen Populationen dauerhaft und selbständig überleben können. Durch Vernetzung der Biotope ist die Verbindung benachbarter Räume gleicher Lebensraumfunktionen, wie auch die Ergänzung des Lebensraumes durch Räume mit unterschiedlichen Lebensraumfunktionen sicherzustellen (Ziel). Diesem Zweck dienen die landesweit bedeutsamen Vernetzungsachsen für den Arten- und Biotopschutz. Die Fluss- und großen Bachtäler stellen Verbindungsgebiete mit sehr hoher Standortvielfalt dar. Deshalb kommen ihnen als landesweit bedeutsame Vernetzungsachsen besondere Aufgaben zu. Vorrangig ist die Verbesserung der Durchgängigkeit dieser Bereiche durch Sicherung aller Offenlandbereiche, Renaturierung von Gewässern und Auen sowie Sicherung und Wiederherstellung von Vernetzungsbeziehungen im Talraum.

In den umliegenden Landschaftsräumen ist der Aufbau regionaler und lokaler Biotopsysteme vorrangig. Diese Landschaftsräume sind oft als Verbindungs- und Umgebungsbereiche der landesweit bedeutsamen Kernbereiche weiter zu entwickeln. Bei land- und forstwirtschaftlich geprägten Gebieten ist die Sicherung und Regeneration vielfältiger, strukturreicher Kulturlandschaften anzustreben. Dies zur Gewährleistung der Lebensraumansprüche der charakteristischen landschaftstypischen Arten, der Einbindung der Bestände schützenswerter Lebensräume und der Verbesserung der Vernetzungsfunktionen in diesen Wald-, Wiesen- und Ackerlandschaften.

Aus diesem Grunde formuliert Ziffer 3.1.1.4.2 LEP III, dass die landesweit bedeutsamen Vernetzungsachsen im Rahmen des Arten- und Biotopschutzes aus landesweiter Sicht zu sichern und zu entwickeln sind (Ziel).

cb) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald typisiert den Planbereich als Heilquellenschutzgebiet (Stand: 1986) und belegt dort den Bereich mit dem Symbol „Heilquelle“.

Zudem befindet sich die Fläche in einem weiteren Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung und Fremdenverkehr. Hinsichtlich der Erholungs- und Fremdenverkehrsfunktion kann auf das zur Fläche B1 Gesagte (Kap. 2.1.1.1, Buchstabe cb) verwiesen werden.

cc) Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald

Die Fläche liegt ebenfalls in einem als Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz gekennzeichneten Bereich. In diesen Vorbehaltsflächen ist der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung

mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen (Grundsatz).

Darüber hinaus ist zwischen den Siedlungseinheiten „Sinziger Kernstadt“ und „Bad Bodendorf“ eine Siedlungszäsur ausgewiesen. Siedlungszäsuren sind nach Ziffer 4.1 in verdichteten Räumen und in engen Tallagen zur Gliederung der Siedlungsbereiche ausgewiesen. Sie sollen eine bandartige Entwicklung unterbinden und in der notwendigen Mindestbreite erhalten bleiben. Diese leitet sich aus den örtlichen Gegebenheiten und Bedingungen ab.

d) Abwägung und Entscheidung

Neben den Immissionen (Schallimmissionen) durch die Bundesstraße B 266 sind für den Bereich der verfahrensgegenständlichen Fläche die ökologischen Aspekte von raumplanerischer Relevanz. Insbesondere die Notwendigkeit der Beachtung der ökologischen Vernetzungsachse für den Arten- und Biotopschutz von landesweiter Bedeutung (Ziel nach § 1 Abs. 4 BauGB) und der Berücksichtigung der im neuen Regionalplan enthaltenen Siedlungszäsur zwischen der Kernstadt Sinzig und dem Stadtteil Bad Bodendorf sind im Rahmen dieser Flächenausweisung von erheblicher Relevanz. Im Hinblick auf die Siedlungszäsur ist festzustellen, dass im südlichen Planbereich im Gegensatz zum nördlichen Planbereich und ebenfalls zur gegenüber liegenden Straßenseite, die bereits städtebaulich vorgeprägt ist, die unmittelbaren Sichtbeziehungen zur Kernstadt Sinzig auch durch die dominant wirkende gewerbliche Baufläche „Mineralbrunnen“ überwiegen, so dass der Eindruck der eigenständigen Siedlungseinheit durch weitere Bauflächenausweisungen in südöstlicher Richtung zunehmend verwischt wird und damit die Intention der Siedlungszäsur konterkariert wird.

Hinzu kommt, dass nach Aussage der Landespflege der südliche Bereich den verbindlich festgelegten Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms III im Rahmen der Vernetzungsachse für den Biotop- und Artenschutz von landesweiter Bedeutung zuwider läuft. Diese Fläche ist nach Ausführung des Kap. bb) ein wichtiges Verbindungselement zwischen den ahraufwärts gelegenen ökologisch hochwertigen Streuobstwiesen und dem Naturschutzgebiet „Mündungsgebiet der Ahr“ nebst Rheintal.

Nach alledem halten wir eine an nachstehender Abbildung orientierte, im südlichen Bereich reduzierte Flächenausweisung (vgl. Abb. 4 – Abgrenzung der Fläche B2 aus landesplanerischer Sicht) landesplanerisch noch für vertretbar.

Im übrigen sollte der südliche Bereich nicht in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

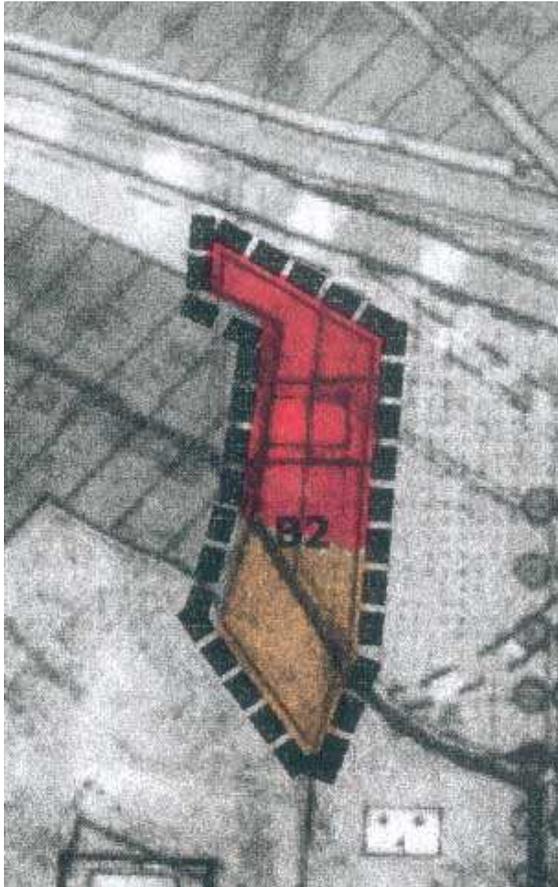


Abb. 4: Abgrenzung Fläche B 2 aus landesplanerischer Sicht

2.1.1.3 Fläche B4 „Bauvorhaben Pfeiffer“, Wohnbaufläche, 0,1 ha

a) Erläuterung

Die etwa 700 qm große Fläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Die Fläche liegt westlich der Ortslage von Bad Bodendorf unmittelbar südlich der B 266; die Entfernung zum Ortskern beträgt 400 m. Hierbei handelt es sich ausweislich des Erläuterungsberichtes um eine kleinflächige Siedlungserweiterung unmittelbar westlich der Ortslage mit ortsabrundender Funktion.

b) Anregungen

ba) Landespflege

Hierbei handelt es sich um eine sinnvolle Arrondierung des westlichen Siedlungsrandes von Bad Bodendorf. Aus Sicht der Landespflege wird dieser Ausweisung zugestimmt, wenn zumindest auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ein qualifizierter planerischer Nachweis erstellt und hierbei die Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Streuobstwiesenkomplexe dargestellt werden.

- bb) Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Cochem verweist auf die bereits vorliegende Stellungnahme vom 24.10.2003. Die Planung muss im Detail mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Koblenz abgestimmt und einvernehmlich geregelt werden.
- bc) Die EVM, Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler teilt mit, dass in der Schillerstraße bis zum Ausbauende eine Gasversorgungsleitung liegt. Somit wäre eine Versorgung mit Erdgas möglich.

c) Landesplanerische Rahmenbedingungen

ca) Landesentwicklungsprogramm III (LEP III)

Die Fläche ist hinsichtlich ihrer Dimensionierung von untergeordneter Bedeutung. Raumordnerisch relevante Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms III sind im wesentlichen nicht zu erwarten. Im übrigen kann auf die allgemeinen städtebaulichen, ortsplanerischen Grundsätze (Ziffer 3.2.1.1 und 3.2.1.2 – s. Kap. 2.1.1.1) sowie auf die Ausführungen in Kapitel 0.1 dieser Stellungnahme hingewiesen werden.

cb) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Hinsichtlich der Darlegungen des derzeit geltenden Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (1988) kann auf das unter Kapitel 2.1.1.2 Gesagte verwiesen werden.

cc) Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald

Diese unmittelbar an die vorhandene Ortslage anschließende Fläche ist als Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Im Hinblick auf die entsprechend formulierten Anforderungen an diese Gebietskategorie kann auf das unter Kapitel 2.1.1.2 Buchstabe c) cc) Gesagte voll inhaltlich verwiesen werden.

Eine Beeinträchtigung der eingetragenen Siedlungszäsur ist aufgrund geringer Raumrelevanz von der hier beabsichtigten Flächenänderung nicht zu besorgen.

d) Abwägung und Entscheidung

Zielsetzungen im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB sind von der hier geplanten Flächenausweisung nicht betroffen. Die Fläche befindet sich randlich einer Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz. Im übrigen kann auf die allgemeinen Aussagen zur organischen Siedlungsentwicklung nach Landesentwicklungsprogramm III und Regionalem Raumordnungsplan verwiesen werden. Städtebau und Landespflege werden die hier vorgenommene Flächenausweisung als vertretbar. Im Rahmen der Anhörung wurden keine generellen Bedenken vorgetragen, die dieser Flächenausweisung entgegen stehen würden.

Nach alledem stimmen wir der hier beabsichtigten Flächenausweisung landesplanerisch zu.

2.1.2 Stadtteil Franken

Hinsichtlich der Dimensionierung der Wohnbauflächenausweisungen im Stadtteil Franken insgesamt ist generell festzustellen, dass der mit 525 Einwohnern als relativ klein zu bezeichnende Stadtteil die hier intendierte, als unmaßstäblich zu wertende Vergrößerung infrastrukturell und sozio-kulturell verkraften muss. In Franken insgesamt sind rd. 18 ha zusätzliche Wohnbauflächen vorgesehen. Dies entspricht bei der angenommenen Einwohnerdichte von 40 Einwohnern je ha einem zusätzlichen Einwohnerpotential von 720 Einwohnern. Geht man von dem für derart ländliche Bereiche untersten Wert von 35 Einwohnern je ha aus, so reichen die Bauflächenpotentiale immerhin noch für 630 weitere Einwohner aus. Zieht man für aufgestauten Siedlungsdruck aus dem Ortskern selbst 10 % ab, ergibt sich noch ein Wert von 570 Einwohnern, die zusätzlich im Stadtteil Franken ihre künftige Wohnstatt finden könnten. Dem gegenüber ist festzustellen, dass nach Auskunft des Einwohnermeldeamtes der Stadt Sinzig zur Zeit etwa 525 Einwohner in dem Stadtteil wohnhaft sind. Es ist demzufolge mehr als eine Verdoppelung der Einwohnerschaft in einem Zielzeitraum von 10 – 15 Jahren durch die jetzt vorliegende Flächennutzungsplanung beabsichtigt

Es ist vor dem Hintergrund der räumlichen Lagegunst, der topographischen und ökologischen Möglichkeiten verständlich, dass die Stadt Sinzig ihre großflächigen Siedlungsarrondierungen und –neuausweisungen am Entlastungsstandort Franken vornimmt. Auch ist dies vor dem Hintergrund der topografischen Situation der Kernstadt und mit Blick auf die grundsätzlich erwünschte Konzentration auf einzelne Entlastungsorte außerhalb des Rheintals nachvollziehbar. Auf der Basis von großräumiger Erschließung und bislang erfolgter Entlastung an anderen Standorten (z.B. in den Stadtteilen Westum und Löhndorf) würde hier jedoch ein weiterer Standort als Entlastungsstandort hinzutreten, der die übrigen Standort-/Konzentrationsvorteile der vorgenannten Stadtteile nicht aufweist. Zudem soll sich nach G 2 Kapitel 2.2. des Entwurfs des künftigen Regionalen Raumordnungsplanes die Entwicklung auch an den bestehenden sozialen und kulturellen sowie den Infrastrukturen orientieren. Insoweit halten wir es für erforderlich, dass sich im Rahmen der Abwägung mit dem Aspekt der Infrastruktur, der verkehrlichen Leistungsfähigkeit (Anbindung an das überörtliche Straßennetz der Baugebiete teilweise durch den Ortskern) und vor allem mit der notwendigen sozio-kulturellen Integrationsleistung, die hierdurch erforderlich wird, im Zuge der weiteren Planung im Wege der Abwägung intensiv auseinander gesetzt wird.

Im übrigen wird aber auf die generellen Ausführungen zur Standortdefinition durch den Träger der Planungshoheit (Ziffer 0.5 dieser Stellungnahme) verwiesen. Soweit dem generellen Erfordernis der Reduzierung der Flächenausweisung im weiteren Verfahren hinreichend Rechnung getragen wird, stehen dem Umfang der Flächenausweisung und damit der beabsichtigten Entwicklung des Stadtteils Franken keine verbindlichen Ziele der Landesplanung und Raumordnung entgegen.

2.1.2.1 Fläche F1 „Auf dem kleinen Acker“, Wohnbaufläche, 9,5 ha

a) Erläuterung

Der rd. 9,5 ha große Bereich ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Fläche befindet sich nördlich der Ortslage von Franken und unmittelbar östlich der L 82. Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 200 m. Die Fläche wird derzeit faktisch überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine großflächige potentielle Siedlungserweiterung der Ortslage von Franken, wobei die Hochspannungsleitungstrassen, die Sportanlage sowie die Lage an der L 82 hinsichtlich einzuhaltender Abstände und Immissionsschutz beachtlich sind.

b) Anregungen

ba) Aus städtebaulicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass es sich um eine landschaftlich exponierte Fläche handelt, die den Stadtteil Franken aus der bisherigen, in die Senke integrierten Lage deutlicher in die Landschaft hervorhebt. Der Zuschnitt der Fläche ist insgesamt aber noch als organisch zu werten. Die vorgefundene städtebauliche Struktur und Typik des Ortes wird aufgenommen und organisch, wenn auch in erheblicher Dimensionierung weiterentwickelt.

Im übrigen wird auf die Vorbemerkung zur Gesamtgrößenordnung der geplanten Flächenausweisungen im Stadtteil Franken hingewiesen.

bb) Landespflege

Der Planbereich befindet sich in leicht hängigem Gelände am nördlichen Ortsrand von Franken und führt den Siedlungsrand bis zur Hangkante. Auf Grund der topographischen Gegebenheiten wird die Bebauung in exponierte Offenlandflächen ausgedehnt. Die hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind sowohl durch eine unter diesen Gesichtspunkten verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude als auch durch entsprechende Festsetzung von „Großgrün“ im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu minimieren.

bc) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht teilt mit, dass zum nördlich angrenzenden Sportplatz ein ausreichender Schutzabstand einzuhalten ist. Als Anhaltswerte für den Mindestabstand zwischen dem Rand des Fußballfeldes und der Wohnbebauung können bei WR-Gebieten 110 m und bei WA-Gebieten 60 m angesetzt werden. Außerdem befindet sich im Plangebiet östlich der Töpfergasse eine landwirtschaftlich genutzte Halle. Die konkrete Nutzung und Immissionsrelevanz für die Planung ist zu klären.

bd) Ausweislich der Planunterlagen ist nach Ausführung der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz für den Stadtteil Franken eine Wohnbauflächenausweisung von rd. 18 ha vorgesehen. Es handelt sich hierbei um der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegende Flächen. Bei der Flächenausweisung F1 werden die Hofstellen der landwirtschaftlichen Betriebe Bley und Zenz betroffen. Der landwirtschaftliche Betrieb Bley hält im rückwärtigen Hofstellenbereich durch-

schnittlich rd. 20 Milchkühe mit Nachzucht. Von dem vorgenannten Betrieb gehen Immissionen aus, die eine Wohnbaufläche dort nicht zulassen. Auch finden dort Betriebsabläufe statt, die negative Auswirkungen auf den Planbereich haben werden. In Anbetracht der zu erwartenden Konfliktsituation lehnt die Landwirtschaftskammer die vorgesehene Flächendarstellung in der angedachten Abgrenzung ab und bittet den Planbereich zu reduzieren.

- be) Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Cochem weist auf die Bauverbots- und Baubeschränkungszone hin, die ebenso wie die Belange des Immissionschutzes bei der Planaufstellung beachtet werden müssen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sollte möglichst frühzeitig abgestimmt werden. Unter diesem Vorbehalt werden keine weiteren Bedenken erhoben.
- bf) Die EVM, Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler weist darauf hin, dass die Anbindung an das vorhandene Ortsgasnetz im weiteren Verfahren abgeklärt werden muss. Eine Versorgungsmöglichkeit mit Erdgas ist grundsätzlich gegeben.

c) Landesplanerische Rahmenbedingungen

ca) Landesentwicklungsprogramm III (LEP III)

Nach Ziffer 3.5.1 LEP III sind Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass Landwirtschaft als leistungsfähiger Wirtschaftszweig erhalten und entwickelt wird. Die Land- und Forstwirtschaft hat in den verdichteten Räumen neben der Agrarproduktion die Aufgabe, zur Verbesserung der Umweltbedingungen beizutragen. Nach Ziffer 3.5.1.2 sind für die Landwirtschaft sehr gut bzw. gut geeignete Böden in ausreichendem Umfang zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung ökologischer Belange nur dann in Betracht kommen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben nach seiner besonderen Zweckbestimmung nicht oder nur teilweise auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

Der Ortsteil Franken befindet sich im Randbereich eines Erholungsraumes. Nach Ziffer 2.2.2.2 (Ziel) LEP III ist bei allen raumbeanspruchenden Maßnahmen darauf zu achten, dass die landschaftsgebundene Eignung dieser Räume für Freizeit und Erholung erhalten bleibt. Ziffer 3.3.1.6 (Grundsatz) LEP III weist zur Sicherung der für den Fremdenverkehr unverzichtbaren landschaftlichen Voraussetzungen Erholungsräume aus. Bei raumbedeutsamen Maßnahmen in dieser Raumkategorie sind die Belange des Fremdenverkehrs verstärkt in die Abwägung einzubeziehen.

cb) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Eine Typisierung nimmt der geltende Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Planurkunde für dieses Flächenpotential nicht vor. In den zentralen Orten ist einer Entleerung der Ortskerne durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Die Erneuerung der Ortskerne und deren Nutzung muss gegenüber einer Entwicklung nach Außen bevorzugt unterstützt

werden. Dabei sollen die städtischen und dörflichen Erneuerungsmaßnahmen auf die Versorgungsfunktion und die weitere Wohnnutzung im Kern ausgerichtet sein.

In den als Dorfgebiet ausgewiesenen Ortsteilen ist sicherzustellen, dass die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe durch ausreichende Abstände zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben erhalten bleiben. Landwirtschaftliche Aussiedlungen sollen insbesondere nicht durch bauliche Maßnahmen eingeengt werden.

Eine Änderung der Eigenart der Dorfgebiete in ländlichen Gemeinden oder ländlich geprägten Stadtteilen durch Ausbau der Wohnfunktion ist zu vermeiden; denn die Dorfgebiete haben vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zu dienen und sollen diese Funktion nach Möglichkeit beibehalten.

Soweit die Dorfgebiete ihrem Charakter nach wesentlich durch landwirtschaftliche Betriebe bestimmt werden, sollen sie auch künftig als solche ausgewiesen werden, damit für die landwirtschaftlichen Betriebe eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet bleibt. Wenn die vorgesehene Ausdehnung der Wohnbebauung im Rahmen der Eigenentwicklung einer Gemeinde vollzogen wird, ist in der Regel die Ausweitung des Dorfgebietes der Ausweisung eines Wohngebietes vorzuziehen.

cc) Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald

In den als Dorfgebiet ausgewiesenen Ortsteilen ist sicherzustellen, dass die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe durch ausreichende Abstände zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben erhalten bleiben. Landwirtschaftliche Aussiedlungen sollen insbesondere nicht durch bauliche Maßnahmen eingeengt werden.

Eine Änderung der Eigenart der Dorfgebiete in ländlichen Gemeinden soll dadurch vermieden werden, so dass über den Eigenbedarf hinaus keine Wohngebiete ausgewiesen werden. Die Dorfgebiete dienen auch der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und sollen diese Funktionen nach Möglichkeit beibehalten. Die von den Betrieben ausgehenden betrieblich unvermeidbaren Immissionen sind als ortstypisch hinzunehmen. Die damit verbundenen Störungen sind damit auch begrenzende Faktoren des Wohnens (G 5 Kap. 2.2 Entwurf Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald).

Eine weitergehende Darstellung in der Planurkunde ist zu diesem Bereich nicht vorgesehen.

d) Abwägung und Entscheidung

Der konkret beabsichtigten Flächenausweisung stehen keine Ziele im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB entgegen.

Generell ist die Schaffung von großflächigen Siedlungserweiterungen im Rahmen des zulässigen Bedarfs an Entlastungsstandorten, die topographisch und ökologisch geringere Sensibilitäten aufweisen als das vorbelastete Rheintal, sinnvoll. Insofern ist die Hinlenkung der Siedlungsentwicklung aus dem Rheintal auf geeignete Entlastungsstandorte sinnvoll. Hierbei sollten u.E. jedoch nicht sämtliche in Betracht kommende umliegende Höhenstadtteile diese Funktion wahrnehmen, sondern es sollte innerhalb der Stadt Sinzig eine Gliederung und Schwerpunktbildung auf Basis einer Potenzialbewertung erfolgen. Aufgrund der definierten Vorbehaltsflächen für den Arten- und Biotopschutz sowie der Vorrang- und Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft sollten diese Aspekte bei der Analyse der Entlastungspotenziale ebenfalls berücksichtigt werden. Im übrigen wird auf die generellen Ausführungen zur Entwicklung des Stadtteils verwiesen.

Problematisch im Hinblick auf diese konkrete Fläche sind verschiedene in der Nähe befindliche Immissionsquellen (Sportplatz, landwirtschaftlicher Betrieb). Die entsprechenden potenziellen Immissionsbelastungen sind zu ermitteln, zu bewerten und im Rahmen der weiteren Bauleitplanung entsprechend den Ergebnissen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sollte durch die Bauleitplanung weder eine Beeinträchtigung des bestehenden ausgeübten landwirtschaftlichen Betriebes noch seiner Erweiterungsmöglichkeiten induziert werden. Die Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe in den entsprechend geprägten Siedlungseinheiten wird auch durch die Landes- und Regionalplanung formuliert. Durch die insgesamt umfangreiche Flächeninanspruchnahme von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen ist zwar einerseits die ökologische Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen vermindert; es muss jedoch andererseits ausgeschlossen werden, dass Existenzgefährdungen bestehender landwirtschaftlicher Betriebe durch den Einzug von bisher landwirtschaftlich genutzten Böden entstehen.

Nach alledem halten wir die Ausweisung dieses Planbereichs als Siedlungsfläche am konkreten Standort generell für landesplanerisch vertretbar, soweit die Abarbeitung der grundsätzlichen Anmerkungen zur Gesamtgröße und zum Siedlungsstrukturgerüst (Entlastungsorte) im anschließenden Verfahren erfolgt. Wir gehen dabei davon aus, dass die aufgezeigten Immissionsschutzkonflikte gelöst werden und die entsprechenden Nachweise im Hinblick auf den Ausschluss einer möglichen Existenzgefährdung der landwirtschaftlichen Betriebe erbracht werden können. In Anbetracht der Grundsätze zur Entwicklung der landwirtschaftlich geprägten Orte empfehlen wir Ihnen zu prüfen, inwieweit Teile der künftigen Bauflächen (zur Entwicklung u.a. der landwirtschaftlichen Funktion des Stadtteils Franken bzw. zu dessen Erhalt) als gemischte Baufläche ausgewiesen werden können.

2.1.2.2 Fläche F2 „In der Hostert“, Wohnbaufläche, 8,5 ha

a) Erläuterung

Der Planbereich soll künftig als Wohnbaufläche ausgewiesen werden und ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche dargestellt. Ausweislich des Erläuterungsberichtes handelt es sich um eine großflächige potentielle Siedlungserweiterung südöstlich der Ortslage beidseits der K 47 und des Frankenbaches. Vorhandene Gehölzstrukturen sind zu beachten sowie der Immissionsschutz und die Abstände bezüglich der Kreisstraße, Hochspannungsleitungen und der Schießanlage sind zu berücksichtigen.

b) Anregungen

ba) Aus städtebaulicher Sicht wird festgestellt, dass es sich um eine mäßig geneigte Hanglage handelt, der die Siedlungsränder über die Hangkante sowie in die Talauflage vorschiebt. Durch die Topographie und die einzuhaltenden Schutzabstände (z.B. Wasserrecht) ist die Bewältigung der städtebaulichen Auswirkungen in diesem Gebiet als schwieriger zu werten. Aufgrund der ohnehin erforderlichen Kürzungen in der Gesamtflächenbilanz (vgl. Kapitel 0.5) sowie unter Beachtung der grundsätzlichen Aussagen zur Flächenentwicklung des relativ kleinen Stadtteils Franken erhält aus städtebaulicher Sicht die Flächenausweisung F1 Priorität, die im Gegensatz zu dieser Abgrenzung als organisch gewertet wurde. Die Fläche F2 sollte deshalb kritisch hinterfragt und ggfls. reduziert oder ganz aufgegeben werden.

bb) Landespflege

Aus Sicht der Landespflege ist diese Flächenausweisung höchst bedenklich. Soweit ein Bedarf vorhanden ist, ist unter Berücksichtigung des im Naturschutzrecht zwingend vorgeschriebenen Vermeidungsgebotes darzustellen (z. B. durch Prüfung von Alternativflächen) weshalb die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege den städtebaulichen Zielen untergeordnet werden.

