

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

der Stadt Sinzig



Begründung Teil B Änderungsflächen

gem. § 5 Abs. 5 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Stadt: Sinzig
Gemarkungen: Bodendorf, Franken, Koisdorf, Löhndorf, Sinzig, Westum

Planfassung für die erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: April 2020

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkung	1
2 Städtebauliche Bewertung	1
2.1 Ortsbild	2
2.2 Bebaubarkeit.....	2
2.3 Standortqualität:.....	3
2.4 Erschließung	3
2.5 Nicht technische Infrastruktur	4
2.6 Städtebauliche Gesamtbewertung	4
3 Beurteilung von Siedlungsentwicklungsflächen aus landschaftsplanerischer und artenschutzrechtlicher Sicht	5
3.1 Schutzgut Boden	5
3.2 Schutzgut Wasser.....	5
3.3 Schutzgüter Klima/Luft.....	6
3.4 Schutzgut Biotoptypen, Pflanzen- und Tierwelt.....	6
3.5 Schutzgut Landschaft	6
3.6 Schutzgut Mensch	6
3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	7
4 Gesamtbewertung.....	7
5 Einzelbewertungen	8
5.1 Ortsbezirk Bad Bodendorf	8
5.1.1 B1: Im Krummenstrang	10
5.1.2 B3: Ober dem Ahrweg	14
5.1.3 B6: Längs der Ahr	18
5.2 Ortsbezirk Franken	22
5.3 Ortsbezirk Koisdorf	23
5.3.1 K1: Unter dem Dorf	24
5.3.2 K3: Auf der Schaftswiese“	28
5.4 Ortsbezirk Löhndorf	31
5.4.1 L 1: Vor der Elspforten	32
5.4.2 L2: Oben am Landgraben	37
5.5 Ortsbezirk Sinzig.....	41
5.5.1 S1: Auf dem Strengel II.....	43
5.5.2 S5: Vor den Dellen.....	47
5.5.3 S30: Im Brühl	51
5.6 Ortsbezirk Westum	54
5.6.1 W1: Auf der Kampertsdell.....	55
5.6.2 W7: Sternstraße.....	60

Teil B - Änderungsflächen

In Teil B der Begründung zum Flächennutzungsplan der verbandsfreien Stadt Sinzig wird auf die einzelnen Ortsbezirke und die geplanten Neuausweisungen näher eingegangen.

1 Vorbemerkung

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde der Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 zweimal durchgeführt. Eine landesplanerische Stellungnahme wurde ebenfalls zweimal beantragt (siehe Kapitel 5 in Teil A1). Hintergrund der Wiederholung der frühzeitigen Beteiligungen waren insbesondere deutliche Reduzierungen bei den Neuausweisungen. Ausschlaggebend für die Wiederholung waren auch, bedingt durch die Fortschreibung sowohl des Landesentwicklungsprogramms, als auch des regionalen Raumordnungsplans, geänderte zu beachtende oder zu berücksichtigende landesplanerische und raumordnerische Ziele und Grundsätze.

Für die Fassung der Begründung zur regulären Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde die Form der Beschreibung der einzelnen Neuausweisungen modifiziert und um weitere Bewertungskriterien ergänzt.

Die gewählte Bewertungsmethodik berücksichtigt städtebauliche und landschaftsplanerische Kriterien. Sie dient hauptsächlich der übersichtlichen Darstellung einer möglichst objektiven Bewertung der Einzelflächen. Die tabellarische Form soll die Übersichtlichkeit erhöhen und die Bewertung nachvollziehbar machen.

Die Bewertung erfolgt rein verbal, auf die Anwendung eines Punktsystems (ggfls. sogar mit unterschiedlicher Gewichtung) wird verzichtet, da die Anzahl der Neuausweisungen zwischen der ersten und zweiten frühzeitigen Beteiligung bereits stark reduziert wurde und die verbliebenen Flächen alle aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen bzw. artenschutzrechtlichen Flächen vertretbar in der Planzeichnung zur Neuaufstellung dargestellt werden können.

2 Städtebauliche Bewertung

Der städtebaulichen Bewertung liegen dabei die Indizes

- Einfügung der Entwicklungsfläche in das Ortsbild,
- Bebaubarkeit der Fläche,
- Standortqualität,
- Erschließungsmöglichkeiten und
- Ausstattung mit Infrastruktur

zugrunde. Innerhalb dieser Indizes wurden nochmals, falls notwendig, Einteilungen in Merkmale vorgenommen.

2.1 Ortsbild

- a) Die Fläche liegt im Innenbereich, eine Ortserweiterung findet nicht statt, wertvolle innerörtliche Grünflächen gehen nicht verloren.
- b) Die Fläche liegt so im Siedlungsbereich, so dass sie das Ortsbild sinnvoll abrundet.
- c) Die Fläche stellt eine Ortserweiterung dar, ist dem Siedlungskörper aber so zugeordnet, dass sich das Ortsbild in vertretbarem Maße verändert. Diese Veränderung muss bei der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden und durch gestalterische Maßnahmen bewusst gelenkt werden.
- d) Die Fläche stellt eine Ortserweiterung dar, welche das Ortsbild negativ verändert. Der Ort wird z.B. bandartig erweitert oder die Bebauung liegt an einem Hang, ist von weit her einsehbar und stört somit das Ortsbild empfindlich. Eine Ausweisung der Fläche sollte nur erfolgen, wenn der Ortsbezirk ansonsten über keine Entwicklungsmöglichkeiten verfügt und die mobilisierbaren innerörtlichen Lücken weitgehend geschlossen sind. Bei der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung muss eine möglichst verträgliche Ortsbildveränderung angestrebt und durch gestalterische Maßnahmen bewusst gelenkt werden.
- e) Die Fläche steht in keinerlei Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungskörper. (liegt bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Sinzig nicht vor)
- f) Städtebauliche Fehlentwicklungen der Vergangenheit würden forciert werden. (liegt bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Sinzig nicht vor)
- g) Die Flächenausweisung würde das Entstehen einer Streu- oder Splittersiedlung bedeuten. (liegt bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Sinzig nicht vor)

2.2 Bebaubarkeit

- a) Die Fläche ist eben. Es sind keine Grundwasserhochstände bekannt. => Die Baukosten liegen im ortsüblichen Rahmen.
- b) Die Fläche ist leicht hängig. Es sind keine Grundwasserhochstände bekannt. => Die Baukosten liegen leicht über dem ortsüblichen Rahmen.
- c) Die Fläche ist eben oder leicht hängig. Grundwasserhochstände sind bekannt. => Die Baukosten sind höher als üblich.
- d) Die Fläche ist stark hängig bis steil. Grundwasserhochstände sind nicht bekannt. => Die Baukosten sind höher als üblich.
- e) Die Fläche ist stark hängig bis steil. Die Bebauung würde in einem oberflächennahen Grundwasserstrom liegen. => Eine Bebauung ist nur mit erheblichem Mittelaufwand möglich.
- f) Nachrichtlicher Hinweis auf Altablagerungen => ggfls. ist eine Sanierung oder Beseitigung der Altablagerung mit entsprechenden Fachplanungen und Kosten hierfür erforderlich.

Nicht in die Bewertung mit einbezogen wurden die Bodenaushubmassen, die bei stark hängigem bis steilem Gelände anfallen können. Je nach Größe der jeweiligen Fläche und der Führung der Erschließung fallen Bodenaushubmassen an oder es muss Boden aufgefüllt werden. An dieser Stelle wird statt der Einbeziehung dieses Aspektes in die Bewertung darauf hingewiesen, dass größere Bodenaushubmassen, die nicht an Ort und Stelle oder auf Nachbargrundstücken wieder eingebaut werden können, zu negativen Sekundäreffekten in der landschaftsplanerischen Gesamtbewertung führen können.

2.3 Standortqualität:

In dem Index Standortqualität werden Merkmale bewertet, die für die zukünftigen Nutzer der Fläche von Bedeutung sind und somit auch die Marktchancen der Fläche widerspiegeln.

Besonnung

Die Besonnung richtet sich nach der Exposition der Fläche.

- a) eben, süd-, südwest- oder südostexponierter Hang
- b) ost- oder westexponierter Hang
- c) nord-, nordost- oder nordwestexponierter Hang
- d) keinerlei Besonnung, z.B. bei stark verschatteten Flächen

Emissionsbelastungen

- a) keine Emissionsbelastungen
- b) geringe Emissionsbelastungen, etwa durch eine nicht stark befahrene Straße oder stark befahrene Straßen, von denen ausreichend Abstand gehalten wird,
- c) hohe Emissionsbelastungen an stark befahrenen Straßen oder Eisenbahnstrecken,
- d) Nähe zu sonstigen Emittenten, wie Gewerbetriebe, Kläranlage
- e) Nähe zu mehreren starken Emittenten

Zusätzlich werden nur vereinzelt auftretende Faktoren, wie Hanglage mit Weitsicht (positiv), Nähe zu einem Friedhof (negativ), wiedergegeben.

2.4 Erschließung

großräumige Verkehrserschließung

- a) Anbindung an Ortsstraßen möglich
- b) angrenzende Siedlungsteile sind auf eine Erweiterung der Bebauung und Erschließung angelegt
- c) Anbindung an überörtliche Straßen innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen möglich
- d) Anbindung an überörtliche Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen bei guten Sichtverhältnissen möglich
- e) Anbindung an andere Straßen nur in beengten Verhältnissen möglich
- f) Ortserweiterung bringt hohe neue Verkehrsströme mit sich, die von der großräumigen Verkehrsanbindung nur unter Belastung anderer Anlieger bewältigt werden können
- g) Anbindung an andere Straßen nicht möglich, z.B. wegen enger umgebender Bebauung

kleinräumige Verkehrserschließung

- a) ebenes Gelände, guter Zuschnitt der Fläche, Erschließung ohne größeren Aufwand möglich
- b) Erschließung oder Wirtschaftswege vorhanden
- c) leicht bewegtes Gelände, Erschließung möglich, jedoch nicht einfach
- d) stark bewegtes Gelände, Erschließung möglich, jedoch kostenintensiv
- e) stark bewegtes bis steiles Gelände, Erschließung nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand oder überhaupt nicht möglich

Ver- und Entsorgung

- a) Erschließung vorhanden

- b) Erschließung im Baugebiet wegen günstigem Zuschnitt und Topographie problemlos möglich
- c) Ver- und Entsorgung wegen bewegter Topographie problematisch
- d) Ver- und Entsorgung wegen stark bewegter Topographie sehr problematisch, jedoch technisch möglich
- e) Ver- und Entsorgungsproblematik auch technisch nicht lösbar. (Rein vom technischen Standpunkt aus kann jeder Standort, wenn auch unter hohen Kosten mit Wasser und Abwasser erschlossen werden, deswegen wird die Bewertung 4 nicht vergeben, sondern nur der Vollständigkeit halber erwähnt.)

Die Stellungnahme der Stadtwerke zu der Fläche aus den frühzeitigen Beteiligungen wird wiedergegeben.

2.5 Nicht technische Infrastruktur

- a) Infrastruktur im Ortsbezirk fußläufig erreichbar
- b) Infrastruktur im Ortsbezirk noch fußläufig erreichbar
- c) Infrastruktur im Ortsbezirk zumindest teilweise vorhanden
- d) keine Infrastruktur im Ortsbezirk

Der ÖPNV wurde nur als Randaspekt bewertet. Der ÖPNV, zumindest der nicht schienengebundene, hat die Aufgabe den Bedarf dort zu decken, wo dieser entsteht und nicht umgekehrt.

2.6 Städtebauliche Gesamtbewertung

Die Gesamtbewertung in der städtebaulichen Standortuntersuchung ist eine Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Bewertung der Einzelkriterien. Hier erfolgt ebenso, wie bei den Einzelkriterien eine verbale Bewertung. Eine Bewertung in Form von Punkten oder analog Schulnoten sowie eine Gewichtung der Merkmale und Indizes erfolgte nicht. Die Methodik verfolgt nicht das Ziel einer Nutzwertanalyse, in der sich negative und positive Beurteilungen aufheben können und dieses Manko mit einer hohen Gewichtung einzelner Merkmale auszugleichen versucht wird. Ein weiterer Grund für die Einzelfallentscheidung bei jeder Gesamtbewertung ist, dass einzelne Merkmale, die zu einer insgesamt positiveren oder negativeren Bewertung der Fläche führen, nicht bei jeder Fläche auftreten oder nur Ausprägungen (z.B. unverbaubare Weitsicht) von vorhanden oder nicht vorhanden erfüllen. Diese Merkmale lassen sich nur schlecht in ein streng gegliedertes Bewertungsschema aufnehmen, so dass letztendlich die Einzelfallentscheidung bleibt. Auch den z.T. sehr unterschiedlichen Bedürfnissen und bestehenden städtebaulichen Situationen der einzelnen Ortsbezirke wird diese Vorgehensweise gerechter.

3 Beurteilung von Siedlungsentwicklungsflächen aus landschaftsplanerischer und artenschutzrechtlicher Sicht

Als Beitrag zum Flächennutzungsplan der verbandsgemeindefreien Stadt Sinzig wurde ein Landschaftsplan erstellt. Dieser dient als Grundlage für die landschaftsplanerische Bewertung. Für die Fassung zur Offenlage wurde diese um detailliert artenschutzrechtliche Bewertungen auf der Grundlage von Kartierungen im Jahr 2017 ergänzt. Details zu den einzelnen Flächen hinsichtlich der Umweltbelange und des Artenschutzes können dem Umweltbericht in Teil E entnommen werden.

Für die vorliegende Bewertung erfolgt daher eine Bewertung als Kurzfassung des Umweltberichtes und der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zu den einzelnen Flächen aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Die Beurteilung aus landschaftsplanerischer Sicht umfasst die fünf Aspekte

- Auswirkungen auf das Schutzgut Boden
- Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
- Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft
- Auswirkungen auf das Schutzgut Biotoptypen/ Pflanzen- und Tierwelt,
- Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (einschließlich der Auswirkungen auf die Erholungsnutzung)

Ergänzend sind artenschutzrechtliche Belange, Ziele der Landschaftsplanung sowie bei Bedarf weitere entscheidungsrelevante Aspekte (z.B. Schutzgut Mensch, Schutzgut Kultur/Sachgüter, Sekundärwirkungen einer Bebauung) in der Gesamtbeurteilung (gemeinsam mit dem städtebaulichen Teil) erwähnt.

Im Folgenden werden die Beurteilungsaspekte zu den einzelnen Schutzgütern erläutert:

3.1 Schutzgut Boden

Böden werden bei Realisierung von Baugebieten zum überwiegenden Teil entweder durch Bebauung zerstört oder im Zuge von Bauarbeiten bzw. von Geländemodellierungen durch Verdichtung und Umlagerung unabhängig von Bodentypen oder Bodenarten stark beeinträchtigt.

Von Relevanz ist v.a. das Leistungsvermögen der betroffenen Böden für den Naturhaushalt, insbesondere das Biotopentwicklungsvermögen. Betrachtet werden zudem die Seltenheit und Verbreitung der Böden, etwaige Vorbelastungen der Natürlichkeit durch Nutzung u.ä. sowie die natürliche Ertragsfähigkeit und das Retentionsvermögen. Soweit Hinweise auf eine Archivfunktion der betroffenen Böden vorliegen, wird dies berücksichtigt.

3.2 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung ist maßgeblich, ob Oberflächengewässer einschließlich deren Auen betroffen sind.

Sofern geplante Änderungsbereiche in Wasserschutzgebieten oder Mineralwassereinzugsgebieten liegen, wird dies aufgeführt.

Von Relevanz ist v.a. die Grundwasserüberdeckung (Grundwasserschutz) sowie die Grundwasserführung bzw. Grundwasserergiebigkeit.

3.3 Schutzgüter Klima/Luft

Betrachtet werden insbesondere Aspekte des Lokalklimas (Kaltluftentstehung/-abfluss, Lage im Abstrombereichen usw.) und das jeweils tangierte Klimatop.

3.4 Schutzgut Biototypen, Pflanzen- und Tierwelt

Biotope werden bei Realisierung von Baugebieten zum überwiegenden Teil entweder durch Bebauung oder im Zuge von Bauarbeiten bzw. von Geländemodellierungen zerstört. In Nachbarschaft zu besonders störungsempfindlichen Biotopen/Biotopkomplexen können Baugebiete zu Qualitätsminderungen führen. In Einzelfällen können durch Bebauung auch Lebensraumbeziehungen zwischen nicht unmittelbar betroffenen Biotopen gestört werden.

Für die Beurteilung von Standorten relevant ist, ob die betroffenen Biotope für sich oder aufgrund ihrer Lage in Biotopgefügen von besonderer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt sind.

Von Relevanz sind insbesondere die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen zur Fauna und Flora, v.a. der aktuellen Untersuchungen aus dem Jahr 2017. Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange im Sinne des § 44 BNatSchG wird eine Kurzeinschätzung vorgenommen.

Bei Bedarf wird auf die Verträglichkeit mit tangierten Natura 2000-Gebieten eingegangen. Auch die etwaige Tangierung schutzwürdiger Biotope gemäß Biotopkataster Rheinland-Pfalz findet Beachtung.

3.5 Schutzgut Landschaft

Zur Beurteilung wird insbesondere die Qualität des derzeitigen Landschaftsbilds in den betroffenen Teillandschaftsräumen betrachtet, wobei v.a. Aspekte der landschaftlichen Eigenart (Kulturlandschaftscharakter) und der Vielfalt an Strukturen erläutert werden.

Die Negativwirkung von Bebauung auf das Landschaftsbild ist dann zu relativieren, wenn die Landschaft selbst bereits ein hohes Defizit an Natürlichkeit, Eigenart und Vielfalt aufweist. Zu prüfen sind insbesondere etwaige Vorbelastungen.

Auch kommen der Topografie bzw. der Exposition der Standorte für Bebauung als Maß für dessen visuelle Empfindlichkeit eine besondere Bedeutung zu. Hierbei spielt eine Rolle, ob sichtverdeckende Landschaftselemente vorhanden sind oder neu geschaffen werden könnten (z.B. Siedlungsrandeingrünung).

Berücksichtigt wird etwaig tangierte erholungsrelevante Infrastruktur (Wanderwege u. ä.).

3.6 Schutzgut Mensch

Die Sicherung der Qualität des Wohnumfeldes wird unter Schutzgut Klima/Luft teilweise abgedeckt. Der Aspekt der Grünflächenversorgung der bewohnten Siedlungsteile wird unter Bemerkungen angesprochen, sofern er für die Beurteilung eines Standortes relevant ist.

Die Erholungseignung wird, sofern relevant, unter Schutzgut Landschaft behandelt. Die Beschränkung der Nutzbarkeit von Flächen für die Erholung wird in der Beurteilung nicht angesprochen. Es ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dafür zu sorgen, dass die Erholungsnutzung nicht mehr als nötig beschränkt wird, sondern wo dies relevant ist, die Passierbarkeit erhalten bleibt. Daher erfolgt in den nachstehenden Tabellen keine gesonderte Erwähnung des Schutzgutes Mensch.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Sofern kulturhistorisch bedeutsame Objekte betroffen sind, wird dies unter Denkmalschutz erwähnt. Landschaftsprägende Objekte finden bei Bedarf beim Schutzgut Landschaft Berücksichtigung. Daher erfolgt in den nachstehenden Tabellen keine gesonderte Erwähnung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.

4 Gesamtbewertung

In der Gesamtbewertung wurden die Bewertungen aus städtebaulicher Sicht und aus landschaftsplanerischer Sicht zusammengefasst.