Der Planbereich führt über die Bachauflage in ansteigendes Gelände mit teilweise ökologisch hochwertigen Gehölz- und Baumbeständen unter Einbeziehung eines landschaftsbildprägenden Hohlweges. Solche städtebaulichen Entwicklungen (Überplanungen der Bachauflage, Hohlweg, Streuobstwiesen etc.) sind grundsätzlich nicht mit dem Schutzzweck der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ als auch mit den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar. Gleichzeitig wird eine anorganische Entwicklung in die freie Landschaft eingeleitet, die zumindest aus naturschutzfachlicher Sicht als Fehlentwicklung zu bewerten ist.

bc) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht weist darauf hin, dass sich im Plangebiet ein Schießstand befindet. Die konkrete Nutzung (verwendete Waffenart, der Munition und Schießzeiten) und die genehmigungsrechtliche Situation ist seitens der SGD Nord nicht bekannt. Ggf. ist eine gutachterliche schalltechnische Beurteilung erforderlich.

Nördlich des Plangebiets an der „Plenzerstraße“ bestehen zwei Gewerbebetriebe, die Firma Papst (Land- und Gartentechnik) und die Firma Dieter Bockshecker (Schlosserei/Metallbau). Da hier, soweit dies aus dem vorliegenden Plan ersichtlich ist, keine ausreichenden Schutzabstände (ca. 100 m) zum geplanten Wohngebiet eingehalten werden, sind weitere Untersuchungen zur Lärmsituation erforderlich.

- bd) Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord weist darauf hin, dass eine Bebauung oder Geländeaufhöhung innerhalb eines Bereiches von 10 m entlang der betroffenen kleineren Gewässer III. Ordnung aus Gründen des Hochwasserabflusses und der Gewässerökologie nicht zugestimmt werden kann. Entlang dieser Gewässer sind grundsätzlich ausreichend breite (mindestens 10 m) Gewässerrandstreifen von jeglicher Nutzung freizuhalten und der freien natürlichen Entwicklung der Gewässer zu überlassen. Die Flächen sollen als Ausgleichsflächen in das Eigentum der Stadt Sinzig übergehen. Auf die Möglichkeit einer Förderung des Gewässerrandstreifenkaufes mit Zuschüssen bis zu 80 % aus Mitteln der Wasserwirtschaftsverwaltung wird ausdrücklich hingewiesen. Außerdem wird auf § 76 LWG hingewiesen, das heißt, dass alle Geländeänderungen und jegliche bauliche Anlagen innerhalb des 10 m breiten Streifens zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist. In diesem Zusammenhang wird ergänzend vorsorglich darauf hingewiesen, dass für eventuelle Gewässerausbauten vorher eine wasserrechtliche Zulassung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich ist. Auf den Absatz 1 des vorgenannten § 31 WHG wird insoweit ausdrücklich hingewiesen (Schaffung möglichst naturnaher Zustände bzw. deren Erhaltung).
- be) Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz teilt mit, dass die Flächenverplanung F2 in Anbetracht ihrer Dimensionierung und des fehlenden Wohnbauflächenbedarfs in Franken ebenfalls abgelehnt wird. Auch hier wird seitens der Landwirtschaftskammer um eine Reduzierung der Fläche gebeten.
- bf) Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Cochem teilt mit, dass gegen die Plangebietsausweisung außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt an freier Strecke jenseits der K 47 Bedenken insbesondere im Hinblick auf die erforderlich werdende verkehrliche Erschließung zur Kreisstraße sowie die fußläufige Verbindung zur Ortslage erhoben werden. Ferner wird auf die anbaurechtlichen Regelungen nach den §§ 22 und 23 Landesstraßengesetz hingewiesen.

bg) Die EVM, Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler teilt mit, dass der südlich der K 47 gelegene Teil der auszuweisenden Fläche von Seiten der K 47 und des Wirtschaftsweges nach Waldorf, in denen bereits eine Gasversorgungsleitung liegt, problemlos an die Erdgasversorgung anbrückbar ist. Für den nördlichen Teil des Plangebietes muss im weiteren Verfahren eine Prüfung der Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Erdgasnetz der Ortsberohrung und der K 47 erfolgen.

c) Landesplanerische Rahmenbedingungen

ca) Landesentwicklungsprogramm III (LEP III)

Es kann voll inhaltlich auf das zur Fläche F1 Gesagte verwiesen werden.

cb) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Unmittelbar angrenzend ist ein Bereich einer landwirtschaftlichen Fläche mit sehr guter bis guter Eignung typisiert, der teilweise das Plangebiet tangiert. Gute Böden sollen geschont und vor einer Inanspruchnahme möglichst bewahrt werden.

cc) Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald

Eine Typisierung der Fläche im Bereich der Planurkunde wird für dieses Areal nicht vorgenommen.

d) Abwägung und Entscheidung

Zunächst ist festzustellen, dass die Ausführungen der Landwirtschaftskammer im Hinblick auf den Bedarf nicht zum Aufgabenbereich der Landwirtschaftskammer gehört. Auch wurde seitens der Landwirtschaftskammer nicht dargelegt, dass landwirtschaftliche Betriebe unmittelbar in ihrer Existenz gefährdet sind oder dass die Bebauung zu Immissionsschutzproblemen aus landwirtschaftlicher Sicht führt. Unter Beachtung dieser Aspekte wurden aus landwirtschaftlicher Sicht keine regionalplanerisch bedeutsamen Aspekte vorgetragen.

Zunächst kann daher auf die generellen Ausführungen zum Stadtteil Franken verwiesen werden, wonach insbesondere eine Schwerpunktbildung der Entlastungsstandorte v.a. auch die Qualität der landwirtschaftlichen Bodenstrukturen mit berücksichtigen sollte.

Ergänzend sind hier auch die ökologischen Wertigkeiten der Fläche, die auch im Kontext der Fläche F1 zu werten sind, als wesentlich bedeutsamer definiert. Auch in städtebaulicher Hinsicht fügt sich die Fläche F2 weniger in die entsprechenden Strukturen am Siedlungsansatz ein. Weder Ortsmorphologie noch Topographie werden hier organisch weiterentwickelt. Vor diesem Hintergrund und unter Beachtung der generellen Ausführungen zum Umfang der Ausweisungen im Stadtteil Franken sowie außerdem unter Beachtung der notwendigen Reduzierung von Flächeninanspruchnahmen und dem geringeren Ausweisungsbedarf empfehlen wir im Zuge der weiteren Planungsüberlegungen eine Reduzierung oder einen Wegfall der

Fläche F2 zugunsten des Standortes F1 in die Betrachtungen einzubeziehen. Ziele von Landesplanung und Raumordnung stehen der Flächenausweisung generell nicht entgegen, jedoch die Grundsätze zum Umgang mit landwirtschaftlich geeigneten Böden sowie gesetzliche wasserrechtliche Regelungen schränken die Nutzbarkeit dieses Baugebietes erheblich ein. Die Grundsätze der geordneten städtebaulichen Entwicklung sind nicht erfüllt. Soweit der Planungsträger jedoch an der Planung festhalten möchte sind entsprechend gewichtige städtebauliche Gründe im Rahmen der Abwägung darzulegen.

2.1.3 Stadtteil Koisdorf

2.1.3.1 Fläche K1 „Unter dem Dorf“, Wohnbaufläche, 1,9 ha

a) Erläuterung

Die rd. 1,9 ha große Fläche, die künftig als Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll, ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft, Grünflächen und Fläche zur Pflanzung von Feldgehölzen dargestellt. Das westlich der Ortslage von Koisdorf und in einer Entfernung zum Ortskern von ca. 150 m liegende Areal wird derzeit faktisch landwirtschaftlich genutzt und grenzt unmittelbar an die vorhandene Ortslage mit ortsabrundender Funktion an. Nach Ausführung des Erläuterungsberichtes ist bezüglich des Immissionsschutzes der Aussiedlerhof ca. 250 m südlich, ein Pumpwerk sowie die Rohstofflagerstätten (ca. 400 m südwestlich) zu beachten.

b) Anregungen

ba) Nach den Ausführungen des Städtebaus handelt es sich um eine exponierte, freie Fläche, die den Siedlungszusammenhang von Koisdorf über die Kuppenlage hinaus- und mit visuellen Fernbeziehungen in das Seitental des Rheines vorschiebt. Hinzu kommt die überdimensionierte Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung. Die Planung würde insbesondere im westlichen Planbereich diese städtebaulich unerwünschte Situation verstärken. Vor diesem Hintergrund und unter Beachtung der im Erläuterungsbericht selbst gesteckten Ziele einer organischen Ortsabrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur empfiehlt es sich, die Flächen zu reduzieren und entsprechend dem städtebaulichen Vorschlag (Abb. 4) auf den dort „rot“ dargestellten Bereich zu beschränken und entsprechend zu reduzieren.

Der übrige in „braun“ markierte Bereich sollte als landwirtschaftliche Nutzfläche verbleiben. Der dort dargestellte Teil würde die visuellen Fernbeziehungen und damit die Einbindung in die Landschaft des Ortes verschlechtern. Gleichzeitig würde sich der Siedlungsrand punktuell anorganisch in die freie Landschaft vorschieben.

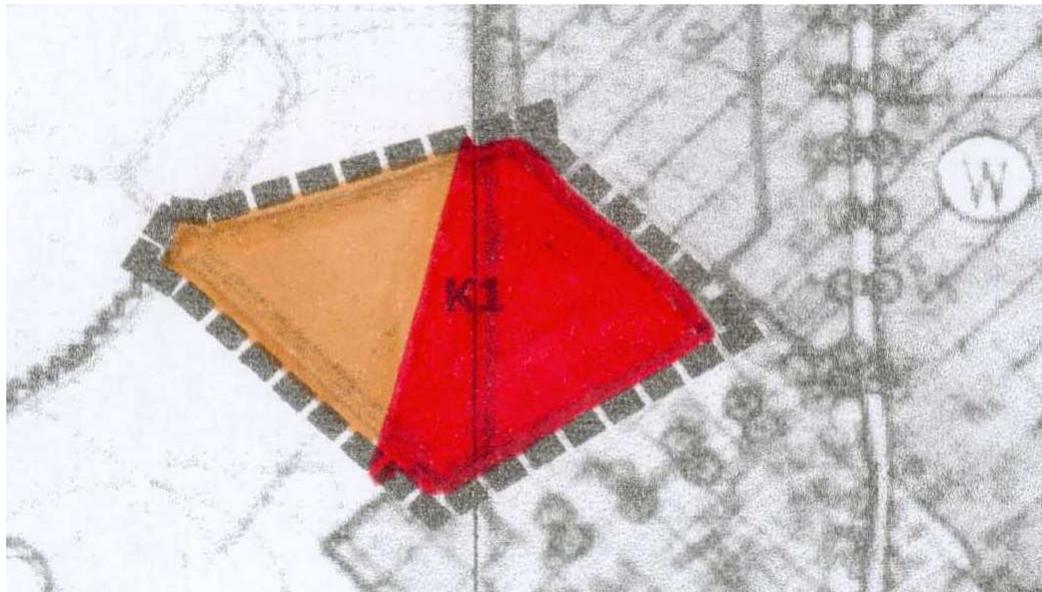


Abb. 5: Abgrenzungsvorschlag zur Fläche K1 aus städtebaulicher Sicht

bb) Landespflege

Der Planbereich befindet sich in exponierter Kuppenlage eines langgestreckten Hangrückens der zum Rheintal stark abfällt. Auf Grund dieser topographischen Gegebenheiten würde die geplante Bebauung bis in weite Teile des Rheintales und des Westerwaldes einsehbar und somit zu erheblichen und nachhaltigen visuellen Belastungen des Landschaftsbildes führen. Solche Entwicklungen widersprechen im Grundsatz dem Schutzzweck der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“, nämlich des Erhalts der Eigenart und Schönheit dieser Landschaft. Ferner stehen sie im Widerspruch zu den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald, wonach Siedlungsentwicklungen in Kuppen- und Hanglagen grundsätzlich zu vermeiden sind. Gleichzeitig ragt der westliche Teil der beantragten Fläche anorganisch in die freie Landschaft und würde die bereits durch die vorhandene Bebauung entstandene Fehlentwicklung noch verstärken und verfestigen. Aus Sicht der Landespflege ist dieser Planbereich im Grundsatz höchst bedenklich. Eine Zustimmung könnte bestenfalls für die Arrondierung der bestehenden bzw. im bisherigen FNP verbindlichen Siedlungsränder (s. Eintrag) in Aussicht gestellt werden. Der westliche Teil des Plangebietes würde hierbei gänzlich entfallen.

bc) Die im Erläuterungsbericht angesprochenen Versickerungs- und Ver- und Entsorgungsprobleme sind nach Ausführung der Unteren Wasserbehörde auf Flächennutzungsplanebene abzarbeiten. Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit einer breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt werden.

Eine ordnungsgemäße Erschließung ist herzustellen. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine leitungsgebundene Entwässerung herzustellen.

- bd) Die EVM, Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler teilt mit, dass grundsätzlich hier eine Erdgasversorgung möglich ist. Jedoch ist im weiteren Verfahren abzuklären, wie die Anbindung an das vorhandene Ortsgasnetz (z. B. Eifelstraße) erfolgen kann.
- be) Nach den Ausführungen des Abfallwirtschaftsbetriebes befindet sich im bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet K1 eine Altablagerung, die im nachstehenden Kartenausschnitt (Abb. 6) farblich gekennzeichnet ist. Nähere Auskünfte zu dieser Altablagerung können Sie bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord einholen.
Zur Frage der Anfahrbarkeit des Baugebietes kann erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Stellungnahme abgegeben werden.

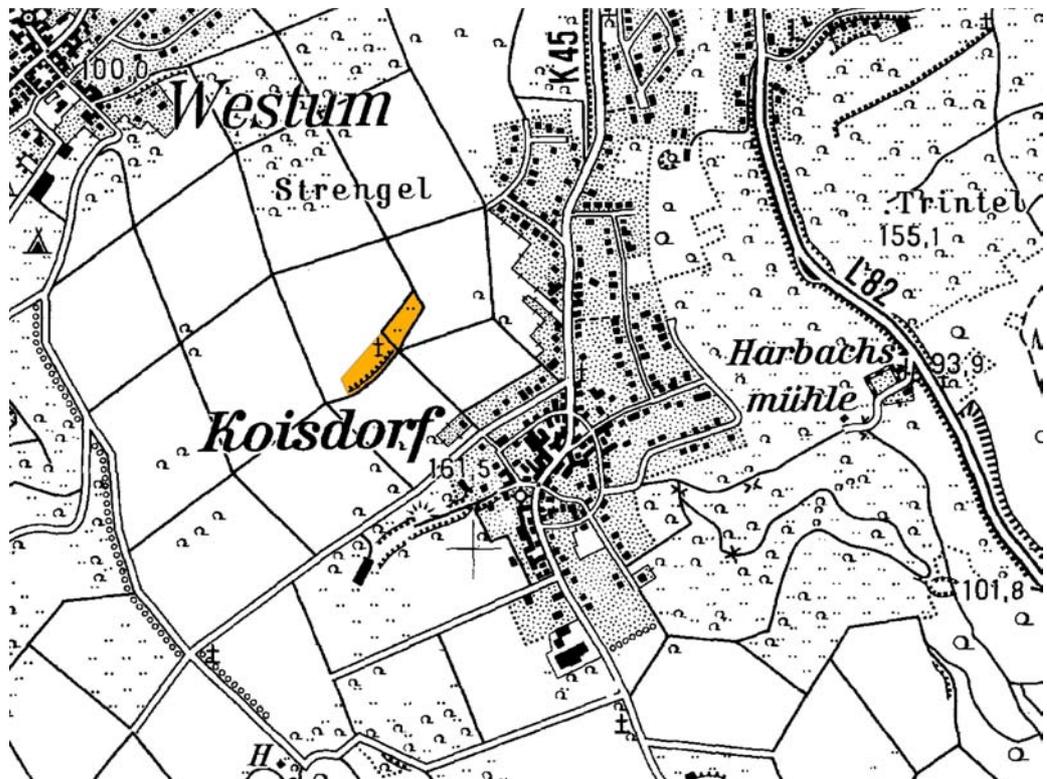


Abb. 6 Altlast Koisdorf benachbart zur Fläche K1

c) Landesplanerische Rahmenbedingungen

ca) Landesentwicklungsprogramm III (LEP III)

Auf die generellen Aussagen zur organischen Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung und Ortsplanung des LEP III wird hingewiesen.

Die Fläche liegt sowohl im Erholungsraum (vgl. Ziffer 2.2.2.2 LEP III – vgl. ebenfalls Ziffer 2.1.2.1 ca) dieser Stellungnahme) als auch in einem Schwerpunktraum für den Freiraumschutz. Zu den hierzu zutreffenden textlichen Formulierungen wird auf die Ausführungen zur Fläche B2 – Ziffer 2.1.1.2 ca) verwiesen.

Für die Landwirtschaft sehr gute bzw. gut geeignete Böden sind nach Ziffer 3.5.2 LEP III in ausreichendem Umfang zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung ökologischer Belange nur dann in Betracht kommen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben nach seiner besonderen Zweckbestimmung nicht oder nur teilweise auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

cb) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Die Fläche befindet sich in einer landwirtschaftlichen Fläche mit sehr guter bis guter Eignung. Nach Ziffer 5.1 des Regionalen Raumordnungsplanes sind die gut und besonders gut geeigneten landwirtschaftlichen Flächen der Landwirtschaft zu erhalten. Durch die Bauleitplanung sind diese Flächen vorrangig für die Landwirtschaft auszuweisen und zu sichern. Notwendige Maßnahmen des Umweltschutzes und der Dorferneuerung dürfen nicht behindert werden.

cc) Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald

Die Fläche befindet sich auf einer künftigen Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz. Die entsprechenden textlichen Grundsatzaussagen zu dieser Gebietskategorie entnehmen Sie bitte Kapitel 2.1.1.1, Buchstabe cc). Unmittelbar angrenzend befinden sich ein geplantes Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie ein künftiges Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz.

d) Abwägung und Entscheidung

Im vorliegenden Fall werden vor allem Böden in Anspruch genommen, die aufgrund ihrer Ertragsqualität nach den Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung generell der Landwirtschaft erhalten bleiben sollen.

Darüber hinaus ist künftig die Ausweisung einer Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz beabsichtigt. Beide Aspekte sind im Rahmen der Entscheidung mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen.

Ein regionalplanerisch bedeutsames Ziel gemäß § 1 Abs. 4 BauGB steht der Fläche nicht entgegen. Jedoch sind Hänge und hangnahe Höhenlagen in der künftigen Planung dann von Bebauung freizuhalten, sofern sie visuelle Sichtbeziehungen zu den großen Flusstälern aufweisen. Dies ist insbesondere im östlichen Planbereich im Hinblick auf das Rheintal zu befürchten. Insofern kann auf die Ausführungen der Landespflege im Beteiligungsverfahren verwiesen werden. Der östliche Planbereich (vgl. auch Abb. 5 – Abgrenzungsvorschlag aus städtebaulicher Sicht) fügt sich noch organisch in die Bebauungsstruktur des Stadtteils Koisdorf ein, soweit eine sensible und angepasste verbindliche Bauleitplanung betrieben wird.

Der westliche Bereich, der auch nach den städtebaulichen Darlegungen herausgenommen werden soll, ist auch regional- und landesplanerisch in mehrfacher Hinsicht problematisch. Die Planung für dieses Teilgebiet führt nicht nur die Bebauung in die freie Landschaft und entwickelt die Siedlungsstruktur des Stadtteiles anorganisch weiter, wodurch eine Verfestigung der bereits unter den Aspekten Landschaftsbild-

qualität und städtebauliche Entwicklungsgrundsätze eingetretenen Beeinträchtigungen zu erwarten ist, sondern sie führt die Bebauung auch unmittelbar an eine vorhandene Altlast heran. Zudem nimmt mit zunehmendem Abstand zur Siedlungsfläche die ökologische Wertigkeit dieser Fläche stetig zu, wobei Einflüsse auf die Biotopstrukturen der künftigen Vorbehaltsfläche des Arten- und Biotopschutzes nicht ausgeschlossen werden können.

Nach alledem halten wir auch aus regional- und landesplanerischer Sicht den Abgrenzungsvorschlag zur Fläche K1 gemäß Abb. 5 letztlich für vertretbar und empfehlen dringend die Fläche entsprechend zu überdenken.

2.1.4 Stadtteil Löhndorf

2.1.4.1 Fläche L1 „Vor der Elspforten“, Wohnbaufläche, 5,9 ha

a) Erläuterung

Die 5,9 ha große Fläche, die künftig als Wohnbaufläche genutzt werden soll, ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche dargestellt. Ausweislich des Erläuterungsberichtes handelt es sich um eine südöstlich der Ortslage befindliche großflächige Siedlungserweiterung mit direktem Bezug zur Ortslage. Die Fläche befindet sich ca. 120 m südlich der K 44. Die Entfernung zum Ortskern beträgt 200 m. Ausweislich des Erläuterungsberichtes ist die jetzige Darstellung im Umfang von rd. 5,9 ha orientiert an der damaligen Vorgabe der landesplanerischen Stellungnahme vom 09.12.1997, wo diese Fläche bereits verfahrensgegenständlich war.

b) Anregungen

ba) Aus städtebaulicher Sicht wird ausgeführt, dass es sich bei der Wohnfläche um ein leicht abfallendes Gelände in Richtung der Stadt Sinzig mit visuellen Sichtbeziehungen zur Kernstadt und in das Rheintal hinein handelt. Insofern handelt es sich um eine landschaftlich und städtebaulich exponierte Lage, die den westlichen Teil des Ortsrandes von Löhndorf in Richtung Westum vorschiebt.

Insgesamt wird die Flächenausweisung aber noch als organische Entwicklung des Stadtteiles Löhndorf gesehen. Zur Stärkung des Standortes und insbesondere zur Entlastung der klimatisch und topographisch sensiblen Kernstadt Sinzig wird die Flächenausweisung städtebaulich durchaus als vertretbar gewertet. Es sollte jedoch im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung von Nord nach Süd eine gestaffelte Höhenentwicklung festgesetzt werden.

Aufgrund des Erfordernisses Freiraumstrukturen auszubilden, die möglichst breite Grünflächen zwischen den Siedlungseinheiten aufweisen, um die Freiraumfunktionen aufrecht zu erhalten und die Siedlungen als selbständige soziale Einheiten zu identifizieren, sollte jedoch von dem westlichen Teilbereich der Erweiterung abgesehen werden. Dies entspricht im übrigen auch der Vorgabe der seinerzeitigen landesplanerischen Stellungnahme aus dem Jahr 1997; insofern wurde das seinerzeitige Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme vorliegend nicht umgesetzt.

Zudem erlauben wir uns den Hinweis, dass die Aussage zu dieser Fläche im Erläuterungsbericht unter der Rubrik „städtebauliche Aspekte“ zur angrenzenden Bundesstraße B 266 unzutreffend sind.

bb) Landespflege

Einleitend verweist die Landespflege auf die landesplanerische Stellungnahme vom 09.12.1997. Bereits hier wurden aus Sicht der Landespflege erhebliche Bedenken insbesondere gegen den östlichen Teil des Planbereichs vorgetragen. Der östliche Planungsrand schiebt die Bebauung über die Geländekante Richtung Rheintal vor und führt auf Grund der hieraus resultierenden Sichtbeziehungen bis zum Rheintal und der rechten Rheinseite zu erheblichen Belastungen des Landschaftsbildes. Auf den Schutzzweck der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ als auch auf die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (Freihaltung der Kuppen- und Hangkanten von weiterer Bebauung) wird auch in diesem Zusammenhang nochmals ausdrücklich hingewiesen. Aus Sicht der Landespflege kann daher nur der Wohnflächenausweisung mit östlicher Begrenzung in Höhe des nördlich angrenzenden Siedlungsrandes zugestimmt werden.

bc) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht teilt mit, dass die Immissionssituation hinsichtlich des südlich des Plangebietes gelegenen Aussiedlerhofes in ca. 150 m Entfernung zu klären ist. Um die Entwicklungsmöglichkeiten und den Bestand der landwirtschaftlichen Betriebsstätte nicht zu gefährden, sollte der jetzt gegebene Abstand zur bestehenden Wohnbauung nicht weiter reduziert werden.

bd) Nach Aussagen des Landesbetriebes Straßen und Verkehr, Cochem ist eine neue Anbindung an die Kreisstraße K 44 zu vermeiden.

be) Die EVM, Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler teilt mit, dass in der Orsbeckstraße und der Südstraße bereits eine Erdgasversorgung besteht. Daher müsste im weiteren Verfahren die Anbindung an das vorhandene Netz abgeklärt werden.

c) **Landesplanerische Rahmenbedingungen**

ca) Landesentwicklungsprogramm III (LEP III)

Es wird auf unsere landesplanerische Stellungnahme aus dem Jahre 1997 verwiesen.

cb) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

In den als Dorfgebiet ausgewiesenen Ortsteilen ist sicherzustellen, dass die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe durch ausreichend Abstände zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben erhalten bleiben. Landwirtschaftliche Aussiedlungen sollen insbesondere nicht durch bauliche Maßnahmen eingeengt werden.

Im übrigen wird auf die landesplanerische Stellungnahme aus dem Jahre 1997 verwiesen.

cc) Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald

In den als Dorfgebiet ausgewiesenen Ortsteilen soll sichergestellt werden, dass künftige Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe durch ausreichende Abstände zwischen neuer Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben erhalten bleiben. Landwirtschaftliche Aussiedlungen sollen insbesondere nicht durch bauliche Maßnahmen eingeengt werden. Eine Änderung der Eigenart der Dorfgebiete in ländlichen Gemeinden soll vermieden werden. Dies ist insbesondere auch deswegen notwendig, da in verdichteten Räumen die landwirtschaftlichen Betriebe wichtige ökologische Funktionen zur Erhaltung der Kulturlandschaft übernehmen.