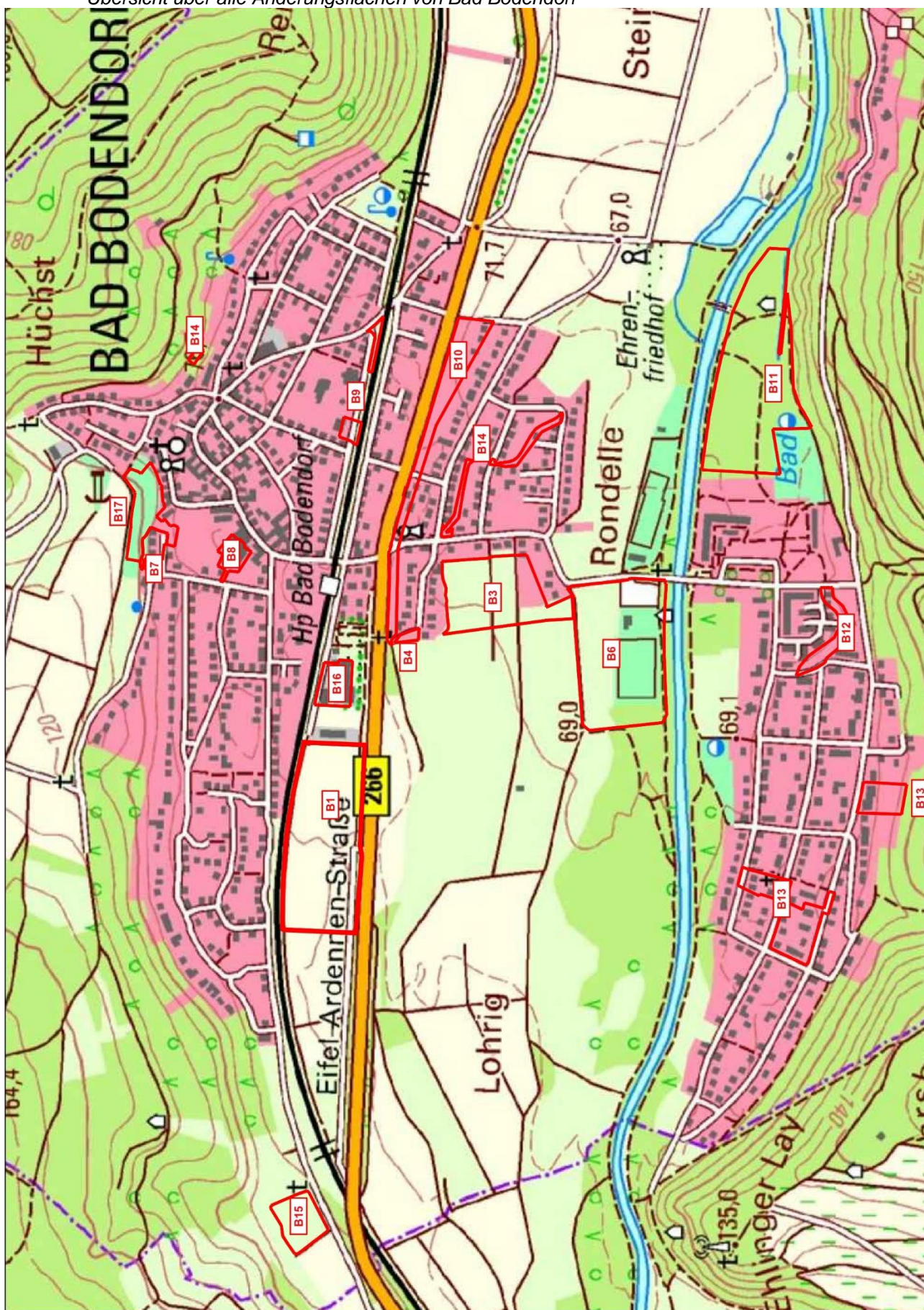
5 Einzelbewertungen

5.1 Ortsbezirk Bad Bodendorf

Für den Ortsbezirk Bad Bodendorf werden folgende Änderungen gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktionellen Naturen sind:

- Anpassung der Darstellung an vorhandene Bebauung (Fläche B4)
- Anpassung der Darstellung des nördlichen Ortskerns an die 3. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Heerweg – Ellig“ (Fläche B7)
- Anpassung der Darstellung des nördlichen Ortskerns an die 2. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Heerweg – Ellig“ (Fläche B8)
- Spielplatz des Kindergartens wird nicht mehr als öffentliche Grünfläche dargestellt, sondern als Fläche für Gemeinbedarf; Zufahrtsstraße von Gemeinbedarfsfläche zu Wohnbaufläche geändert (Fläche B9)
- Darstellung des Grünstreifens entlang der B266 als Wohnbaufläche (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche B10)
- Darstellung des Kurparks als Sonderbaufläche für Kur (Fläche B11)
- Darstellung der Grünfläche südlich des Heinrich-Lersch-Wegs zu Wohnfläche geändert (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche B12)
- Anpassung der Darstellung der Wohnbau- und Sonderbauflächen südlich der Ahr an reale Nutzung (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche B13)
- Darstellung der Grünfläche anhand des Katasters zu Wohnbaufläche (Fläche B14)
- Darstellung der Fläche um Matthias Kapelle als Öffentliche Grünfläche. Ursprünglich war eine Friedhofserweiterung (2. Standort) vorgesehen (Fläche B15)
- Anpassung der Darstellung im Bereich der alten MPG Hallen an den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Ehemalige MPG-Hallen“ (Fläche B16)
- Anpassung der Darstellung „Grünflächen, die in ihrem gegenwärtigen Zustand zu erhalten sind“ in „private Grünfläche“ (Fläche B17)

Übersicht über alle Änderungsflächen von Bad Bodendorf



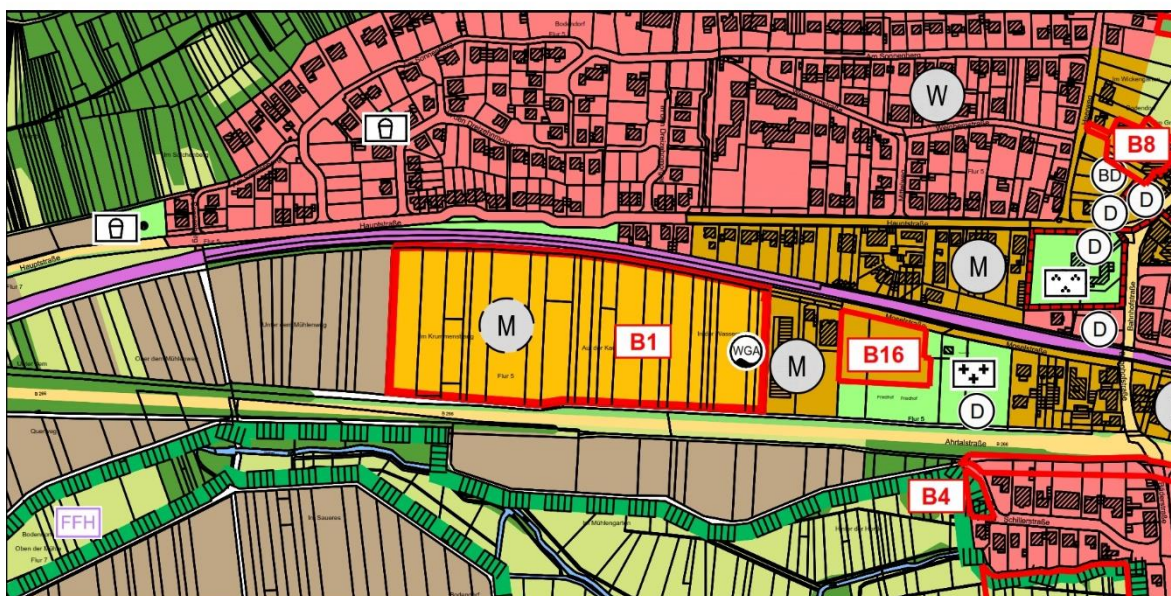
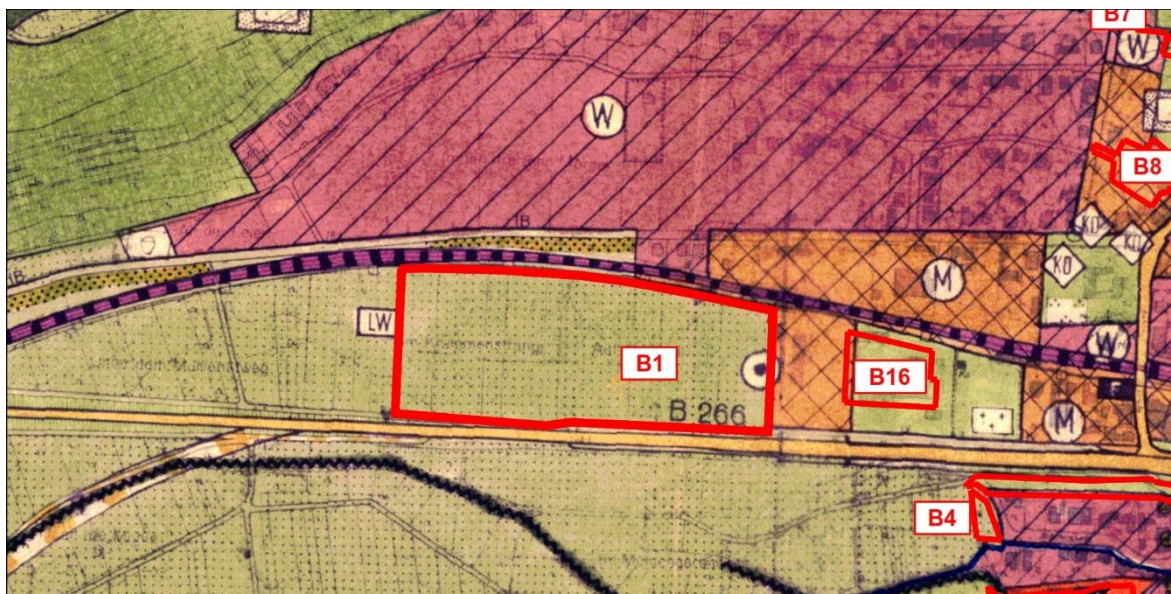
Maßstab 1:10.000

5.1.1 B1: Im Krummenstrang

Nummer	B 1
Gepl. Nutzung	M
Wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft, Symbol Wassergewinnungsanlage
Gewinn	Im Krummenstrang und Auf der Kaul
Größe in ha	Stand Antrag Landesplanerische Stellungnahme 2004: 8,9 ha Stand frühzeitige Beteiligung 2008: 4,8 ha Stand erneute frühzeitige Beteiligung 2015: 4,8 ha Stand der förmlichen Beteiligung 2018: 4,8 ha Aktuell: 4,8 ha
Vorgaben RROP	<ul style="list-style-type: none"> weiße Fläche (ohne Darstellung), Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion, im Südwesten regionaler Grünzug
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nördlich: Bahnlinie und Bebauung von Bad Bodendorf Östlich: Friedhof und Bebauung Südlich: B 266 und landwirtschaftliche Fläche Westlich: landwirtschaftliche Fläche
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> Höhe über NHN: ca. 75 m, Höhendifferenz ca. 1,0 m, Hangneigung bis 0,5 % Keine Altablagerungen bekannt Gashochdruckleitung parallel zur Bahn muss beachtet werden
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> Eben, Besonnung gut B 266 und Bahnlinie umgeben das Plangebiet, Immissionen aus Verkehr beachten (potentieller planerischer Konflikt ist analog des Bebauungsplans „ehemalige MPG-Hallen lösbar) Tlw. Gewerbliche Nutzung östlich angrenzend (mischgebietstypisch)
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Verkehrliche Anbindung an B 266 außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht zulässig, Anbauverbotszone beachten Verkehrliche Erschließung nur über (Verlängerung) Moselstraße Innere Erschließung je nach künftiger Grundstücksparzellierung erforderlich. (Im östlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „ehemalige MPG-Hallen“ wurde auf eine innere Erschließung verzichtet, so dass die neuen Grundstücke eine Tiefe von ca. 100 m erhalten.) Vermerk Stadtwerke vom 15.12.2008: Wasserversorgung unproblematisch Abwasser im Trennsystem, für Schmutzwasser ggfls. Pumpwerk erforderlich Stellungnahme Stadtwerke Sinzig vom 08.07.2015: „Zwischenzeitlich durchgeführte hydrogeologische Untersuchungen haben ergeben, dass in diesem Bereich eine Versickerung aufgrund der schlechten Untergrundverhältnisse nicht möglich ist. Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfordert den Bau von aufwändigen und kostenintensiven Rückhaltmaßnahmen.“
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Kindergarten und Grundschule im Ort fußläufig in ca. 600 m erreichbar kein Einzelhandel im Ort nächster Haltepunkt ÖPNV in ca. 350 m Entfernung in der Ortslage
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> Bodendenkmäler nicht bekannt Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> Nahezu ebene Fläche süd-westlich der Ortslage von Bad Bodendorf zwischen Bahngelände und der B 266 Großflächige Siedlungserweiterung im Anschluss an gemischte Bebauung westlich der Ortslage Fläche wird durch B 266 und Bahn begrenzt, der Bezug zur Ortslage ist durch die Trennwirkung der Verkehrswege nur östlich angrenzend unmittelbar gegeben. Durch nördlich der Bahnlinie vorhandene Bebauung schließt sich die Erweiterung gut an die Ortslage an.
Landesplanung Auszug aus der Landesplanerischen	<i>„Zunächst ist festzustellen, dass nicht unmittelbar Ziele von landes- und regionalplanerischer Bedeutung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB negativ betroffen sind. Allerdings sind</i>

<p>Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 18.10.2005:</p>	<p><i>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. ... 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 Immissionschutzproblematik 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.“</i></p>
<p>Auszug aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.07.2015</p>	<p><i>„Auf die landesplanerische Stellungnahme wird verwiesen. Hierzu ist festzustellen, dass die vorgeschlagene Reduzierung der Baufläche erfolgt ist. Allerdings ist nach unserer Einschätzung keine hinreichende Aussage in der Begründung enthalten, ob und wie grundsätzlich die genannten Voraussetzungen zur Landesplanerischen Zustimmung (Immissionsschutz und Kaltluftschneisen) eingehalten werden. Hierzu halten wir bereits im Flächennutzungsplan vertiefende Aussagen für erforderlich. In der Zusammenfassung weisen sie lediglich auf die zu beachtende Immissionssituation hin. Die klimatischen Aspekte sind nicht ausgeführt. Darüber hinaus ist der Zusammenfassung zum Gebiet zu entnehmen, dass die überbaubaren Flächen aus landschaftsplanerischer Sicht beschränkt werden müssen. Wir bitten zu prüfen, ob dies dann noch die hier angestrebte Mischnutzung, auch mit Blick auf den Zuschnitt des Gebietes zulässt und keinen Umgehungstatbestand aufgrund der Immissionssituation darstellt.“</i></p>
<p>Gesamtbewertung Städtebau</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Siedlungserweiterung bei Beachtung des Immissionsschutzes und des Klimaschutzes (s.u.) gut geeignet. • Niederschlagswasserbewirtschaftung kann wegen Bodenverhältnissen kostenintensiv werden.
<p>Schutzgebiete</p>	<ul style="list-style-type: none"> • LSG Rhein-Ahr-Eifel
<p>Biototypen (Pflanzen/Tierwelt)</p>	<p>Biotop-/Nutzungstypen: intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, wildkrautarm Tierwelt (Untersuchungen im Jahr 2017): Nachweise ubiquitärer/verbreiteter Vogelarten sowie gefährdeter Arten (Haussperling, Rauch-/Mehlschwalbe) als Nahrungsgäste, ohne spezifische Bindung an Habitatstrukturen; Vorkommen von teils gefährdeten Arten als Brutvögel bzw. potentielle Brutvögel in angrenzenden Bereichen (keine Brutvorkommen im Änderungsbereich)</p>
<p>Boden</p>	<p>Bodentyp: Vega und Auenbraunerde aus Auenschluff (Verbreitung des Bodentyps ist auf Niederterrassenbereiche beschränkt.), mittleres bis hohes Biotopentwicklungspotential; Vorbelastung aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung</p>
<p>Wasser</p>	<p>Keine Tangierung von Oberflächengewässern;</p>

	Grundwasserlandschaft mit geringem speichernutzbarem Kluftvolumen, Grundwasserüberdeckung ungünstig (gering), Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten
Klima/Luft	Lage im randlichen Abstrombereich der Ahraue; Klimatop: Offenland/ Kaltluftentstehungsgebiet; Lage im klimatischen Wirkraum (Belastungsraum)
Landschaftsbild/ Erholung	Ackerlandschaft im Bereich der Niederterrasse, von Straßen- und Bahntrasse randlich abgegrenzt; ohne Kleinstrukturen oder erholungs-/freizeitrelevante Einrichtungen
Ziele der Landschaftsplanung	<i>Ohne Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung:</i> Offenland, Halboffenland, ackerbaulich geprägt einschl. Erwerbsobstbau i.V.m. Maßnahmen zum Schutz und zur Förderung der ökologischen Bodenfunktionen, Förderung der Strukturvielfalt und Biodiversität der agrarisch geprägten Kulturlandschaft
Stellungnahme UNB Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 18.10.2005: Auszug aus der Stellungnahme vom 13.01.2009: Auszug aus der Stellungnahme aus Mai 2018:	„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.“ „Keine grundsätzlichen Bedenken; auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen sind gründerdnerische Festsetzungen zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und zur Erhaltung von vorhandenen Strukturen erforderlich.“ „Planung L-Plan: Entwicklung von Biotopen; Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen; südlich angrenzend liegt die ökologisch sehr hochwertige Ahraue; Beurteilung: Wir halten einen Kompromiss zwischen den Planungen des L-Planes und einer Bebauung für möglich: maximal 1,5 geschossige Bebauung mit großen, gut durchgrünt Grundstücken und einer breiten Abpflanzung des Baugebietes nach Süden (Pufferzone). Ausschließliche Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze“
Artenschutz	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten. Baufeldherrichtung im Offenland sollte außerhalb der Brutzeit potentiell vorkommender Feldvogelarten erfolgen.
Bewertung Landschaftsplanung	Ackerflächen ohne besondere Lebensraumfunktion, wenn auch grundsätzlich mit Habitatpotential für die Feldlerche. Erhebliche Beeinträchtigungen der ökologischen Bodenfunktion sind zu erwarten, Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich/Ersatz werden erforderlich. Eine gestalterische Einbindung der gemischten Bauflächen in das Landschaftsbild ist möglich
Gesamtbewertung	Fläche für eine Ortserweiterung gut geeignet Bei Bebauungsplanaufstellung beachten: <ul style="list-style-type: none"> • Immissionen aus Verkehr beachten (potentieller planerischer Konflikt ist analog des Bebauungsplans „ehemalige MPG-Hallen lösbar) • Klimaschutz beachten (z.B. mit innerer Durchgrünung über das übliche Maß hinaus, Bauhöhenbeschränkung, Gebäudeausrichtung talparallel)



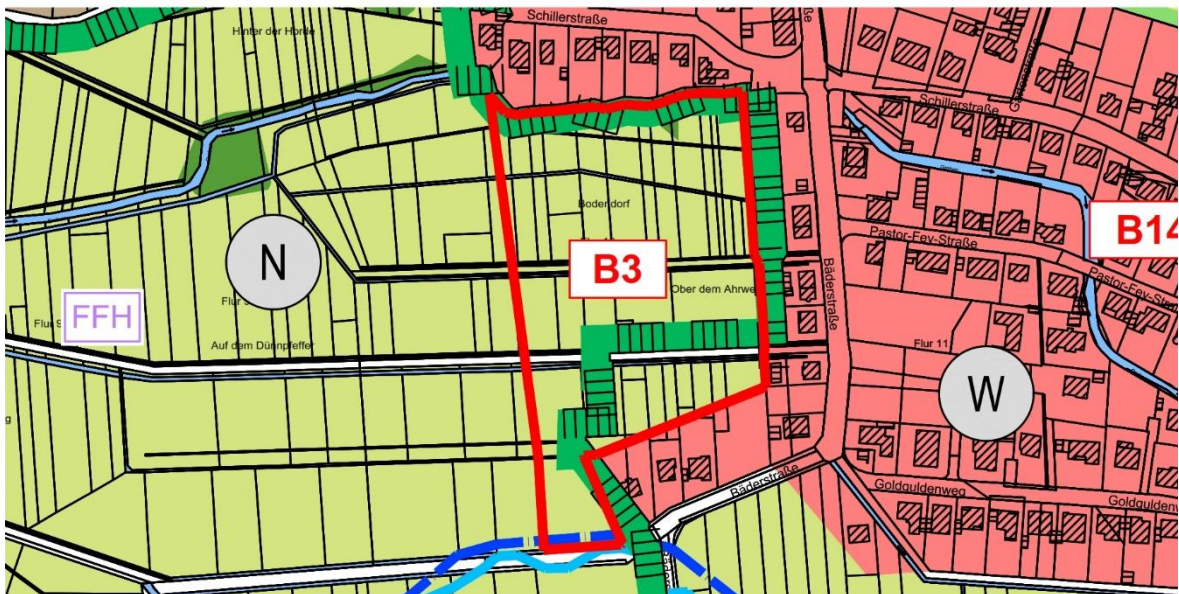
Maßstab 1:7.000

5.1.2 B3: Ober dem Ahrweg

Nummer	B 3
Gepl. Nutzung	Stand 2015: SO (Wohnmobilhafen) Stand 2017: Flächen für die Landwirtschaft
Wirksamer FNP	SO
Gewann	Ober dem Ahrweg
Größe in ha	Stand Antrag Landesplanerische Stellungnahme 2004: 10,7 ha (B3 und B6 zusammen) Stand frühzeitige Beteiligung 2008: 1,8 ha Stand erneute frühzeitige Beteiligung 2015: 1,8 ha Stand der förmlichen Beteiligung 2018: 0,0 ha Aktuell: 0,0 ha
Vorgaben RROP	<ul style="list-style-type: none"> weiße Fläche (ohne Darstellung), Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion, angrenzend an regionalen Grünzug
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nördlich: Wohnbebauung mit Gärten Östlich: Wohnbebauung mit Gärten Südlich: Wohnbebauung mit Gärten Westlich: landwirtschaftliche Fläche
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> Höhe über NHN: ca. 69, Höhendifferenz weniger als 1,0 m, Hangneigung bis 0,5 % Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> eben, Besonnung gut keine größeren Emittenten in der Nähe
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> verkehrliche Anbindung an die Bäderstraße Verkehrliche Erschließung zwischen bestehender Bebauung ggfls. unter Nutzung vorhandener Wirtschaftswege Vermerk Stadtwerke vom 15.12.2008: Wasserversorgung unproblematisch Abwasser im Trennsystem, Schmutzwasser und Regenwasser unproblematisch
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Je nach Nutzung nicht erforderlich kein Einzelhandel im Ort nächster Haltepunkt des ÖPNV in ca. 250 m Entfernung in der Ortslage Entfernung vom Ortskern ca. 450 m
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> Bodendenkmäler nicht bekannt Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> Nahezu ebene Fläche westlich der Ortslage von Bad Bodendorf fügt sich als Lückenschluss/Arrondierung sehr gut in das Ortsbild ein.
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 18.10.2005:	<p>„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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>Ebenfalls ist in der kommunalen Entscheidung zu berücksichtigen, dass die Ausweisung des Wohnmobilstellplatzes 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 ... 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 Aussagen sind vorstehend bereits gefordert.“</p>
Gesamtbewertung Städtebau	--
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • LSG Rhein-Ahr-Eifel • FFH-Gebiet Ahrtal • Mineralwassereinzugsgebiet Sinziger Mineralbrunnen, innen
Biotoptypen (Pflanzen/Tierwelt)	<p>Biotop-/Nutzungstypen: Teil eines größeren Streuobstwiesenkomplexes der Talaaue; Wiesenflächen weisen Merkmale von mageren Flachland-Mähwiesen (Pauschalschutz nach § 15 LNatschG) auf.</p> <p>Fläche ist Teil eines „schutzwürdigen Biotops“ laut Biotopkataster RLP und liegt größtenteils im FFH-Gebiet.</p> <p>Tierwelt (Untersuchungen im Jahr 2017): Nachweise verschiedener ubiquitärer und ungefährdeter wie auch gefährdeter Vogelarten als Brutvögel bzw. potentielle Brutvögel (teils in angrenzenden Bereichen), Beobachtungen teils streng geschützter bzw. gefährdeter Vogelarten als Nahrungsgäste;</p> <p>Nachweis der gefährdeten Falterart Rotbraunes Ochsenauge sowie zahlreicher sonstiger Falterarten</p>
Boden	<p>Bodentyp: Vega aus Auenschluff (Verbreitung des Bodentyps ist auf Niederterrassenbereiche beschränkt.), mittleres bis hohes Biotopentwicklungspotential;</p> <p>lediglich geringe Vorbelastung aufgrund der Wiesennutzung</p>
Wasser	<p>Keine Tangierung von Oberflächengewässern (Graben nördlich angrenzend); Porengrundwasserleiter mit mittlerer bis starker Grundwasserführung, Lage im Mineralwassereinzugsgebiet Sinziger Mineralbrunnen (innen)</p> <p>Der südlichste Randbereich des Änderungsgebiets liegt im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ahr sowie im hochwassergefährdetem Gebiet.</p>
Klima/Luft	<p>Lage im randlichen Abstrombereich der Ahraue;</p> <p>Klimatop: Offenland</p> <p>Lage im klimatischen Wirkraum (Belastungsraum)</p>
Landschaftsbild/ Erholung	<p>Von Streuobstbäumen dominierter Wiesenkomplex im Anschluss an den Siedlungsrand; Sport- und Freizeitanlage südlich angrenzend; örtlicher Rundwanderweg verläuft durch angrenzenden Siedlungsbereich.</p>
Ziele der Landschaftsplanung	<p>Streuobstwiesen und -weiden i.V.m. Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt und Pflege verbrachter und verbuschter Streuobstbestände;</p> <p>Grünland, Frischwiesen und –weiden mittlerer Standorte i.V.m. Maßnahmen zur Extensivierung der Nutzung, Verzicht auf Düngung, Verbesserung der natürlichen Vielfalt der Arten</p>
Stellungnahme UNB Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 18.10.2005:	<p>„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.“</p>

Auszug aus der Stellungnahme vom 13.01.2009:	<i>„Das Wohngebiet wurde zwar als Neuausweisung dargestellt, war jedoch im alten FNP bereits ausgewiesen. Da sich diese Ausweisung in das FFH-Gebiet erstreckt und der Landschaftsplan europarechtlich geschützte Arten nennt, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine Verträglichkeitsvorprüfung und ggfls. eine Verträglichkeitsprüfung sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich.“</i>
Auszug aus der Stellungnahme aus Mai 2018	<i>„Die Änderung wird begrüßt. Sie passt zur Landschaftsplanung.“</i>
Artenschutz	Da nunmehr keine Darstellung als Baufläche geplant ist, ist nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.
Bewertung Landschaftsplanung	Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen weitgehend strukturreichen Biotopkomplex mit hoher bioökologischer Bedeutung. Das Gelände mit Streuobstbeständen liegt großteils im FFH-Gebiet. Das vorkommende Grünland wird als pauschal geschützt eingestuft. Im Rahmen der Änderung soll die bislang als „Sonderbaufläche“ dargestellte Fläche nunmehr als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden. Die vorgesehene Darstellung im FNP dient damit der Bestandssicherung. Somit ist die Darstellungsänderung positiv zu werten.
Gesamtbewertung	Die bislang als „Sonderbaufläche“ dargestellte Fläche soll nunmehr entsprechend der Bestandssituation als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden. Aufgrund der sehr hohen bioökologischen Bedeutung, dem Vorkommen gefährdeter Arten und der Lage großteils im FFH-Gebiet wäre eine bauliche Inanspruchnahme nicht umweltverträglich zu realisieren.



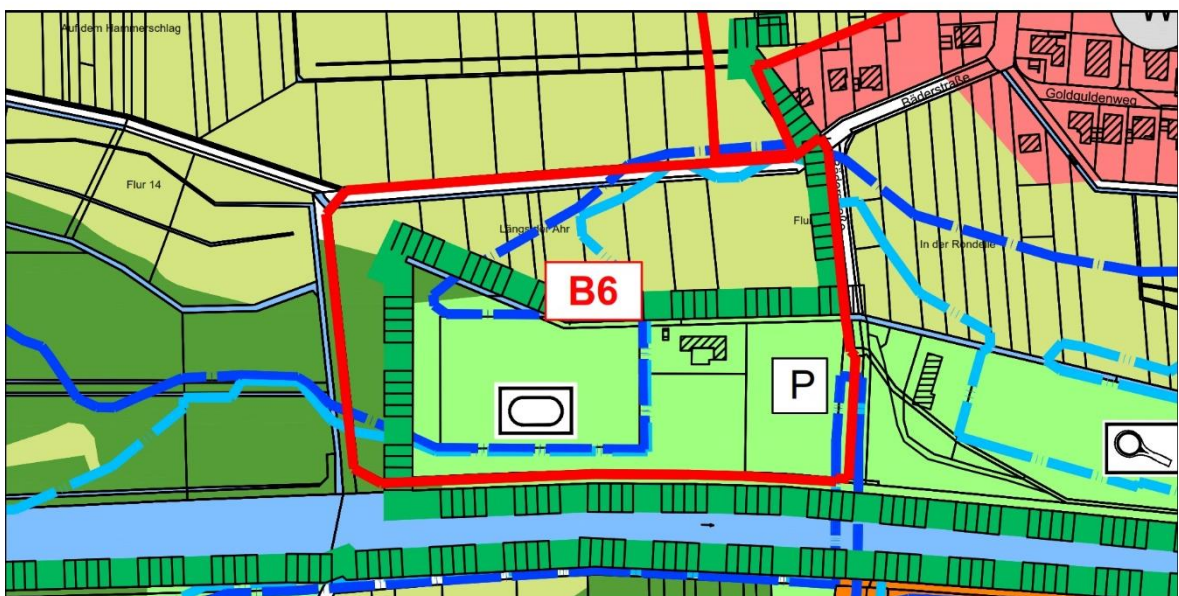
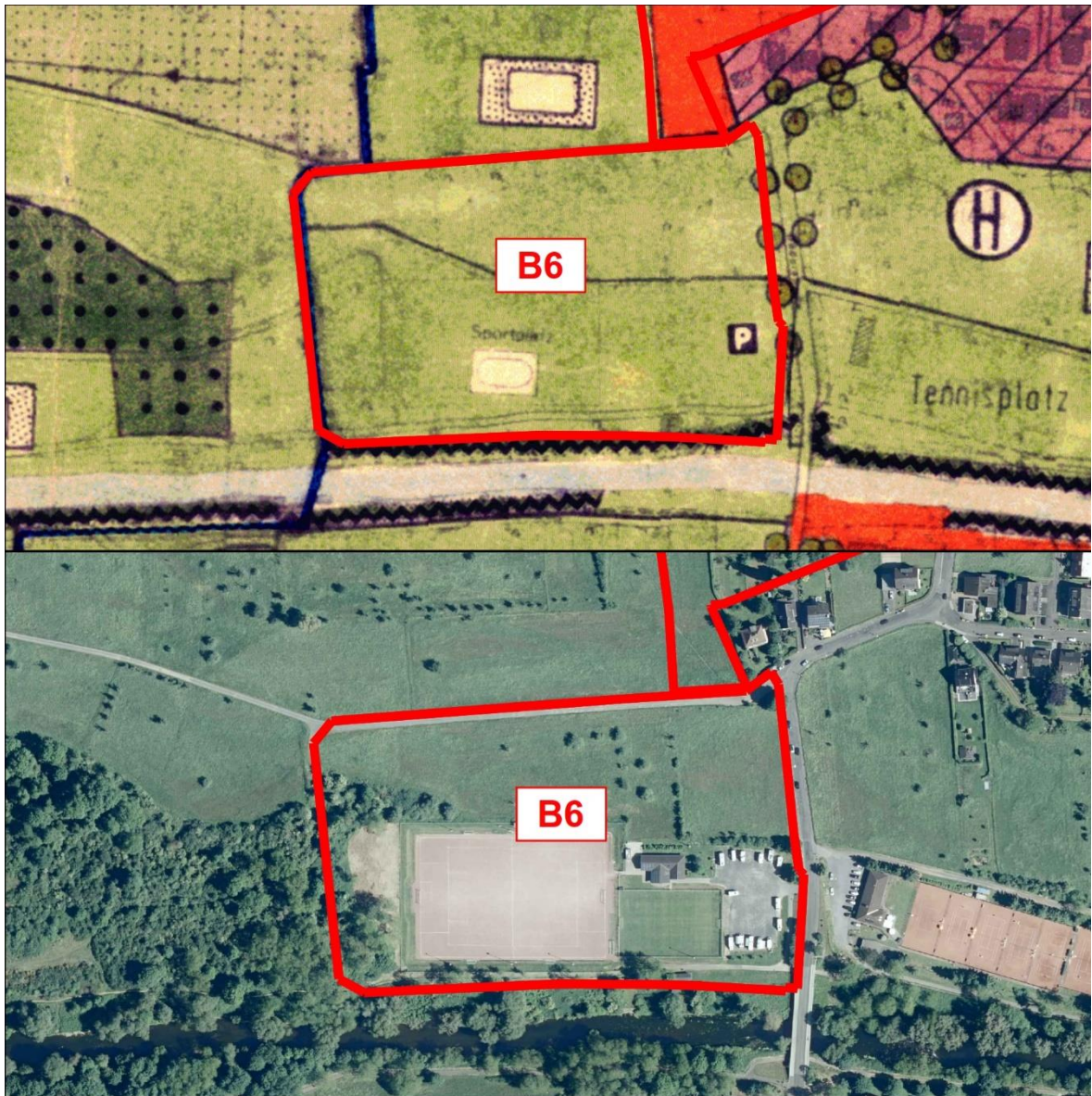
Maßstab 1:4.000

5.1.3 B6: Längs der Ahr

Nummer	B 6
Gepl. Nutzung	Stand 2015: SO (Freizeitnutzung) Stand 2017: Flächen für die Landwirtschaft mit Maßnahmen zum Bodenschutz und zum Erhalt/Entwicklung der natürlichen Boden- und Biotopfunktion Landwirtschaftliche Nutzfläche mit Zielrichtung Dauergrünland und Feldgehölze/Wald Siedlungs- und Landschaftsstrukturierende Grünfläche sowie Verkehrsgrünflächen, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz
Wirksamer FNP	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz
Gewann	Längs der Ahr
Größe in ha	Stand Antrag Landesplanerische Stellungnahme 2004: 10,7 ha (B3 und B6 zusammen) Stand frühzeitige Beteiligung 2008: 4,2 ha Stand erneute frühzeitige Beteiligung 2015: 4,2 ha Stand der förmlichen Beteiligung 2018: 0,0 ha Aktuell: 0,0 ha
Vorgaben RROP	<ul style="list-style-type: none"> weiße Fläche (ohne Darstellung), Vorranggebiet regionaler Biotopverbund, Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nördlich: Wohnbebauung mit Gärten Östlich: Wohnbebauung mit Gärten Südlich: Wohnbebauung mit Gärten Westlich: landwirtschaftliche Fläche
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> Höhe über NHN: 67 bis 68 m, Höhendifferenz ca. 1,0 m, Hangneigung bis 0,5 % Altablagerungen Registriernummer 131 00 077-255 „Ablagerungsstelle Sinzig, Am Bodendorfer Sportplatz“
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> eben, Besonnung gut keine größeren Emittenten in der Nähe
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Anbindung an die Bäderstraße Verkehrliche Erschließung entlang des Sportplatzes, evtl. unter Nutzung vorhandener Wirtschaftswege Vermerk Stadtwerke vom 15.12.2008: Wasserversorgung unproblematisch Abwasser im Trennsystem, Schmutzwasser und Regenwasser unproblematisch
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Je nach Nutzung nicht erforderlich kein Einzelhandel im Ort nächster Haltepunkt des ÖPNV in ca. 600 m Entfernung in der Ortslage Entfernung vom Ortskern ca. 700 m
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> Bodendenkmäler nicht bekannt Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> Nahezu ebene Fläche westlich der Ortslage von Bad Bodendorf Sofern größere Geländeänderungen vermieden werden, ist eine Nutzung für Wohnmobile mit dem Schutz des Ortsbildes vereinbar
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 18.10.2005:	<p>„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.</p> <p>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</p>

<p>Auszug aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.12.2008</p>	<p><i>gleichzeitig gewährleistet, dass der Landwirtschaft nur im unbedingt notwendigen Umfang Flächen entzogen werden.</i></p> <p><i>Im weiteren Verfahren ist dabei zwingend gutachterlich nachzuweisen, dass die Vernetzungsfunktionen der Biotopsysteme im Rahmen der ökologischen Vernetzungsschwerachse 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.</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>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 Aussagen sind vorstehend bereits gefordert.“</i></p> <p><i>„Die Fläche B 6 befindet sich zum einen im Bereich eines regionalen Grünzuges und grenzt andererseits an die Ahraue an. Die Ahr ist in diesem Bereich als Gewässer für die natürliche Fließgewässerentwicklung ausgewiesen. Andererseits wird zur Ahr hin die Fläche durch den vorhandenen Parkplatz und die Sportanlage begrenzt, Entwicklungsoptionen ergeben sich in nördlicher und westlicher Richtung. Mit Blick auf die regionalplanerischen Zielsetzungen ist die Flächendarstellung dann zustimmungsfähig, wenn die Ausweisung in westliche Richtung auf den vorhandenen Sportplatz beschränkt wird und Erweiterungsoptionen lediglich im nördlichen Plangebiet dargestellt werden.“</i></p>
Gesamtbewertung Städtebau	Fläche für Siedlungserweiterung bzw. Sondergebietsnutzung rein städtebauliche gut geeignet.
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • LSG Rhein-Ahr-Eifel • Bisher nicht durch Sportanlagen genutzte Bereiche: FFH-Gebiet Ahrtal • Mineralwassereinzugsgebiet Sinziger Mineralbrunnen, innen • Tlw. gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Ahr
Biotoptypen (Pflanzen/Tierwelt)	<p>Biotop-/Nutzungstypen: Wiesenflächen (relativ artenreiches mesophiles Grünland) mit Streuobstbäumen; randlich Gebüsch; Sportplatz mit Funktionsgebäude sowie Stellplatzanlage;</p> <p>Gemäß der Vegetationsaufnahme in 2019 sind weite Teile der Wiesenflächen als FFH-Lebensraumtyp „magere Flachland-Mähwiese“ und somit als Biotop nach § 15 LNatSchG einzuschätzen.</p> <p>Die nicht durch Sport- bzw. Stellplatzanlagen genutzten Bereiche der Fläche gehören weitgehend zu einem „schutzwürdigen Biotop“ laut Biotopkataster RLP und liegen im FFH-Gebiet.</p> <p>Tierwelt: Im Rahmen der Begehungen im Jahr 2019 wurde der gefährdete Star nachgewiesen sowie der streng geschützte Rotmilan als Jagdgast. Zudem wurden drei ubiquitäre Vogelarten erfasst. In den Gebüsch und Gehölzrändern sind weitere Vogelarten der Gehölze und des Halboffenlandes zu erwarten.</p> <p>Eine Nutzung der Grünlandflächen, zumindest als Jagdraum, durch den streng geschützten Steinkauz, der in der Ahraue bei Bad Bodendorf mit 8 Brutpaaren festgestellt wurde, ist wahrscheinlich.</p> <p>In 2019 erfolgten zudem Nachweise von 3 streng geschützten Fledermausarten als Jagdgäste. Außerdem Nachweise der gefährdeten Falterarten Hauhechel-Bläuling, Großes Ochsenauge und Schwalbenschwanz im Jahr 2019.</p>

Boden	Größere Teilflächen durch Sportanlagen versiegelt bzw. befestigt, ökologische Bodenfunktionen entsprechend beseitigt; Altablagerung im westlichen Randbereich. <i>In den sonstigen Bereichen:</i> Bodentyp: Vega aus Auenschluff (Verbreitung des Bodentyps ist auf Niederterrassenbereiche beschränkt.), mittleres bis hohes Biotopentwicklungspotential; lediglich geringe Vorbelastung aufgrund der Wiesennutzung
Wasser	Keine Tangierung von Oberflächengewässern, tlw. gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Ahr; Porengrundwasserleiter mit mittlerer bis starker Grundwasserführung, Lage im Mineralwassereinzugsgebiet Sinziger Mineralbrunnen (innen)
Klima/Luft	Lage im Abstrombereich der Ahraue; Klimatop: Offenland Lage im klimatischen Wirkraum (Belastungsraum)
Landschaftsbild/Erholung	Ebene Ahraue mit Sportanlage und Stellplatzanlage (Wohnmobilhafen) sowie Wiesenflächen mit Streuobstbäumen; Übergangsbereich zwischen Ahruferzone und Streuobstwiesen
Ziele der Landschaftsplanung	öffentliche Grünflächen, Freianlagen; Spielplätze, Sportanlagen, Erholungs-/ Freizeitanlagen, Friedhöfe i.V.m. Maßnahmen zur naturnahen, regionaltypischen Gestaltung mit vorwiegend standortheimischen Gehölzen, Abstufung der Pflegeintensität hinsichtlich der Nutzung....; Streuobstwiesen und -weiden i.V.m. Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt und Pflege verbrachter und verbuschter Streuobstbestände; Grünland, Frischwiesen und –weiden mittlerer Standorte i.V.m. Maßnahmen zur Extensivierung der Nutzung, Verzicht auf Düngung, Verbesserung der natürlichen Vielfalt der Arten ...
Stellungnahme UNB Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 18.10.2005: Auszug aus der Stellungnahme vom 13.01.2009: Auszug aus der Stellungnahme aus Mai 2018	<i>„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.“</i> <i>„Der Aufweitung der SO kann nicht zugestimmt werden, da es sich in das FFH-Gebiet „Ahrtal“ sowie die ökologische Vernetzungsachse „Ahr“ erstreckt. In der betroffenen Fläche haben streng geschützte Arten ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Wir verweisen auf die vorliegende Verträglichkeitsprüfung von Frau Dr. Stüßer zur geplanten Anlage eines Wohnmobilplatzes in diesem Bereich. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich eine geringfügige Erweiterung des vorhandenen Parkplatzes als verträglich beurteilt werden kann. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind keine Fakten erkennbar, die bei einer Verträglichkeitsprüfung bzw. einer artenschutzrechtlichen Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu einem anderen Ergebnis als dem vorliegenden führen könnte. Wir empfehlen daher dringend, von dieser Planung Abstand zu nehmen.“</i> <i>„Der Anpassung an die Landschaftsplanung wird zugestimmt.“</i>
Artenschutz	Die nunmehr vorgesehene Darstellung im FNP dient der Bestandssicherung. Es ist nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.
Bewertung Landschaftsplanung	Im Gebiet befinden sich ein Sportplatz, Wohnmobil-Stellplatz, Wiesenflächen (teils mit Streuobst) und Gebüsch. Die unbebauten Teilflächen liegen im FFH-Gebiet. Die bislang unbebauten Teilbereiche sollen als „siedlungs- und landschaftsstrukturierende Grünfläche“ bzw. „Flächen für die Landwirtschaft/ Landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt werden. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu befürchten.
Gesamtbewertung	Die nunmehr vorgesehene Darstellung im FNP dient der Bestandssicherung. Eine Darstellungsänderung des gesamten Gebiets in Sonderbauflächen bzw. eine Nutzungsänderung der bislang nicht durch Sport-/Stellplatzanlagen genutzten Bereiche erscheint aufgrund des hohen bioökologischen Potentials und der Tangierung des FFH-Gebiets nicht umweltverträglich zu realisieren.