Nach der Plankarte befindet sich die Fläche ebenfalls in einer Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz. Hinsichtlich der grundsätzlichen textlichen Anforderungen an diesen Raumtyp wird auf die Ausführungen zur Fläche B1 (Kapitel 2.1.1.1, Buchstabe cc) dieser Stellungnahme) verwiesen.

d) Abwägung und Entscheidung

Durch den Entwurf des neuen Regionalplanes werden in Ergänzung zur Entscheidung aus dem Jahr 1997 besonders zwei Aspekte nachdrücklich hinzugefügt. Zum einen die Bedeutung der Fläche für den regionalen Arten- und Biotopschutz und zum anderen wird die Bedeutung der landwirtschaftlichen Betriebe im verdichteten Raum, für das ökologische System und für das Ortsgefüge in den Fokus der künftigen Regionalplanung gestellt. Hierbei handelt es sich (auch künftig) nicht um nach § 1 Absatz 4 BauGB verbindlich zu beachtende Ziele. Die künftigen Grundsätze unterliegen somit auch nach in Kraft treten des Regionalplanes der Abwägung. Vor dem Hintergrund der Bedeutung des Stadtteiles Löhndorf zur Entlastung des an Raumnutzungskonflikten und –ansprüchen überladenen Rheintales halten wir aber auch unter Berücksichtigung und Würdigung dieser Grundsätze dennoch eine Konzentration der Siedlungsentwicklung im Bereich der Achse Westum – Löhndorf sowohl mit Blick auf die bisherige Entwicklung sowie die Standorteigenschaften insgesamt und unter Berücksichtigung der Summe an Vorbehaltsflächen für den Arten- und Biotopschutz insgesamt in diesem Bereich für vertretbar. Dies auch mit Blick auf die Flächenbewertungen der denkbaren Standortalternativen im Stadtteil Sinzig (s.u. Kapitel 2.1.5) und im Hinblick auf die generellen Aussagen zum Standort Franken (s.o. Kapitel 2.1.2). Die Vorbehaltsflächen für den Arten- und Biotopschutz werden hierdurch nur in einem verhältnismäßig geringen Umfang in Anspruch genommen. Zudem ist, in lokaler Konkretisierung dieses regionalplanerischen Grundsatzes, der Stellungnahme der Landespflege, die gerade nicht die ökologische Wertigkeit reklamiert sondern ausschließlich auf die Bedeutung für das Landschaftsbild abstellt, zu entnehmen, dass letztlich andere Standorte höhere Sensibilitäten aufweisen. Wenn aber bereits lokale Biotopstrukturen an dem konkreten Standort nur untergeordnet betroffen sind, so ist eine nachhaltige Beeinträchtigung regional zu sichern-

der Biotoptypen in einem erheblichen Umfang zu besorgen. Zuma eine Reihe weiterer Vorbehaltsflächen im näheren Umfeld keiner Siedlungsentwicklung unterworfen werden.

Demnach halten wir trotz in der Zwischenzeit gestiegener regionalplanerischer Bedenken zu dieser Ausweisung an unserer Entscheidung aus dem Jahre 1997 generell fest. Allerdings ist hierzu folgendes ergänzend festzustellen:

Die Begrenzung in südlicher Richtung bis an den vorhandenen Wirtschaftsweg entspricht, analog den Ausführungen des Erläuterungsberichtes zur aktuellen Fortschreibung, dem seinerzeitigen Abgrenzungsvorschlag in der landesplanerischen Stellungnahme aus dem Jahr 1997. Jedoch in östlicher Richtung schiebt die Flächenentwicklung bandartig, anorganisch in die freie Landschaft vor und nimmt dort nicht die Abgrenzung auf, die in der seinerzeitigen Stellungnahme eine landesplanerische Zustimmung gefunden hat, sondern schiebt sie darüber hinaus in dem Umfang bis zu dem Wirtschaftsweg vor, wie sie auch dem seinerzeitigen Antrag zugrunde gelegen hat. Damit beinhaltet die im Antrag erneut vorgenommene Abgrenzung auch Flächen, die bereits im Jahre 1997 nicht die Zustimmung der Landesplanung finden konnten. Infolge dessen wird erneut auf die Entscheidung hingewiesen. Die zustimmungsfähige Abgrenzung entnehmen Sie bitte nachstehender Abbildung. Wir gehen dabei davon aus, dass nachgewiesen werden kann, dass keine Beeinträchtigung des nahe gelegenen landwirtschaftlichen Aussiedlungsbetriebes bzw. seiner Entwicklungsoptionen zu befürchten ist.

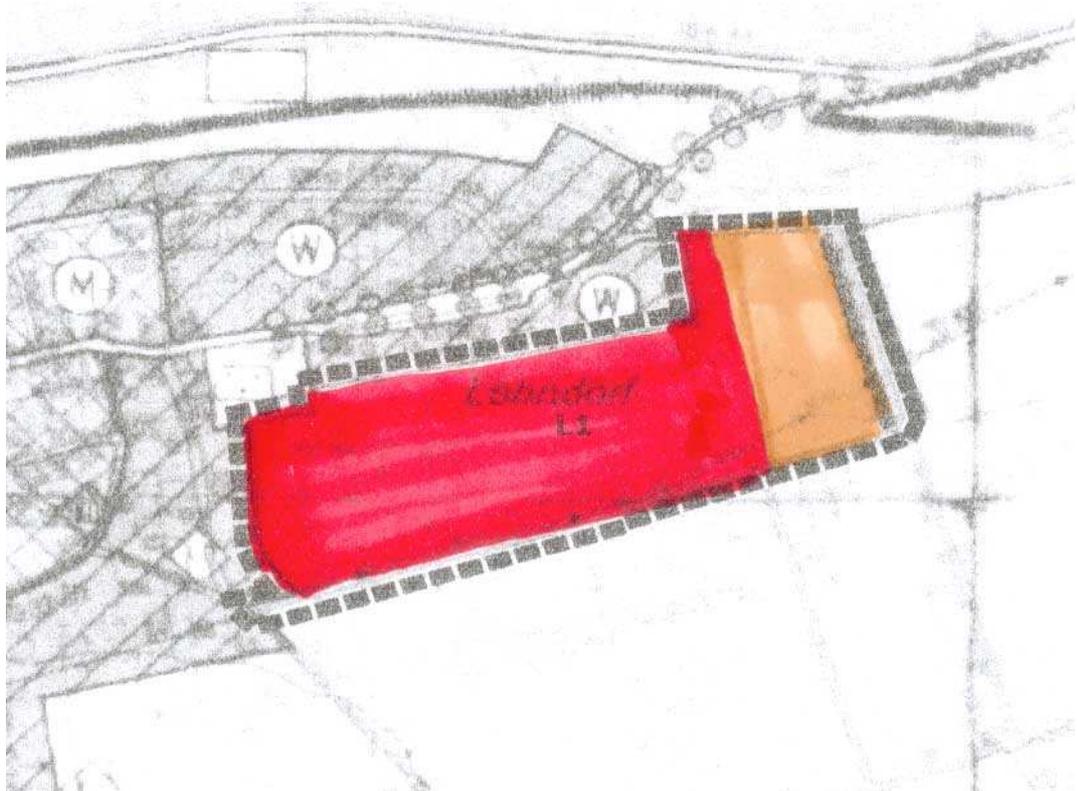


Abb. 7: hellbraun: nicht zustimmungsfähiger - , rot: zustimmungsfähiger Planbereich aus Sicht der Landesplanung unter Bezugnahme auf unsere Stellungnahme vom 3. Dezember 1997

2.1.4.2 Fläche L2 „Oben am Landgraben“, Wohnbaufläche, 4,5 ha

a) Erläuterung

Die ca. 4,5 ha große Wohnbaufläche ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft und Grünfläche dargestellt. Die BAB A 61 verläuft ca. 450 m südwestlich des Plangebietes von Nordwest nach Südost sowie 150 m südlich verlaufen 380 kV- und weitere Freileitungen. Die vom Ortskern ca. 200 m entfernte Fläche südwestlich der Ortslage von Löhndorf ist im Erläuterungsbericht als „derzeit überwiegend genutzte Fläche“ und „Siedlungserweiterung südwestlich der Ortslage von Franken“ mit zunehmender Zuordnungsproblematik in südlicher Richtung, die jedoch bei sukzessiver Entwicklung reduziert werden kann bezeichnet. Mit Blick auf die zuletzt genannten Aspekte wird auf die Notwendigkeit einer redaktionellen Überarbeitung des Erläuterungsberichtes hingewiesen.

b) Anregungen

ba) Aus städtebaulicher Sicht wird vorgetragen, dass die beabsichtigte Flächenausweisung im nördlichen Bereich bis zur Grenze der vorhandenen städtebaulichen Strukturen noch als organische Siedlungsentwicklung gewertet werden kann. Das darüber hinausgehende (v.a. südliche) Plangebiet ist jedoch städtebaulich exponierter sowie ferner nicht mit den im LEP III verankerten städtebaulichen Grundsätzen einer organischen Siedlungsentwicklung vereinbar. Der Siedlungsrand wird fingerartig und keilförmig in die freie Landschaft vorgeschoben, zumal sich das Plangebiet in den südlichen Bereich spitz zulaufend verjüngt. Hier ist auch auf stadttökonomische Aspekte hinzuweisen, wonach eine wirtschaftliche Erschließung deutlich erschwert wird. Insofern wird die Einschätzung im Erläuterungsbericht, dass die Zuordnungsproblematik im Zuge einer sukzessiven Entwicklung reduziert werden kann, nicht in vollem Umfang geteilt. Dieser Bereich ist auch im Hinblick auf die Immissionsbelastung der Autobahn kritischer zu beurteilen, da die Abstände hier geringer sind als im nördlichen Planbereich.

Demnach empfehlen wir aus städtebaulichen Gründen die Fläche L2 an unserem nachstehenden Vorschlag (Abb. 8) orientiert zu reduzieren. Zudem ist damit die Offenhaltung der Korridore zwischen Bundesautobahn und Ortsrand zur funktionalen Vernetzung von Biotopstrukturen deutlich besser gewährleistet.

Abbildung siehe nächste Seite



Abb. 8: rot = Abgrenzungsvorschlag für die Wohnbaufläche L2 aus städtebaulicher Sicht

bb) Landespflege

Der Planbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Löhndorf, der auf Grund seiner hervorragenden, hochwertigen Biotopsstrukturen wie Magergrünland, Obstwiesen, Hohlwege unter ökologischen Aspekten besonders schützenswert und somit in Ihrem jetzigen Zustand zu erhalten ist. Eine Überplanung solcher Landschaftselemente ist daher mit irreversiblen Folgen für den Naturhaushalt verbunden und würde gleichzeitig zumindest im südlichen Bereich den Siedlungsrand anorganisch in die freie Landschaft vorschieben. Aus Sicht der Landespflege kann daher auch unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes nur einer sinnvollen Arrondierung am südlichen Ende der Straße „Am Landgraben“ (siehe Abbildung) zugestimmt werden.

- bc) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht teilt mit, dass nordwestlich an das Plangebiet das Betriebsgelände der Firma Metall- und Maschinenbau Fuchs angrenzt. Zwischen der Firma und der Wohnbebauung ist ein ausreichender Schutzabstand einzuhalten. Zur Beurteilung der Immissionssituation ist nach dortiger Einschätzung ein schalltechnisches Gutachten erforderlich.
- bd) Nach Ausführung der EVM, Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler ist grundsätzlich eine Anbindung an das vorhandene Erdgasortsnetz möglich. Diese müsste voraussichtlich durch die Verlängerung der Versorgungsleitung in der Straße „Am Landgraben“ und durch Anbindung an diese erfolgen.
- be) Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Kreises Ahrweiler teilt mit, dass sich in oder unmittelbar angrenzend an das Plangebiet L2 Altablagerungen befinden, die in dem nachstehenden Kartenausschnitt (Abb. 9) farblich gekennzeichnet sind. Nähere Auskünfte hierzu können bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord eingeholt werden.
Zur Frage der Anfahrbarkeit der geplanten Baugebiete kann erst im Rahmen des anschließenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens eine Stellungnahme abgegeben werden..

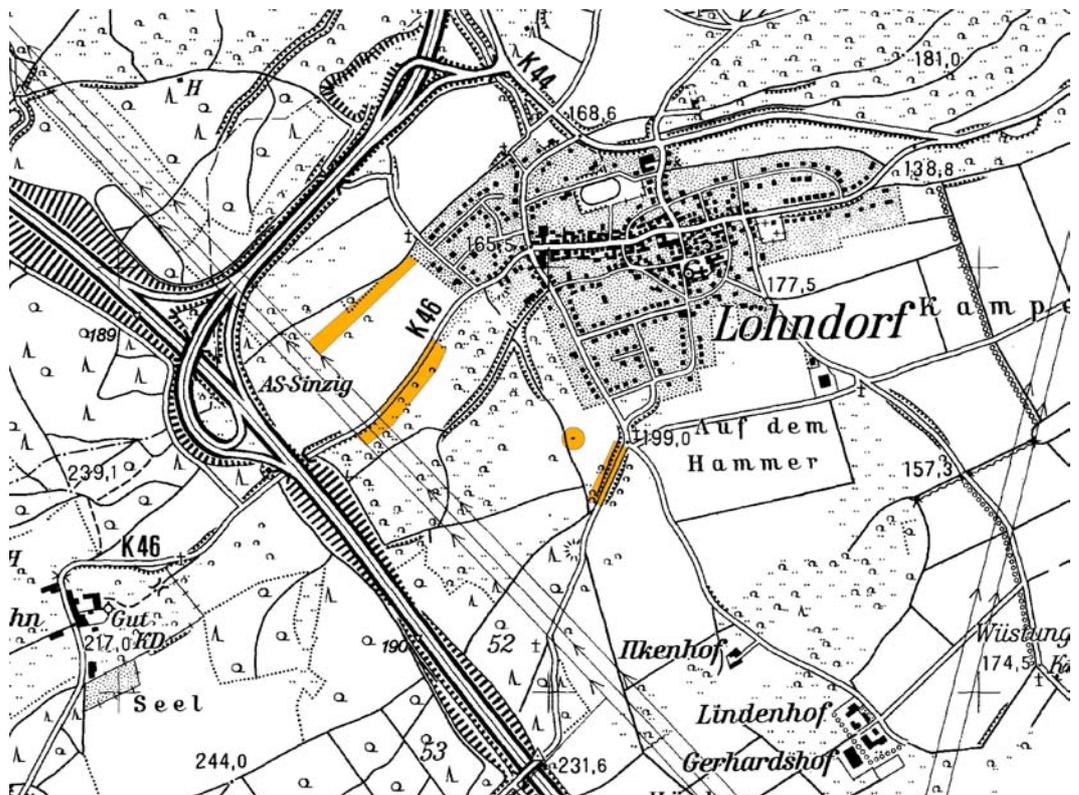


Abb. 9: Altlaststandorte Löhndorf

c) Landesplanerische Rahmenbedingungen

ca) Landesentwicklungsprogramm III (LEP III)

Zunächst kann zu dieser Fläche auch wieder auf die allgemeinen städtebaulichen Grundsätze zur Ortsplanung, die im LEP III ihren Niederschlag gefunden haben, und in Kapitel 0.1 dargelegt sind, verwiesen werden.

Weitere insbesondere flächenbezogene Aussagen trifft das LEP III und insbesondere hier die Plankarte nicht.

cb) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald typisiert Teile, insbesondere das südliche Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche mit sehr guter bis guter Eignung. Hinsichtlich der für diese Raumkategorie definierten textlichen Aussagen wird auf die entsprechenden Ausführungen zur Fläche K 1 – Kap. 2.1.3.1 lit. cb) hingewiesen.

cc) Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald

Nach dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald befinden sich Teile der Fläche in einem Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz (nördlicher Teil und der südliche Teil in einer Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft). Hinsichtlich der Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz und die daran zu stellenden Anforderungen (textliche Aussagen) kann auf die entsprechenden Ausführungen zur Fläche B1, Kapitel 2.2.2.1, verwiesen werden.

Landwirtschaftliche Nutzflächen mittlerer Eignung und große zusammenhängende Flächen mit sehr guten und guten agrarstrukturellen Bedingungen sind als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen und sollen nicht für andere Nutzungen vorgesehen werden, die eine landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer ausschließen (G 3, Kapitel 4.2.4 des Regionalplan-Entwurfs).

d) Abwägung und Entscheidung

Es ist festzustellen, dass dieser Flächenausweisung keine Ziele nach § 1 Abs. 4 BauGB entgegenstehen. Allerdings sind im vorliegenden Fall erheblich die ökologischen Belange betroffen. Darüber hinaus befindet sich in diesem Bereich eine Altlast. Insofern sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten auf Basis der Altlast zu untersuchen. Auf Basis dieser Untersuchung ist zu bewerten, inwieweit diese eine weitere Planung zulassen.

Ferner befindet sich der Planbereich in einer landwirtschaftlichen Vorbehaltsfläche und im nördlichen Teil in einem Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz auf Basis des künftigen Regionalen Raumordnungsplanes. Die Flächen sind generell allen Nutzungen vorzuenthalten, die den entsprechenden Schutzzweck der Vorbehaltseinräumung dauerhaft vereiteln. Die Stellungnahme der Landespflegebehörde hat gezeigt, dass insbesondere im südlichen Bereich sehr hohe ökologische Wertigkeiten bestehen, die über die lokale Bedeutung hinaus die regionale Bedeut-

samkeit dieser Fläche für die Biotopvernetzung auf dieser Ebene rechtfertigen. Zudem sind insbesondere in dem südlichen Bereich (vgl. Abb. 8 – Abgrenzungsvorschlag für die Wohnbaufläche L2 aus städtebaulicher Sicht) ebenfalls die allgemeinen Grundsätze zur Ortsplanung nach dem Landesentwicklungsprogramm III (vgl. Ziffer 0.1 dieser Stellungnahme) beeinträchtigt. Aufgrund der anorganischen Siedlungsentwicklung und der erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist von einem hohen Eingriffspotenzial bzw. einer zunehmenden Beeinträchtigung der landes- und regionalplanerischen Aussagen auszugehen. Die Intensität der Beeinträchtigung nimmt dabei in südlicher Richtung zu. Dem hohen Eingriffspotenzial steht vor allem im südlichen Planbereich eine nur geringfügige Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten gegenüber. Hierdurch ergibt sich, dass das geringe städtebauliche Potenzial zur Deckung des Bedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen in diesem Teilbereich außer Verhältnis zur dargelegten Beeinträchtigung regionalplanerischer Vorgaben steht.

Andererseits ist generell der Standort Löhndorf als Entlastungsstandort für das belastete Rheintal zu werten, in dem die wohnbauliche Entwicklung konzentriert werden sollte. Zwar sind Reduzierungen der Ausweisungen erforderlich, allerdings sind im Kontext der Gesamtplanung andere Standorte (vgl. v.a. die Ausführungen zu den Stadtteilen Franken und Kernstadt Sinzig) aus unterschiedlichen Gründen aus Sicht der Landesplanung teilweise als deutlich problematischer zu werten. Im nördlichen Planbereich gerieren sich die Beeinträchtigungen geringer und der Umfang der Ausweisung steht in einem angemessenen Verhältnis zur Größenordnung des Stadtteils und ist auch zur Deckung des städtebaulichen Bedarfs in einem Maße geeignet, dass diese Beeinträchtigungen rechtfertigt (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf einige zentralere Standorte).

Nach alledem werten wir eine Siedlungsflächenausweisung entsprechend Abb. 8 auch landesplanerisch noch als vertretbar. Im übrigen empfehlen wir im südlichen Bereich von der Flächenausweisung Abstand zu nehmen. Sollte der Planungsträger dennoch an der Planung in der vorgelegten Form festhalten, so sind städtebauliche Gründe mit entsprechendem Gewicht vorzutragen, die den landesplanerischen Grundsätzen im Einzelfall begründet überzuordnen wären.

2.1.4.3 Fläche L3 „Auf der Bause“, Wohnbaufläche, 1,0 ha

a) Erläuterung

Die Fläche L3 umfasst ca. 1,0 ha und ist als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche im derzeitigen Flächennutzungsplan dargestellt. Ausweislich des Erläuterungsberichtes handelt es sich um eine Fläche westlich der Ortslage von Löhndorf unmittelbar südlich der K 46 mit einer Entfernung zum Ortskern von 400 m. Derzeit überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung südwestlich der unmittelbar angrenzenden Ortslage. Es handelt sich hierbei um eine kleinflächige Siedlungserweiterung nördlich der Änderungsfläche L2, wobei die querende 20-kV-Freileitung sowie die 500 m südwestlich gelegene BAB A 61 sowie die nördlich verlaufende K 2 im Hinblick auf den Immissionsschutz zu beachten ist; darüber hinaus sind die wasserrechtlichen Vorgaben in Bezug auf den Hellenbach mit den notwendigen Abstandsflächen entsprechend zu berücksichtigen.

b) Anregungen

ba) Generell ist bei der Fläche L3 aus städtebaulicher Sicht von einer organischen Siedlungsflächenausweisung im Hinblick auf die Ortstypologie und die Ortsstruktur von Löhndorf auszugehen. Kritisch erweist sich jedoch die hierdurch entstehende Gemengelage durch die unmittelbare Zuordnung zum vorhandenen gewerblichen Betrieb. Diese Aspekte dürften zudem die äußere Erschließung erschweren. Die äußere Erschließung wäre im weiteren Verfahren detaillierter nachzuweisen.

Darüber hinaus sind verschiedene Immissionsquellen weiterhin maßgeblich im weiteren Verfahren entsprechend abzuarbeiten. Dies wäre neben der Kreisstraße und der Autobahn auch das darüber hinaus geplante Gewerbegebiet L4, die im südwestlichen Bereich des Plangebietes L3 unmittelbar aneinander angrenzen.

bb) Landespflege

Aus landespflegerischer Sicht bestehen gegen diese Planungsabsicht massive Bedenken. Die Absicht, den westlichen Siedlungsrand anorganisch in ökologisch hochwertige, stöempfindliche Landschaftselemente, wie Bachaue, Hohlweg, Gehölz- und Baumstrukturen etc., vor zu schieben widerspricht dem Schutzzweck der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“, nämlich der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als auch den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes.

Gleichzeitig könnten bauliche Erwartungen südlich des Hohlweges „Im Landgraben“ juristisch nicht mehr verhindert werden, was mit einem weiteren Verlust ökologisch hochwertigen Landschaftspotentials verbunden wäre. Vor diesem Hintergrund kann der vorliegenden Planungsabsicht nicht zugestimmt werden.

bc) Durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht wird mitgeteilt, dass dieses Plangebiet ebenfalls an das Betriebsgelände der Firma Fuchs, die bei Beibehaltung der Planung auf vier Seiten von Wohnbebauung umschlossen wird, angrenzt. Die Entwicklungsmöglichkeit der Firma würden erheblich eingeschränkt. Eine gutachterliche Beurteilung der Lärmsituation ist unbedingt erforderlich.

bd) Einer Bebauung oder Geländeaufhöhung innerhalb eines Bereiches von 10 m entlang des betroffenen kleinen Gewässers III. Ordnung kann aus Gründen des Hochwasserabflusses und der Gewässerökologie durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz nicht zugestimmt werden. Entlang der Gewässer sind grundsätzlich 10 m breite Gewässerrandstreifen von jeglicher Nutzung freizuhalten und der freien natürlichen Entwicklung der Gewässer zu überlassen. Die Flächen sollten als Ausgleichsflächen in das Eigentum der Stadt Sinzig übergehen. Auf die Möglichkeit einer Förderung des Gewässer-

randstreifenankaufs mit Zuschüssen bis zu 80 % aus Mitteln der Wasserwirtschaftsverwaltung wird ausdrücklich hingewiesen.

Zudem weist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, ausdrücklich auf § 76 Landeswassergesetz hin, d. h., dass alle Geländeänderungen und jegliche bauliche Anlagen innerhalb des 10 m breiten Streifens zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist.

Vorsorglich wird ergänzend darauf hingewiesen, dass für eventuelle Gewässerbausarbeiten vorher eine wasserrechtliche Zulassung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich ist. Auf den Abs. 1 des vorgenannten § 31 WHG wird dabei hingewiesen, wonach möglichst naturnahe Zustände geschaffen bzw. erhalten werden sollen.

- be) Die EVM, Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler teilt mit, dass eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas durch die Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen in der K 46 (Vehner Straße) und der „St. Georg-Straße“ möglich ist. Die aufwändige Querung des Hellenbaches sollte möglichst vermieden werden.

c) Landesplanerische Rahmenbedingungen

ca) Landesentwicklungsprogramm III (LEP III)

Hinsichtlich der Größenordnung von rd. 1,0 ha ist die Fläche regionalplanerisch eher von untergeordneter Bedeutung. Es gelten die generellen Ausführungen gem. Ziffer 0.5 dieser Stellungnahme. Im übrigen kann auch auf die allgemeinen Ausführungen zum LEP III im Hinblick auf die übrigen Flächen des Stadtteiles Löhndorf verwiesen werden. Besondere Anforderungen definiert das LEP III für die konkrete Fläche nicht.

cb) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Auch der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Fassung aus dem Jahre 1988, der derzeit noch Gültigkeit besitzt, definiert für den Bereich der hier konkret vorgeschlagenen Fläche in Text- und Planurkunde keine speziellen regionalplanerisch relevanten Forderungen.

cc) Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald

Der in Aufstellung befindliche Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Entwurf 08/2004, definiert in der Planurkunde diesen Bereich als Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz. Hinsichtlich der aus den textlichen Grundsätzen des Entwurfs resultierenden Anforderungen an diese Gebietskategorie kann auf Kapitel 2.1.1.1 lit. cc) dieser Stellungnahme und die einschlägigen Formulierungen zur Fläche B 1 verwiesen werden.

d) Abwägung und Entscheidung

Die zentralen regionalplanerischen Bedenken sind vorwiegend ökologisch begründet. Die Fläche wird im künftigen Regionalen Raumordnungsplan als Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz typisiert. Die konkrete Wertigkeit der Fläche wird durch die Aussagen der Stellungnahme der unteren Landespflegebehörde im Beteiligungsverfahren bestätigt, so dass im Zuge der örtlichen Konkretisierung der Vorbehaltsfläche auch von einer regional bedeutsamen Biotopstruktur ausgegangen werden muss.

Zudem sind einige fachgesetzliche Anforderungen landespflegerischer, wasserwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Art aufgrund der ebenfalls vorhandenen Gewässerstrukturen im bzw. aufgrund der vorhandenen Betriebe und Straßen in der Nähe zum Plangebiet zu berücksichtigen.

Insgesamt dürfte sich allerdings auch aus städtebaulicher Sicht die Entwicklung der Fläche als kritisch erweisen. Auf die Aspekte einer entstehenden Gemengelage mit dem vorhandenen Gewerbebetrieb wurde in den Ausführungen des Städtebaus hingewiesen. Dies ist zum einen wie dargelegt im Kontext mit dem vorhandenen Gewerbebetrieb einschließlich von Erweiterungsmöglichkeiten am Standort, zum anderen aber auch unter Berücksichtigung der künftig beabsichtigten Ausweisung des großflächigen Gewerbegebietes L4 in unmittelbar angrenzenden Bereichen zu würdigen.