Maßstab 1:4.000

5.2 Ortsbezirk Franken

Für den Ortsbezirk Franken werden folgende Änderungen gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktioneller Natur sind:

- Anpassung der Darstellung im Bereich Bolzplatz/ Kindergarten Franken aufgrund einer Flächennutzungsplanteilfortschreibung und dem Bebauungsplan „Kindergarten/Bolzplatz“ (von M-Flächen und LN-Flächen in Grünfläche Bolzplatz und Gemeinbedarfsfläche Kindergarten) (Fläche F1)
- Darstellung des Grünstreifens in gemischte Baufläche (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche F2)
- Darstellung der Grünstreifen südlich der Breisiger Straße als Wohnbaufläche (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche F3)
- Bestehende 70 %-Beschränkungsdarstellung im vorhandenen FNP entfällt
- Symbol- Darstellung Gastronomie/Übernachtung am Schloss Ahrental
- Anpassung der Darstellung im Bereich Mehrgenerationenplatz Franken aufgrund des Bebauungsplans „Im Seiffen“ (von W-Flächen in Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz) (Fläche F4)

Übersicht über alle Änderungsflächen von Franken



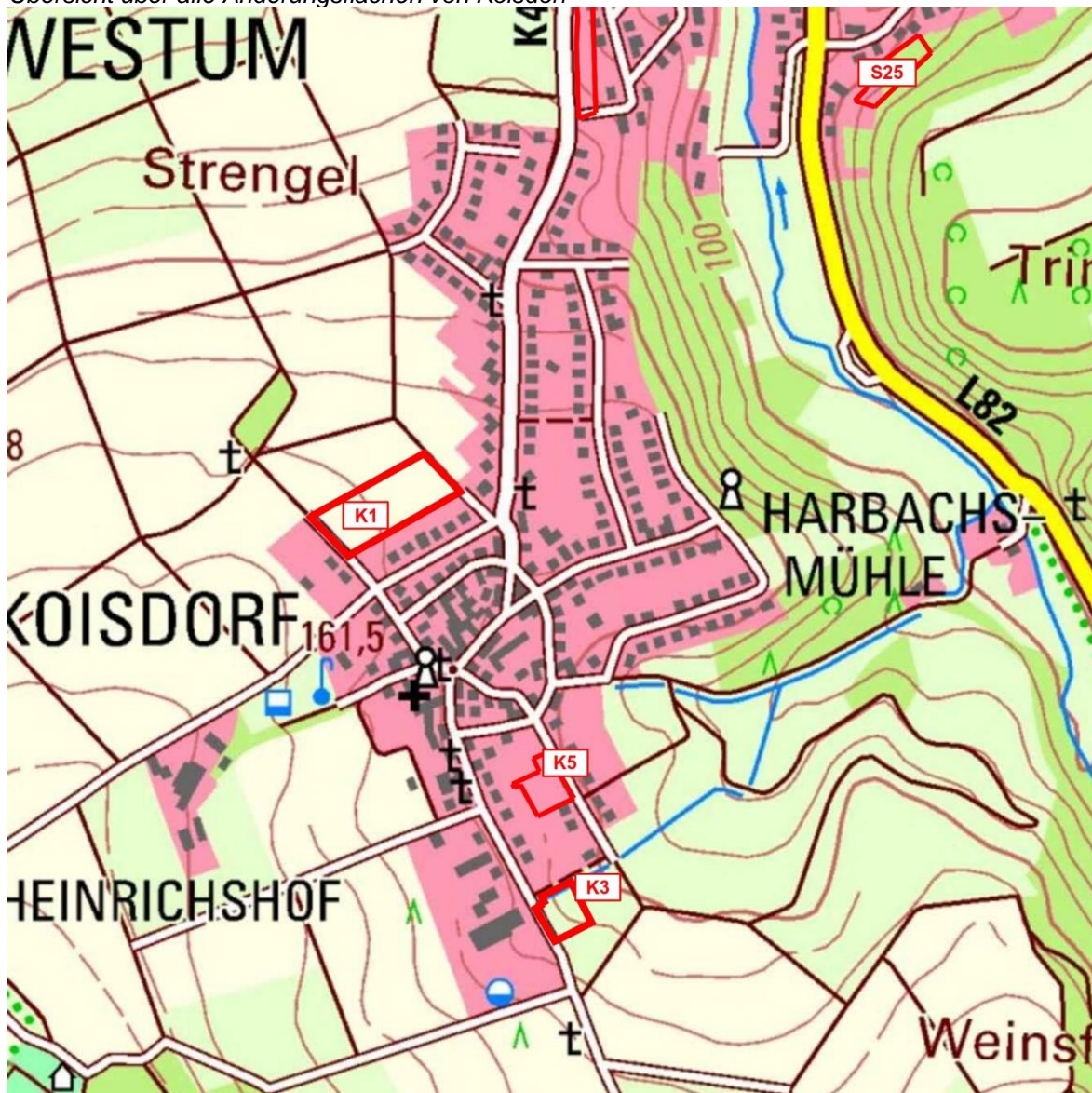
Maßstab 1:8.000

5.3 Ortsbezirk Koisdorf

Für den Ortsbezirk Koisdorf werden folgende Änderungen gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktioneller Natur sind:

- Bestehende 70 %-Beschränkungsdarstellung im vorhandenen FNP entfällt
- Anpassung der Darstellung im Bereich Flurstraße aufgrund der 8. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans „Im Backesfeld“ zu Gemeinbedarfsfläche (Fläche K5)

Übersicht über alle Änderungsflächen von Koisdorf



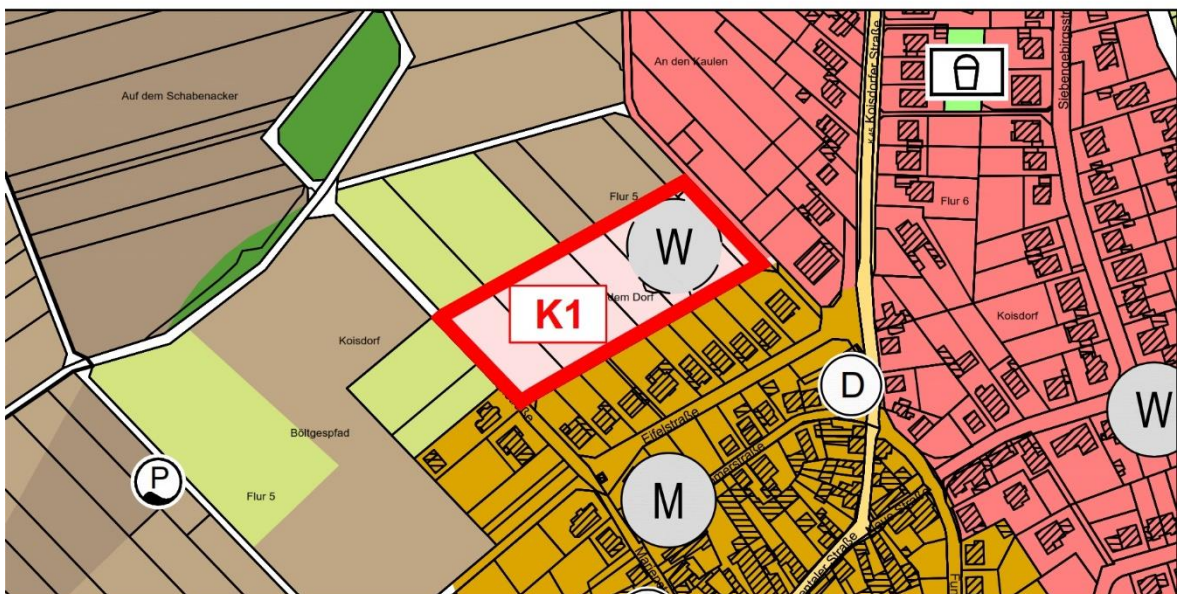
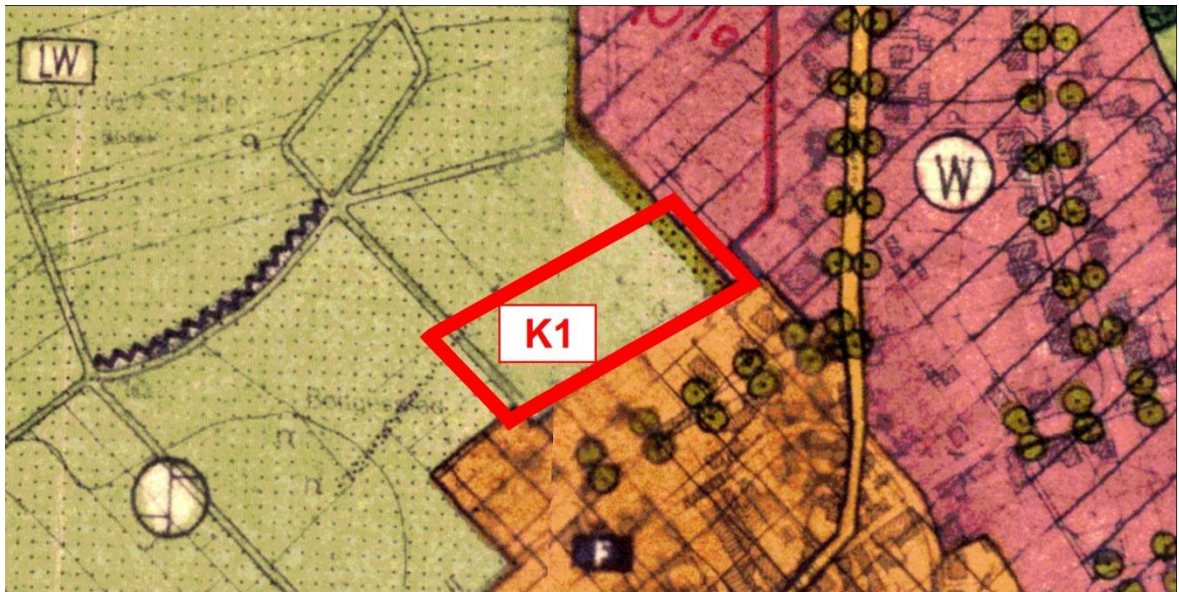
(Maßstab 1:8.000)

5.3.1 K1: Unter dem Dorf

Nummer	K 1
Gepl. Nutzung	W
wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen, Pflanzung von Feldgehölzen
Gewann	Unter Dem Dorf
Größe in ha	Stand Antrag Landesplanerische Stellungnahme 2004: 1,9 ha Stand frühzeitige Beteiligung 2008: 1,0 ha Stand erneute frühzeitige Beteiligung 2015: 1,0 ha Stand der förmlichen Beteiligung 2018: 1,0 ha Aktuell: 1,0 ha (Zuschnitt geändert)
Vorgaben RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: landwirtschaftliche Fläche • Östlich: Wohnbebauung • Südlich: Wohnbebauung • Westlich: landwirtschaftliche Fläche
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 163 m – 173 m, Höhendifferenz: ca. 10 m, Hangneigung ca. 7 % • Hängiges Gelände aber mit mittlerem Aufwand bebaubar • Ablagerung ca. 100 m westlich des Änderungsbereiches kartiert.
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Nordexponierte Fläche, Besonnung mittel • Aussiedlerhof ca. 260 m südlich • Pumpwerk ca. 150 m südwestlich • Rohstofflagerstätte ca. 400 m südwestlich • Ansonsten ruhige Ortsrandlage
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an Marienstraße oder unter Ausbau eines Wirtschaftsweges an die Eifelstraße/Koisdorferstraße möglich • Vermerk Stadtwerke vom 15.12.2008: <i>Wasserversorgung: hydraulische Prüfung notwendig</i> <i>Abwasser z.Zt. im Mischsystem, Schmutzwasser: unproblematisch</i> <i>Regenwasser: sehr problematisch; Versickerungsmöglichkeit fraglich; in den Kanälen der Vorflut sind keine ausreichenden Kapazitäten enthalten, sehr hohe Aufwendungen für Regenrückhaltung nötig = hoher Erschließungsaufwand</i>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Kindergarten und Grundschule im Ort • kein Einzelhandel im Ort • nächste Haltestelle ÖPNV in ca. 450 m Entfernung in der Ortslage • Entfernung vom Ortskern ca. 150 m
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	Fläche westlich der Ortslage von Koisdorf im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Siedlungsbereiche mit ortsabrundender Funktion, daher gut für eine Ortserweiterung mit der reduzierten Flächengröße geeignet.
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 18.10.2005:	<p>„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</p>

Auszug aus der Stellungnahme vom 23.07.2015	<p><i>anorganisch weiter, wodurch eine Verfestigung der bereits unter den Aspekten Landschaftsbildqualität und städtebauliche Entwicklungsgrundsätze eingetretenen Beeinträchtigungen zu erwarten ist, sondern sie führt die Bebauung auch unmittelbar an eine vorhandene Altlast heran.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Nach alledem halten wir auch aus regional- und landesplanerischer Sicht den Abgrenzungsvorschlag zur Fläche K1 gemäß Abb. 5 letztlich für vertretbar und <u>empfehlen dringend</u> die Fläche entsprechend zu überdenken“.</i></p> <p>„Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken.“</p>
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Nach Reduzierung der Fläche fügt diese sich gut an den Ortsrand an. • In der verkleinerten Fassung ist die Fläche für Koisdorf angemessen und sehr gut als Wohnbaufläche geeignet. • Erschließung (Wasserversorgung und Niederschlagswasser) bedarf der gesonderten Prüfung zeitgleich zu einem Bebauungsplanverfahren.
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • LSG Rhein-Ahr-Eifel
Biotoptypen (Pflanzen/Tierwelt)	<p>Biotop-/Nutzungstypen: Ackerland, Grünland, Einzelgehölz</p> <p>Tierwelt (Untersuchungen im Jahr 2017): Nachweise von zumeist ubiquitären sowie einer gefährdeten Vogelart (Haussperling) als Brutvögel, gefährdete Feldlerche im weiter nördlich gelegenen Offenland sowie weitere (verbreitete) Arten als potentielle Brutvögel im Umfeld; Nachweise von teils gefährdeten bzw. streng geschützten Vogelarten (zumeist Greifvögel) als Nahrungs-/Jagd Gäste</p>
Boden	Bodentyp: Parabraunerde (verbreiteter Bodentyp), mittleres Biotopentwicklungspotential; Vorbelastung aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung
Wasser	Keine Tangierung von Oberflächengewässern Grundwasserlandschaft mit geringer Grundwasserführung, Grundwasserüberdeckung mittel bis günstig
Klima/Luft	Klimatop: Offenland/ Kaltluftentstehungsgebiet; Lage im klimatischen Wirkraum, keine anthropogen bedingten zusätzlichen Belastungen
Landschaftsbild/ Erholung	Dem Siedlungsrand vorgelagerte Acker- und Grünlandlandschaft des Hügellands, ohne besondere landschaftsgestalterische Bedeutung. Aufgrund der topografischen Bedingungen weitreichende Sichtbeziehungen.
Ziele der Landschaftsplanung	<p><i>Ohne Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung:</i></p> <p>Grünland, Frischwiesen und –weiden mittlerer Standorte i.V.m. Maßnahmen zur Extensivierung der Nutzung, Verzicht auf Düngung, Verbesserung der natürlichen Vielfalt der Arten ...;</p> <p>Offenland, Halboffenland, ackerbaulich geprägt einschl. Erwerbsobstbau i.V.m. Maßnahmen zum Schutz und zur Förderung der ökologischen Bodenfunktionen, Förderung der Strukturvielfalt</p>
Stellungnahme UNB Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 18.10.2005:	<p><i>„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...“</i></p>

Auszug aus der Stellungnahme vom 13.01.2009:	<i>„Bei Reduktion des Baugebietes auf eine Baureihe hinter der Bebauung der Eifelstraße und einer auf Bebauungsplanebene festzulegenden Eingrünung des neuen Ortsrandes bestehen keine Bedenken.“</i>
Auszug aus der Stellungnahme aus Mai 2018	<i>„Planung L-Plan: Teilweise Vorranggebiet regionaler Biotopverbund; Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung; ökologisch hochwertige angrenzende Gemarkung mit 7 streng geschützten Vogelarten und 4 Fledermausarten; Beurteilung: Bei einer landschaftsangepassten Reduzierung der Ausweisung und damit Abrundung des Ortsrandes mit einer wirkungsvollen Eingrünung zur freien Landschaft und' auf der Basis einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung kann einer Bebauung zugestimmt werden. Die Eingrünung des Baugebietes ist nicht nur aus gestalterischen Gründen geboten, sondern soll die angrenzende, hochwertige Gemarkung vor Störeffekten durch die neue Nutzung schützen.“</i>
Artenschutz	Bei einer Inanspruchnahme des Gehölzbereichs müssten vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zur Abwendung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands durchgeführt werden. Im Übrigen erscheint die Planung unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten realisierbar.
Bewertung Landschaftsplanung	Änderungsbereich mit Ackerland und Grünlandfläche sowie kleinem Gehölzbereich mit Obstbäumen. Eine Wohnbauflächenentwicklung auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen erscheint unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten realisierbar. Zu prüfen wäre ein Erhalt des kleinen Gehölzes. Alternativ dazu wären Kompensationsmaßnahmen, z.B. im Umfeld der weiter nordwestlich befindlichen Gehölzstrukturen, durchzuführen. Zudem wird ein Ausgleich für die Eingriffe im Bereich der Offenlandflächen erforderlich. Anstehende Böden weisen einen hohen Bodenfunktionswert auf. Die Änderungsfläche stellt eine Abrundung des Siedlungsrandes dar. Dennoch ist aufgrund der relativ exponierten Lage auf einem Höhenrücken sowie zum Schutz der angrenzenden Gemarkung vor Störeinträgen die Siedlungsrandgestaltung besonders zu berücksichtigen.
Gesamtbewertung	Fläche für geringfügige Ortserweiterung gut geeignet.

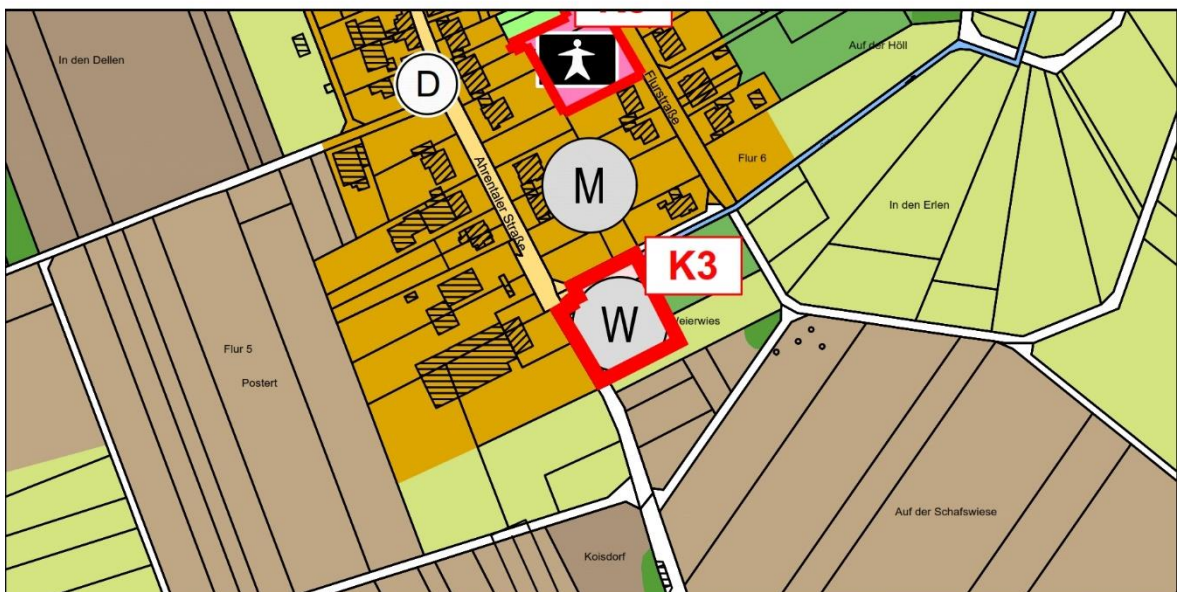
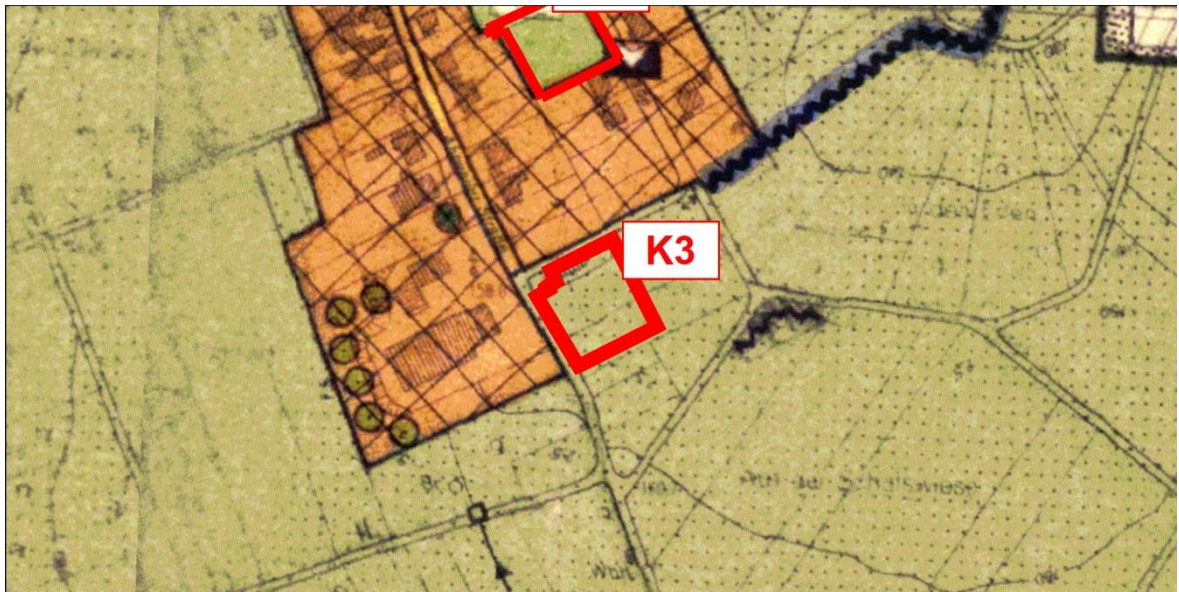


Maßstab 1:4.000

5.3.2 K3: Auf der Schaftswiese“

Nummer	K 3
Gepl. Nutzung	W
wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft
Gewann	In der Weierwies
Größe ha	Stand Antrag Landesplanerische Stellungnahme 2004: -- Stand frühzeitige Beteiligung 2008: -- Stand erneute frühzeitige Beteiligung 2015: 0,3 ha Stand der förmlichen Beteiligung 2018: 0,3 ha Aktuell: 0,3 ha
Vorgaben RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Wohnbebauung • Östlich: Landwirtschaftliche Fläche • Südlich: Landwirtschaftliche Fläche • Westlich: Bebauung (Halle)
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 148 m – 158 m, Höhendifferenz: ca. 10 m, Hangneigung ca. 10 % • Hängiges Gelände aber mit mittlerem Aufwand bebaubar • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Nordexponierte Fläche, Besonnung mittel • Ca. 200 m südlich befindet sich ein Aussiedlerhof (evtl. Immissionen)
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an örtliches Straßensystem. Erschließung über die Ahrentaler Straße. • Vermerk Stadtwerke vom 15.12.2008: <i>Wasserversorgung: hydraulische Prüfung notwendig</i> <i>Abwasser z.Zt. im Mischsystem, Schmutzwasser: unproblematisch</i> <i>Regenwasser: problematisch; Versickerungsmöglichkeit fraglich; in den Kanälen der Vorflut sind evtl. keine ausreichenden Kapazitäten enthalten, detaillierte Prüfung nötig = evtl. hoher Erschließungsaufwand</i>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Kindergarten und Grundschule im Ort • kein Einzelhandel im Ort • nächste Haltestelle ÖPNV in ca. 150 m Entfernung in der Ortslage • Entfernung vom Ortskern ca. 300 m.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche südlich der Ortslage von Koisdorf im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Siedlungsbereiche mit ortsabrundender Funktion.
Landesplanung Auszug aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.07.2015	„Die Fläche befindet sich zum überwiegenden Teil innerhalb einer Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz. In diesen Gebieten soll nach Grundsatz G2 Kapitel 4.2.2 RROPI der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche gut für geringfügige Ortsabrundung geeignet. • Aussiedlerhof und Rohstofflagerstätte wegen Immissionsschutz beachten. • Erschließung (Wasserversorgung und Niederschlagswasser) bedarf der gesonderten Prüfung zeitgleich zu einem Bebauungsplanverfahren.
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • LSG Rhein-Ahr-Eifel
Biototypen (Pflanzen/Tierwelt)	<p>Biotop-/Nutzungstypen: Zier-/Freizeitgarten mit Gehölzen und baulichen Anlagen für Fischzucht (ohne Nutzung) und Gartenhaus; kleiner Bachlauf (Siefenbach) randlich, Grünland, Erschließungsstraße</p> <p>Tierwelt (Untersuchungen im Jahr 2017): Nachweise verschiedener verbreiteter Vogelarten (zumeist Arten von Gärten/Hecken) als Brutvögel im Änderungsbereich, zudem Vorkommen teils gefährdeter Vogelarten als Brutvögel bzw. potentielle Brutvögel (u.a. Steinkauz) in umliegenden Bereichen; Nachweise von teils gefährdeten Vogelarten als Nahrungs-/Jagd Gäste (z.T. nur überfliegend)</p>

Boden	Bodentyp: Parabraunerde (verbreiteter Bodentyp), mittleres Biotopentwicklungspotential; Vorbelastungen im Bereich Freizeitgarten durch Bodenmodellierung/ Ab- und Auftrag, unter Grünland nur geringfügige Vorbelastung
Wasser	Siefenbach (Gewässer III. Ordnung) am Rand des Änderungsbereichs; Grundwasserlandschaft mit geringer Grundwasserführung, Grundwasserüberdeckung mittel bis günstig
Klima/Luft	Klimatop: Grün- und Parkanlage/ Kaltluft-, Frischluftentstehungsgebiet; Lage im klimatischen Wirkraum, keine anthropogen bedingten zusätzlichen Belastungen
Landschaftsbild/ Erholung	Grün-/Gartenanlage am Siedlungsrand im Übergang zu kleinteilig strukturierten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Äckern, Nutzgärten, Mähweiden mit Streuobstbeständen; örtlicher Rundwanderweg verläuft im Bereich Ahrentaler Straße.
Ziele der Landschaftsplanung	<i>Ohne Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung:</i> öffentliche Grünflächen, Freianlagen; Spielplätze, Sportanlagen, Erholungs-/ Freizeitanlagen, Friedhöfe i.V.m. Maßnahmen zur naturnahen, regionaltypischen Gestaltung mit vorwiegend standortheimischen Gehölzen, Abstufung der Pflegeintensität; Grünland, Frischwiesen und –weiden mittlerer Standorte i.V.m. Maßnahmen zur Extensivierung der Nutzung, Verzicht auf Düngung, Verbesserung der natürlichen Vielfalt der Arten
Stellungnahme UNB Auszug aus der Stellungnahme vom 13.01.2009: Auszug aus der Stellungnahme aus Mai 2018	„Diese Neuausweisung hat nicht am Landesplanerischen Verfahren teilgenommen. Die Neuausweisung sollte sich auf eine Bautiefe hinter der vorhandenen Bebauung beschränken, um keine unorganische Bauentwicklung einzuleiten (Eingrünung des neuen Ortsrandes und Einbindung vorhanden Strukturen, s.o.).“ „Planung L-Plan: Biotop mittlerer Bedeutung; teilw. Fläche zur Biotopentwicklung; Kartierung von 4 streng geschützten Vogelarten und 3 Fledermausarten im betroffenen Landschaftsausschnitt Beurteilung: Auf der Basis einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung und bei ausreichendem Abstand zum beginnenden Bachlauf kann einer niedrigen Bebauung mit Eingrünung zur freien Landschaft zugestimmt werden.“
Artenschutz	Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu befürchten.
Bewertung Landschaftsplanung	Von der Siedlungsentwicklung bereits vorgeprägter Ortsrandbereich, wenn auch mit gewisser Habitatfunktion für verbreitete Vogelarten. Freihaltung eines Pufferabstands zum anschließenden Fließgewässer erforderlich. Änderungsbereich ist relativ kleinflächig und durch ein Freizeitgrundstück geprägt. Ein funktionaler Ausgleich wird möglich sein.
Gesamtbewertung	Fläche für geringfügige Ortserweiterung gut geeignet.



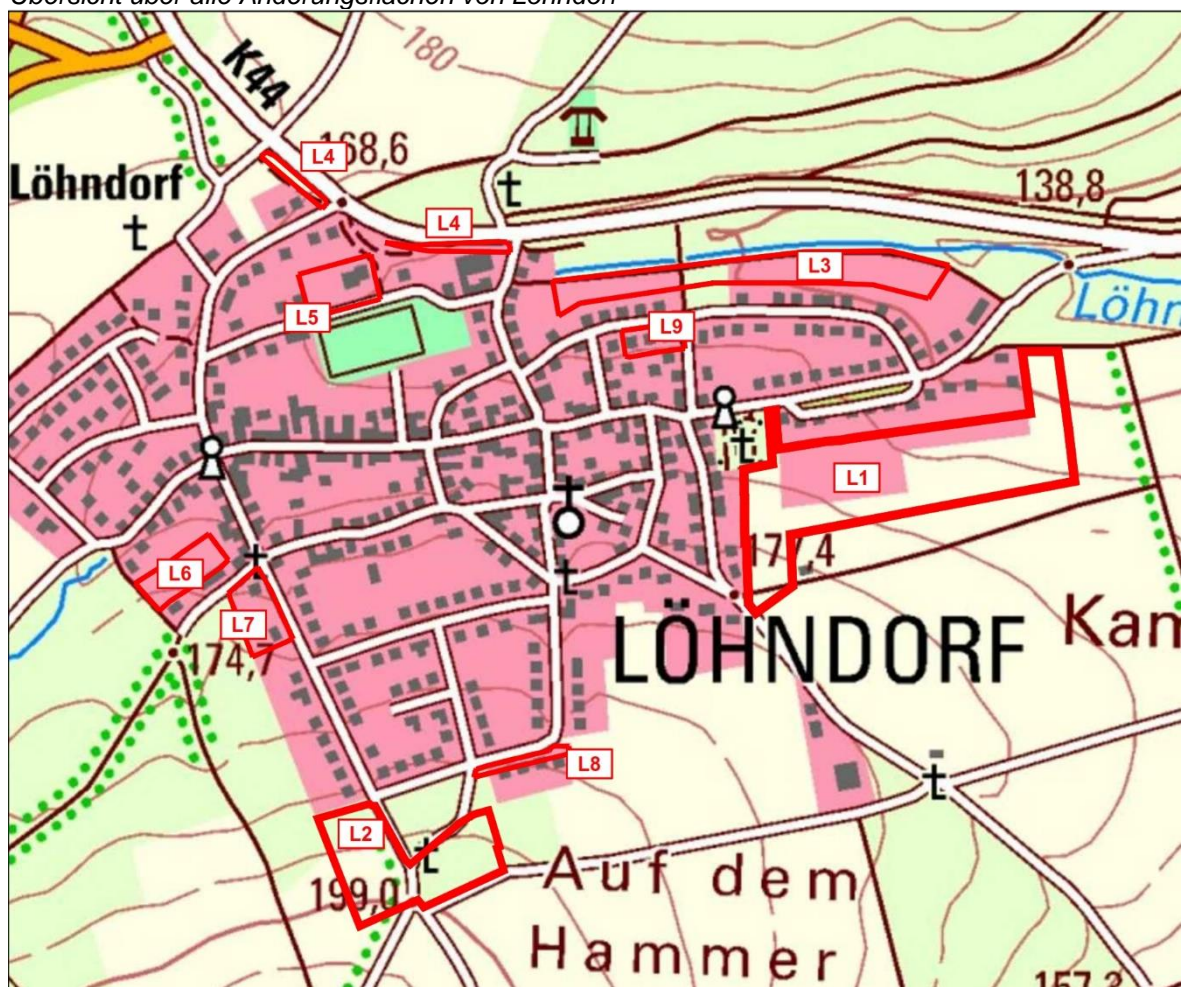
Maßstab 1:4.000

5.4 Ortsbezirk Löhndorf

Für den Ortsbezirk Löhndorf werden folgende Änderungen gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktioneller Natur sind:

- Darstellung des Grünstreifens nördlich der Ulmenstraße als Wohnbaufläche (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche L3)
- Darstellung des Grünstreifens südlich der K44 als Wohnbaufläche (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche L4)
- Darstellung der Kindergartenfläche von Wohngebiet in Fläche für Gemeinbedarf geändert (Fläche L5)
- Darstellung des Mischgebiets südlich der Vehnerstraße geändert zu Siedlungs- und Landschaftsstrukturierende Grünfläche (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche L6)
- Darstellung der Wohnbaufläche in gemischte Baufläche (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche L7)
- Darstellung des Grünstreifens südlich der Prümer Straße als Wohnbaufläche (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche L8)
- Darstellung der Fläche südlich der Ulmenstraße von gemischter Baufläche in Wohnbaugbiet (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche L9)
- Symboldarstellungen der Außenbereichshöfe Gastronomie entfällt im gesamten Plan

Übersicht über alle Änderungsflächen von Löhndorf



Maßstab 1:8.000

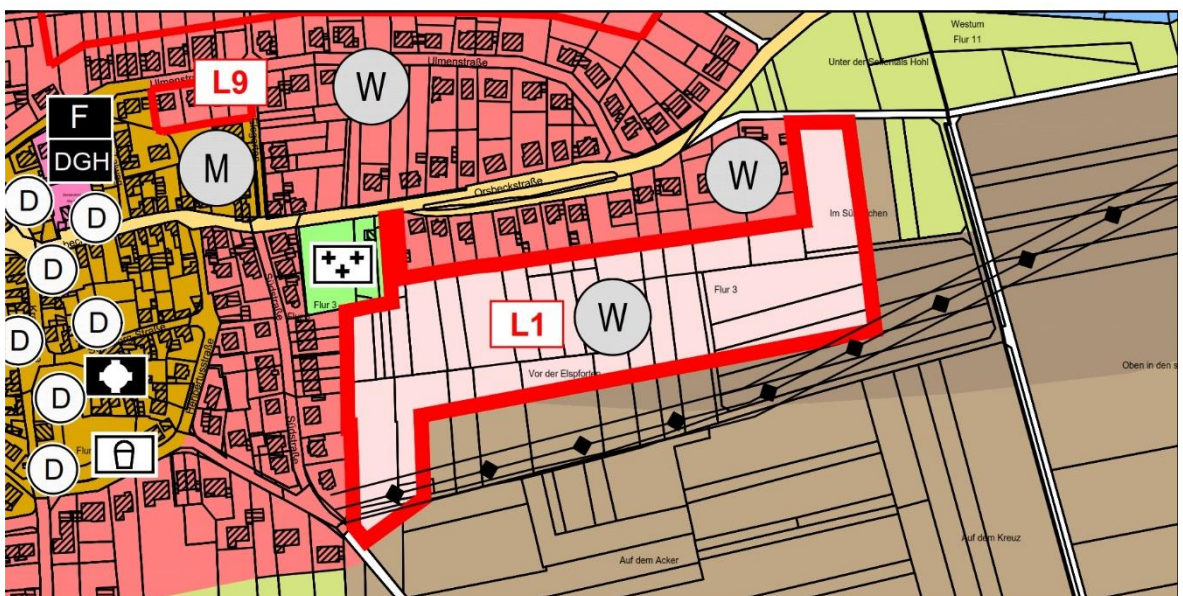
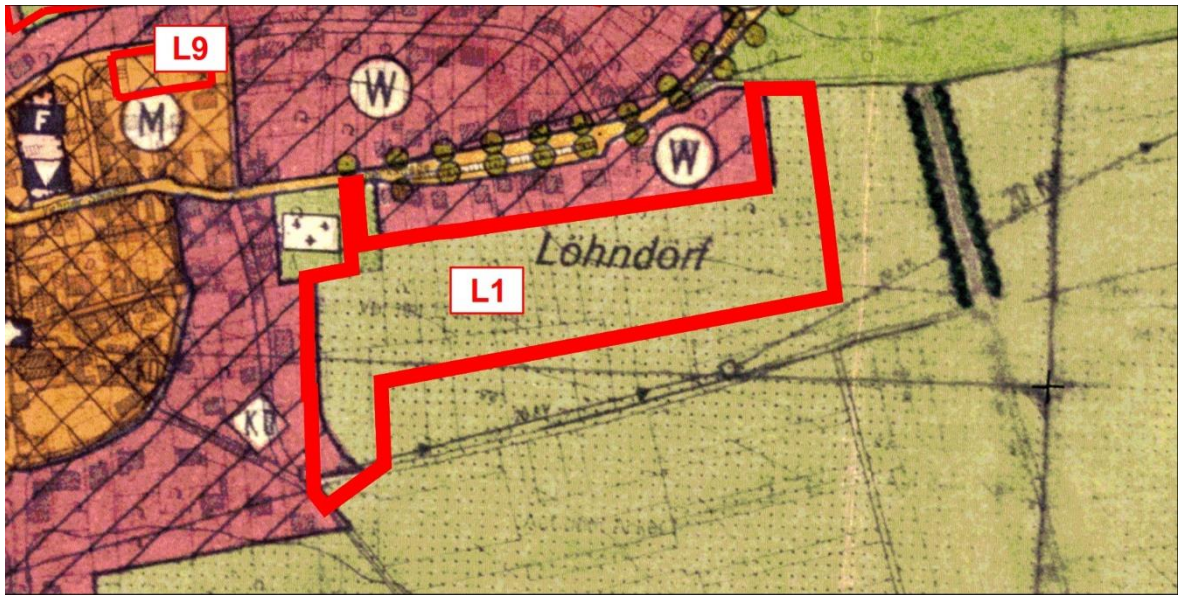
5.4.1 L 1: Vor der Elspforten

Nummer	L 1
Gepl. Nutzung	W
wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen, wertvolle zu erhaltende Gehölze und Hecken
Gewann	Vor den Elspforten
Größe in ha	Stand Antrag Landesplanerische Stellungnahme 2004: 5,9 ha Stand frühzeitige Beteiligung 2008: 4,6 ha Stand erneute frühzeitige Beteiligung 2015: 3,2 ha Stand der förmlichen Beteiligung 2018: 3,2 ha Aktuell: 3,8 ha
Vorgaben RROP	<ul style="list-style-type: none"> • tlw. Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Wohnbebauung • Östlich: landwirtschaftliche Fläche • Südlich: landwirtschaftliche Fläche • Westlich: Wohnbebauung
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NN: ca. 144-174, Höhendifferenz: bis zu 30 m, Hangneigung um Mittel 5 % und bis zu 11 % • Hängiges Gelände aber mit mittlerem Aufwand bebaubar • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Nordost exponierte Hang, Besonnung mittel • K 44 ca. 120 m nördlich (Verkehrsräusche) • Aussiedlerhof ca. 200 m südlich. (Gewerbegeräusche) • Ansonsten ruhige Lage am Ortsrand
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung im Osten über Wirtschaftsweg an Orsbeckstraße oder durch Bestandsbebauung (Baulücke) an Südstraße möglich • Innere verkehrliche Erschließung erforderlich • Vermerk Stadtwerke vom 15.12.2008: <i>Wasserversorgung unproblematisch</i> <i>Abwasser im Trennsystem, Schmutzwasser: unproblematisch</i> <i>Regenwasser: unproblematisch (Kapazität dürfte im Regenrückhaltebecken Westum/ Löhndorf berücksichtigt sein)</i> • Stellungnahme Stadtwerke vom 08.07.2015: <i>Das anfallende Schmutzwasser kann in das bestehende Mischwassersystem eingeleitet werden.</i> <i>Das Niederschlagswasser kann u.U. in den Löhndorfer Bach abgeleitet werden. Hierfür müssen allerdings entsprechende hydraulische Nachweise erbracht werden; insbesondere in Bezug auf das bestehende Regenrückhaltebecken vor der Ortslage Westum. Eine Aussage bezüglich der Erschließung kann daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden.</i>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindergarten im Ort • kein Einzelhandel im Ort • nächste Haltestelle ÖPNV in ca. 200 m Entfernung in der Ortslage • Entfernung zum Ortskern ca. 200 m.
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet schließt an zwei Seiten an vorhandene Bebauung. • Plangebiet geht nicht über südlichen Rand bestehender Bebauung hinaus. • Bei Eingrünung des Ortsrandes bildet das Plangebiet einen guten Abschluss der Ortslage nach Süden und fügt sich gut in das Ortsbild ein.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Landesplanung	<p><i>"In Anbetracht der gravierenden Bedenken der Landwirtschaft, des Gewerbeaufsichtsamtes, der Landespflege und der Planungsgemeinschaft bitten wir Sie - wie vor Ort abgestimmt - den kritischen Planbereich (Kuppenlage, Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb usw.) aus der Planung herauszunehmen.</i></p> <p><i>Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass seitens des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes ein Abwehranspruch gegen die heranrückende Wohnbebauung besteht, und ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb in seinem Bestand nicht gefährdet</i></p>
Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme der Kreisverwaltung vom 09.12.1997	