Insgesamt halten wir die Fläche aus landesplanerischer Sicht nur dann noch für vertretbar, sofern der Gesamtbedarf aus Ziffer 0.5 dieser Stellungnahme nicht anderweitig gedeckt werden kann. Im übrigen ist der Erhalt der Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz aus landesplanerischer Sicht an diesem konkreten Standort vordringlich. Der Aspekt der Bedarfsdeckung ist dabei jedoch nicht isoliert, sondern vielmehr im Kontext der Ausführungen zu den übrigen Flächen bzw. den generellen Aussagen zu den Entlastungsstandorten für die Ausweisung von Wohnbauflächen zu würdigen und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Wir empfehlen daher vor dem Hintergrund der auch im Zuge der Regionalplanung bedeutsamen städtebaulichen und ökologischen Aspekte dringend die Fläche insgesamt kritisch zu hinterfragen. Insbesondere ist bereits auf Ebene der weiteren Flächennutzungsplanung die künftige Immissionsbelastung durch den vorhandenen Betrieb sowie die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung im Bereich der Fläche L4 insoweit abzuarbeiten, als dass die generelle Lösbarkeit nachgewiesen werden kann.

2.1.5 Stadtteil Sinzig

2.1.5.1 Fläche S1 „Auf dem Strengel II“, Wohnbaufläche, 3,9 ha

a) Erläuterung

Die rd. 3,9 ha große Wohnbaufläche ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft und Grünfläche dargestellt. Sie ist im Erläuterungsbericht als Fläche mit ortsabrundender Funktion zwischen den Stadtteilen Westum und Koisdorf typisiert. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 1.000 m. Hierbei ist, nach Ausführung des Erläuterungsberichtes, im Hinblick auf die Immissionsschutzsituation die Lage zwischen den Kreisstraßen K 44 und K 45 sowie der angrenzenden Schießanlage zu beachten und ggfls. abzarbeiten.

b) Anregungen

ba) Die Fläche, die teilweise Gegenstand der landesplanerischen Stellungnahme zur Wohnungsmarktuntersuchung vom 30.09.1997 gewesen ist, weist aus städtebaulicher Sicht eine erheblich bewegte Topographie auf. Es handelt sich hierbei zum Teil um Steilhanglagen, die sich allerdings insgesamt in die Siedlungsstruktur der Stadt Sinzig eingebettet darstellen. Es wird hier erneut das Siedlungsband zwischen Kernstadt und Stadtteil Westum geschlossen, so dass die Identifizierung eigenständiger und gewachsener städtebaulicher und soziokultureller Strukturen verwischt wird. Allerdings ist festzustellen, dass bereits das Wohngebiet „Auf dem Strengel I“ diesen Lückenschluss vollzogen hat. Insofern kann dieses Areal keine Funktion als Siedlungszäsur mehr erfüllen. Aus dem gleichen Grund kommt der Fläche auch nicht mehr die Funktion zu, den Kaltlufttransport in die Kernstadt zu optimieren.

Die visuellen Sichtbeziehungen und Sichtbeeinträchtigungen bestehen nicht unmittelbar in das Rheintal, sondern in Rheinseitentäler, so dass die Hanglagen des Rheintales selbst durch die Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der vorhandenen und vorgefundenen städtebaulichen Situation in Sinzig wird für den Bereich der Kernstadt eine weitere flächige Arrondierung des Stadtgebietes zu Wohnzwecken an anderen Standorten nur schwerlich zu realisieren sein, insbesondere unter Berücksichtigung der landesplanerischen Grundsatzaussagen und Zielaussagen im Hinblick auf die Freihaltung der Rheintalhänge sowie der ökologischen Strukturen in diesen Bereichen (vgl. unsere Ausführungen zu den Flächen S3 und S4) scheiden eine Reihe von Standortalternativen aus bzw. sind zumindest als kritisch zu bewerten.

Vor diesem Hintergrund halten wir die Flächenausweisung städtebaulich letztlich noch für vertretbar.

bb) Landespflege

Bei diesem Bereich handelt es sich um stark hängiges Gelände, das durch extensive Nutzungen, Streuobstbestände und Grünlandnutzungen mit entsprechenden Baumstrukturen geprägt ist. Gerade die Streuobstwiesen sind als Relikte der ehemals diesen Raum prägenden Kulturlandschaft von hohem ökologischem Wert.

Im Sinne der Landschaftsschutzverordnung Ahr/Rhein/Eifel sind diese Flächen dauerhaft zu schützen. Sie dienen der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Wahrung der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Aus Sicht der Landespflege steht daher, wenn überhaupt, lediglich der Offenlandbereich, zwischen dem südlichen und westlichen Siedlungsrand für eine Umnutzung zur Verfügung. Selbst bei einer Überplanung dieser Bereiche müssten jedoch zur Pufferung der zu erhaltenden Streuobstwiesenbestände entsprechende Übergangsbereiche erhalten bleiben.

bc) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht weist darauf hin, dass die Immissionssituation (Lärm) hinsichtlich des Schießstandes der St. Sebastian Schützenbruderschaft an der „Koisdorfer Straße“ (angrenzend zum südöstlichen Planbereich) im weiteren Verfahren gutachterlich zu klären ist.

bd) Die Untere Wasserbehörde teilt mit, dass die angesprochenen Versickerungs- sowie Ver- und Entsorgungsprobleme auf Ebene des Flächennutzungsplanes abzarbeiten sind. Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit einer breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt werden. Eine ordnungsgemäße Erschließung ist herzustellen. Wenn eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, ist eine leitungsgebundene Entwässerung herzustellen.

be) Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Cochem weist darauf hin, dass aus den verfahrensgegenständlichen Unterlagen nicht eindeutig ersichtlich ist, ob neue Anbindungen an den Kreisstraßen K 44 oder K 45 vorgesehen sind. Es wird daher um eine frühzeitige Abstimmung im Zuge der weiteren Planungen gebeten.

bf) Die EVM, Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler führt aus, dass eine Erschließung des Plangebietes mit Erdgas unter anderem über eine mögliche Anbindung an die „Westerwaldstraße“, die Straßen „In der Galters“ und „Auf dem Strengel“ realisierbar sei.

c) Landesplanerische Rahmenbedingungen

ca) Landesentwicklungsprogramm (LEP) III

Die Fläche S1 befindet sich ausweislich der Plankarte des Landesentwicklungsprogramms III in einem Schwerpunktraum für den Freiraumschutz. Hinsichtlich der textlich formulierten Anforderungen des LEP III an diesen Raumtyp kann auf die Hinweise zur Fläche B1 (Kap. 2.1.1.1 Buchstabe c) ca) sowie die Ausführungen in Kapitel 0.5 dieser Stellungnahme verwiesen werden.

Darüber hinaus tangiert die Fläche randlich einen Erholungsraum. Für die diesbezüglich zu berücksichtigenden bzw. zu beachtenden Anforderungen wird auf die Darstellungen zur Fläche F1 (Kap. 2.1.2.1 Buchstabe c) ca) dieser Stellungnahme) verwiesen.

cb) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Die Fläche liegt in einem weiteren Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung und Fremdenverkehr. In diesen Gebieten ist bei Ausweisung neuer Siedlungsflächen darauf zu achten, dass die naturräumlichen Voraussetzungen für Erholung und Freizeit nicht beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus tangiert das südliche Plangebiet eine landwirtschaftliche Fläche sehr guter bis guter Eignung. Die besonders gut und gut geeigneten landwirtschaftlichen Flächen sind der Landwirtschaft zu erhalten. Sie dürfen nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Durch die Bauleitplanung sind diese Flächen vorrangig für die Landwirtschaft auszuweisen und zu sichern (Ziffer 5.1 RROPI).

cc) Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald

Ausweislich der Planurkunde für den künftigen Regionalplan ist in diesem Bereich randlich die Ausweisung einer Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz beabsichtigt. In diesen Vorbehaltsflächen ist der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen (Grundsatz).

Generell enthält die Planurkunde keine weitergehenden Festlegungen für die hier in Rede stehende Fläche.

d) Abwägung und Entscheidung

Zunächst ist festzustellen, dass Ziele von Landesplanung und Raumordnung, die nach § 1 Abs. 4 BauGB verbindlich zu beachten wären, im vorliegenden Fall nicht negativ betroffen sind.

Die teilweise hochwertigen ökologischen Strukturen in Teilen des Plangebietes, die randlich zur Ausweisung einer Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz geführt haben, werden auch in örtlicher Konkretisierung durch die Stellungnahme der unteren Landespflegebehörde bestätigt. Im übrigen werden ebenfalls teilweise

landwirtschaftlich gute bis sehr gute Böden für die Flächenausweisung in Anspruch genommen.

Für die Flächenausweisung ist jedoch anzuführen, dass sie sich grundsätzlich organisch in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die städtebaulich vorgeprägten Bereiche einfügt und dem Bedürfnis einer Entwicklung des bisherigen Siedlungsschwerpunktes in Zuordnung zu zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Sinzig entspricht. Auch wenn aufgrund des Umfangs an Ausweisungsbedarf eine Hinlenkung der Siedlungsentwicklung auf tragfähige und geeignete Entlastungsorte notwendig und sinnvoll ist, kann nicht verkannt werden, dass insbesondere zur langfristigen Sicherung der zentralen Strukturen sowie insbesondere zur Verringerung bzw. Vermeidung weiterer Verkehrsbelastungen (v.a. Versorgungsverkehr) generell und soweit vertretbar eine Ausweisung am zentralen, integrierten Standort erfolgen sollte.

Nach der Planurkunde handelt es sich hier nur um eine randliche Berührung des Vorbehaltsgebietes. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Abgrenzung im Regionalplan kann in örtlicher Konkretisierung aber durchaus eine entsprechende Einstufung auf Basis der aktuellen landespflegerischen Wertung zugrunde gelegt werden. Die Beeinträchtigung ist in Bezug auf die Gesamtfläche des Vorbehaltsgebietes untergeordnet. Andere Standortalternativen zur Ausweisung einer entsprechenden Siedlungsfläche im Bereich des Stadtteils Sinzig sind aus landesplanerischer Sicht problematischer einzustufen (insoweit wird auf die Entscheidungen zu den jeweiligen Flächen verwiesen). Die Entwicklungsoptionen des Stadtteils Sinzig an diesem Standort werden nach Abwägung der ausgeführten Belange gegen- und untereinander, den dargelegten landwirtschaftlichen und ökologischen Aspekten aus landesplanerischer Sicht übergeordnet. Die Flächenausweisung wird daher generell als vertretbar gewertet. Dies entbindet im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung die Stadt nicht die naturschutzfachlichen Aspekte im Rahmen der Abwägung entsprechend ihrem materiellen Gewicht abzuarbeiten.

Insgesamt ist festzustellen, dass es sich aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich um eine geeignete Siedlungsflächenerweiterung handelt, der zugestimmt wird. Wir gehen bei unserer Zustimmung davon aus, dass im Zuge, insbesondere der verbindlichen Bauleitplanung, die sich aus der bewegten Topographie ergebenden städtebaulichen Anforderungen zur Einbindung der Baufläche in die Landschaft und der Stadtbildqualität hinreichend berücksichtigt werden. Auch sollten die Flächen mit hoher ökologischer Wertigkeit, denen regionalplanerisch die Qualität einer Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz zukommt, soweit möglich vorrangig zur Schaffung des notwendigen landespflegerischen Ausgleichs herangezogen werden.

Es ist darüber hinaus im Rahmen der weiteren Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, dass eine Existenzgefährdung einzelner landwirtschaftlicher Betriebe durch die umfassende Inanspruchnahme an landwirtschaftlich genutzter Flächen guter Qualität nicht zu befürchten ist.

2.1.5.2 Fläche S2 „Im Harbachtal“, Wohnbaufläche, 3,3 ha

a) Erläuterung

Die rd. 3,3 ha große künftige Wohnbaufläche ist im derzeitigen Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig als Grünfläche und als naturnahe Wasserfläche (Fließgewässer) dargestellt. Es handelt sich hier um eine ca. 600 m vom Stadtkern entfernte in Nord-Süd-Richtung orientierte Fläche mit einer bereits vorhandenen Wohnbebauung entlang des vorhandenen Bachlaufes (Harbach).

b) Anregungen

ba) Bei der Flächenausweisung S2 handelt es sich um leicht bis sehr stark geneigtes Gelände im Siedlungskontext der Stadt Sinzig. Für die Flächenausweisung spricht städtebaulich, dass es sich um eine innerörtliche Nachverdichtung handelt. Jedoch ist festzustellen, dass auch innerhalb von Siedlungszusammenhängen gerade im Bereich von Bachläufen entsprechende Freiflächen verbleiben sollten, um ansprechende Wohnumfeldqualitäten zu sichern.

Direkte Sichtbeziehungen zum Rheintal sind in diesem Seitental (Harbachtal) nicht zu erwarten. Trotz der bewegten Topographie ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten der Kernstadt Sinzig und vor dem Hintergrund, dass es sich um eine Fläche im Zusammenhang des Siedlungsbestandes handelt, die Fläche letztlich durchaus noch als vertretbar zu werten. Auch wenn die stadtoökologischen Aspekte und auch die übrigen städtebaulichen Bedenken gewichtig sind und einer vertieften Untersuchung detaillierter abgearbeitet werden sollten.

Aus städtebaulicher Sicht ist jedoch im weiteren Verfahren im Hinblick auf die Flächenentwicklung näher darzulegen, wie unter Beachtung auch eventuell notwendiger Schutzabstände zum Harbach aufgrund der geringen Breite von 50 bis 80 m eine Erschließung und eine Wohnbebauung in diesem Bereich erfolgen soll. Ob dies städtebaulich sinnvoll und stadtoökologisch wirtschaftlich darstellbar ist, sollte ungeachtet der stadtoökologischen Folgen ebenfalls vertiefend untersucht werden.

bb) Landespflege

Die geplante Siedlungsfläche führt bandartig entlang des Harbaches unter Einbeziehung von mäßig bis steil ansteigenden Hangflächen. Dieser Bereich ist geprägt von überwiegend extensiven Nutzungen, wie Grünland, Restobstwiesen, teilweise verbrachten Kleingartenbereichen etc.. Durch die bandartige Ausprägung dieses Bereiches entlang des Bachlaufes stellt dieses Landschaftselement einen unverzichtbaren Vernetzungskorridor i. S. des Biotop- und Artenschutzes dar, dass unter landschaftsökologischen Aspekten als hochwertig einzustufen ist. Die Überplanung solcher Bachauen ist weder mit den Vorgaben des Naturschutzes, noch mit den Anforderungen des Gewässerschutzes (siehe auch europäische Wasserrahmenrichtlinie) vereinbar und somit nicht zustimmungsfähig.

- bc) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht teilt mit, dass zwischen der nördlich gelegenen gewerblichen Baufläche und den Wohnbauflächen ein ausreichender Schutzabstand einzuhalten ist. Ausschlaggebend für die Größe des Abstandes ist die zulässige Nutzung der Gewerbefläche. Anhaltswerte für den erforderlichen Abstand können dem Abstandserlass und ggf. Berechnungen auf Grundlage von flächenbezogenen Schalleistungspegeln entnommen werden.
- bd) Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die angesprochenen Versickerungs- sowie Ver- und Entsorgungsprobleme auf Flächennutzungsplanebene abzarbeiten sind. Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit einer breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt werden. Eine ordnungsgemäße Erschließung ist herzustellen. Wenn eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, ist eine leitungsgebundene Entwässerung herzustellen.
- be) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz teilt mit, dass einer Bebauung oder Geländeaufhöhung innerhalb eines Bereiches von 10 m entlang des Harbaches (Gewässer III. Ordnung) aus Gründen des Hochwasserabflusses und der Gewässerökologie nicht zugestimmt werden kann.
Entlang des Gewässers sind grundsätzlich ausreichend (mindestens 10 m) breite Gewässerrandstreifen von jeglicher Nutzung freizuhalten und der freien, natürlichen Entwicklung der Gewässer zu überlassen. Die Flächen sollten als Ausgleichsflächen in das Eigentum der Stadt übergehen. Auf die Möglichkeit einer Förderung des Gewässerrandstreifenankaufs mit Zuschüssen bis zu 80 % aus Mitteln der Wasserwirtschaftsverwaltung wird ausdrücklich hingewiesen. Zudem wird auf § 76 LWG hingewiesen, d. h., dass alle Geländeänderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb des 10 m breiten Schutzstreifens zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist.
Ergänzend wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für eventuelle Gewässer-ausbauten vorher eine wasserrechtliche Zulassung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich ist. Auf den Abs. 1 des vorgenannten § 31 WHG wird dabei besonders hingewiesen (Schaffung möglichst naturnaher Zustände bzw. deren Erhaltung).
- bf) Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Cochem erhebt gegen die vorliegende Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken, soweit eine innerörtliche Erschließung beabsichtigt ist. Gegebenenfalls ist jedoch nach dortiger Ausführung die Leistungsfähigkeit der bestehenden Anbindungen zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs zu überprüfen.

- bg) Die EVM, Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler teilt mit, dass in den umliegenden Plangebieten bereits eine Gasversorgung existiert. Daher besteht die Möglichkeit von diesen Straßen aus eine Erschließung mit Erdgas vorzunehmen. Bei einer Versorgung von Seiten der „Harbachstraße“ ist jedoch zu bedenken, dass der Bachlauf gequert werden muss.

c) Landesplanerische Rahmenbedingungen

ca) Landesentwicklungsprogramm III LEP III

Bei der weiteren Siedlungsentwicklung hat die städtebauliche Innenentwicklung, aber auch die Wohnumfeldverbesserung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Im Besonderen ist für den Bereich dieser Fläche auf Basis des Leitbilds zum Klimaschutz sowie der generellen Aussagen des LEP III zu den Klimafunktionen im Rheintal (vgl. Karte 12) auf die allgemein klimatischen Anforderungen und die Funktionen derartiger Freiflächen in Seitentälern des Rheintales bezüglich der klimatischen Aspekte (Kaltluftentstehung und Kaltlufttransport) hinzuweisen (vgl. Kapitel 0.1 dieser Stellungnahme).

Darüber hinaus befindet sich die Fläche S2 nach LEP III sowohl ebenfalls in einem Schwerpunktraum für den Freiraumschutz als auch in einem Erholungsraum. Die durch das Landesentwicklungsprogramm III zu diesen Raumkategorien definierten Anforderungen an eine künftige Siedlungsentwicklung innerhalb dieser Teilräume wurden bereits in den vorstehenden Kapiteln näher dargelegt. Insofern kann auf die Ausführungen in den jeweils betreffenden Kapiteln entsprechend verwiesen werden.

Zudem sind nach Ziffer 3.8.3 LEP III die Talauen vor hochwasserabflusshemmender Nutzung bzw. Bebauung freizuhalten (Ziel).

cb) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Nach dem geltenden Regionalen Raumordnungsplan kommt diesem Areal die Funktion eines weiteren Gebietes mit besonderer Bedeutung für Erholung und Fremdenverkehr zu. Auf die Erhaltung der naturräumlichen Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus ist bei allen Planungen und Maßnahmen besonderer Wert zu legen.

Weitere Typisierungen sind für diesen innerhalb des Siedlungszusammenhangs stehenden Teilbereich nicht vorgenommen.

cc) Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald

Der neue Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald übernimmt nach Ziffer 2.2 sowohl den Grundsatz der Innenverdichtung vor der Außenentwicklung als auch die Forderung nach einer Verbesserung des Wohnumfeldes aus dem LEP III.

Darüber hinaus sollen aber im Inneren der Wohngebiete ausreichende Grün- und Freiflächen erhalten bzw. entwickelt werden. Die Verbindung der innerörtlichen Frei- und Grünräume mit der umgebenden Landschaft sollen auf Grünver-

bindungen und Grünzüge in Form von Hausgärten, Fuß- und Wanderwegen, Kleingärten, Talauen mit Wiesen und Weiden und anderen baulich weniger genutzten Bereichen erhalten bleiben und in das Konzept der Ortsentwicklung einbezogen werden.

Auch aus Sicht des neuen Regionalplanes kann zu dieser Fläche auf die klimatischen Anforderungen nach den Grundsätzen G3 und G5 verwiesen werden, wonach Kaltluftleitbahnen freigehalten werden sollen und in thermisch belasteten Bereichen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden sollen.

Die Planurkunde des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald trifft zur konkreten Fläche keine weiteren Gebietstypisierungen oder Ausweisungen.

Nach Ziffer 4.2.1 (Ziel Z2) sind für die Erhaltung und Entwicklung natürlicher Gewässer-Auen-Systeme Gewässer mit Vorrang für die natürliche Fließgewässerentwicklung auszuweisen. Die Auen-Systeme sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

d) Abwägung und Entscheidung

Ein nach § 1 Abs. 4 BauGB entgegen zu haltendes künftiges Ziel von Landesplanung und Raumordnung könnte das Ziel 2 der Ziffer 4.2.1 des Entwurfes des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald werden, sofern der Regionale Raumordnungsplan vor dem Flächennutzungsplan wirksam wird. Sofern die Stadt Sinzig insgesamt für das Stadtgebiet ein abgestimmtes Fließgewässerkonzept erarbeitet oder im Rahmen der Flächennutzungsplanung darlegt, welche Bereiche auf örtlicher Ebene unter Beachtung des genannten Zieles entwickelt werden sollen würde dies eine Zielkonkretisierung auf örtlicher Ebene bedeuten. Wenn in einem solchen gemeindegebietsumfassenden Konzept zur Erhaltung und Entwicklung natürlicher Gewässer-Auen-Systeme die entsprechenden Vorranggewässer und –bereiche definiert sind, kommt eine Ausweisung dieses Baugebietes für den Fall in Betracht, dass der hier in Rede stehende Bereich nicht von einem solchen Konzept umfasst wird. Widrigenfalls ist davon auszugehen, dass die entsprechenden natürlichen und naturnahen Fließgewässer zunächst von dem Schutzregime dieses Zieles mit umfasst werden sollen. Im übrigen weist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (obere Landesplanungsbehörde) im Zustimmungsverfahren darauf hin, dass eine Zielverträglichkeit im Hinblick auf den Hochwasserabfluss (Ziffer 3.8.3 LEP III) nachgewiesen werden müsste.

Kann jedoch eine Zielverträglichkeit mit dem vorgenannten Ziel dargelegt und festgestellt werden (Nachweis im weiteren FNP-Verfahren erforderlich), so sind ebenfalls im weiteren Verfahren insbesondere die Aspekte des Klimaschutzes (Kaltluftleitbahn) abzuarbeiten.

Die Entwicklung an einem integrierten, zentralen Standort in der Kernstadt Sinzig würde zwar eine Nachverdichtung im Bestand bedeuten, allerdings würden hochwertige, die Wohnumfeldqualität des Bestands definierende und mit der umgebenden Landschaft vernetzte Grünflächen entgegen den Grundsätzen der Landes- und

Regionalplanung einer Siedlungsentwicklung zugeführt. Vor dem Hintergrund der hohen ökologischen Sensibilitäten und der mit einer Entwicklung dieses Bereiches verbundenen städtebaulichen Problemstellungen halten wir die Ausweisung auch unter Würdigung der geringen städtebaulichen Ausnutzbarkeit kaum für vertretbar.

Wir geben daher vor dem Hintergrund der aufgezeigten insbesondere landespflegerischen und städtebaulichen Anforderungen an die weitere Planung zu bedenken, ob nicht dem Grundsatz der Freihaltung von Grün- und Freiflächen im Inneren der vorhandenen Wohngebiete und der Verbindung innerörtlicher Frei- und Grünräume zur Vernetzung mit der umgebenden Landschaft der Vorrang vor einer weiteren baulichen Innenentwicklung im konkreten Fall eingeräumt werden sollte.

2.1.5.3 Fläche S3 „Auf der kleinen Hohl“, Wohnbaufläche, 1,4 ha

a) Erläuterung

Die ca. 1,4 ha große Wohnbaufläche ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als Grünfläche darstellt. Es handelt sich hierbei um eine ca. 400 m vom Stadtkern entfernte, unmittelbar südlich an die Ortslage anschließende neue Wohnbaufläche, die eine kleinflächige Arrondierung des Stadtteiles „Kernstadt Sinzig“ darstellt.

b) Anregungen

ba) Aus städtebaulicher Sicht wird vorgetragen, dass es sich um eine landschaftlich wie städtebaulich erheblich exponierte Hanglage mit zum Teil verbrachtem Obstbaumbestand –Streuobstwiese- mit dahinter liegenden Gehölzbeständen, die das angrenzende Baugebiet in die Landschaft einbinden, handelt. Im Rahmen einer Bebauung dieser Fläche ist zu befürchten, dass diese entsprechend abgeräumt wird und dadurch erhebliche Sichtbeziehungen und visuelle Fernwirkungen unmittelbar in das Rheintal entstehen. Die Fläche ist durch die auf dem gegenüber des Weges stattfindende Nutzung als „Holzlager“ nicht als Baufläche vorgeprägt. Der Eingriff in Landschaftsbild, städtebauliche Struktur und die ökologische Bedeutsamkeit dieser Fläche, die als sehr groß zu werten ist, steht in keinem Verhältnis zu der geringfügigen Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in diesem sensiblen Bereich. Die Fläche kann den nachgewiesenen Bedarf nur unerheblich decken und würde eine kleinere Arrondierung darstellen. Aufgrund der Topographie ist auch nicht mehr von einer Integration in die Struktur des zentralen Stadtteils und der Versorgungsbereiche auszugehen, so dass die vor allem zur Fläche S1 gemachten Ausführungen, die den Eingriff rechtfertigen könnten, hier nicht zutreffen.