<p>Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 18.10.2005:</p>	<p>werden darf. Auch in diesem Fall empfehlen wir die Erstellung eines Immissionsgutachtens.</p> <p>Landesplanerisch wird dem in der beiliegenden Planunterlage (Anlage 1) gekennzeichneten, reduzierten Bereich in einer Größenordnung von ca. 5,0 - 5,5 ha zugestimmt. Damit dürfte gleichzeitig auch der von der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald geforderte Abstand zu den Biotopen (Flurbereinigungshecken und Hellenbach-Aue) gewährleistet sein.“</p> <p><u>Hinweis:</u> Die jetzige Darstellung der Fläche im Umfang von rd. 3,2 ha orientiert sich an der damaligen Vorgabe der Kreisverwaltung Ahrweiler und bezieht den Kuppenbereich und die unmittelbar an den landwirtschaftlichen Betrieb angrenzenden Flächen nicht mit in die Planung ein.</p> <p>„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 tretendes 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 sichernder Biotoptypen in einem erheblichen Umfang zu besorgen. Zumal 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 Jahre 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“.</p>
<p>Gesamtbewertung Städtebau</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Wohnbebauung gut geeignet. • Fläche am Ortsrand von Löhndorf bildet nach der Reduzierung eine angemessene Erweiterung des Ortes und rundet diesen ab. • Landschaftliche Einbindung beachten • Immissionschutz (K 44 und Aussiedler) beachten
<p>Schutzgebiete</p>	<ul style="list-style-type: none"> • LSG Rhein-Ahr-Eifel

Biotoptypen (Pflanzen/Tierwelt)	<p>Biotop-/Nutzungstypen: Gartenkomplex aus Haus- und Nutzgärten unterschiedlicher Ausprägung tlw. mit Altbaumbestand, Obstwiesenrest, Ackerland, Grünland</p> <p>Tierwelt: hinsichtlich der Vogelwelt relativ artenreiches Gelände; Bei den Erhebungen in 2017 zahlreiche Nachweise von Brutvögeln, im Änderungsbereich ubiquitäre/verbreitete Arten; in umliegenden Bereichen Vorkommen teils gefährdeter Vogelarten (u. a. Feldlerche, Neuntöter, Turmfalke) als Brutvögel bzw. potentielle Brutvögel; verschiedene Nachweise von teils gefährdeten Vogelarten als Nahrungs-/Jagdgäste (teilweise nur überfliegend, v.a. Greifvögel) Bei den Begehungen in 2019 wurden weitere Vogelarten innerhalb des Gartenkomplexes festgestellt, u.a. die gefährdeten Arten Star und Haussperling. Der streng geschützte Turmfalke wurde als Jagdgast festgestellt.</p>
Boden	<p>Bodentyp: Parabraunerde aus Kolluviallöss (verbreiteter Bodentyp), mittleres Biotopentwicklungspotential; Vorbelastung durch intensive ackerbauliche Nutzung bzw. gärt. Nutzung</p>
Wasser	<p>Keine Tangierung von Oberflächengewässern; Grundwasserlandschaft mit geringer Grundwasserführung, Grundwasserüberdeckung günstig bis mittel</p>
Klima/Luft	<p>Klimatop: Offenland, Freiflächen mit kleinflächigen Grünanlagen/ Kaltluftentstehungsgebiet; Lage im klimatischen Wirkraum, keine anthropogen bedingten zusätzlichen Belastungen</p>
Landschaftsbild/ Erholung	<p>Siedlungsrandbereich typisch ländlicher Wohngebiete; Acker- und Grünlandlandschaft mit siedlungsgeprägten Grün- und Freizeitanlagen, Baum- und Strauchhecken</p>
Ziele der Landschaftsplanung	<p><i>Ohne Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung:</i> Offenland, Halboffenland, ackerbaulich geprägt einschl. Erwerbsobstbau (Erosions- und Bodenschutz) i.V.m. Maßnahmen zum Schutz und zur Förderung der ökologischen Bodenfunktionen, Förderung der Strukturvielfalt; Dorf-, Wohn- und Mischgebiete i.V.M. Maßnahmen zur Minimierung des Anteils an versiegelten und befestigten Flächen, Verwendung von offenen Befestigungsarten</p>
Stellungnahme UNB Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 18.10.2005: Auszug aus der Stellungnahme vom 13.01.2009: Auszug aus der Stellungnahme aus Mai 2018	<p>„<i>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.</i>“</p> <p>„<i>Die Neuausweisung sollte im Osten in jedem Fall mit dem letzten vorhandenen Haus enden, um einen abgerundeten in die Landschaft integrierten Ortrand zu erhalten. Die Ausdehnung des Baugebietes in die ökologisch gut strukturierte und leicht exponierte Hanglage oberhalb des Ortes kann nicht begrüßt werden. Wir halten die entstehenden Beeinträchtigungen durch artenschutzrechtliche Fachgutachten und adäquate externe Ausgleichsmaßnahmen jedoch für ausgleichbar.</i>“</p> <p><u>Hinweis:</u> Das Plangebiet wurde zwischen der Landesplanerischen Stellungnahme und der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB um ca. 1,4 ha reduziert (2015).</p> <p>„<i>Planung L-Plan: Im westl. Teil mittlere und hohe Biotopbedeutung; Lage in einem hochwertigen, Landschaftsraum mit Kartierung von 7 streng geschützten Vogelarten und 6 Fledermausarten; Bedeutung des Grünlandes nicht bekannt, weil keine Kartierung vorliegt; Beurteilung: Vor einer weiteren Beplanung ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erforderlich. Das Neubaugebiet sollte auf der Höhe der Bebauung nördlich der Orsbeckstraße enden, um ein abgerundetes Ortsende zu erreichen und die Bebauung nicht einseitig weiter in die Landschaft vor zu schieben. Der Gehölzbestand südlich der bestehenden Bebauung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen zu erhalten und das Neubaugebiet ist durch einheimische, standortgerechte Begrünung in die Landschaft einzubinden.</i>“</p>
Artenschutz	<p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch Umwandlung der Gärten mit ihren Altholzbeständen in ein Wohngebiet wären nur durch vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme im Umfeld abwendbar. Voraussichtlich werden umfangreiche vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme erforderlich. Zudem wäre zu prüfen, inwieweit Gehölze oder Einzelbäume im geplanten Baugebiet verbleiben können. Bei Eingriffen in den Altbaumbestand muss zudem auf mögliche Baumhöhlen u.ä. Strukturen geachtet werden.</p>

Bewertung Landschaftsplanung	Siedlungsrandbereich mit Ackerland, Wiesen und Gärten unterschiedlicher Ausprägung. Relativ hohe Strukturvielfalt und hohes Habitatpotential insbesondere im Bereich des Gartenkomplexes. Es wäre zu prüfen, inwieweit Gehölze oder Einzelbäume des Gartenkomplexes im geplanten Baugebiet verbleiben können, um insbesondere aus artenschutzrechtlicher Sicht den Eingriff zu mindern. Die übrigen Flächenanteile sind in dieser Beziehung unkritisch. Voraussichtlich relativ umfangreiche Kompensationsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Biotopfunktion und des Bodens notwendig, zudem eine funktionale Siedlungsrandgestaltung.
Gesamtbewertung	Fläche in der reduzierten Form für eine Siedlungserweiterung gut geeignet. Voraussichtlich relativ umfangreiche Maßnahmen aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich.



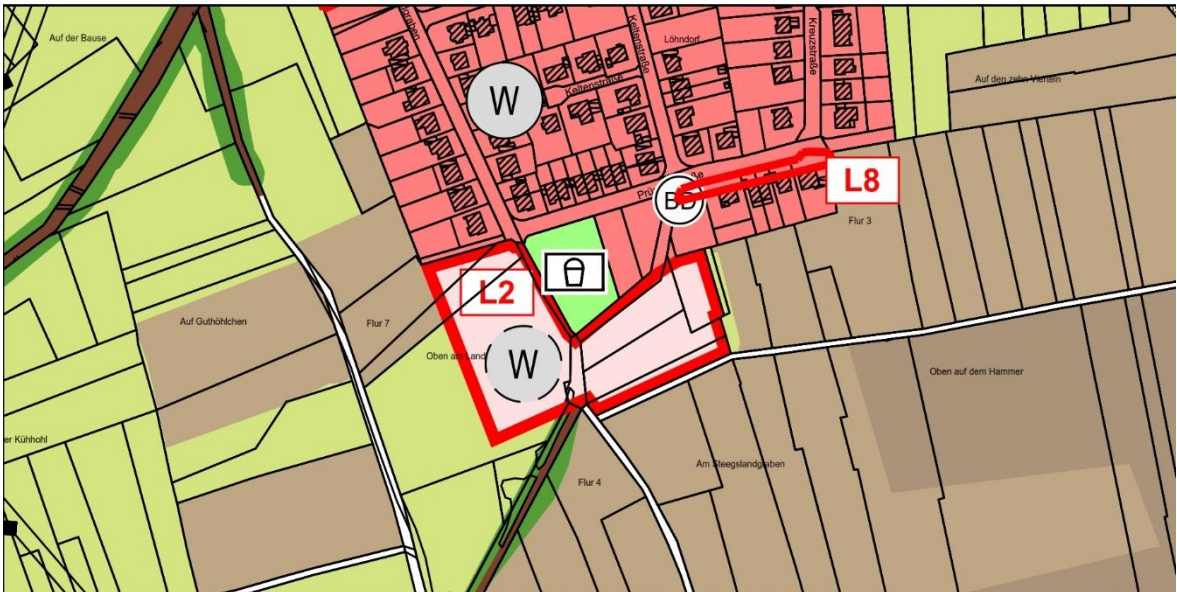
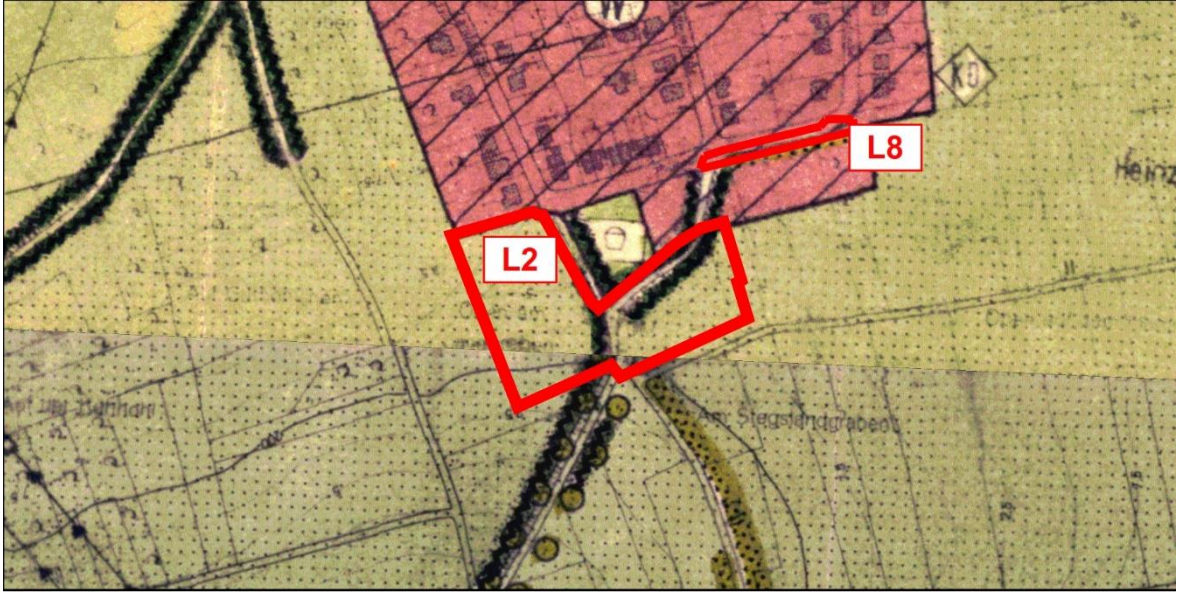
Maßstab 1:5.000

5.4.2 L2: Oben am Landgraben

Nummer	L 2
Gepl. Nutzung	W
wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen, wertvolle zu erhaltende Gehölze und Hecken
Gewann	Oben am Landgraben
Größe in ha	Stand Antrag Landesplanerische Stellungnahme 2004: 4,5 ha Stand frühzeitige Beteiligung 2008: 2,8 ha Stand erneute frühzeitige Beteiligung 2015: 1,5 ha Stand der förmlichen Beteiligung 2018: 1,5 ha Aktuell: 1,6 ha
Vorgaben RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Wohnbebauung und Spielplatz • Östlich: landwirtschaftliche Fläche • Südlich: landwirtschaftliche Fläche • Westlich: landwirtschaftliche Fläche
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NN: ca. 192 m bis 202, Höhendifferenz: ca. 10 m, Hangneigung ca. 8 % • Mittlere Hanglage, mittlerem Aufwand bebaubar • Altablagerungen Registriernummer 131 00 077-263 „Ablagerungsstelle Sinzig, Oben am Landgraben“
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Nordexponierter Hang, Besonnung mittel • A 61 ca. 500 m süd-westlich des Plangebietes von Nord-West nach Süd-Ost • Ansonsten ruhige Lage am Ortsrand
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung an die Prümer Straße oder die Straße „Am Landgraben“ möglich • Innere verkehrliche Erschließung bei Erhalt der Gehölze an den Hohlwegen problematisch, ggfls. größere Geländeänderungen zur Erschließung erforderlich. • Vermerk Stadtwerke vom 15.12.2008: <i>Wasserversorgung problematisch; Druckerhöhung notwendig Abwasser im Mischsystem, Schmutzwasser: unproblematisch Regenwasser: sehr problematisch; Versickerungsmöglichkeit fraglich; in den Kanälen der Vorflut sind keine ungenutzten Kapazitäten enthalten; sehr hohe Aufwendungen für Regenrückhaltung nötig = hoher Erschließungsaufwand</i>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindergarten im Ort • kein Einzelhandel im Ort • nächste Haltestelle ÖPNV in ca. 600 m Entfernung in der Ortslage • Entfernung zum Ortskern ca. 450 m.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Geringfügige Erweiterung hangaufwärts nach Süden • Randeingrünung und Erhalt vorhandener Strukturen kann zur besseren Einbindung der Erweiterung beitragen
Landesplanung Auszug aus der Landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 18.10.2005:	<p><i>„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.“</i></p> <p><i>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 Bedeutsamkeit 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</i></p>

<p>Auszug aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.07.2015</p>	<p><i>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 zentrale 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“.</i></p> <p><i>„Die Fläche wurde grundlegend neu zugeschnitten und befindet sich vollständig innerhalb einer Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz. In Folge dessen sind vertiefende Untersuchungen im Rahmen der Abwägung und der örtlichen Konkretisierung erforderlich. Aufgrund des Neuzuschnittes ist die Landesplanerische Stellungnahme nur bedingt heranzuziehen.</i></p>
<p>Gesamtbewertung Städtebau</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung des Ortes hangaufwärts nur bei weitgehendem Erhalt der Gehölzstrukturen und Eingrünung landschaftsverträglich umsetzbar • In Anbetracht der voraussichtlich schwierigen Erschließung sollte das Plangebiet erst nach Ausschöpfung der Fläche L1 verbindlich überplant werden
<p>Schutzgebiete</p>	<ul style="list-style-type: none"> • LSG Rhein-Ahr-Eifel
<p>Biotoptypen (Pflanzen/Tierwelt)</p>	<p>Biotop-/Nutzungstypen: Wiesen mittlerer Standorte, wegebegleitende Strauchhecken mittleren-hohen Bestandsalters, Einzelbaum, Hohlweg mit begleitenden Gehölzstrukturen (randlich)</p> <p>Tierwelt (Untersuchungen im Jahr 2017): Nachweise von ubiquitären, ungefährdeten Vogelarten sowie einer gefährdeten Vogelart (Haussperling) als Brutvögel (in Gehölzstrukturen); gefährdete Feldlerche als Brutvogel in einem benachbarten Acker sowie weitere (zumeist verbreitete) Arten als Brutvögel im Umfeld; weitere Arten als Nahrungsgäste</p>
<p>Boden</p>	<p>Bodentyp: Parabraunerde aus Kolluviallöss (verbreiteter Bodentyp), mittleres Biotopotential; Vorbelastung unter Ackerland</p>
<p>Wasser</p>	<p>Keine Tangierung von Oberflächengewässern; Grundwasserlandschaft mit geringer Grundwasserführung, Grundwasserüberdeckung günstig</p>
<p>Klima/Luft</p>	<p>Klimatop: Offenland/ Kaltluftentstehungsgebiet; Lage im klimatischer Wirkzone, keine anthropogen bedingten zusätzlichen Belastungen</p>
<p>Landschaftsbild/ Erholung</p>	<p>Gehölzdominierte Offenlandschaft mit Mähwiesen und Weiden in schwach reliefierter, relativ exponierter Kuppenlage; harmonischer Übergang von neuzeitlicher Wohnbebauung zu strukturierter Kulturlandschaft</p>
<p>Ziele der Landschaftsplanung</p>	<p><i>Ohne Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung:</i></p>

	<p>Grünland, Frischwiesen und –weiden mittlerer Standorte i.V.m. Maßnahmen zur Extensivierung der Nutzung, Verzicht auf Düngung, Verbesserung der natürlichen Vielfalt der Arten ...;</p> <p>Offenland, Halboffenland, ackerbaulich geprägt einschl. Erwerbsobstbau i.V.m. Maßnahmen zum Schutz und zur Förderung der ökologischen Bodenfunktionen, Förderung der Strukturvielfalt</p>
<p>Stellungnahme UNB</p> <p>Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 18.10.2005:</p> <p>Auszug aus der Stellungnahme vom 13.01.2009:</p> <p>Auszug aus der Stellungnahme aus Mai 2018</p>	<p><i>„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“.</i></p> <p><i>„Zunächst verweisen wir auf unsere Stellungnahme im landesplanerischen Verfahren. Die überplante Fläche besitzt eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Begrenzung der Fläche durch Hohlwege und Gehölzbestände, die derzeit überwiegend extensive Nutzung (Streuobstweise im nördlichen Teil und die im Landschaftsplan genannten Artenvorkommen müssten bei einer sachgerechten Abwägung zu einer deutlichen Verkleinerung bzw. Verlagerung des Baugebietes führen. Außerdem erscheint die Erschließung bei der artenschutzrechtlich dringend gebotenen Erhaltung der Hohlwege, Gehölzstrukturen und Streuobstweide problematisch. Wir schlagen als naturverträgliche Alternative eine Abrundung der Bebauung im Bereich Prümmer Straße / Am Landgraben unter Einbeziehung des Spielplatzes vor.“</i></p> <p><u>Hinweis:</u> Entsprechend der Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde konzentriert sich die reduzierte Wohnbauflächenausweisung auf das südliche Ende der Straße „Am Landgraben“ (2015).</p> <p><i>„Planung L-Plan: Biotoptyp mit sehr hoher und hoher Bedeutung; Erhalt und Entwicklung von Grünlandbiotopen; Kernfläche des Biotopverbundes; Kartierung von 3 streng geschützten Vogelarten und 5 Fledermausarten im Gemarkungsbereich; Grünlandkartierung liegt nicht vor;</i> <i>Beurteilung: Ein Teil der Fläche liegt an einem landschaftsprägenden Hohlweg, der vermutlich einen Lebensraum gefährdeter Arten darstellt und aus Gründen des Landschaftsschutzes zu erhalten ist. Für die übrige Fläche gilt: Sofern eine artenschutzrechtliche Vorprüfung und eine Grünlandkartierung der Ausweisung nicht entgegenstehen, kann einer niedrigen, lockeren Bebauung mit wirkungsvoller, standortgerechter Eingrünung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zugestimmt werden.“</i></p>
Artenschutz	Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch Niststätten-Verlust von Brutvögeln der Gehölze abzuwenden, müssen vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.
Bewertung Landschaftsplanung	<p>Von relativ intensiv genutztem Grünland und wegebegleitenden Gehölzstreifen geprägter Änderungsbereich in exponierter Oberhanglage. Standortgerechte Siedlungsrandgestaltung erforderlich; gestalterische Einbindung in das Landschaftsbild dennoch voraussichtlich nur bedingt möglich.</p> <p>Randlich tangiert wird ein prägnanter, von Gehölzen begleiteter Hohlweg, der erhalten werden sollte. Bei nicht vermeidbaren Eingriffen in Gehölzstreifen bietet sich die Anlage vergleichbarer Gehölzstrukturen, z.B. entlang der südlich gelegenen Wirtschaftswege, als Ausgleich an.</p>
Gesamtbewertung	Fläche zur Siedlungserweiterung nur unter Auflagen (Artenschutz) und vorheriger Kostenbetrachtung hinsichtlich Erschließung geeignet.