Vor diesem Hintergrund empfehlen wir aus städtebaulicher Sicht dringend von der geplanten Flächenausweisung abzusehen, dies zumal die entsprechenden städtebaulichen Aspekte in Form von landesplanerischen Grundsätzen auch Niederschlag im LEP III und Regionalem Raumordnungsplan gefunden haben.

bb) Landespflege

Die Darstellung dieser Fläche als Siedlungsfläche kann aus Sicht des Naturschutzes nicht nachvollzogen werden. Bereits in vorhergehenden Verfahren (Bebauungsplan „Lohpförtchen“) wurde die Ausweisungsabsicht negativ bewertet. Unter Berücksichtigung der dort angeführten landespflegerischen Argumente gegen eine Bebauung und den zwischenzeitlich gestiegenen Anforderungen des Naturschutzes (FFH-Anhang-Arten) sind städtebauliche Entwicklungen in diesem ökologischen hochsensiblen Bereich auszuschließen. Letztendlich wird diese Bewertung auch durch die Vorgaben des regionalen Raumordnungsplanes „Vorbehaltsgebiet für den Biotop- und Artenschutz“ bestätigt.

bc) Das Landesamt für Geologie und Bergbau führt an, dass das Planvorhaben voraussichtlich in der künftigen Wasserschutzzone III A liegt. Demzufolge muss von erhöhten Anforderungen hinsichtlich des vorbeugenden Grundwasserschutzes ausgegangen werden. Es wird gebeten, dies vorsorglich bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu berücksichtigen.

bd) Die Untere Wasserbehörde teilt auch zum Gebiet S3 mit, dass die angesprochenen Versickerungs- und Ver- sowie Entsorgungsprobleme auf Flächennutzungsplanebene abzarbeiten sind. Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit einer breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt werden. Eine ordnungsgemäße Erschließung ist herzustellen. Wenn eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, ist eine leitungsgebundene Entwässerung herzustellen.

be) Die EVM, Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler teilt mit, dass grundsätzlich eine Versorgung des Plangebietes sowohl von der „Helenenbergstraße“ als auch von der Straße „Am Wadenberg“ möglich ist (verschiedene Druckzonen). Allerdings wird darauf hingewiesen, dass jeweils über 100 m Zuleitung zu dem Plangebiet verlegt werden müssten.

c) Landesplanerische Rahmenbedingungen

ca) Landesentwicklungsprogramm III LEP III

Nach Ziffer 3.2.1.1 LEP III darf die Siedlungstätigkeit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht nachhaltig beeinträchtigen. Eigenart, Erlebnis und Erholungswert der Landschaft sollen gewahrt werden. Flussufer sind ebenso grundsätzlich von Bebauung freizuhalten wie deren Hänge und hangnahe Höhenlagen.

Nach der Planurkunde befindet sich das Areal in einem Schwerpunkttraum für den Freiraumschutz. In diesen Teilräumen kommt der Sicherung der Freiraumfunktionen aus landesweiter Sicht eine besondere Bedeutung zu. (zu Ziffer 2.2.1.1 LEP III). Die Ausweisung basiert zum einen auf der Auswertung und Zusammenfassung der in den regionalen Raumordnungsplänen ausgewiesenen regionalen Grünzüge sowie auf der planerischen Ermittlung von Freiraumbedarf

für Landschaftsräume mit zahlreichen konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen.

Ferner befindet sich das Gebiet im Bereich eines Erholungsraumes. Nach Ziffer 2.2.2.2 (Ziel) LEP III ist bei allen raumbeanspruchenden Maßnahmen darauf zu achten, dass die landschaftsgebundene Eignung dieser Räume für Freizeit und Erholung erhalten bleibt. Ziffer 3.3.1.6 (Grundsatz) LEP III weist zur Sicherung der für den Fremdenverkehr unverzichtbaren landschaftlichen Voraussetzungen Erholungsräume aus. Bei raumbedeutsamen Maßnahmen in dieser Raumkategorie sind die Belange des Fremdenverkehrs verstärkt in die Abwägung einzu beziehen.

cb) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Bei der weiteren Entwicklung der Siedlungsstruktur soll der Landschaftsverbrauch auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Bei der Beurteilung der Wirkung auf das Landschaftsbild sind Art und Gestaltung der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen. Von Bebauung freizuhalten sind insbesondere See- und Flusssufer, Flächen deren Bebauung sich auf das Klima, die Wasserwirtschaft und die Trinkwasserversorgung oder die Umweltqualität ungünstig auswirken würden sowie Flächen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

In der Planurkunde ist die Fläche als Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr typisiert. In diesen Teilräumen ist die Erhaltung der naturräumlichen Voraussetzungen für Erholung und Tourismus im Zuge der Abwägung mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen.

cc) Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald

Die Fläche befindet sich in einer künftigen Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz. Im Bereich der Vorbehaltsflächen ist der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen (Grundsatz).

Darüber hinaus ist in diesem Bereich die Signatur „Regionaler Grünzug“ betroffen. Regionale Grünzüge dienen dem Schutz des Freiraums für Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen. Hier sind nur Vorhaben zulässig, die die Freiraumfunktionen nicht beeinträchtigen oder die unvermeidlich und im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind. Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben sind innerhalb der Regionalen Grünzüge nicht zulässig (Ziffer 4.1 des RROPI-Entwurfes).

Nach Ziffer 4.2.7 (Ziel - Z1) RROPI-Entwurf sind die Flusstäler und insbesondere die Hangbereiche von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken freizuhalten.

d) Abwägung und Entscheidung

Landes- und regionalplanerisch relevante Aspekte sind im wesentlichen städtebaulich und landespflegerisch bedingt. Das künftige Ziel, Flusstäler und deren Hangbereiche von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken freizuhalten, steht an

diesem exponierten Standort mit den visuellen Sichtbeziehungen zum Rheintal einer baulichen Entwicklung entgegen. Der konkrete Standort geht auch deutlich über das bisherige Maß der vorgeprägten Siedlungsstruktur hinaus und erzeugt weitere wesentliche Störfwirkungen des Landschaftsbildes. Demzufolge ist auch die Zielvorstellung des Raumnutzungskonzeptes „nördlicher Mittelrhein“ beeinträchtigt, wonach keine weitere Inanspruchnahme von Rheinhängen für die Siedlungsentwicklung stattfinden soll.

Darüber hinaus ist die Fläche als Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Die Stellungnahme der Unteren Landespflegebehörde verdeutlicht, dass in Konkretisierung des nicht parzellenscharfen Zuschnittes des Regionalen Raumordnungsplanes die Kriterien, die zur Ausweisung geführt haben, für die hier in Rede stehende Fläche konkret vorliegen. Infolge dessen ist im Rahmen der Abwägung dem Arten- und Biotopschutz ein besonderes Gewicht beizumessen. Auch vor diesem Hintergrund sind bislang keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die eine Beeinträchtigung des zitierten Grundsatzes zur Freihaltung der Vorbehaltsfläche von entsprechender Bebauung hinreichend rechtfertigen würden.

Auch wird der regionale Grünzug tangiert. Auf Basis der Ausführungen der Landespflege lässt sich im Rahmen der Konkretisierung dieser Gebietskategorie auf örtlicher Ebene ebenfalls eine Beeinträchtigung der Funktion des regionalen Grünzugs und damit eines künftigen Ziels der Regionalplanung feststellen.

Nach alledem ist festzustellen, dass die Flächenausweisung nicht mit den regional- und landesplanerischen Anforderungen in Einklang zu bringen ist. Der Standort ist insbesondere aufgrund der ökologischen und landschaftsbildprägenden Wertigkeit sowie der zugeordneten landes- und regionalplanerischen Festlegungen nicht für die Ausweisung einer Siedlungsfläche geeignet.

2.1.5.4 Fläche S4 „Am Seifen Bächelchen“, Wohnbaufläche, 1,6 ha

a) Erläuterung

Die 1,6 ha große Fläche ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. 70 m östlich der B 9 und ca. 1.000 m vom Stadtkern der Stadt Sinzig entfernt, handelt es sich um eine Arrondierungsfläche östlich der bestehenden Bebauung. Dieser südlich des Stadtteiles Sinzig gelegenen kleinflächigen Siedlungserweiterung kommt ortsabrundender Charakter im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung zu. Neben der östlich verlaufenden Bundesstraße B 9 verlaufen in ca. 190 m Entfernung Bahnanlagen, dazwischen befinden sich Gewerbebetriebe. Südlich angrenzend befindet sich eine Waldfläche.

b) Anregungen

ba) Aus städtebaulicher Sicht wird festgestellt, dass es sich um eine landschaftlich und städtebaulich erheblich exponiert liegende Hang- bzw. Steilhanglage handelt, die direkte Sichtbezüge zum Rheintal aufweist. Die generell als geringfügig zu wertende Siedlungserweiterung ist aufgrund der bewegten Topographie

nur mit einem erheblichen Aufwand zu erschließen, schafft aber gleichwohl nur wenige Baumöglichkeiten. Auch hier steht der städtebauliche und stadtökonomische Aufwand in keinem Verhältnis zur möglichen Schaffung von wenigen Baumöglichkeiten. Lediglich ein bis zwei Baumöglichkeiten können ohne größere Erschließungsaufwendungen über den Kurvenbereich des „Assessorenweges“ erschlossen werden.

Andererseits führt aber gerade eine Bebauung der vorgenannten schwierig zu erschließenden Bereiche zu erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild. Der Siedlungsrand von Sinzig, der aktuell durch die vorhandenen Gehölzstrukturen noch in die umgebende Landschaft eingebunden wird, würde durch die Realisierung einer Wohnbebauung deutlich dominanter hervorgehoben.

Auch sind die entsprechenden Immissionsschutzkonflikte (v.a. Bundesstraße B 9), die zudem durch die beabsichtigte Ausweisung der gewerblichen Baufläche S5 noch deutlich verschärft würden, zu berücksichtigen.

Aus städtebaulicher Sicht halten wir nach alledem die Ausweisung einer reduzierten Fläche, die die ohnehin bereits nahezu erschlossenen Baumöglichkeiten im Kurvenbereich des „Assessorenweges“ aufgreift, noch für denkbar und möglich (vgl. Abb. 9)



Abb. 10: Bauflächenabgrenzung aus städtebaulicher Sicht (rot = mögliche Wohnbaufläche)

bb) Landespflege

Der südwestliche Teil des Planbereiches befindet sich in einer Hangmulde, die auf Grund Ihrer extensiven Nutzungsformen von wesentlicher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz ist. Diese Einschätzung wird auch durch die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes bestätigt. Die Überplanung solcher Flächen ist daher mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden und somit im Grundsatz nicht mit den Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar. Gegen die Umnutzung dieser Teilfläche bestehen daher erhebliche landespflegerische Bedenken.

bc) Die Regionalstelle Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz teilt mit, dass das Plangebiet unmittelbar an die geplante gewerbliche Baufläche S5 angrenzt. Hier sind Schutzabstände einzuhalten. Auf die entsprechenden Ausführungen zur Fläche S2 wird verwiesen.

bd) Das Landesamt für Geologie und Bergbau teilt mit, dass die Fläche S4 im voraussichtlich künftigen Wasserschutzgebiet der Wasserschutzzone III A liegt, so dass von erhöhten Anforderungen hinsichtlich des vorbeugenden Grundwasserschutzes ausgegangen werden muss. Es wird gebeten, dieses vorsorglich bereits jetzt zu berücksichtigen.

be) Die Untere Wasserbehörde teilt mit, dass soweit sich die Änderungsbereiche in Wasserschutzgebietszonen oder im Heilquellenschutz befinden, die jeweiligen Rechtsverordnungen zu beachten sind. Bei der Fläche S4 soll aufgrund der beabsichtigten Änderung der Wasserschutzgebietszone III B in III A die Anforderungen an die Zone III A bei den künftigen Planungen berücksichtigt werden.

bf) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz teilt mit, dass durch die vorgesehene Bebauung „Am roten Kreuz“ Wasserschutzgebiete berührt werden. Die Schutzbestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung bzw. der Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, DVGW-Arbeitsblatt W 101, sind zu beachten. Die nachrichtliche Übernahme der betroffenen Wasserschutzgebiete in die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist sicherzustellen.

bg) Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Cochem geht davon aus, dass die verkehrliche Erschließung innerörtlich erfolgen soll. Bedenken werden daher insoweit nicht erhoben, soweit dies sichergestellt wird. Lärmschützende Maßnahmen sind im Hinblick auf die vierspurige Bundesstraße B 9 zu prüfen.

bh) Die EVM, Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler weist darauf hin, dass eine Erschließung mit Erdgas über das vorhandene Rohrnetz in der „Vogelsangstraße“ und dem „Assessorenweg“ als Versorgungsmöglichkeit des Plangebietes angeboten werden kann.

c) Landesplanerische Rahmenbedingungen

ca) Landesentwicklungsprogramm III LEP III

Nach Ziffer 3.2.1.1 sollen insbesondere Hänge und hangnahe Höhenlagen im Bereich der Flussufer von Bebauung freigehalten werden. Wohnbauflächen sind so zu bemessen und anderen Nutzungen so zuzuordnen, dass gegenseitige Störungen möglichst vermieden werden.

cb) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Der Teilraum wird ebenfalls als Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr typisiert. In diesen Teilräumen ist die Erhaltung der naturräumlichen Voraussetzungen für Erholung und Tourismus im Zuge der Abwägung mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen.

cc) Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald

Die Flusstäler und insbesondere die Hangbereiche sind nach Z1, Kapitel 4.2.7, von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken freizuhalten.

Darüber hinaus typisiert die Plankarte des Regionalen Raumordnungsplanes (neu) die Fläche als Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz. Im Bereich der Vorbehaltsflächen ist der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen (Grundsatz)

Zudem wird eine Siedlungszäsur in diesem Bereich in der Plankarte vermerkt. Hinsichtlich der Anforderungen an diese planerischen Darstellungen in der Planurkunde kann auf die vorangegangenen Kapitel inhaltlich verwiesen werden.

d) Abwägung und Entscheidung

Auch bei der Fläche S4 sind im wesentlichen Gründe des Landschaftsbildschutzes sowie der Ökologie aus Sicht von Landes- und Regionalplanung relevant.

Lediglich der in dem städtebaulichen Abgrenzungsvorschlag (vgl. Abb. 10) dargelegte Bereich befindet sich noch in einem unmittelbar an ein Baugebiet angrenzenden Bereich, der als städtebaulich vorgeprägt zu werten ist. Eine bauliche Entwicklung in dem dort vorgeschlagenen Areal würde sich an der bisherigen städtebaulichen Entwicklung orientieren und die Landschaftsbildbeeinträchtigungen nicht wesentlich erhöhen, sofern im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende Einbindung in die Landschaft über entsprechende Festsetzungen umgesetzt werden kann. Der übrige Bereich der Fläche S4 ist im Hinblick auf die ökologische Wertigkeit innerhalb einer Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz kritischer zu werten. Dies auch sowohl aufgrund bisher fehlender Vorprägung durch die vorhandenen Siedlungsansätze als auch im Hinblick auf die späteren Wirkungen auf das Landschaftsbild mit Sichtbeziehungen zum Rhein und Rheintal. Letzteres widerspricht auch dem Entwicklungsziel des Raumnutzungskonzeptes „nördlicher Mittel-

rhein“, wonach keine weitere Inanspruchnahme von Rheinhängen für die Siedlungsentwicklung stattfinden soll.

Die Flächenausweisung ist aufgrund der Dimensionierung nicht dazu geeignet einen entscheidenden Beitrag zur Deckung des Flächenbedarfs zu leisten, auch ist sie aufgrund ihrer Lage nicht mehr als in die Siedlungsstruktur und/oder die Versorgungsbereiche integriert zu bezeichnen. Andererseits sind sowohl die ökologischen, städtebaulichen als auch landesplanerischen Aspekte negativ betroffen.

Nach alledem halten wir landesplanerisch eine an dem Abgrenzungsvorschlag des Städtebaus (Abb. 10) orientierte Bauflächenausweisung unter der Voraussetzung für vertretbar, dass die Immissionsschutzkonflikte, insbesondere der Schallimmissionen zur Bundesstraße B 9, gelöst werden können.

2.1.6 Stadtteil Westum

Wir gehen davon aus, dass im weiteren Verfahren auf die beabsichtigte künftige Entwicklung des Stadtteils abgestimmte Aussagen zur Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen im Ortskern Westum erarbeitet werden, die Eingang in den Erläuterungsbericht finden.

2.1.6.1 Fläche W1 „Auf der Kampertsdell“, Wohnbaufläche, 5,0 ha

a) Erläuterung

Die rd. 5,0 ha große Wohnbaufläche ist im zur Zeit geltenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche dargestellt. Die Fläche befindet sich unmittelbar westlich der Ortslage von Westum in einer Entfernung zum Ortskern von 300 m.

Die Ausweisung der Fläche W1 stellt eine großflächige Siedlungserweiterung in südwestlicher Richtung unmittelbar angrenzend an die bestehende Ortslage dar. Im übrigen wird im Erläuterungsbericht auf die landesplanerische Stellungnahme vom 09.12.1997 hingewiesen.

b) Anregungen

ba) Die Fläche W1 stellt eine Bebauung der Kuppenlage dar. Sie schiebt den Ortsrand deutlich in Richtung Löhndorf, was die Abstände zwischen beiden Ortsteilen sichtbar und merklich verringert. Eine derartige Entwicklung ist vor dem Hintergrund des möglichen städtebaulich nicht erwünschten Zusammenwachsens der selbstständigen Siedlungseinheiten kritisch zu sehen. Verstärkt wird die Notwendigkeit einer Siedlungszäsur zwischen den Stadtteilen u.E. noch durch das bereits erfolgte Zusammenwachsen des Stadtteils Westum mit dem Stadtteil Sinzig „Kernstadt“. Durch eine weitere Entwicklung in Richtung Löhndorf entstünde ein weiteres suburbanes Siedlungsband, das die Struktur und damit die Attraktivität dieses Teilraums unwiederbringlich auflösen würde. Diese Aspekte sind auch und im Besonderen im Kontext mit den für den Stadtteil Löhndorf geplanten Flächenausweisungen zu betrachten. Insoweit kann auf die Ausführungen zur Fläche L1 (Kapitel 2.1.4.1) verwiesen werden.

Insbesondere der südwestliche Bereich ist stark ansteigend und bis hin zum Rheintal visuell beeinträchtigend. Ergänzend wird aber auf die Ausführungen der landesplanerischen Stellungnahme aus dem Jahre 1997 verwiesen. Aus städtebaulicher Sicht wird dennoch empfohlen, die Ausdehnung auf eine Verlängerung der bisherigen Flächenentwicklung zu beschränken (vgl. Abb. 11).

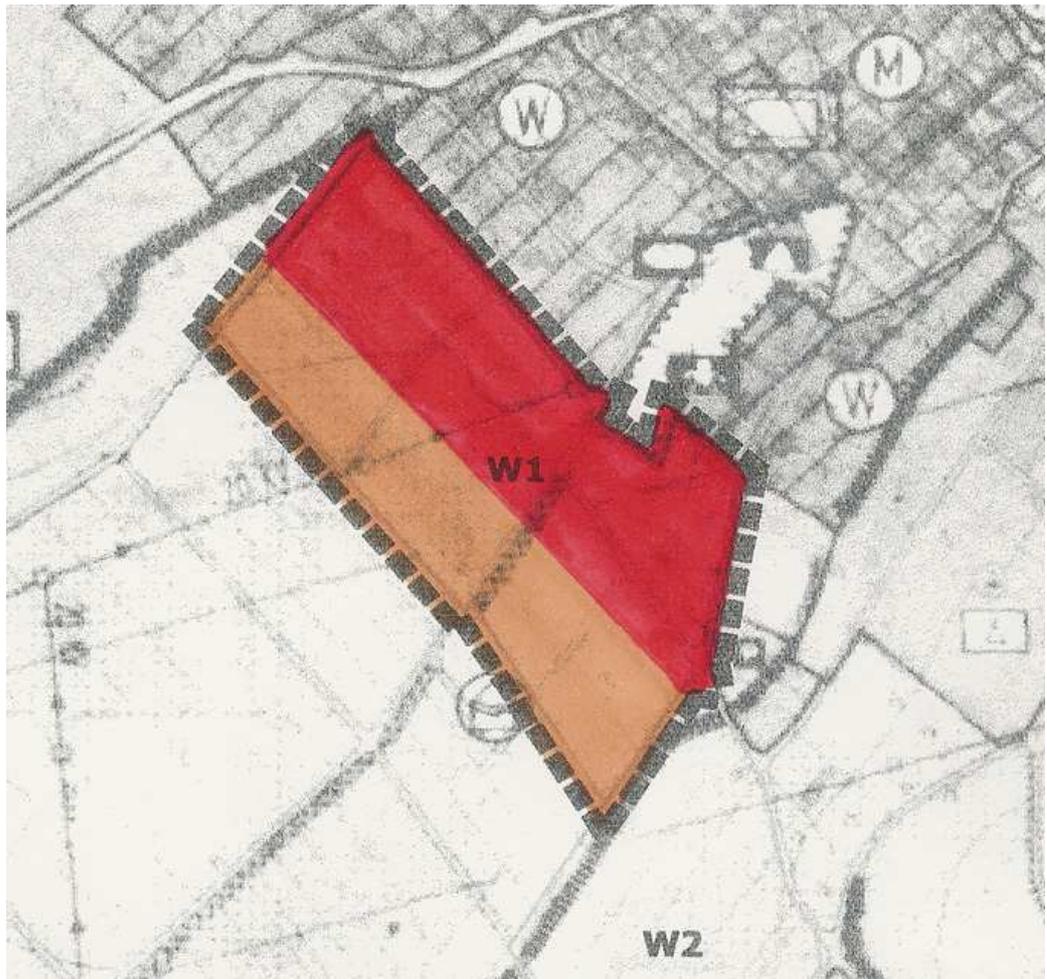


Abb. 11: städtebaulicher Abgrenzungsvorschlag W1

bb) Landespflege

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Westum und führt den Siedlungsbereich über leicht ansteigendem Gelände bis zur exponiert liegenden Geländekuppe. Auf Grund dieser topographischen Gegebenheiten sind Sichtbezüge bis in weite Teile des Rheintales und des Westerwaldes gegeben. Die visuellen Beeinträchtigungen sind erheblich und würden die ohnehin durch die ebenfalls östlich von Löhndorf beantragte Siedlungserweiterung zu erwartenden optischen Beeinträchtigungen in diesem Landschaftsraum noch verstärken. Aus

Sicht der Landespflege sollte das geplante Siedlungsvorhaben daher im westlichen Bereich aus den stark exponiert liegenden Flächen zurückgenommen werden.

bc) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht bittet die Lärmsituation hinsichtlich des südöstlich gelegenen Schießstandes (Entfernung ca. 200 m) zu klären.

bd) Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die angesprochenen Versickerungs- und Ver- sowie Entsorgungsprobleme auf Flächennutzungsplanebene abzarbeiten sind. Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit einer breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt werden. Eine ordnungsgemäße Erschließung ist herzustellen. Wenn eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, ist eine leitungsgebundene Entwässerung herzustellen.

be) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz kann einer Bebauung oder Geländeaufhöhung innerhalb eines Bereiches von 10 m entlang des betroffenen kleineren Gewässer III. Ordnung aus Gründen des Hochwasserabflusses und der Gewässerökologie nicht zustimmen.

Entlang des Gewässers sind grundsätzlich 10 m breite Gewässerrandstreifen von jeglicher Nutzung freizuhalten und der freien natürlichen Entwicklung der Gewässer zu überlassen. Die Flächen sollen als Ausgleichsflächen in das Eigentum der Stadt Sinzig übergehen. Auf die Möglichkeit einer Förderung des Gewässerrandstreifenankaufs mit Zuschüssen bis zu 80 % aus Mitteln der Wasserwirtschaftsverwaltung wird ausdrücklich hingewiesen.

Zudem wird auf § 76 LWG hingewiesen, d. h., dass alle Geländeänderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb eines 10 m breiten Streifens zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist.

Vorsorglich wird ergänzend darauf hingewiesen, dass für eventuelle Gewässer- ausbauten vorher eine wasserrechtliche Zulassung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich ist. Auf Abs. 1 des vorgenannten § 31 WHG wird hierbei verwiesen (Schaffung möglichst naturnaher Zustände bzw. deren Erhaltung).

bf) Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Wie bereits in der Stellungnahme aus dem Jahre 1997 dargestellt, wird seitens der Landwirtschaftskammer gebeten, die Belange des westlich vorgelagerten landwirtschaftlichen Betriebes sowie dessen mögliche Betriebserweiterung (Änderung oder Aufstockung der Tierhaltung) zu berücksichtigen. Der Abstand von 300 m sollte künftig eingehalten werden.

- bg) Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Cochem weist darauf hin, dass die verkehrliche Erschließung in der weiteren Planung auf ausreichende Leistungsfähigkeit geprüft wird.
- bh) Die EVM, Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler stellt fest, dass eine Versorgung des Plangebietes durch die Anbindung an die bestehenden Erdgasversorgungsleitungen in den angrenzenden Straßen gegeben ist. Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich in der Fortführung des „Lerchenweges“ durch das Plangebiet bereits eine Gasversorgungsleitung DN 200 befindet, die zur Versorgung des Stadtteils Löhndorf dient. Es wird um entsprechende Beachtung gebeten.
- bi) Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Kreises Ahrweiler weist darauf hin, dass sich in oder unmittelbar angrenzend an das Plangebiet W1 Altablagerungen befinden. Die Altablagerungen sind in dem nachstehenden Kartenausschnitt (Abb. 12) farblich gekennzeichnet. Nähere Auskünfte hierzu können bei der SGD Nord eingeholt werden.
- Zur Frage der Anfahrbarkeit der einzelnen Grundstücke kann erst im Rahmen der abschließenden verbindlichen Bauleitplanung eine Stellungnahme abgegeben werden.

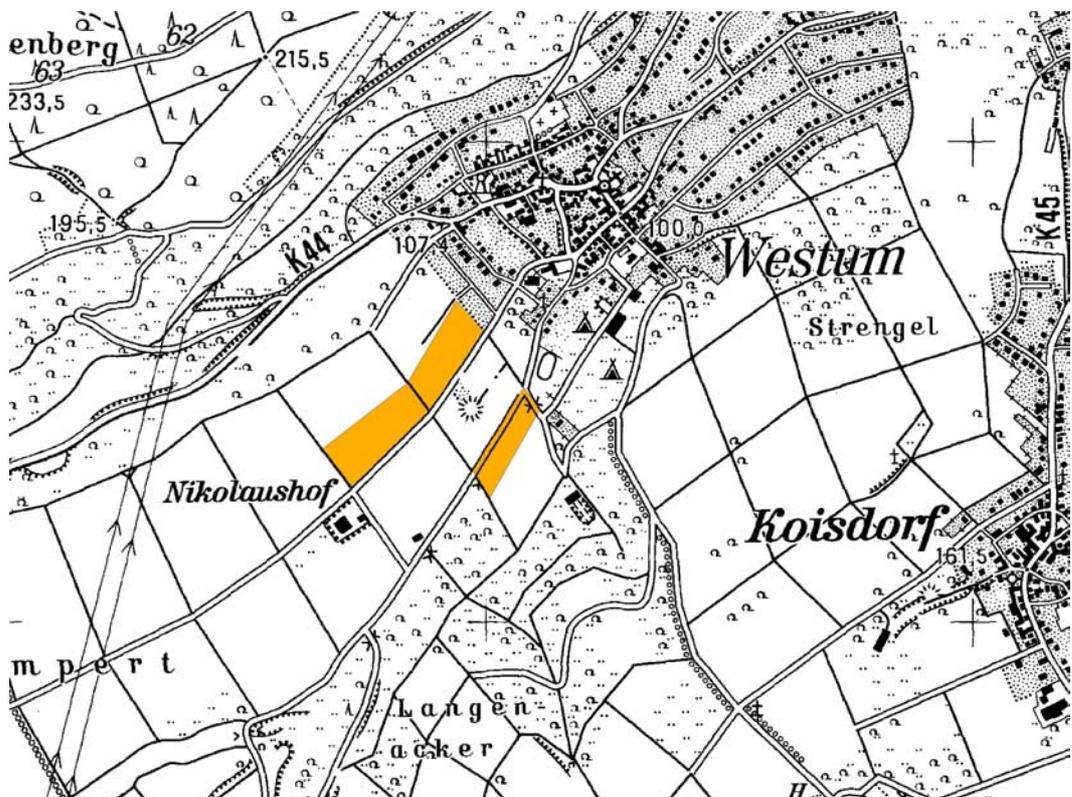


Abb. 12: Altlastenstandorte Westum

c) Landesplanerische Rahmenbedingungen

ca) Landesentwicklungsprogramm III LEP III

Nach Ziffer 3.2.1.1 sind Eigenart, Erlebnis und Erholungswert der Landschaft im Rahmen der städtebaulichen Planungen der Kommunen zu wahren und gute Böden zu schonen. Zwischen den Siedlungen sind möglichst weite zusammenhängende Freiräume zu erhalten.

Es sind die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass Landwirtschaft und Weinbau als leistungsfähige Wirtschaftszweige erhalten bzw. entwickelt werden. Für die Landwirtschaft sehr gut bzw. gut geeignete Böden sind in ausreichendem Umfang zu erhalten. Die Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll gemäß Ziffer 3.5.1.2 unter Beachtung ökologischer Belange nur dann in Betracht kommen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben nach seiner besonderen Zweckbestimmung und nicht nur teilweise auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

Nähere Festlegungen trifft das Landesentwicklungsprogramm III für die konkrete Fläche nicht.

cb) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Nach der Plankarte des Regionalen Raumordnungsplanes befindet sich die Fläche vollständig in einer landwirtschaftlichen Fläche sehr guter bis guter Eignung. Die besonders gut und gut geeigneten landwirtschaftlichen Flächen sind der Landwirtschaft zu erhalten. Sie dürfen nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Durch die Bauleitplanung sind diese Flächen vorrangig für die Landwirtschaft auszuweisen und zu sichern.

cc) Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald

Die Landwirtschaft und der Weinbau sollen nach Ziffer 4.2.4 (Grundsatz G1) als leistungsfähige Wirtschaftszweige erhalten bleiben und entwickelt werden.

In den als Dorfgebiet ausgewiesenen Ortsteilen ist sicherzustellen, dass die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe durch ausreichende Abstände zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben erhalten bleiben. Landwirtschaftliche Aussiedlungen sollen insbesondere nicht durch bauliche Maßnahmen eingeengt werden.

Nach der Plankarte befindet sich das Plangebiet in einer Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz. Im Bereich der Vorbehaltsflächen ist der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen (Grundsatz)

Zudem tangiert die Fläche im Südosten eine Vorrangfläche für die Landwirtschaft sowie in südlicher Richtung eine Vorbehaltsfläche für die Landschaft. Landwirtschaftliche Nutzflächen sehr guter bis guter Eignung, die als Vorranggebiete ausgewiesen sind, dürfen nicht für andere Nutzungen und Funktionen in Anspruch genommen werden, ihre landwirtschaftliche Nutzung ausschließen oder erheblich beeinträchtigen (Ziel gemäß Ziffer 4.2.4 RROPI-Entwurf).

d) Abwägung und Entscheidung

Ziele gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind nicht unmittelbar betroffen. Im Rahmen der örtlichen Konkretisierung der Vorrangfläche (künftige Vorrangfläche) für die Landwirtschaft kann hier davon ausgegangen werden, dass dieses künftige Ziel ebenfalls nicht beeinträchtigt ist. Die Landwirtschaftskammer hat jedenfalls im Zuge ihrer Stellungnahme nicht auf diesen Aspekt abgestellt.

Allerdings sollten bei dieser Fläche die Grundsätze der Landesplanung entsprechend berücksichtigt werden. Die Stadtteile Sinzig und Westum sind bereits zu einer einheitlichen Siedlungsstruktur zusammengewachsen. Dieses Zusammenwachsen wird durch das Baugebiet S1 „Auf dem Strengel II“ noch verstärkt und intensiviert. Dem Grundsatz der individuell wahrzunehmenden selbstständigen Siedlungseinheiten und der historisch gewachsenen Strukturen kann hier aufgrund der Vorprägung bereits heute keine Geltung mehr verschafft werden, insofern ist er in diesem Bereich funktionslos geworden. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass keine vergleichbare Situation zwischen den weiter auseinander liegenden Stadtteilen Westum und Löhndorf entsteht. Dies auch, da hierzwischen landwirtschaftliche Betriebe liegen, die durch die Ausweisung neuer Bauflächen weiter in ihrem Bestand oder aber ihrer Expansionsmöglichkeiten gefährdet werden könnten. Der Wechsel zwischen ländlich und städtisch geprägten Stadtteilen mit bewirtschafteten Acker- und Weideflächen geben dem Raum ihr typisches Gepräge und ihre Struktur. Diese sollte durch die Siedlungsentwicklung nicht gänzlich aufgegeben werden, da hiermit ein Attraktivitätsverlust verbunden wäre.

Vor diesem Hintergrund muss die Flächenausweisung auch im Kontext der Fläche L1 im Stadtteil Löhndorf bewertet werden. Deshalb empfehlen wir eine Reduzierung entsprechend Abb. 11 in westlicher Richtung in die Überlegungen einzubeziehen. Die empfohlene Rücknahme deckt sich zudem mit den Forderungen des Landschaftsbildschutzes, da gerade in diesem Bereich das Gelände stärker ansteigt und die visuellen Fernsichtbeziehungen insbesondere in das Rheintal deutlicher hervortreten.

Generell kann der Flächenausweisung als großflächige Siedlungserweiterung am Entlastungsstandort zur Deckung des Flächenbedarfs aber aus landesplanerischer Sicht zugestimmt werden, soweit eine Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes durch heranrückende Bebauung oder Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgeschlossen werden kann.

Wir gehen dabei davon aus, dass die Fläche L 1 entsprechend unseren Ausführungen reduziert und die Baugebiete L1 und W1 in den jeweils zugewandten Bereichen durch entsprechend verbindlich festgesetzte Maßnahmen in die Landschaft eingebunden werden, um den Effekt eines „Zusammenwachsens“ der beiden Stadtteile durch Ausbildung einer gestalteten und gliedernden Grünzäsur zu minimieren.

2.1.6.2 Fläche W2 „Im Kumpel“, Wohnbaufläche, 3,0 ha

a) Erläuterung

Das zur Darstellung als Wohnbaufläche beabsichtigte 3,0 ha große Areal ist im jetzigen Flächennutzungsplan als Grünfläche sowie als zu renaturierendes Fließgewässer dargestellt. Diese derzeit landwirtschaftlich auch faktisch genutzte Fläche südwestlich der Ortslage von Westum liegt vom Ortskern ca. 500 m entfernt. Sie ist ohne unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung. Hierzu ist nach Ausführung des Erläuterungsberichtes zunächst die Realisierung der Fläche W1 erforderlich.

b) Anregungen

ba) Aus städtebaulicher Sicht ist festzustellen, dass die Fläche W2, wie der Erläuterungsbericht selbst ausführt, nur durch eine vorzeitige Entwicklung der Fläche W1 im städtebaulichen Gefüge des Stadtteils Westum siedlungsstrukturell kontextualisiert werden kann. Hierzu ist jedoch zu bemerken, dass sich auch für den Fall, dass die Fläche W2 zeitlich nach einer Fläche W1 entwickelt wird und auch unabhängig davon, ob die Stadt Sinzig dem städtebaulichen Abgrenzungsvorschlag zu W1 folgt oder nicht, u.E. kein hinreichender siedlungsstruktureller Zusammenhang darstellen lässt. Sofern die Fläche W1 analog unserem o.g. Abgrenzungsvorschlag reduziert wird, würde dieser Umstand die dargelegten Aspekte im Hinblick auf diese Fläche nochmals verschärfen.

Die bewegte Topographie des Plangebietes und die vor Ort vorgefundene städtebauliche Gesamtsituation vermag, selbst bei einer (vorstehend als nicht unkritisch bewerteten) vollständigen Bebauung der Fläche W1, den Eindruck der anorganischen, bandartigen und fingerartigen Entwicklung in die freie Landschaft und der zusammenhanglosen Entwicklung einer fast als Splittersiedlung zu bezeichnenden singulären Außenbereichsfläche nicht zu verhindern. Die Fläche wird letztlich nicht am Eindruck des städtebaulichen Zusammenhanges des Stadtteil Sinzig teilhaben. Im Ergebnis ist also festzustellen, dass die Fläche W2 in ihrer gewählten Abgrenzung siedlungsstrukturell nicht in die städtebauliche Situation von Westum integrierbar erscheint.

Dadurch, dass sich nördlich des Hubertushofes die Ortslage Löhndorf durch die Fläche L1 stärker in Richtung Westum und in nördlicher Richtung vorschiebt, werden auch hier die Siedlungszäsuren zwischen den beiden Ortslagen verringert. Dies ist städtebaulich um so schwerwiegender, da bereits die Identifikation der Siedlungseinheiten Sinzig-Kernstadt und Westum durch die Baugebiete „Auf dem Strengel“ und „Auf dem Strengel II“ nicht mehr gegeben ist. Auf die Argumentation zur Fläche W1 kann diesbezüglich verwiesen werden.

Vor diesem Hintergrund empfehlen wir aus städtebaulicher Sicht dringend von der Flächenausweisung W2 vollständig Abstand zu nehmen.

bb) Landespflege

Die Planungsabsicht schiebt den Siedlungsrand anorganisch in die freie, bisher lediglich durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägte Landschaft. Hierbei werden sowohl die Bachaue, als auch die angrenzenden mäßig bis stark geneigten Hangbereiche überplant. Städtebauliche Entwicklungen in der engen räumlichen Situation von Fließgewässern und von bewegten Topographien sind immer mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden und würden an dieser Stelle auch bauliche Erwartungen im ökologisch ebenfalls sensiblen Umfeld hervorrufen. Unter diesem Aspekt halten wir die Planungsabsicht für bedenklich und empfehlen diese gegenüber sinnvollen Alternativen zurück zu stellen.

bc) Die Untere Wasserbehörde stellt fest, dass die angesprochenen Versickerungs- und Ver- sowie Entsorgungsprobleme auf Flächennutzungsplanebene abzuarbeiten sind. Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit einer breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt werden. Eine ordnungsgemäße Erschließung ist herzustellen. Wenn eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, ist eine leitungsgebundene Entwässerung herzustellen.

bd) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz teilt mit, dass einer Bebauung oder Geländeaufhöhung innerhalb eines Bereiches von 10 m entlang des betroffenen kleinen Gewässers III. Ordnung aus Gründen des Hochwasserabflusses und der Gewässerökologie nicht zugestimmt werden kann.

Entlang dieses Gewässers sind grundsätzlich ausreichend, mindestens 10 m breite Gewässerrandstreifen von jeglicher Nutzung freizuhalten und der freien natürlichen Entwicklung der Gewässer zu belassen. Die Flächen sollten als Ausgleichsflächen in das Eigentum der Stadt Sinzig übergehen. Auf die Möglichkeiten einer Förderung des Gewässerrandstreifenkaufs mit Zuschüssen bis zu 80 % aus Mitteln der Wasserwirtschaftsverwaltung wird ausdrücklich hingewiesen.

Zudem wird auf § 76 Landeswassergesetz (LWG) hingewiesen, nach dem alle Geländeänderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb eines 10 m breiten Streifens zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist.

Zudem wird ergänzend vorsorglich darauf hingewiesen, dass für eventuelle Gewässerausbauten eine vorherige wasserrechtliche Zulassung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich ist. Auf Abs. 1 des vorgenannten § 31 WHG wird dabei besonders hingewiesen, wonach möglichst naturnahe Zustände geschaffen bzw. erhalten werden sollen.

be) Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz bittet die Flächendarstellung auf rd. 1,5 ha zu reduzieren.

- bf) Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Cochem bittet die verkehrliche Erschließung (Straßennetz des Stadtteils Westum) in der weiteren Planung auf eine ausreichende Leistungsfähigkeit zu prüfen.
- bg) Die EVM, Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler teilt mit, dass eine Versorgung mit Erdgas möglich ist, allerdings sind die notwendigen Bachquerungen zu berücksichtigen.
- bh) Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Kreises Ahrweiler teilt mit, dass im bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet Altablagerungen vorgefunden wurden, die im Kartenausschnitt (vgl. Abb. 12 in Kapitel 2.1.6.1 Lit. b, Unterkapitel bi) gekennzeichnet sind. Nähere Auskünfte hierzu können bei der SGD Nord eingeholt werden. Im übrigen wird auf die Stellungnahme zur Fläche W1 (s. Kapitel 2.1.6.1 Buchstabe b-bi) verwiesen.

c) Landesplanerische Rahmenbedingungen

- ca) Landesentwicklungsprogramm III LEP III
Nach Ziffer 3.2.1.1 LEP III darf die Siedlungstätigkeit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht nachhaltig beeinträchtigen. Eigenart, Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft sind zu wahren und gute Böden zu schonen. Zwischen den Siedlungen sind möglichst weite zusammenhängende Freiräume zu erhalten. Dem Befestigen oder Erweitern bestehender Splittersiedlungen ist entgegenzuwirken. Generell geht das LEP III von einer geordneten Siedlungsentwicklung aus.
- cb) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald typisiert auch diese Fläche als landwirtschaftliche Fläche sehr guter bis guter Eignung. Die besonders gut und gut geeigneten landwirtschaftlichen Flächen sind der Landwirtschaft zu erhalten. Sie dürfen nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Durch die Bauleitplanung sind diese Flächen vorrangig für die Landwirtschaft auszuweisen und zu sichern.
- cc) Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald
Der in Aufstellung befindliche Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald definiert diesen Bereich als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft. Hier kann insoweit auf die vorangegangenen Ausführungen im Hinblick auf die Anforderungen an diese Raumkategorie verwiesen werden.
Bei neuen Siedlungen und Siedlungserweiterungen sind Erschließungskonzepte und Bauformen zu wählen, die möglichst wenig Fläche beanspruchen und höhere Wohnsiedlungseinheiten ermöglichen. Nach Ziffer 2.2 soll sich die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete an die Siedlungsstruktur anpassen und an bestehenden Infrastruktureinrichtungen orientieren.

Nach Ziffer 4.2.1 (Ziel Z2) sind für die Erhaltung und Entwicklung natürlicher Gewässer-Auen-Systeme Gewässer mit Vorrang für die natürliche Fließgewässerentwicklung auszuweisen. Die Auen-Systeme sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

d) Abwägung und Entscheidung

Im Hinblick auf die Betroffenheit des Gewässers III. Ordnung und der künftigen Zielaussagen des neuen Regionalplanes kann zunächst auf die Aussagen zur Fläche S2 verwiesen werden.

Die Fläche W2 weist keine inneren Bezüge und unmittelbare Anbindung an die Siedlungsfläche von dem Sinziger Stadtteil Westum auf. Diese kann lediglich teilweise über eine vorhergehende Verwirklichung und Umsetzung der Fläche W1 überhaupt dargestellt werden. Dennoch wird sie über die Zäsur im unmittelbar nordöstlich angrenzenden Bereich nur in unzureichender Weise in den Kontext des vorhandenen Siedlungsgefüges eingebunden. Dies entspricht weder den Grundsätzen einer geordneten Siedlungsentwicklung nach Landesentwicklungsprogramm III, noch den künftigen Anforderungen des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald im Hinblick auf die entsprechende Orientierung an den vorgefundenen Infrastrukturen und Siedlungsstrukturen. Dieser Umstand wird noch verstärkt, da vorstehend empfohlen wurde, die Fläche W1 in östlich/südöstlicher Richtung zu reduzieren, um sowohl die Abstände zum vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb als auch die Schonung der landwirtschaftlich hochwertigen Böden unter Aufnahme der bisherigen Siedlungsstruktur zu ermöglichen. Nach dieser Reduzierung würde die Fläche W2 insulär als Splittersiedlung in die freie Landschaft hineinragen.

Ferner ergeben sich stärkere visuelle Fernwirkungen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes, da dieser Bereich aufgrund der dort ansteigenden, teilweise stark geneigten Topographie weithin einsehbar ist.

Weiterhin schiebt die Fläche W2 im Bereich einer landwirtschaftlichen Vorbehaltsfläche den Siedlungsrand stärker zum vorhandenen und ausgeübten Aussiedlerhof (Nikolaushof) vor. Sowohl hinsichtlich der Immissionsaspekte als auch bezüglich des Wegfalls landwirtschaftlich hochwertiger Böden halten wir die Flächenausweisung mithin auch aus landwirtschaftlicher Sicht für nicht unproblematisch. Insoweit werten wir unter Beachtung der vorstehenden kritischen städtebaulichen Aspekte das Erhaltungsinteresse der Landwirtschaft der gut geeigneten Böden am konkreten Standort vorrangig vor dem Interesse einer Siedlungsflächenausweisung.

Nach alledem empfehlen wir dem Planungsträger unabhängig von der künftigen Zielformulierung hinsichtlich des Fließgewässers dringend, von der Flächenausweisung W2 Abstand zu nehmen. Sollte der Planungsträger dennoch an der Planung festhalten, so sind hinreichend gewichtige, städtebaulich relevante Gründe vorzutragen, die den mit besonderem Gewicht zu berücksichtigenden Grundsätzen von Landesplanung und Raumordnung diesem konkreten Standort entgegengehalten werden können.

2.2 Gewerbliche Bauflächen

2.2.1 Stadtteil Löhndorf

2.2.1.1 Fläche L4 „Auf der Albach“, Gewerbliche Baufläche, 28,1 ha

a) Erläuterung

Die zur Ausweisung als gewerbliche Baufläche beabsichtigte Fläche ist im jetzigen verbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Der Bereich nordwestlich der Ortslage von Löhndorf zwischen der BAB A 61 und der BAB A 571 liegt ca. 500 m vom Ortskern Löhndorf entfernt. Die derzeitig überwiegend landwirtschaftlich genutzte künftige Siedlungsfläche soll in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Dies entspricht einer Anregung des Raumnutzungskonzeptes „Nördlicher Mittelrhein“ zur Nutzung des Potentials für die Ansiedlung eines großflächigen autobahnnahen kommunalen Gewerbegebietes der Stadt Sinzig. Der Erläuterungsbericht weist dabei die Ver- und Entsorgung insgesamt als problematisch aus.

b) Anregungen

ba) Aus städtebaulicher Sicht ist festzustellen, dass die Ausweisung der gewerblichen Baufläche in teilweise unmittelbarer Zuordnung zu den vorhandenen bzw. beabsichtigten Wohngebieten/Wohnbauflächen im Stadtteil Löhndorf zu Immissionsschutzkonflikten führen kann. Hier sollte im weiteren Verfahren über eine stärkere Trennung dieser sich teilweise ausschließenden Nutzungen nachgedacht werden.

bb) Landespflege

Der Planbereich umfasst im westlichen Teil Relikte von Streuobstwiesen, Feldgehölzen, Saumgesellschaften etc. Auf Grund der Zuordnung im Naturraum erfüllt dieser Bereich einen wichtigen Trittstein für den Biotop- und Artenschutz zwischen Siedlungsbereich und ausgeräumter Feldflur sowie der BAB A 61. Aus Sicht der Landespflege sollte daher das Plangebiet unter Berücksichtigung dieser ökologischen Aspekte in diesem Bereich reduziert werden.

bc) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht teilt mit, dass die geplante gewerbliche Baufläche unmittelbar an das bestehende Wohngebiet im Bereich „Heimersheimer Straße“, „Am Leerender“ und „Auf der Albach“ sowie an die geplante Wohnbaufläche L3 angrenzt. Insoweit bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die Planung.

bd) Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler teilt mit, dass eine Auswertung des Erläuterungsberichtes und der hierin beschriebenen Flächenneuausweisungen ergeben hat, dass die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler im wesentlichen von einer Planung unmittelbar berührt ist. Es handelt sich dabei um die geplante Ausweisung der neuen gewerblichen Baufläche in einer Größenordnung von ca.

28,1 ha in nordwestlicher Ortsrandlage des Stadtteiles Löhndorf zwischen der BAB A 571 und der BAB A 61.

Aus den vorgelegten Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Darstellung dieser gewerblichen Baufläche der Anregung des Raumnutzungskonzeptes „Nördlicher Mittelrhein“ zur Nutzung des Potentials für die Ansiedlung eines großflächigen, autobahnnahen, kommunalen Gewerbegebietes im Stadtteil Löhndorf entspricht.

Aus Sicht der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler kann der Ausweisung eines neuen kommunalen Gewerbegebietes nahe der östlichen Stadtgebietsgrenze nur unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass in der weiteren Bauleitplanung definitiv ein Ausschluss von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt-relevanten Sortimenten erfolgt. Ohne diese Feinsteuerung innerhalb der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist zu befürchten, dass sich dem allgemeinen Trend folgend auch im Bereich dieser gewerblichen Bauflächen Discountmärkte und andere Einzelhandelsbetriebe in verkehrsgünstiger Lage ansiedeln werden. Angesichts der räumlichen Nähe zu den östlichen Stadtteilen von Bad Neuenahr-Ahrweiler und der guten Erreichbarkeit ginge diese Entwicklung zu Lasten der Funktionsfähigkeit der gewachsenen Ortskerne und würde ggf. zu einem spürbaren Kaufkraftabfluss führen. Sofern entsprechende Nutzungseinschränkungen in der weiteren Bauleitplanung Berücksichtigung finden, bestehen gegen die Gewerbeflächenausweisungen keine grundsätzlichen Bedenken, nicht zuletzt, da im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler unter Berücksichtigung der spezifischen städtischen Leitbilder (u.a. vorrangige Ansiedlung von Betrieben, die dem Charakter der Gesundheits- und Fitnessregion entsprechen; Sicherung und Ausbau der Standortvorteile im Bereich der „weichen“ Standortfaktoren – Kultur-, Bildungs-, Dienstleistungsangebote, Freizeitqualitäten etc.) bewusst auf eine Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen verzichtet wurde. Zur Deckung des zukünftigen Eigenbedarfs für den „störenden“ gewerblichen Bereich wird statt dessen eine Kooperation mit den Nachbargemeinden angestrebt.

Abschließend ist aus Sicht der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler festzustellen, dass alle übrigen Entwicklungsvoraussetzungen der Stadt Sinzig, insbesondere bezüglich künftiger Wohnbauflächen, sonstige Bauflächen und Verkehrsplanungen mit den Belangen der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler vereinbar sind und insbesondere im hier anstehenden Vorstadium der eigentlichen Bauleitplanung keiner weiteren Kommentierung bedürfen.

- be) Die Untere Wasserbehörde teilt mit, dass die angesprochenen Versickerungs- und Ver- sowie Entsorgungsprobleme auf Flächennutzungsplanebene abzuarbeiten sind. Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit einer breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt werden. Eine ordnungsgemäße Erschließung ist herzustellen. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine leitungsgebundene Entwässerung herzustellen.

- bf) Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz trägt vor, dass die Fläche eine zusammenhängende Wirtschaftseinheit darstellt, die der Grünland- und ackerbau-lichen Nutzung unterliegt. Bewirtschaftet wird diese Fläche u. a. von den Voll-erwerbsbetrieben Stollwerk und Krahe. Es wird um eine dem tatsächlichen Be-
darf angepasste Planung unter Beachtung eventuell vorhandener, noch zur Ver-
fügung stehender Gewerbeflächen im Stadtgebiet gebeten.

- bg) Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Cochem bittet im Hinblick auf die an
das Plangebiet angrenzende Autobahn den Landesbetrieb Straßen und Ver-
kehr, Autobahnamt Montabaur, zu beteiligen.
Generell bestehen gegen das Plangebiet Bedenken. Es ist nicht ersichtlich, wie
die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgen soll. Ein neuer An-
schluss an die K 44 wird für problematisch erachtet, eine Anbindung durch be-
stehende Wohngebiete dürfte aus immissionsschutzrechtlichen Gründen aus-
scheiden. Infolge dessen werden durch den Landesbetrieb weitere Abstimmun-
gen bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung für erforderlich erach-
tet.

- bh) Die IHK Koblenz begrüßt die Ausweisung der gewerblichen Baufläche, um die
Nachfrage nach gewerblichen Nutzungen zu befriedigen.

- bi) Die EVM, Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler teilt mit, dass eine Erschließung des
Gewerbegebietes mit Erdgas über die Anbindung an die vorhandenen Versor-
gungsleitungen in den Straßen „Auf der Albach“ und „Heimersheimer Straße“
und „Vehner Straße“ (K 46) möglich ist. Ebenso wäre eine Verlängerung der
Leitung aus der Straße „Auf der Albach“ auf die K 44 und von dort in das Plan-
gebiet machbar.

- bj) Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Kreises Ahrweiler weist darauf hin, dass sich im
oder unmittelbar angrenzend an das Plangebiet eine Altablagerung befindet, die
dem Kartenausschnitt Abb. 12 (vgl. Ziffer 2.1.4.1 dieser Stellungnahme) ent-
nommen werden kann.

c) Landesplanerische Rahmenbedingungen

ca) Landesentwicklungsprogramm III LEP III

Nach Ziffer 3.4.2.1 LEP III ist zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung
und eines umweltverträglichen Strukturwandels durch die Bauleitplanung im
Rahmen der Standortvorsorgeplanung die Bereitstellung eines ausreichenden
und attraktiven Baulandangebotes für gewerbliche und industrielle Nutzungen
sicherzustellen. Die Arrondierung vorhandener Gewerbestandorte soll dabei
genutzt werden, ehe weitere Standorte entwickelt werden.
Zudem ist der Bereich der Stadt Sinzig als „Standortbereich mit besonderen
Entwicklungsimpulsen“ ausgezeichnet.

cb) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Nach Ziffer 3.1 des aktuellen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald kommt bei allen Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der Erhaltung bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze ein hohes Gewicht zu. Dabei ist den Erfordernissen des Umweltschutzes jedoch Rechnung zu tragen. Zur schwerpunktmäßigen Ausweitung des produzierenden Gewerbes ist nach Ziffer 3.1.1 unter anderem die Stadt Sinzig als gewerblicher Entwicklungsort ausgewiesen. Neuausweisungen von Gewerbeflächen sollen in den Verdichtungsräumen unter dem Gesichtspunkt der Stärkung der polyzentrischen Raumstruktur erfolgen.