Maßstab 1:5.000

5.5 Ortsbezirk Sinzig

Für die Kernstadt Sinzig werden folgende Änderungen gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktioneller Natur sind:

- Anpassung der Darstellung Bahnhofsgelände Bahnhof Sinzig von DB-Anlage in M-Fläche (Fläche S7)
- Anpassung der Darstellung SO/ Einzelhandel/ Verbrauchermarkt Harbachstraße (REWE) an die Änderungen der Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB von 2011 von gewerbliche Baufläche in Sonderbaugebiet; Anpassung der Darstellung der Fläche westlich des Verbrauchermarktes Harbachstraße durch die Aufgabe des Gewerbebetriebs wird die gewerbliche Baufläche zurückgenommen, Ausweisung als gemischte Baufläche (Fläche S8)
- Darstellung des Grünstreifens zu gemischter Baufläche/ Wohnbaufläche (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche S9)
- Darstellung des Grünstreifens zu gewerblicher Baufläche/ Flächen für die Ver- oder Entsorgung (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche S10)
- Darstellung der Grünfläche zu Flächen für die Ver- oder Entsorgung (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche S11)
- Anpassung der Darstellung Gemischte Baufläche in Gemeinbedarfsfläche (Fläche S12)
- Darstellung des Grünstreifens nördlich der Burggrafenstraße zu Wohnbaufläche (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche S13)
- Darstellung des Grünstreifens südlich der Burggrafenstraße zu Wohnbaufläche (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche S14)
- Darstellung der Grünfläche nördlich der Barbarossastraße zu Gemeinbedarfsfläche (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche S15)
- Anpassung der Darstellung westlich der Pestalozzistraße von Gemeinbedarfsfläche in Sonderbaufläche (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche S17)
- Anpassung der Darstellung von DB-Gelände zu Sonderbaufläche/ Großflächiger Einzelhandel (Kaufland)/ gewerbliche Baufläche an die Änderungen der Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB von 2011 (Fläche S18)
- Anpassung der Darstellung nördlich der Barbarossastraße von Grünfläche in Wohnbaufläche/ Fläche für Gemeinbedarf (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche S19)
- Anpassung der Darstellung von gewerblicher Baufläche zu Sonderbaufläche/ Bau- markt/ Gartencenter Rheinallee, Sandkaulerweg (OBI) aufgrund des vorhandenen Bebauungsplans 2005 (Fläche S20)
- Darstellung des Grünstreifens zu gewerblicher Baufläche (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche S21)
- Darstellung der Grünfläche zu gemischter Baufläche (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche S22)
- Darstellung des Grünstreifens zu Wohnbaufläche (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche S23)
- Darstellung des Grünstreifens entlang der Koisdorferstraße zu Wohnbaufläche (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche S24)

- Darstellung des Grünstreifens zu Wohnbaufläche (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche S25)
- Anpassung der Darstellung im Bereich des Grabens zu Wasserfläche anstatt Grünfläche (Fläche S27)
- Anpassung der Darstellung von Grünfläche zu Gemeinbedarfsfläche (Anpassung an Festsetzung der 9. Bebauungsplanänderung „In Brühl Nr.2“) (Fläche S28)
- Anpassung der Darstellung von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans „Rheinallee/Boffertsweg Teil II“) (Fläche S29)
- **Es werden keine Darstellung für das Rickgelände (S 16), die Fläche um das Bootshaus (S 26) und die AKK Fläche (S 31) vorgenommen. Sie werden als weiße Flächen dargestellt.**

Übersicht über alle Änderungsflächen von Sinzig



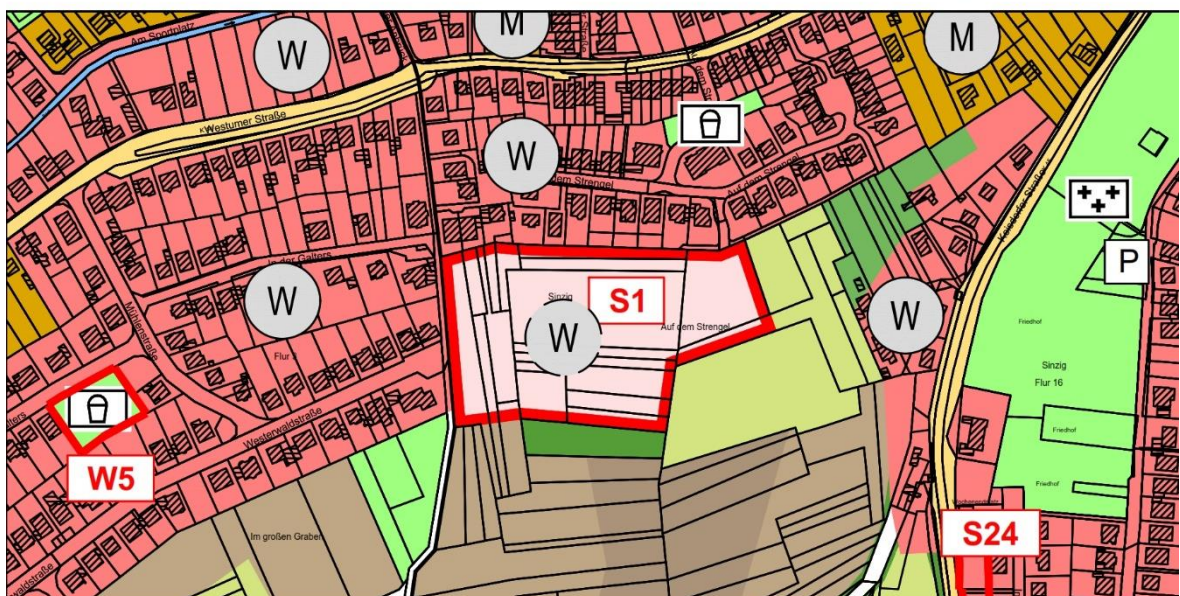
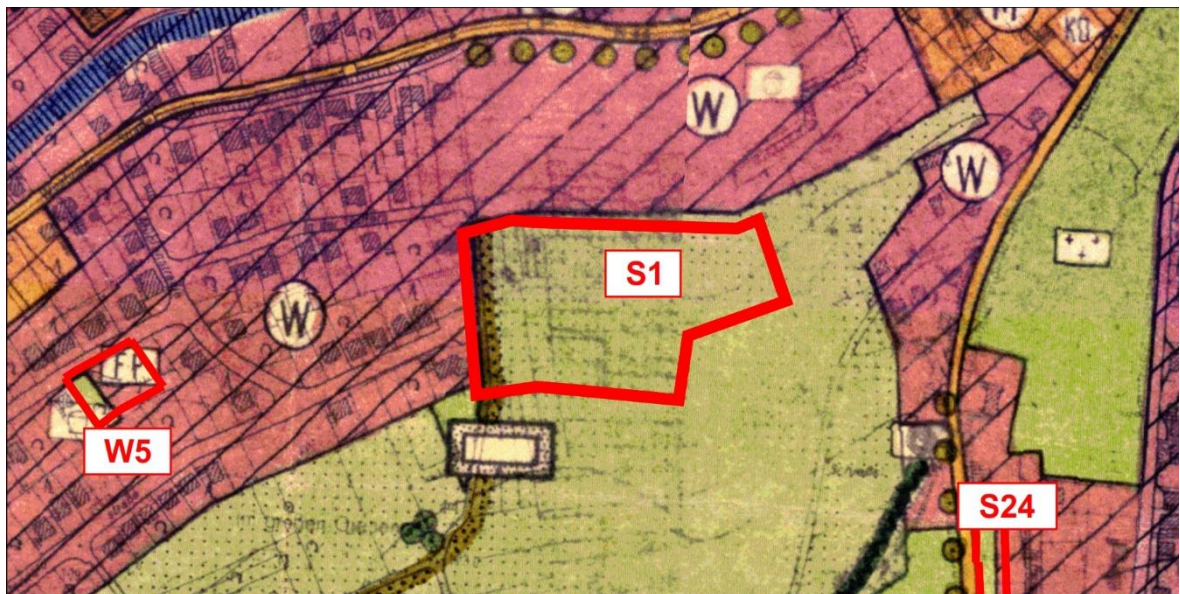
Maßstab 1:20.000

5.5.1 S1: Auf dem Strengel II

Nummer	S 1
Gepl. Nutzung	W
wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen, Pflanzung von Feldgehölzen
Gewann	Auf dem Strengel
Größe in ha	Stand Antrag Landesplanerische Stellungnahme 2004: 3,9 ha Stand frühzeitige Beteiligung 2008: 8,0 ha Stand erneute frühzeitige Beteiligung 2015: 2,3 ha Stand der förmlichen Beteiligung 2018: 2,3 ha Aktuell: 2,1 ha
Vorgaben RROP	<ul style="list-style-type: none"> weiße Fläche (ohne Darstellung), Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nördlich: Wohnbebauung Östlich: Streuobst Südlich: Wiesen und Streuobst Westlich: Wohnbebauung
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> Höhe über NHN: ca. 97 bis 114 m, Höhendifferenz: ca. 17 m, Hangneigung bis ca. 12% Hängiges Gelände aber mit mittlerem Aufwand bebaubar Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> Nordost exponierte Hang, Besonnung mittel K 44 verläuft ca. 120 m nördlich des Änderungsbereiches innerörtlich von West nach Ost, K 45 verläuft ca. 120 m östlich von Nord nach Süd (Verkehrslärm) Süd-östlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Schießstand der St. Sebastianus-Schützenbruderschaft (Freizeidlärm) Ansonsten ruhige Lage am Ortsrand
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Anbindung an Gemeindestraße im Grundsatz möglich (Auf dem Strengel, In der Galters, Westerwaldstraße), tlw. bereits als Optionen der Verlängerung vorgesehen Innere Erschließung erforderlich Vermerk Stadtwerke vom 15.12.2008: <i>Wasserversorgung: unproblematisch</i> <i>Abwasser z.Zt. im Mischsystem, Schmutzwasser: unproblematisch</i> <i>Regenwasser: nach derzeitigem Kenntnisstand extrem problematisch: Versickerungsmöglichkeit sehr fraglich; in sämtlichen Kanälen der Vorflut (Auf dem Strengel, Westumer Straße, Harbachstraße) fehlen die nötigen Kapazitäten; somit voraussichtlich außerordentlich hohe Aufwendungen für den Austausch des Kanalnetzes nötig; Frage nach der hydraulischen Kapazität des Harbachs</i>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Sämtliche Infrastruktur des Mittelzentrums gut erreichbar Grundschule und Kindertagesstätte ca. 1,2 km in Westum bzw. 1,4 km in Sinzig Realschule plus ca. 1,5 km Einzelhandel ca. 1 km Nächste Haltestelle des ÖPNV ca. 200 m entfernt
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> Bodendenkmäler nicht bekannt Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> Plangebiet schließt an zwei Seiten an vorhandene Bebauung an Plangebiet geht nur geringfügig über südlichen Rand bestehender Bebauung hinaus Vorhandene Entwicklung wird nicht weiter hangaufwärts vollzogen, wie Bestandsbebauung Bei Eingrünung des Ortsrandes bildet das Plangebiet einen guten Abschluss der Ortslage nach Süden und fügt sich gut in das Ortsbild ein.
Landesplanung	<p>„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</p>

<p>Auszug aus der Stellungnahme vom 23.07.2015</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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“.</i></p> <p><i>„Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken.“</i></p>
<p>Gesamtbewertung Städtebau</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Wohnbebauung gut geeignet. • Fläche am Ortsrand von Sinzig bildet nach der Reduzierung eine angemessene Erweiterung des Ortes und rundet diesen ab. • Landschaftliche Einbindung beachten • Immissionsschutz (K 44 und Schießanlage) beachten • Erschließung (Niederschlagswasser) bedarf der gesonderten Prüfung zeitgleich zu einem Bebauungsplanverfahren.
<p>Schutzgebiete</p>	<ul style="list-style-type: none"> • LSG Rhein-Ahr-Eifel.
<p>Biotoptypen (Pflanzen/Tierwelt)</p>	<p>Biotop-/Nutzungstypen: Ackerland (vorwiegend), Wiesenstreifen, Feldgehölz, schmale Gehölzreihe mit Ruderalvegetation ;</p> <p>Die südöstlichen Randbereiche sind Teil des schutzwürdigen Biotops „Streuobst östlich Westum“ gemäß Biotopkataster Rheinland-Pfalz.</p> <p>Tierwelt (Untersuchungen im Jahr 2017): hinsichtlich der Vogelwelt relativ artenreicher Komplex; zahlreiche Vorkommen von Brutvögeln bzw. potentiellen Brutvögeln (überwiegend ubiquitäre/ ungefährdete Arten), jedoch zumeist in angrenzenden Streuobstflächen zudem verschiedene Nachweise von teils gefährdeten bzw. streng geschützten Vogelarten als Nahrungs-/Jagdgäste (teilweise nur überfliegend)</p>
<p>Boden</p>	<p>Bodentyp: Parabraunerde aus Kolluviallöss (verbreiteter Bodentyp), mittleres Biotopentwicklungspotential;</p> <p>Vorbelastung im Bereich intensiver ackerbaulicher Nutzung</p>
<p>Wasser</p>	<p>Keine Betroffenheit von Oberflächengewässern;</p> <p>Grundwasserlandschaft mit geringer Grundwasserführung, Grundwasserüberdeckung günstig</p>
<p>Klima/Luft</p>	<p>Klimatop: Komplex von Baumreihen, Baumgruppen (Streuobst) mit Offenland/ Kaltluftentstehungsgebiet;</p> <p>Lage im klimatischen Wirkraum, keine anthropogen bedingten zusätzlichen Belastungen</p>

Landschaftsbild/ Erholung	Siedlungsränder der Neubaugebiete ländlich geprägter Regionen; von Streuobstbeständen dominierte Wiese im Komplex mit Ackerlandschaft des Hügellands
Ziele der Landschaftsplanung	<i>Ohne Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung:</i> Offenland, Halboffenland, ackerbaulich geprägt einschl. Erwerbsobstbau (Erosions- und Bodenschutz) i.V.m. Maßnahmen zum Schutz und zur Förderung der ökologischen Bodenfunktionen, ...; Kleingehölze, Feldgehölze, Gebüsche, Bäume (von Gehölzen geprägte Landschaftselemente außer Wald) i.V.m. Maßnahmen zur dauerhaften Pflege und Erhalt
Stellungnahme UNB Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 18.10.2005: Auszug aus der Stellungnahme vom 13.01.2009: Auszug aus der Stellungnahme vom 13.01.2009:	<p>„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.</p> <p>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“.</p> <p>„Dieses Baugebiet wurde nach dem landesplanerischen Verfahren in der Größe verdoppelt. Der stark hängige Bereich wird geprägt von extensiven Nutzungen und Streuobstbeständen, die für den Arten- und Biotopschutz eine sehr hohe Bedeutung besitzen. Der vollständigen Bebauung stehen damit sowohl Gründe des Landschaftsschutzes als auch des unmittelbar und nicht abwägbaren Artenschutzes entgegen. Nach der bekannten Datenlage (Landschaftsplan) muss davon ausgegangen werden, dass die erforderliche artenschutzrechtliche Untersuchung in der Zusammenschau mit der Ausweisung von S3 und W4 zu dem Ergebnis kommt, dass die Populationen einzelner europarechtlich geschützter Arten eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren. Damit sind die Neuausweisungen ganz oder teilweise unzulässig.</p> <p>Wie bereits in der landesplanerischen Stellungnahme dargelegt, kann lediglich einer sehr zurückhaltenden, ergänzenden Bebauung im Offenland zwischen dem südlichen und westlichen Siedlungsrand zugestimmt werden. Dabei muss die Streuobstwiese im Nordosten von S1 erhalten werden. Diese Fläche ließe sich als integrierte Ausgleichsfläche in einem Bebauungsplan fassen und sichern.“</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Neuausweisung wurde für die erneute Beteiligung der Behörden (2015) von 8,0 ha auf nun 2,3 ha reduziert. Die geplante Fläche S3 wurde komplett entnommen.</p> <p>„Planung L-Plan: Fehlende Aussage zur Biotopentwicklung; Kartierung von 4 streng geschützten Vogelarten und 6 Fledermausarten; Beurteilung: Die naturschutzfachliche Problematik dieses Baugebietes besteht in der Zerstörung der beiden innerhalb der Abgrenzung liegende Feldholzinseln als Lebensraum und Strukturelemente, in den Störeffekten zur unmittelbar angrenzenden, hochwertigen Streuobstwiese und dem westlich liegenden Gehölzbestand. Bei Integration der Feldholzinseln in das Baugebiet oder Neuschaffung entsprechender Lebensräume in direktem Zusammenhang und Anlage eines 10m breiten Grünlandstreifens um die dem Baugebiet zugewandten Grenzen der Streuobstwiese und artenschutzrechtlicher Vorprüfung in Bezug auf die Störeffekte bestehen gegen die geplante Bauflächenausweisung keine Bedenken.“</p>
Artenschutz	Sofern das Feldgehölz im Westteil der Fläche nicht erhalten werden kann, müssen vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände abzuwenden.
Bewertung Landschaftsplanung	Durch Ackerflächen und ein Feldgehölz geprägter Bereich, umgeben von Streuobstbeständen und Siedlungsbereichen. Es empfiehlt sich der Erhalt des Feldgehölzes und einer Gehölzreihe am Nordrand, zudem die Ausbildung eines Pufferstreifens zu anschließenden Streuobstflächen. Bei nicht vermeidbaren Eingriffen in den Gehölzbestand sind artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Eine Einbindung in die Landschafts-/ Siedlungsstruktur ist aufgrund der Lage bzw. der Umgebungsstrukturen voraussichtlich möglich.
Gesamtbewertung	Fläche in reduzierter Form für Siedlungserweiterung gut geeignet.