Die Entflechtung vorhandener Gemengelagen darf nicht zu siedlungsstrukturellen Nachteilen infolge Verödung der Alt- oder Beeinträchtigung der Ersatzgebiete, verbunden mit übermäßiger Flächeninanspruchnahme führen.

Im Regionalen Raumordnungsplan ist dieser Bereich in südöstlicher Richtung als landwirtschaftliche Fläche mit sehr guter bzw. guter Eignung typisiert. Die besonders gut und gut geeigneten landwirtschaftlichen Flächen sind der Landwirtschaft zu erhalten. Sie dürfen nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Durch die Bauleitplanung sind diese Flächen vorrangig für die Landwirtschaft auszuweisen und zu sichern.

cc) Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald

Die gewerbliche Entwicklung, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, soll von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die bereits einen bedeutsamen Gewerbeansatz aufweisen, die hierfür besonders geeignet sind und in denen das produzierende Gewerbe verstärkt werden soll. Die weitere gewerbliche Entwicklung soll zudem räumlich in den Gemeinden konzentriert werden, die bereits einen bedeutenden Gewerbeansatz aufweisen und daher die erforderlichen Infrastrukturausstattungen weitgehend vorhalten.

In gewerblichen Bauflächen sollen nach Grundsatz G5 der Ziffer 2.2.5 RROPI-Entwurf Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Großflächigkeit ausgeschlossen werden, wenn in der Gemeinde Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel bereits ausgewiesen sind.

Nach der Planurkunde grenzt das östliche Plangebiet in einer Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz an. In diesen Vorbehaltsflächen ist der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen (Grundsatz).

Das westliche Plangebiet befindet sich in einer Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft. Die entsprechend an diese Raumkategorie zu stellenden Anforderungen können den vorgenannten Kapiteln detaillierter entnommen werden.

Zudem überlagern sich Teilbereiche der Fläche mit einem geplanten regionalen Grünzug. In den regionalen Grünzügen sind nur Vorhaben zulässig, die die Freiraumfunktionen nicht beeinträchtigen oder die unvermeidlich oder in überwiegend öffentlichem Interesse notwendig sind. Neue Siedlungsgebiete bzw. eine flächenhafte Besiedlung sind innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig (Ziel gem. Ziffer 4.1).

d) Abwägung und Entscheidung

Generell ist festzustellen, dass der Stadt Sinzig sowohl nach Landesentwicklungsprogramm III als auch nach dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald die Funktion eines gewerblichen Standortes zukommt. Diese Funktionen sind vor dem Hintergrund des Bonn-Berlin-Ausgleiches in dem als „Raum mit besonderen Entwicklungsimpulsen“ dargestellten Bereichen auch auszubauen und zu verfestigen. Hierzu ist die Ausweisung von geeigneten Flächen im Rahmen einer Angebotsplanung erforderlich.

Die mikrostandörtlichen Anforderungen an ein großflächiges Gewerbegebiet sind vor dem Hintergrund der unmittelbaren Anbindung an die Bundesautobahn BAB A 61 und der grundsätzlich geeigneten Topographie des Geländes vorliegend generell gegeben.

Im Hinblick auf die regionalplanerisch bedeutsamen Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft können die Bereiche hier als zwar aufgrund ihrer Größenordnung nicht als vernachlässigbar zurückgestellt werden, allerdings ist durchaus festzustellen, dass lediglich ein untergeordneter Teil der Flächen von landwirtschaftlich hoher Eignung hier tangiert wird. Andererseits sind diese Flächen für die örtlichen Landwirte von erheblicher Bedeutung. Dies wird durch die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer bestätigt.

Vergleichbares gilt für die entsprechende Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz, deren Ausweisung generell durch die Aussagen der unteren Landespflegebehörde gestützt werden. Insoweit muss im Zuge der örtlichen Konkretisierung davon ausgegangen werden, dass entsprechend geschützte Flächen überplant werden sollen.

Andererseits ist generell ein großflächiger Bedarf nachgewiesen. Ziele i.S. des § 1 Absatz 4 BauGB sind dem Standort generell nicht entgegenzuhalten.

Das Raumnutzungskonzept „nördlicher Mittelrhein“ empfiehlt als informelle regionalplanerische Grundlage, eine entsprechende gewerbliche Entwicklung am verfahrensgegenständlichen Standort. Insbesondere im Hinblick auf die Bewertung zum Standort S5 und unter Beachtung des definierten Flächenbedarfs halten wir es trotz der Überplanung der landwirtschaftlichen und ökologischen Vorbehaltsflächen generell für vertretbar, an diesem Standort ein großflächiges Gewerbegebiet für die Stadt Sinzig auszuweisen. Gegenstand der Betrachtung ist dabei die Stadt Sinzig insgesamt, so dass der Standort Löhndorf die Potentiale zur Aufnahme der Gesamtgewerbeflächenbedarfe für die Stadt Sinzig bereit hält. Vor diesem Hintergrund können im Einzelfall die regionalplanerisch bedeutsamen Aspekte der Landwirtschaft und des Arten- und Biotopschutzes dem Entwicklungserfordernis untergeordnet werden, was nicht von der Notwendigkeit der entsprechenden Berücksichtigung der Aspekte im Bauleitplanverfahren entbindet.

Hierbei ist zu beachten, dass die derzeit geplanten gewerblichen Bauflächen bis unmittelbar an vorhandene bzw. beabsichtigte Wohnbauflächen heranreichen. Hier sind im Zuge der weiteren Planung Immissionskonflikte zu lösen und entsprechend abzuarbeiten. Vor dem Hintergrund der ohnehin zunächst erforderlichen Flächenreduzierung (vgl. Kapitel 0.5.2.2) halten wir aber die generelle Ausweisung der Fläche

im Rahmen der in Kapitel 0.5.2.2 dieser Stellungnahme definierten Grenzen von 21,8 ha für vertretbar. Auf die dort genannte Gesamt-Größenordnung einer möglichen Flächenausweisung für die Stadt Sinzig weisen wir jedoch ausdrücklich in diesem Kontext noch einmal hin.

Wir setzen bei unserer Zustimmung voraus, dass die im Verfahren vorgetragene regionalplanerisch relevanten Bedenken der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler (vgl. auch den oben zitierten Grundsatz des neuen Regionalen Raumordnungsplanes) im Hinblick auf den Ausschluss einer (auch kleinflächigen) Einzelhandelsentwicklung v.a. mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Bereich der künftigen Gewerbefläche im Rahmen des Verfahrens zur verbindlichen Bauleitplanung entsprechend Berücksichtigung finden. Bereits der Flächennutzungsplan sollte aufgrund der regionalplanerischen Verankerung dieser Aspekte u.E. im Erläuterungsbericht zu dieser Thematik Aussagen für die künftige Bebauungsplanung enthalten.

Ferner gehen wir davon aus, dass die hier erfolgte Zurückstellung der landwirtschaftlichen Belange nicht zu einer Existenzgefährdung einzelner Betriebe führen wird. Dieser Aspekt ist durch den Planungsträger im weiteren Verfahren ebenfalls abzuklären und ggfls. zu lösen.

Bei der notwendigen Flächenreduzierung (vgl. Ziffer 0.5.2.2) ist im Zuge der Abwägung die jeweilige Gewichtigkeit und die grundsätzliche Bedeutung der einzelnen Belange zu ermitteln. Zum jetzigen Zeitpunkt kann unsererseits keine Empfehlung hinsichtlich der konkreten Verortung der Reduzierung erfolgen, da nicht erkennbar ist, welche Aspekte (Abstand zur Wohnbebauung, ökologische Wertigkeit, landwirtschaftliche Bedeutung) aufgrund der unterschiedlichen Betroffenheiten als konkret schützenswerter einzustufen sind. Allerdings ist die Betroffenheit des regionalen Grünzuges zu ermitteln und bei der Abgrenzung gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten.

Nach alledem stimmen wir mit den vorgenannten Maßgaben der beabsichtigten gewerblichen Bauflächenausweisung landesplanerisch zu.

2.2.2 Stadtteil Sinzig

2.2.2.1 Fläche S5 „Am roten Kreuz“, Gewerbliche Baufläche, 4,0 ha

a) Erläuterung

Die Fläche ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und soll künftig als gewerbliche Baufläche im neuen Flächennutzungsplan dargestellt werden. Die ca. 800 m vom Stadtkern entfernte Gewerbefläche, unmittelbar westlich der B 9 hat einen Umfang von rd. 4 ha. Sie liegt im unmittelbaren südlichen und östlichen Anschluss an vorhandene bzw. geplante wohnbauliche Entwicklungen. Im südlichen Bereich tangiert sie Waldflächen.

b) Anregungen

ba) Aus städtebaulicher Sicht ist festzustellen, dass es sich hier um eine anorganisch bandartige Entwicklung handelt, die fingerartig in die freie Landschaft vorschiebt. Insbesondere ist dieser Bereich noch als einzig unbebaute grüne Kaltlufttransport- und Kaltluftentstehungsfläche in Bereichen mit einer unmittelbaren Zuordnung zur Stadt Sinzig in der Tallage des Rheintals weitgehend frei von baulichen Anlagen. Durch eine Bebauung würden nachteilige klimatische Entwicklungen zu erwarten sein.

Darüber hinaus würde die städtebauliche Entree-Situation im Siedlungszusammenhang zur Kernstadt Sinzig, die sich zumindest westlich der B 9 derzeit als weitestgehend hinreichend gestaltet und in die Umgebung eingebunden darstellt, auch auf dieser Seite der B 9 visuell erheblich beeinträchtigt.

Ferner ist für den südlichen Teil des Plangebietes zu beachten, dass Schutzabstände im Rahmen der Anbauverbotszone zur Bundesstraße B9 einerseits und zum Wald andererseits nur schwerlich eine ökonomisch sinnvolle gewerbliche Bebauung zulassen.

Auch ist festzustellen, dass die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in diesem Bereich die Immissionsbelastung für die topographisch darüber und räumlich angrenzend liegenden, ausschließlich als Wohngebiete genutzte Bereiche erheblich verschärfen würde.

Im Hinblick auf den vorstehend definierten Gewerbestandort an der BAB A 61 (Stadtteil Löhndorf), der auch aus dem Raumnutzungskonzept „Nördlicher Mittelrhein“ entwickelt ist sowie unter Beachtung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Sinzig halten wir die Fläche S5 städtebaulich schlechterdings für nicht mehr vertretbar. Aus städtebaulicher Sicht wird daher dringend empfohlen, die Fläche in Wegfall zu bringen.

bb) Landespflege

Die bandartige Ausweisung von Gewerbeflächen entlang der B 9 zwischen den Ortslagen Sinzig und Bad Breisig halten wir aus Sicht der Landespflege für bedenklich. Optisch werden hierbei die beiden Siedlungsbereiche zusammengeführt und die ohnehin bereits an beiden Ortseingängen durch Gewerbeansiedlungen eingetretenen visuellen Belastungen des Landschaftsbildes wesentlich verstärkt.

Gleichzeitig werden durch die Überplanung extensive Grünlandflächen und Reste von Streuobstwiesen und damit ökologisch wertvolle Landschaftselemente überplant, die für den Biotop- und Artenschutz von hoher Bedeutung sind. Unter diesem Aspekt sollte aus Sicht der Landespflege wenn überhaupt, nur der nordöstliche Bereich bis zum Schnittpunkt des Planbereichs S 4 als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

- bc) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht verweist in ihrer Stellungnahme grundsätzlich auf ihre Ausführungen zur Fläche S4. Soweit ausreichende Schutzabstände nicht eingehalten werden können, ist die zulässige Nutzung des Plangebietes im Rahmen der weiteren Bauleitplanung entsprechend einzuschränken.
- bd) Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist aus Sicht der Hydrogeologie darauf hin, dass die Fläche S5 voraussichtlich in der zukünftigen Zone III A des Wasserschutzgebietes liegt, so dass von erhöhten Anforderungen hinsichtlich des vorbeugenden Grundwasserschutzes ausgegangen werden muss. Es wird bereits jetzt um entsprechende Berücksichtigung gebeten.
- be) Die Untere Wasserbehörde teilt mit, dass, soweit sich die Änderungsbereiche in Wasserschutzgebietszonen oder im Heilquellenschutz befinden, die jeweiligen Rechtsverordnungen zu beachten sind. Es sollten daher aufgrund der beabsichtigten Änderung der Wasserschutzgebietszone III B in III A die Anforderungen an die Zone III A bei den Planungen bereits jetzt berücksichtigt werden.
- bf) Das Forstamt Ahrweiler teilt mit, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne zum angrenzenden Wald von dessen Rand ein Abstand von bis zu 30 m zum Schutz vor umstürzenden Bäumen eingehalten werden muss.
- bg) Durch die vorgesehene Bebauung werden Wasserschutzgebiete berührt. Hierauf weist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz hin. Die Schutzbestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung bzw. der Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, DVGW-Arbeitsblatt W 101, sind zu beachten. Die nachrichtliche Übernahme der betroffenen Wasserschutzgebiete in die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist sicherzustellen.
- bh) Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Cochem teilt mit, dass die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B 9 zu beachten ist. Die verkehrliche Erschließung muss über das bestehende innerörtliche Straßennetz erfolgen.
- bi) Die Industrie- und Handelskammer Koblenz begrüßt die Gewerbeflächenausweisung, um die Nachfrage nach gewerblichen Nutzungen zu befriedigen.
- bj) Die EVM, Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler teilt mit, dass im Wirtschaftsweg parallel der B 9 hangseitig eine Gashochdruckleitung DN 300 PN 16 liegt. Hierdurch besteht auch generell die Möglichkeit das Gewerbegebiet mit Erdgas zu versorgen.

c) Landesplanerische Rahmenbedingungen

ca) Landesentwicklungsprogramm III LEP III

Zunächst wird auf die bereits mehrfach zitierten allgemeinen landesplanerischen Grundsätze zur geordneten Siedlungsentwicklung hingewiesen. Insbesondere das Freihalten der Talbereiche der Flusstäler sowie das Verhindern von unorganischen, bandartigen Entwicklungen im Rahmen der für Ortsplanung und Städtebau formulierten landesplanerischen Grundsätze wird hier ausdrücklich zum Gegenstand der Betrachtung.

Im Hinblick auf die Grundsätze der gewerblichen Entwicklung des Mittelzentrums und gewerblichen Entwicklungsortes Sinzig im „Raum mit besonderen Entwicklungsimpulsen“ kann auf die Erläuterungen im voranstehenden Kapitel verwiesen werden.

Der Talbereich des Rheintales ist zudem generell Gegenstand der Vernetzungssachse für den Arten- und Biotopschutz von landesweiter Bedeutung. Diese läuft nicht lediglich ausschließlich entlang der Uferbereiche des Rheines, sondern bezieht auch die Randbereiche mit ein, insoweit sie Vernetzungsfunktionen zwischen Hang und Rheinaue wahrnehmen.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm III grenzt die Fläche unmittelbar an einen Wassersicherungsraum an. Das LEP III formuliert in Ziffer 3.8.2 das zu beachtende Ziel, dass, soweit die Voraussetzungen zur Festsetzung von konkreten Schutzgebieten nicht gegeben sind, die zur Wasserversorgung langfristig benötigten Flächen gegen alle abträglichen Nutzungen und Einwirkungen zu sichern sind. Für die dargestellten Wassersicherungsbereiche sind andere Planungen nur unter dem Vorbehalt der nachgewiesenen Umweltverträglichkeit möglich.

Im übrigen wird auf die vorgetragenen klimatisch relevanten Aspekte des Landesentwicklungsprogramms III (vgl. Karte 6 des Anhangs zum Leitbild zum Ressourcenschutz sowie Textkarte 12) ausdrücklich verwiesen.

cb) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Hinsichtlich der Siedlungsstruktur bzw. der regionalplanerischen Grundsätze zum Städtebau und zur Siedlungsentwicklung der Region kann auf das bereits oben Dargelegte verwiesen werden.

Die Fläche befindet sich zudem in einem Bereich mit einem größeren Anteil an Wasserschutzgebieten, in der eine Vergrößerung der Wasserentnahme notwendig ist.

cc) Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald

Im künftigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sind für diesen Bereich unterschiedliche Aspekte mit landschafts- und naturschützendem Schwerpunkt formuliert. Die Fläche befindet sich zunächst im Randbereich eines Regionalen Grünzuges. Im Hinblick auf die Ziele, die sich aus der Typisierung Grünzäsur ergeben, kann auf die Aussagen zur Fläche S3 verwiesen werden. Die Stellungnahme der Landespflege konkretisiert diesen Grünzug auf örtlicher Ebene. Demzufolge sind im Plangebiet weitestgehend solche ökologische

Strukturen vorzufinden, die die Funktionen übernehmen, wegen derer die regionalen Grünzügen dargestellt werden.

Ferner befindet sich das Plangebiet in einer künftigen Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz sowie im Bereich einer Siedlungszäsur, die beide als Grundsätze von Landesplanung und Raumordnung formuliert sind. Hinsichtlich der Anforderungen an diese Gebietstypisierungen kann auf die vorstehenden Ausführungen hingewiesen werden.

Auch ist die Typisierung des Rheintals als thermischer Belastungsraum sowie die hierzu formulierte grundsätzliche Anforderung einer stärkeren Berücksichtigung klimatischer Belange im Zuge der Planung zu berücksichtigen.

Für die Entwicklung von Gewerbeflächen kommen vor allem größere, zusammenhängende Flächen in Frage. Auf neue solitäre Gewerbestandorte sollte verzichtet werden.

d) Abwägung und Entscheidung

Für die Flächenausweisung kann generell die Vorprägung im Bereich der Bundesstraße B 9, sowohl auf dem Gemarkungsgebiet der Stadt Bad Breisig, das unmittelbar angrenzt als auch gegenüber der Bundesstraße auf dem Gemarkungsgebiet der Stadt Sinzig herangezogen werden.

Allerdings ist zunächst festzustellen, dass der Gesamtausweisungsbedarf der Stadt Sinzig bereits allein durch die Fläche im Stadtteil Löhndorf überschritten ist. Hinzu kommt, dass es regionalplanerisch sinnvoller ist, an dem städtebaulich unproblematischeren Standort in Löhndorf das zentrale Gewerbegebiet der Stadt Sinzig darzustellen. Dies zum einen aufgrund ökonomischer Gründe der mikrostandörtlichen Vermarkt- und Erschließbarkeit, aber auch im Hinblick auf die entsprechenden kleinklimatischen und ökologischen Aspekte.

Sowohl eine Zersiedelung der Landschaft als auch eine Beeinträchtigung der klimatischen Faktoren im Hinblick auf die Kaltluftentstehung als auch Kaltluftleitung im Rheintal stehen einer entsprechenden Flächenausweisung grundsätzlich entgegen. Gerade das Rheintal mit seinen vielfältigen Raumnutzungsansprüchen und bereits bestehenden hohen Belastung sollte vor einer weiteren flächenhaften Ausdehnung der Gewerbenutzung soweit möglich bewahrt werden. Dies wird auch durch die Ausführungen des Raumnutzungskonzeptes „nördlicher Mittelrhein“ gestützt. Sowohl die Aussagen zur Entwicklung eines zentralen Gewerbestandortes an der BAB A 61 im Stadtteil Löhndorf, als auch im Hinblick auf die Vermeidung einer weiteren Zersiedelung des Rheintales begründen die erheblichen regionalplanerischen Bedenken gegen die hier beabsichtigte Flächenausweisung.

Hinzu kommt, dass die Fläche ohnehin aufgrund des künftigen Zieles der Regionalplanung, wonach Hänge und hangnahe Höhenlage in Flusstälern von jeglicher störender Bebauung freizuhalten sind, nur bis zum Hangfuß entwickelt werden kann. Demzufolge kann eine nur unwirtschaftliche einseitige Erschließung erfolgen, die aufgrund der Anbauverbotszonen zur klassifizierten Straße einerseits und der Begrenzung durch den Hangfuß und den Schutzabständen zum Wald andererseits neben einer einseitigen Erschließung nur unwirtschaftlich ausnutzbare Rest-

Grundstücksbreiten im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung entstehen lassen wird. Neben den zitierten klimatischen und ökologischen Aspekten ist daher ergänzend festzustellen, dass diese Flächenausweisungen, die mit nur einem geringen Zuwachs an nutzbaren gewerblichen Bauflächen verbunden sind, auf der anderen Seite einen erheblichen Eingriff in die regionalplanerisch gesicherten Vorbehaltsflächen für den Arten- und Biotopschutz bedeuten würden.

Zudem wird hier auch in die festgesetzte Siedlungszäsur zwischen den Siedlungseinheiten Bad Breisig und Sinzig eingegriffen. Das bestehende Siedlungsband zwischen den Rheinstädten bewegt sich kontinuierlich aufeinander zu, so dass langfristig die Identifizierbarkeit und Individualisierbarkeit der einzelnen Siedlungseinheiten in Frage steht. Dies insbesondere, da sich bereits Teile der gewerblichen Entwicklungen („Vorn im Seifental“) der Stadt Bad Breisig ebenfalls in diesen Bereichen entwickelt haben. Vor diesem Hintergrund halten wir ebenfalls die Offenhaltung der entsprechenden Flächen im diesem Bereich des Rheintals aufgrund der nunmehr geänderten Prämissen der Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan neu) für notwendig. Dies auch und insbesondere, da das Raumnutzungskonzept ergänzend zu den oben bereits dargelegten Aspekten als aktualisiertes Leitbild der Regionalplanung eine Stadtbild verträgliche (Um-)Gestaltung der Bundesstraße B9 fordert. Auch mit diesen Vorgaben lässt sich die vorliegende Planungsabsicht u.E. auch im Wege einer sensiblen verbindlichen Bauleitplanung nicht in Einklang bringen, zumal aufgrund der geringen Breite nicht damit zu rechnen ist, dass für Maßnahmen Raum sein wird, die das künftige Gebiet adäquat in die Landschaft einbinden können. .

Hieran ändert auch die Einstufung der Stadt Sinzig als gewerblicher Entwicklungsort nichts. Einerseits bezieht sich diese Einstufung auf die Stadt und nicht auf einen bestimmten, wenn auch gewerblich vorgeprägten Stadtteil; andererseits ist der Standort für die gewerbliche Entwicklung durch die bereits dargelegten Ausführungen im Raumnutzungskonzept präzisiert worden, die im Hinblick auf Bedarf und Standort an den Anforderungen eines gewerblichen Entwicklungsortes orientiert sind.

Nach alledem werten wir die Flächenausweisung aus landesplanerischer Sicht nicht mehr als vertretbar. Die Konkretisierung der ökologisch motivierten Schutzregime auf örtlicher Ebene ergibt auf Basis der landespflegerischen Stellungnahme, dass die Kriterien die zur Ausweisung der Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz sowie des regionalen Grünzugs geführt haben, auf weiten Teile der Fläche vorliegen.

Sollte der Planungsträger trotz der erheblichen, entgegenstehenden Bedenken an der Planung festhalten, so ist zunächst festzustellen, dass hierfür erforderlich ist städtebaulich relevante Gründe mit entsprechendem Gewicht für den konkreten Standort vorzutragen. Diese müssen geeignet sein, die landesplanerischen und regionalplanerischen Grundsätze im konkreten Einzelfall hinter diesen Aspekten zurücktreten zu lassen. Vor dem Hintergrund des insgesamt für die Stadt Sinzig zu betrachtenden Flächenbedarfs kommt dabei eine Argumentation mit dem Entwicklungsbedarf eines einzelnen Stadtteils nicht in Betracht.

Darüber hinaus kann eine entsprechende Flächenausweisung nur dann erfolgen, wenn die Zielverträglichkeit mit den nach § 1 Abs. 4 BauGB verbindlich zu beachtenden Zielen nachgewiesen werden kann. Daher ist im Zuge der weiteren Verfahrensschritte für den Fall, dass der Planungsträger an der Bauleitplanung festhalten möchte, bereits im Zuge des weiteren Flächennutzungsplanverfahrens gutachterlich nachzuweisen, dass

- keine Beeinträchtigungen des Wassersicherungsbereiches zu besorgen sind (Nachweis der Umweltverträglichkeit);
- die ökologische Vernetzungsachse von landesweiter Bedeutung und der Regionale Grünzug nicht in ihren Funktionen beeinträchtigt werden;
- die der Stadt Sinzig insgesamt zugestandenen Gewerbeflächenausweisungen in der Summe nicht überschritten wird.

2.3 Sonstige Bauflächen

2.3.1 Stadtteil Bad Bodendorf

2.3.1.1 Fläche B3a „Wohnmobilhafen“, SO-Wohnmobilhafen, 10,7 ha

a) Erläuterung

Die Fläche B3a soll künftig als Sonderbaufläche „Wohnmobilhafen“ dargestellt werden. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig ist das Areal als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche sowie als Parkanlage bzw. Sonderbaufläche „Kur“ typisiert.

Der Standort zwischen Ahr und Bundesstraße B 266 befindet sich im Bereich des Sportplatzes an der Ahr und soll nach den Ausführungen des Erläuterungsberichtes zu einem Wohnmobilhafen entwickelt werden.

b) Anregungen

ba) Die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald trägt vor, dass der im Stadtteil Bad Bodendorf geplante Wohnmobilhafen unmittelbar an der Ahr liegt. Im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan wird ausgeführt, dass in den Tälern von Flüssen und Bächen sowie besonders an allen Uferbereichen stehender und fließender Gewässer von einer Neuanlage von Campingplätzen abzusehen ist. Dies gilt entsprechend für die Errichtung von Wohnmobilstellplätzen.

Im 1999 erstellten Raumnutzungskonzept „Nördlicher Mittelrhein“ ist u. a. bei der Konzeption und Realisierung des Rheinparks „Rhein-Ahr“ als regionaler Freizeit- und Erholungsschwerpunkt aufgeführt bei Sinzig/Bad Bodendorf die Erholungsmeile (naturnahe Erholung an der Ahrmündung und im Ahrtal, Kur- und Freizeitgelände Bad Bodendorf mit Anbindung von Bad Neuenahr-Ahrweiler) zu entwickeln. Die Offenhaltung eines naturnahen Erholungsraumes sollte der breiten Bevölkerung zugänglich sein. Eine Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes dient dieser Konzeption nicht.

- bb) Aus städtebaulicher Sicht wirkt der Hafen für Wohnmobile mit einem Flächengröße von mehr als 10 ha überdimensioniert. Insbesondere die Verbauung der Ahrauen und der Kaltluftproduktionsbereiche in diesem Bereich wird mit nachteiligen klimatischen Entwicklungen für den Stadtteil Bad Bodendorf (v.a. dem Kurgebiet) verbunden sein.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass sich derartige Entwicklungen an einem strategischen Leitbild orientieren sollten, hierzu kann auch auf die Ausführungen zur touristischen Nutzung im Kapitel 3. (Hinweise) verwiesen werden. Auch sind im weiteren Verfahren die Auswirkungen auf die Infrastruktur und die entsprechenden Anforderungen hieran deutlicher zu thematisieren und herauszuarbeiten.

Insgesamt halten wir eine deutlich reduzierte Fläche für standortangemessen. Diese Fläche sollte sich in unmittelbarer Zuordnung zum vorhandenen Sportplatz und außerhalb des unmittelbaren, ökologisch hochwertigen Ahrauenbereiches befinden.

- bc) Landespflege

Wie bereits in den Vorabstimmungen aus Sicht der Landespflege dargestellt, befindet sich dieser Bereich in einem verbindlich festgelegten FFH-Gebiet. Die bereits jetzt erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen dieses Gebietes lassen eine solche Umnutzung nicht zu, so dass die Ausweisung dieser Fläche, bis auf einen schmalen Streifen entlang des Parkplatzes (bis zu Bäderstraße) abgelehnt werden muss.

- bd) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht teilt mit, dass die Schutzwürdigkeit dieses Sondergebietes zu klären ist. Ggf. sind Maßnahmen hinsichtlich des im Plangebiet gelegenen Sportplatzes und der benachbarten Tennisanlage aus immissionsschutzrechtlicher Sicht heraus zu treffen.

- be) Die Untere Wasserbehörde teilt mit, dass es bezüglich der beiden alternativen Standorte für den Wohnmobilhafen einer konkreteren Planung bedarf. Zum Ufer der Ahr hin ist der 40-m-Bereich von jeglicher Nutzung freizuhalten. Für die Einrichtung eines Wohnmobilhafens im Heilquellenschutzgebiet sowie im Vorranggebiet für den Hochwasserschutz auf den alternativ vorgesehenen Flächen sind geeignete Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Boden- und Untergrundverunreinigungen zu treffen. Insbesondere sind die Verkehrsflächen und die Stellfläche für die Wohnmobile flüssigkeitsundurchlässig herzustellen. Hierzu eignet sich Bitumen oder Beton mit Fugenverguß (kein Verbundpflaster ohne Abdichtung). Das dort anfallende Niederschlagswasser ist schadlos aus dem Wasserschutzgebiet herauszuleiten. Weitere Maßnahmen zur Gewährleistung des Grundwasser- und Gewässerschutzes bleiben vorbehalten.

- bf) Die Fläche B3a liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Ahr. Nach § 89 LWG ist die Veränderung der Erdoberfläche, die Herstellung von Bauten und Anlagen verboten. Hierauf weist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hin. Ferner wird ausgeführt, dass diese Fläche im Heilquellenschutzgebiet der Stadt Sinzig (Bad Bodendorf) liegt. Die entsprechenden Regelungen und Beschlüsse des Regierungspräsidenten vom 02.05.1977 sind zu beachten. Einer Bebauung oder Geländeaufhöhung innerhalb eines Bereiches von 40 m entlang der Ahr kann aus Gründen des Hochwasserabflusses und der Gewässerökologie nicht zugestimmt werden. Entlang der Gewässer sind grundsätzlich ausreichend breite (40 m) Gewässerrandstreifen von jeglicher Art der Nutzung freizuhalten und der freien natürlichen Entwicklung des Gewässers zu überlassen. Die Flächen sollen als Ausgleichsflächen in das Eigentum der Stadt Sinzig übergehen. Auf die Möglichkeit einer Förderung des Gewässerrandstreifenankaufs mit Zuschüssen bis zu 80 % aus Mitteln der Wasserwirtschaftsverwaltung wird ausdrücklich hingewiesen. Auf § 76 LWG wird ebenfalls hingewiesen. D. h., dass alle Geländeänderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb eines 40 m breiten Streifens zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist. Vorsorglich wird ergänzend darauf hingewiesen, dass für eventuelle Gewässer- ausbauten vorher eine wasserrechtliche Zulassung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich ist. Auf den Abs. 1 des vorgenannten § 31 WHG wird dabei ausdrücklich hingewiesen, wonach möglichst naturnaher Zustände geschaffen bzw. erhalten werden sollen.
- bg) Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz lehnt aus landwirtschaftlicher Sicht die geplante Ausweisung des Wohnmobilhafens ab. Die Fläche unterliegt der Grünlandnutzung, die über Heuwerbung und Weidetierhaltung bewirtschaftet wird.
- bh) Die EVM, Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler teilt mit, dass, falls erforderlich, eine Anbindung an die Erdgasversorgung über die Bäderstraße möglich ist.
- bi) Im Zustimmungsverfahren hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (obere Landesplanungsbehörde) mitgeteilt, dass die Fläche B3a teilweise im Überschwemmungsgebiet der Ahr liegt. Auf die Bestimmungen des Hochwasserschutzgesetzes vom 03. Mai 2005, insbesondere auf § 31b Absatz 4, wonach in Überschwemmungsgebieten durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden dürfen, wird ausdrücklich hingewiesen. Im Hinblick auf den zwingenden Ausschluss gerade auch von baulichen Anlagen im Überschwemmungsbereich auf dieser Fläche ist im weiteren Verfahren die Regionalstelle Wasserwirtschaft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zu hören.

Ferner wird festgestellt, dass die Ausführungen der Landespflege sich zwar nicht wie bei der Fläche B3b ausdrücklich auf die ökologische Vernetzungsachse von landesweiter Bedeutung beziehen, sich allerdings auch hier die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens von den Vorgaben des LEP III abzeichnet.

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (1988) trifft die Aussage, dass in den Tälern von Flüssen und Bächen sowie besonders in allen Uferbereichen stehender und fließender Gewässer künftig von einer flächenmäßigen Ausdehnung der Campingnutzung und von einer Neuanlage von Campingplätzen abzusehen ist. Im Hinblick darauf, dass dieser Aussage ein Zielcharakter zugeschrieben werden kann, wäre ein Zielabweichungsverfahren dann auch vom RROPI erforderlich, soweit die Sonderbaufläche für den Wohnmobilstellen ein der dauerhaften Campingnutzung vergleichbares Konzept umfasst.

c) Landesplanerische Rahmenbedingungen

ca) Landesentwicklungsprogramm III LEP III

Die Fläche befindet sich im unmittelbaren Bereich der Ahraue und somit in der ökologischen Vernetzungsachse für den Arten- und Biotopschutz von landesweiter Bedeutung. Nach Ziffer 2.2.1.4 LEP III verlangt der Arten- und Biotopschutz genügend große Flächen, die der Sicherung, Pflege und Entwicklung der Lebensgrundlagen wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere dienen, damit diese in entsprechend großen Populationen dauerhaft und selbständig überleben können. Durch Vernetzung der Biotope ist die Verbindung benachbarter Räume gleicher Lebensraumfunktionen, wie auch die Ergänzung des Lebensraumes durch Räume mit unterschiedlichen Lebensraumfunktionen sicherzustellen (Ziel). Diesem Zweck dienen die landesweit bedeutsamen Vernetzungsachsen für den Arten- und Biotopschutz. Die Fluss- und großen Bachtäler stellen Verbindungsbereiche mit sehr hoher Standortvielfalt dar. Deshalb kommen ihnen als landesweit bedeutsame Vernetzungsachsen besondere Aufgaben zu. Vorrangig ist die Verbesserung der Durchgängigkeit dieser Bereiche durch Sicherung aller Offenlandbereiche, Renaturierung von Gewässern und Auen sowie Sicherung und Wiederherstellung von Vernetzungsbeziehungen im Talraum.

In den umliegenden Landschaftsräumen ist der Aufbau regionaler und lokaler Biotopsysteme vorrangig. Diese Landschaftsräume sind oft als Verbindungs- und Umgebungsbereiche der landesweit bedeutsamen Kernbereiche weiter zu entwickeln. Bei land- und forstwirtschaftlich geprägten Gebieten ist die Sicherung und Regeneration vielfältiger, strukturreicher Kulturlandschaften anzustreben. Dies zur Gewährleistung der Lebensraumansprüche der charakteristischen landschaftstypischen Arten, der Einbindung der Bestände schützenswerter Lebensräume und der Verbesserung der Vernetzungsfunktionen in diesen Wald-, Wiesen- und Ackerlandschaften.

Aus diesem Grunde formuliert Ziffer 3.1.1.4.2 LEP III, dass die landesweit bedeutsamen Vernetzungsachsen im Rahmen des Arten- und Biotopschutzes aus landesweiter Sicht zu sichern und zu entwickeln sind (Ziel).

Zudem befindet sich die Fläche in einem Schwerpunkt für den Freiraumschutz. Nach Ziffer 3.3 ist die künftige Entwicklung von Fremdenverkehrs-, Erholungs- und Freizeitnutzung, die umweltorientierte, kulturellen und sozialen Interessen sowohl der Besucher als auch der Bevölkerung zu berücksichtigen. Fremdenverkehr, Erholung und Freizeitaktivitäten sind umweltgerecht und sozialverträglich zu gestalten. Die Infrastrukturausstattung ist an der Tragfähigkeit des Raumes zu orientieren.

Nach Ziffer 3.8.2 LEP III sind natürliche Retentionsräume durch gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiete zu sichern und Talauen vor hochwasserabflusshemmenden Nutzungen und Bebauungen freizuhalten.

Nach Ziffer 3.8.3 LEP III sind Talauen vor hochwasserabflusshemmenden Nutzungen und Bebauungen freizuhalten.

cb) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Nach dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald befindet sich die Fläche in einem weiteren Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung und Fremdenverkehr. Eine weitere räumliche Typisierung nimmt der geltende Regionalplan nicht vor.

Der Kurerholung ist als besonders wichtigem und arbeitsplatzintensiven Zweig des Fremdenverkehrs ein bevorzugter Rang einzuräumen. Sie darf nicht durch andere Erholungsformen verdrängt oder überlagert werden. Als Ergänzung können andere gesundheitsbezogene Urlaubsformen hinzukommen. Ihre natürlichen Grundlagen müssen geschützt werden.

Die Kurfunktion von Bad Bodendorf ist zu sichern und vor starker sonstiger Erholungsnutzung zu schützen.

cc) Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald

Der neue Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald typisiert die Flächen teilweise als Vorrangfläche für den Hochwasserschutz, die nach Z 1 des Kapitels 4.2.1 von jeglicher Bebauung freizuhalten sind und teilweise als Flächen (Vorbehaltsflächen) für den Arten- und Biotopschutz, in denen nach G 4 Kapitel 4.2.2 der Erhaltung und Entwicklung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie der Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft auch durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung besonderes Gewicht zukommt.

Zudem ist dieser Bereich als regionaler Grünzug typisiert. Regionale Grünzüge dienen dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen. Hier sind nur Vorhaben zulässig, die die Freiraumfunktionen nicht beeinträchtigen oder die unvermeidlich und im überwiegenden öffentlichen

Interesse notwendig sind. Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben sind innerhalb der Regionalen Grünzüge nicht zulässig (Ziffer 4.1 des RROPI-Entwurfes).

Nach Ziffer 4.2.7 (Ziel - Z1) RROPI-Entwurf sind die Flusstäler und insbesondere die Hangbereiche von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken freizuhalten. Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein-Ahr usw. mit ihren besonderen bedeutsamen Landschaftsbild-elementen und den Bereichen mit starker Neigung erhalten bleiben.

In allen Gemeinden mit der besonderen Funktion Erholung soll der Kurerholung ein besonderer Rang eingeräumt werden. Die natürlichen Grundlagen und die ortsgebundenen Heilmittel sind zu schützen. Durch Bauleitplanung und Ortssatzung soll die Qualität der baulichen Gestaltung für Kurbetrieb und Erholung sichergestellt werden.

d) Abwägung und Entscheidung

Generell ist festzustellen, dass die Flächenausweisung eines Wohnmobilhafens im Stadtteil Bad Bodendorf aus landesplanerischer Sicht generell noch als vertretbar gewertet werden kann. Allerdings ist die vorliegende Dimensionierung (zum konkreten Standort s.u.) von über 10 ha nicht nachvollziehbar. Die Ausweisung ist daher in diesem Umfang nicht erforderlich, zumal informell seitens der Stadt Sinzig mitgeteilt wurde, dass wesentlich geringere Flächen zur tatsächlichen Umsetzung beabsichtigt sind. Dieser Schluss ergibt sich auch aus dem Erläuterungsbericht zur Fläche B3b. Hierin wird die Fläche B3b als Alternative und nicht als Ergänzung zur Fläche B3a dargestellt, wobei diese Alternativfläche lediglich 2,2 ha umfasst.

Vor dem Hintergrund der ökologischen Wertigkeit der hier in Rede stehenden Flächen (Vorbehaltsgebiete für den Arten- und Biotopschutz) sowie der Belegenheit im Bereich der ökologischen Vernetzungsachse für den Arten- und Biotopschutz und des regionalen Grünzuges halten wir eine Reduzierung der Flächenausweisung auf das erforderliche Maß für dringend erforderlich und auch nur nach § 1 Absatz 3 BauGB für begründbar. Damit ist gleichzeitig gewährleistet, dass der Landwirtschaft nur im unbedingt notwendigen Umfang Flächen entzogen werden.

Im weiteren Verfahren ist dabei zwingend gutachterlich nachzuweisen, dass die Vernetzungsfunktionen der Biotopsysteme im Rahmen der ökologischen Vernetzungsachse für den Arten- und Biotopschutz von landesweiter Bedeutung und die Funktionen des künftigen regionalen Grünzuges nicht beeinträchtigt werden. Sofern Versorgungsbauten für den Wohnmobilhafen als Hochbauten erforderlich werden oder Aufschüttungen im Bereich der Vorrangfläche für den Hochwasserschutz notwendig werden sollten, so sind die Zielvorgaben für diese Flächenkategorie ebenfalls zu beachten. In diesem Falle ist es erforderlich, auf die Flächenpotentiale außerhalb der Vorrangfläche für den Hochwasserschutz (Konkretisierung von Ziffer 3.8.3 LEP III) auszuweichen. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte des Flächennutzungsplanverfahrens zu erbringen.

Bei der konkreten Abgrenzung der reduzierten Flächenausweisung sind die genannten Aspekte zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Hilfreich wäre, insbesondere zur Erörterung von geeigneten Standortalternativen (auf diesen Aspekt ist im Erläuterungsbericht ebenfalls einzugehen), die Erarbeitung eines touristischen Konzeptes für das Stadtgebiet (vgl. Ziffer 3 – Hinweise, 1. Absatz dieser Stellungnahme).

Ebenfalls ist in der kommunalen Entscheidung zu berücksichtigen, dass die Ausweisung des Wohnmobilhafens die Leistungsfähigkeit der Infrastruktur nicht übersteigen soll und die Kurfunktion, auf die nach den regionalplanerischen Grundsätzen besonderer Wert zu legen ist, nicht konterkariert wird. Zudem wird auf die Ausführungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (2.3.1.1 lit. bi) verwiesen. Aufgrund hier geforderten Flächenreduktion und des noch näher zu erläuternden Betriebskonzeptes drängt sich derzeit eine Zielbeeinträchtigung von LEP III und RROPI 1988 jedoch nicht erkennbar auf. Entsprechende gutachtliche Aussage sind vorstehend bereits gefordert.

2.3.1.2 Fläche B3b „Wohnmobilhafen“, SO-Wohnmobilhafen, 2,2 ha

a) Erläuterung

Die Fläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche typisiert. Auch dieser Bereich soll in eine Sonderbaufläche „Wohnmobilhafen“ umgewandelt werden. Diese ca. 2,2 ha große Fläche ist nach Aussage des Erläuterungsberichtes als möglicher alternativer Standort zur Fläche B3a zur Anlage eines Wohnmobilhafens an der Ahr vorgesehen.

b) Anregungen

ba) Aus Sicht der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald kann inhaltlich auf das unter dem vorgenannten Kapitel (Kap. 2.3.1.1, b) ba) Gesagte verwiesen werden.

bb) Aus städtebaulicher Sicht ist festzustellen, dass nicht nachvollzogen werden kann, dass die Flächen B3a und B3b im Erläuterungsbericht als Alternativen bezeichnet werden. Die Flächen können allein aufgrund ihrer flächenmäßigen Dimensionierung von 10,8 bzw. 2,2 ha nicht alternativ gesehen werden. Sofern die 2,2 ha in der Tat für eine Entwicklung eines Wohnmobilhafens ausreichen ist nicht nachzuvollziehen, weshalb die Fläche B3a eine solch umfassende Dimensionierung erhält.

Darüber hinaus ist die Fläche B3b städtebaulich als eingebunden und integriert zu bezeichnen, jedoch problematisch aufgrund der Lage in unmittelbarer Zuordnung zur Ahraue und aufgrund der ökologisch hochwertigen, verbrachten Gehölzbestände.

bc) Landespflege

Die Gebietsausweisung kollidiert eindeutig mit den Vorgaben des LEP III, die die Ahr als Vernetzungssachse für den Biotop- und Artenschutz verbindlich festsetzt sowie ferner mit dem FFH-Gebiet „Fließgewässer Ahr“. Auf Grund dessen kann der Ausweisung dieser Fläche als Sonderbaufläche nicht zugestimmt werden.

bd) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht verweist auf das zur Fläche B3a Gesagte (Kapitel 2.3.1.1, Unterbuchstabe bd).

be) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz verweist auf das zur Fläche B3a Gesagte (Kapitel 2.3.1.1, Unterbuchstabe bf).

bf) Die Untere Wasserbehörde verweist auf das zur Fläche B3a Gesagte (Kapitel 2.3.1.1, Unterbuchstabe be).

bg) Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz verweist auf das zur Fläche B3a Gesagte (Kapitel 2.3.1.1, Unterbuchstabe bg).

bh) Die EVM, Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler verweist auf das zur Fläche B3a Gesagte (Kapitel 2.3.1., Unterbuchstabe bh).

c) Landesplanerische Rahmenbedingungen

ca) Landesentwicklungsprogramm III LEP III

Die Fläche liegt innerhalb der Ahraue und damit im unmittelbaren sachlichen und räumlichen Geltungsbereich der Vernetzungssachse für den Arten- und Biotopschutz von landesweiter Bedeutung.

Nach Ziffer 3.8.2 LEP III sind natürliche Retentionsräume durch gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiete zu sichern und Talauen vor hochwasserabflusshemmenden Nutzungen und Bebauungen freizuhalten.

Nach Ziffer 3.8.3 LEPIII sind Talauen vor hochwasserabflusshemmenden Nutzungen und Bebauungen freizuhalten.

cb) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Diesbezüglich kann auf die Ausführungen des vorangegangenen Kapitels voll inhaltlich verwiesen werden.

cc) Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald

Für das Plangebiet ist vollständig die Gebietstypisierung Vorrangfläche für den Hochwasserschutz getroffen worden. Nach Z 1 Ziffer 4.2.1 RROPI-Entwurf sind diese Bereich von jeglicher Bebauung freizuhalten.

d) Abwägung und Entscheidung

Ausweislich des Erläuterungsberichtes handelt es sich hierbei um eine Alternativfläche zur Fläche B3a. Bereits hieran ist wie dargelegt zu erkennen, dass der Flächenbedarf insgesamt, da es sich um eine Alternativfläche handelt, realiter niedriger ist, als die in der Fläche B3a definierten 10,7 ha. Insofern halten wir eine Reduzierung auch aufgrund dieser Aussagen des Erläuterungsberichtes der Fläche B3a für möglich.

Im Hinblick auf den konkreten Standort B3b halten wir es kaum für möglich, dass ein Wohnmobilhafen innerhalb des Auenbereichs ohne Geländemodellierung zu errichten sein wird. Bereits die Schaffung einer befahrbaren Fläche bedingt Eingriffe in das vorhandene Geländere relief. Insofern können negative Auswirkungen auf das Ziel der Hochwassersicherung nach LEP III und den der künftigen Vorrangfläche für Hochwasserschutz zugeordneten Zielaussagen nach dem RROPI-Entwurf nicht ausgeschlossen werden.

Auch ist aufgrund der ökologischen Wertigkeit der vorhandenen Streuobstbestände und der darin enthaltenen und festgestellten Artenvielfalt eine Beeinträchtigung der Vernetzungsachse für den Arten- und Biotopschutz von landesweiter Bedeutung und damit einem nach § 1 Absatz 4 BauGB zu beachtenden Ziel von Landesplanung und Raumordnung zu befürchten. In örtlicher Konkretisierung dieses Ziel hat die Landespflegebehörde im Anhörungsverfahren eine entsprechende Feststellung getroffen.

Nach alledem werten wir in Abwägung der vorgetragenen Grundsätze und insbesondere unter Beachtung der dargelegten landesplanerischen Ziele, die Möglichkeit eines Wohnmobilhafens auf der Teilfläche B3a nicht mehr als vertretbar.

Die Fläche B3b hat demzufolge ersatzlos zu entfallen. Die Ausweisung einer auf die erforderliche Größenordnung reduzierten Sonderbaufläche „Wohnmobilhafen“ sollte auf Basis der Beurteilung und der Kriterien in Kapitel 2.3.1.1 orientiert innerhalb des Bereiches der Fläche B3a oder an sonstigen, noch zu ermittelnden Standortalternativen erfolgen.

3. Hinweise

3.1 spezielle landesplanerische Hinweise

3.1.1 Touristische Nutzungen / Konzept:

In den vergangenen Jahren sind vermehrt Wünsche zur Entwicklung touristischer Nutzungen in vormals landwirtschaftlichen Anwesen im Außenbereich vorgetragen worden. Diese sind bislang in der Regel an fehlenden planerischen Voraussetzungen gescheitert bzw. erheblich verzögert worden. Infolge dessen empfehlen wir Ihnen entsprechende planerische Vorstellungen zur Steuerung und zum Ausbau der touristischen Infrastruktur auf Basis vertiefender konzeptioneller, strategischer Überlegungen zu entwickeln und diese im Flächennutzungsplan mittels geeigneter Flächendarstellung zu manifestieren.

Entsprechendes gilt daneben für die Definition von Standorten weiterer touristischer Infrastruktur wie beispielsweise der Errichtung von Wohnmobilhäfen o.ä.

3.1.2 Windkraft

Derzeit ist im regionalen Raumordnungsplan keine wirksame Ausschluss-/Konzentrationsregelung für raumbedeutsame Windkraftanlagen enthalten, die Fortschreibung ist jedoch im Verfahren. Eine Steuerung und Konzentrationswirkung für nicht raumbedeutsame Anlagen kann nur auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgen. Im übrigen wird auf die Hinweise zur Beurteilung der Zulässigkeit von Windenergieanlagen (Gemeinsames Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen, des Ministerium des Innern und für Sport – oberste Landesplanungsbehörde, des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr Landwirtschaft und Weinbau und des Ministeriums für Umwelt und Forsten vom 18. Februar 1999 (FM 3275-4531) (MinBI 1999; Seiten) 148ff verwiesen.

3.2 allgemeine Hinweise / Verfahrenshinweise

Folgende Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass eine weitere Verfahrensbeteiligung entbehrlich ist:

- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (Städtebauförderung, Dorferneuerung)
- Verbandsgemeinde Linz
- Kreisverwaltung Neuwied
- Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Ausdrücklich um weitere Verfahrensbeteiligung haben nachstehende Träger öffentlicher Belange gebeten:

- Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Stadt Andernach
- Rhein-Sieg-Kreis
- Eisenbahn Bundesamt
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- IHK Koblenz, Bezirksstelle Bad Neuenahr-Ahrweiler
- EVM Werk Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben sich diesbezüglich nicht geäußert.

Wir gehen davon aus, dass die beabsichtigten Änderungen zur bisherigen Flächennutzungsplanung vollständig und umfassend dargelegt worden sind, insofern mithin auch untergeordnete Nutzungsänderungen betreffen, da die Landes- und Regionalplanung die Bodennutzung insgesamt betrifft und im Einzelfall auch Ziele gem. § 1 IV BauGB bei sonstigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes betroffen sein können. Am Verfahren nehmen nur diese Teil (Anstoßwirkung).

Die genannten Ziele von Landesplanung und Raumordnung sind über die beabsichtigten Änderungen hinaus auch für die übrigen Flächen verbindlich. Die Planung ist dementsprechend darauf zu überprüfen inwieweit die Ziele durch die Planung als Ganzes nicht beeinträchtigt werden. Die positive Umsetzungsverpflichtung gilt unabhängig von der Ursache der Planänderung. Zwischenzeitlich eingetretene Änderungen und neu definierte Ziele der Landes- und Re-

gionalplanung sind auch in diesem Fall beachtlich, dabei macht es i.d.R. keinen Unterschied, ob das Ziel der Raumordnung gerade den Teil des Plans betrifft der geändert werden soll oder nicht. Es ist auch unerheblich aus welchen Gründen die Änderung des Plans erfolgen soll. Als Ergebnis des Flächennutzungsplanverfahrens muss der geänderte Plan insgesamt und nicht nur räumlich oder sachlich partiell der Beachtungspflicht des § 1 Absatz 4 BauGB genügen.⁶ Zudem gehen wir davon aus, dass die vorgetragenen Aspekte (auch der Fachplanungsträger), die nicht die Ziele der Landesplanung und Raumordnung i.S. § 1 Absatz 4 BauGB betreffen, im Zuge der Abwägung entsprechend ihrem jeweiligen Gewicht berücksichtigt werden.

Diese landesplanerische Stellungnahme ergeht im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald und mit Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (obere Landesplanungsbehörde).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

Schäfer

⁶ Runkel in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, Kommentar zum BauGB, RandNr. 65a zu § 1 BauGB