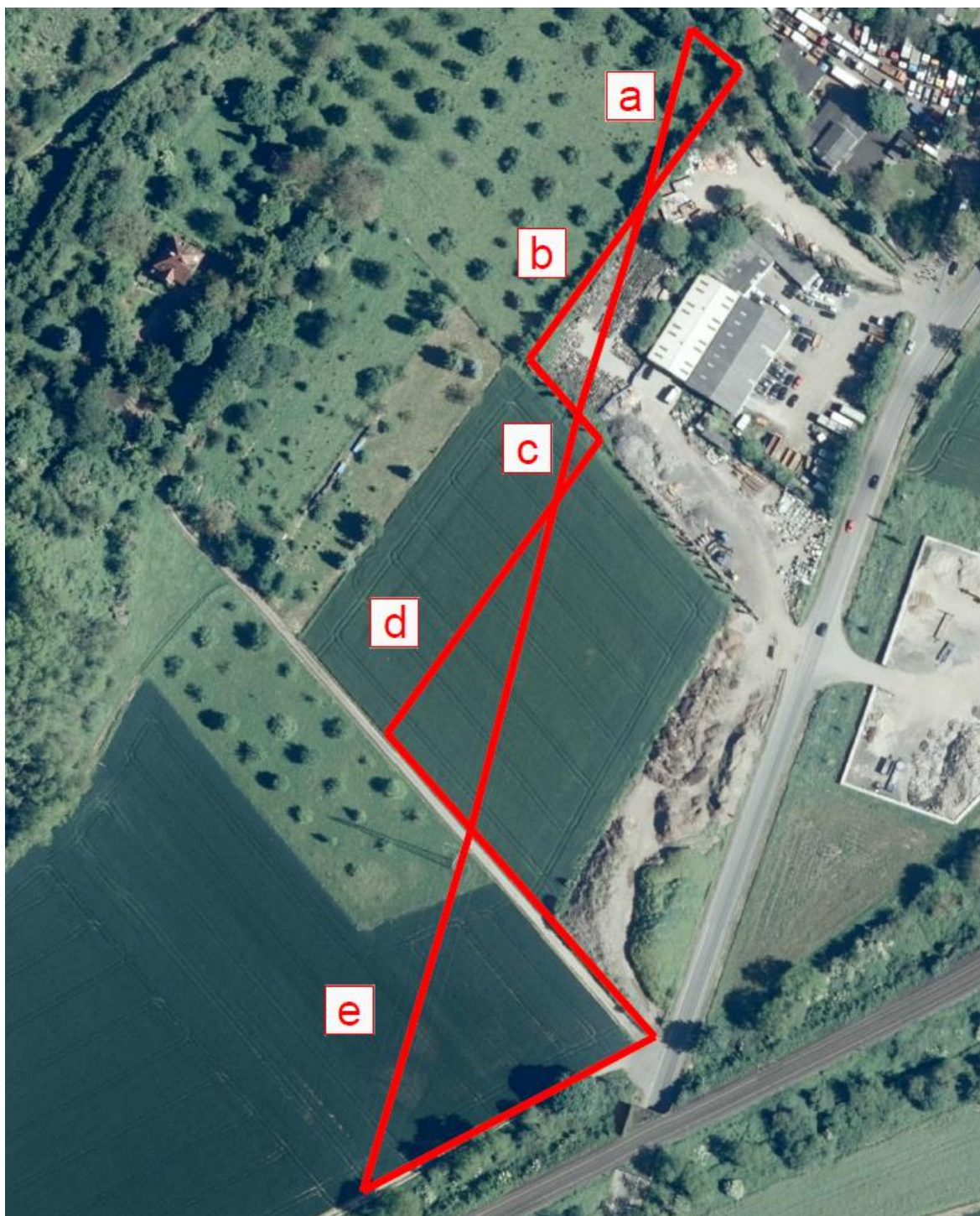
Maßstab 1:5.000

5.5.2 S5: Vor den Dellen

Nummer	S 5
Gepl. Nutzung	Gewerbliche Baufläche/ LN
wirksamer FNP	Gewerbliche Baufläche / LN
Gewann	Vor den Dellen
Größe in ha	Stand Antrag Landesplanerische Stellungnahme 2004: -- Stand frühzeitige Beteiligung 2008: -- Stand erneute frühzeitige Beteiligung 2015: 0,7 ha Stand der förmlichen Beteiligung 2018: 0,7 ha Aktuell: 0,7 ha
Vorgaben RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe (sonstige Darstellung ohne Ziel- oder Grundsatzcharakter) • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, • tlw. Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, • angrenzend an regionalen Grünzug, • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Lagerfläche (Gemarkung Remagen) • Östlich: Kölner Straße und Gewerbefläche • Südlich: Bahnlinie • Westlich: Landwirtschaftliche Fläche
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 68 bis 74 m, Höhendifferenz: ca. 6 m, Hangneigung bis ca. 2% • Ganz leicht hängiges Gelände • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Unmittelbare Anbindung an vorhandene gewerbliche Bauflächen • fast ebene Fläche • Anbindung an Kölner Straße möglich
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an Kölner Straße möglich • Stellungnahme Stadtwerke: <u>Trinkwasser/Löschwasser</u> Die Erschließung des Gebietes erfolgt derzeit über eine private Wasserleitung. Es sind keine öffentlichen Anlagen der Trink- und Löschwasserversorgung vorhanden. Eine Erschließung ist auch technisch nicht lösbar, da das vorgeschaltete Netz keine Kapazitäten für eine Ausweitung der baulichen Nutzung des GE-Gebietes enthält. <u>Abwasserbeseitigung</u> Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt derzeit über geschlossene Abwassergruben. Eine leitungsgebundene Entsorgung ist nicht vorhanden und auch technisch nicht lösbar, da das vorgeschaltete Netz diesbezüglich keine Kapazitäten enthält. <p>Die Ausweisung gewerblicher Flächen wird daher in diesem Bereich sehr kritisch gesehen.</p>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet schließt an vorhandene Bebauung an, Vorprägung vorhanden • Plangebiet geht nur geringfügig über westlichen Rand bestehender Bebauung hinaus
Landesplanung	--
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der Darstellung bzw. Flächentausch Industriegebiet/ Alte B9 an den vorhandenen Bebauungsplanentwurf zur Optimierung der Erschließung
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • LSG Rhein-Ahr-Eifel.
Biotoptypen (Pflanzen/Tierwelt)	<p>Biotop-/Nutzungstypen: vorwiegend Ackerland, kleinflächig gewerbliche Bauflächen mit randlichen Gehölzstreifen und Streuobstwiese</p> <p>Tierwelt: Bei den Begehungen in 2019 erfolgten Beobachtungen ubiquitärer, ungefährdeter Vogelarten.</p> <p>Im Bereich der Ackerflächen besteht Habitatpotential für die gefährdete Feldlerche.</p> <p>Die Gehölzstreifen der bestehenden Gewerbefläche weisen Habitatpotential für Gehölzgeneralisten auf.</p>

Boden	Bodentyp: Parabraunerde aus Löss (verbreiteter Bodentyp), mittleres Biotopentwicklungspotential; Vorbelastung durch ackerbauliche Nutzung sowie im Bereich bestehender gewerblicher Bauflächen
Wasser	Keine Betroffenheit von Oberflächengewässern; Grundwasserlandschaft mit mäßiger Grundwasserführung, Grundwasserüberdeckung mittel bis günstig; Lage im Mineralwassereinzugsgebiet Sinziger Mineralbrunnen (innen)
Klima/Luft	Klimatop: Offenland/ Kaltluftabfluss ohne Einfluss auf Siedlungsbereiche; Lage in klimatisch sensibler Tallage und in klimatisch stark belasteter Verdichtungszone
Landschaftsbild/ Erholung	Von Infrastrukturanlagen und Gewerbeflächen z.T. stark vorgeprägter Bereich im Übergang vom Siedlungsgebiet zu gut strukturierten Offenland- und Waldflächen
Ziele der Landschaftsplanung	<i>Ohne Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung:</i> Offenland, Halboffenland, ackerbaulich geprägt einschl. Erwerbsobstbau i.V.m. Maßnahmen zum Schutz und zur Förderung der ökologischen Bodenfunktionen, Förderung der Strukturvielfalt; Streuobstwiesen und -weiden i.V.m. Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt und Pflege verbrachter und verbuschter Streuobstbestände ...
Stellungnahme UNB	--
Artenschutz	Bei Einhaltung der vorgeschriebenen Rodungszeiten sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.
Bewertung Landschaftsplanung	Durch die Darstellungsänderung von „gewerblichen Bauflächen“ zu „landwirtschaftlichen Flächen“ sowie umgekehrt kommt es faktisch zu einem Flächentausch, welcher quantitativ und qualitativ als weitgehend neutral zu bewerten ist. Der zukünftige Siedlungsrand dehnt sich weniger als ursprünglich vorgesehen in die offene Landschaft aus. Die sehr kleinflächig tangierte Obstwiese sowie vorhandene Gehölzstreifen sollten erhalten bleiben.
Gesamtbewertung	Sinnvoller Flächentausch zur Optimierung der Erschließung

Die detaillierten Änderungen in der Fläche S 5 gehen aus folgender Abbildung hervor



(Ohne Maßstab)

Bezeichnung	Größe	FNP alt 1990	FNP neu
a	512 qm	Gewerbe	Grünland mit Maßnahmen
b	694 qm	Landwirtschaft	Gewerbe = faktische Nutzung
c	123 qm	Gewerbe	Landwirtschaft
d	1755 qm	Landwirtschaft	Gewerbe = Anpassung an Flurstücksgrenzen
e	4374 qm	Gewerbe	Landwirtschaft

5.5.3 S30: Im Brühl

Nummer	S 30
Gepl. Nutzung	W
Wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft
Gewann	Im Brühl
Größe in ha	Aktuell: 0,1 ha
Vorgaben RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsfläche Wohnen (sonstiger Planinhalt ohne Ziel- oder Grundsatzcharakter) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus • Außerhalb Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz und Vorranggebiet Hochwasserschutz
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Landwirtschaftliche Fläche • Östlich: Landwirtschaftliche Fläche und landwirtschaftlicher Betrieb • Südlich: Wohnbebauung • Westlich: Wohnbebauung
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: rd. 59 m, eben • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Besonnung gut • Ggfls. Emissionen aus Landwirtschaft • Keine Altablagerungen bekannt
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • vorhanden
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindergarten und Grundschule im Ort fußläufig erreichbar, • Einzelhandel ca. 400 m entfernt • nächster Bahnhofpunkt in ca. 400 m Entfernung
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Rundet vorhandene Bebauung ab
Landesplanung	--
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Sinnvolle kleinflächige Arrondierung des Ortes, • effektive Nutzung vorhandener Erschließung
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • LSG Rhein-Ahr-Eifel • Angrenzend an Vogelschutzgebiet Ahrmündung • FFH-Gebiet Mündungsgebiet der Ahr in ca. 100 m Entfernung
Biotoptypen (Pflanzen/Tierwelt)	<p>Biotop-/Nutzungstyp: Brachfläche (Gebüsch aus autochthonen Sträuchern und Pioniergehölzen geringen Entwicklungsalters)</p> <p>Tierwelt: Da der Änderungsbereich erst im November 2019 festgelegt wurde, konnte keine umfangreiche Aufnahme erfolgen. Bei der Begehung im Jahr 2019 erfolgten Beobachtungen des ungefährdeten Rotkehlchens sowie des gefährdeten Haussperlings. In dem Gebüsch besteht Habitatpotential für weitere Vogelarten entsprechender Sukzessionsflächen bzw. Gehölz-/ Gebüschgeneralisten. Nicht komplett auszuschließen ist ein Vorkommen der streng geschützten Haselmaus.</p>
Boden	Bodentyp: tiefgründige Parabraunerden aus kiesführendem Hochflutlehm, hohes Biotopentwicklungspotential; im Änderungsbereich zudem Ablagerungen von Fremdbodenmassen
Wasser	Keine Betroffenheit von Oberflächengewässern (Ahr ist ca. 300 m entfernt.); Grundwasserüberdeckung ungünstig; Lage im hochwassergefährdeten Gebiet
Klima/Luft	Klimatop: Offenland/ Kaltluftabfluss (Abstrombereich der Ahraue), jedoch ohne Einfluss auf Siedlungsbereiche; Lage in klimatisch sensibler Tallage und in klimatisch stark belasteter Verdichtungszone
Landschaftsbild/ Erholung	verbuschte Brachfläche am Rand des Stadtgebiets im Übergangsbereich zwischen Wohnbauflächen und der durch Grünland, Streuobst und Auwäldern geprägten Talau im Mündungsgebiet der Ahr
Ziele der Landschaftsplanung	<i>Ohne Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung:</i> Kleingehölze, Feldgehölze, Gebüsche, Bäume (von Gehölzen geprägte Landschaftselemente außer Wald) i.V.m.

	Maßnahmen zur dauerhaften Pflege und Erhalt vorwiegend kleinflächiger und linear ausgeprägter Gehölzstrukturen zum Schutz und zur Sicherung der ökolog. Funktionen und als Kulturlandschaftselemente
Stellungnahme UNB	
Artenschutz	Aus artenschutzrechtlicher Sicht empfehlen sich Untersuchungen zu möglichen Vorkommens der Haselmaus, hinsichtlich sonstiger Tierartengruppen artenschutzrechtlich unproblematisch.
Bewertung Landschaftsplanung	Recht kleinflächige, verbuschte Fläche im Siedlungsrandbereich im unmittelbaren Anschluss an das Vogelschutzgebiet „Ahrmündung“. Erhebliche Beeinträchtigungen des angrenzenden Vogelschutzgebiets sind nicht zu erwarten. Arrondierung des Siedlungsbereichs.
Gesamtbewertung	Aufgrund der Kleinflächigkeit und vorhandenen Erschließung gut geeignet.



Maßstab 1:2.500

5.6 Ortsbezirk Westum

Für den Ortsbezirk Westum werden folgende Änderungen gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktioneller Natur sind:

- Anpassung der Darstellung westlich der Sternstraße von Grünfläche in Wohnbaufläche (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche W4)
- Anpassung der Darstellung der Spielplatzfläche mit Korrektur auf den tatsächlichen Standort in der Straße „In der Gallers“ (Anpassung an Festsetzung des Bebauungsplans) (Fläche W5)
- Anpassung der Darstellung der Fläche östlich des Friedhofes von „Grünflächen, die in ihrem gegenwärtigen Zustand zu erhalten sind“ in „Wohnbaufläche“ (Anpassung an Festsetzungen des Bebauungsplans) (Fläche W6)
- Entnahme des Spielplatzsymbols Birkenweg 20

Übersicht über alle Änderungsflächen von Westum



Maßstab 1:8.000

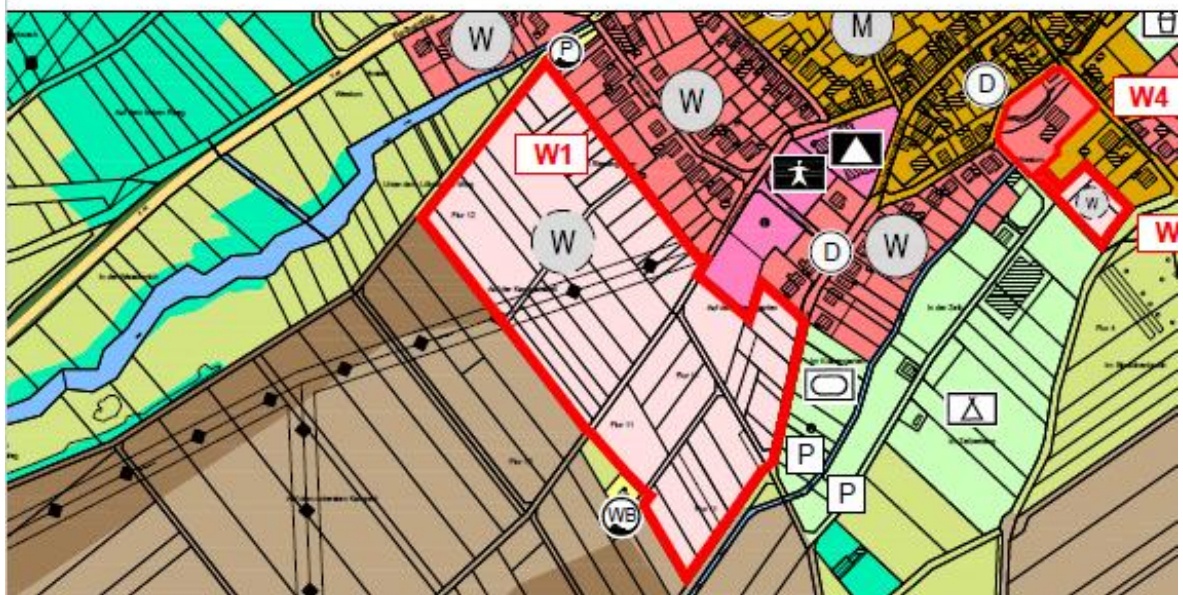
5.6.1 W1: Auf der Kampertsdell

Nummer	W 1
Gepl. Nutzung	W
wirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft, Grünflächen, Pflanzung von Feldgehölzen; Baubeschränkungszone wg. 20-kV-Freileitung
Gewann	Auf der Kampertsdell
Größe in ha	Stand Antrag Landesplanerische Stellungnahme 2004: 5,0 ha Stand frühzeitige Beteiligung 2008: 5,0 ha Stand erneute frühzeitige Beteiligung 2015: 4,4 ha Stand der förmlichen Beteiligung 2018: 4,7 ha Aktuell: 5,8 ha
Vorgaben RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nordöstlich: Wohnbebauung • Südöstlich: Bolzplatz • Westlich: Landwirtschaftliche Fläche • Nordwestlich: Gehölze
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN ca. 105 bis 130 m, Höhendifferenz ca. 25 m, Hangneigung ca. 8 % • Mittlere Hanglage, mittlerem Aufwand bebaubar • Ablagerungen angrenzend an den Änderungsbereich vorhanden.
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • K 44 ca. 40 m nördlich des Änderungsbereiches von West nach Ost (Verkehrslärm) • Bolzplatz unmittelbar süd-östlich angrenzend (Freizeitlärm) • Schießstand in ca. 200 m Entfernung süd-östlich, gutachterliche Beurteilung im Bebauungsplanverfahren erforderlich (Freizeitlärm) • Aussiedlerhof ca. 350 m süd-westlich, (Gewerbelärm, evtl. Geruch) • Ansonsten ruhige Ortsrandlage
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Innere Erschließung erforderlich. • Äußere Anbindung im Verfahren zu prüfen. • Gasversorgungsleitung DN 200 quert den Änderungsbereich im Bereich des Wirtschaftsweges. • Vermerk Stadtwerke vom 15.12.2008: <i>Wasserversorgung unproblematisch</i> <i>Abwasser z.Zt. im Mischsystem, Schmutzwasser unproblematisch</i> <i>Regenwasser: problematisch; Versickerungsmöglichkeit fraglich; in den Kanälen der Vorflut evtl. keine ausreichenden Kapazitäten enthalten; Frage nach der hydraulischen Kapazität des Zeiperbachs (Kuhbach)</i>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Sämtliche Infrastruktur des Mittelzentrums gut erreichbar • Grundschule und Kindertagesstätte ca. 200 m entfernt • Realschule plus ca. 2,5 km • Einzelhandel ca. 2,1 km • Nächste Haltestelle des ÖPNV ca. 350 m entfernt
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Angrenzend an vorhandene Wohnbebauung, aber • Verlängerung des Ortes
Landesplanung	<p>“Der geplanten Wohnbauflächenausweisung in Westum wird daher landesplanerisch unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Ausweisung erfolgt unter Einhaltung der notwendigen Pufferzone zur Hellenbach-Aue. - Zum betroffenen Aussiedlerhof wird der erforderliche Mindestabstand eingehalten. <p>Bei unserer landesplanerischen Zustimmung gehen wir davon aus, dass die übrigen im Anhörungsverfahren vorgebrachten Bedenken bzw. Anregungen einer eingehenden Abwägung ihrerseits unterzogen werden. Auf eine evtl. Altlastenproblematik wird hingewiesen.“</p> <p>„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</p>

<p>Auszug aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.07.2015</p>	<p>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 auseinanderliegenden 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.</p> <p>Vor diesem Hintergrund muss die Flächenausweisung auch im Kontext der Fläche L1 im Stadtteil Löhndorf bewertet werden.</p> <p>Deshalb <u>empfehlen</u> 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“.</p> <p>„Wir verweisen auf unsere Landesplanerische Stellungnahme. Die Aspekte der Landwirtschaft müssen im Rahmen der Begründung deutlicher herausgearbeitet werden. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, weshalb den landesplanerischen Grundsätzen und den daraus abgeleiteten Empfehlungen nicht entsprochen wurde.“</p>
<p>Gesamtbewertung Städtebau</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Wohnbebauung gut geeignet. • Fläche am Ortsrand von Westum bildet nach der Reduzierung eine angemessene Erweiterung des Ortes und rundet diesen ab. • Landschaftliche Einbindung beachten • 20kV-Leitung sowie Abstand zum Bachbereich zu beachten. • Immissionsschutz (Aussiedlerhof (300 m süd-westlich), Schießanlage (200 m süd-östlich) und K 44) beachten • Erschließung (Niederschlagswasser) bedarf der gesonderten Prüfung zeitgleich zu einem Bebauungsplanverfahren.
<p>Schutzgebiete</p>	<ul style="list-style-type: none"> • LSG Rhein-Ahr-Eifel • 10 m Abstand zum Kuhbach (Gewässer 3. Ordnung) mit Baulichkeiten und Geländeänderungen einhalten.
<p>Biotoptypen (Pflanzen/Tierwelt)</p>	<p>Biotop-/Nutzungstypen: Ackerland, Wiesen und Weiden, Gartenbrachen (überwiegend verbuscht) ,Gärten (Nutz- und Freizeitgärten), Lagerplätze, Streuobstwiese</p> <p>Tierwelt (Untersuchungen im Jahr 2017): hinsichtlich der Vogelwelt artenreiches Gebiet; Brutnachweis des streng geschützten Grünspechts (in einem Obstbaum) sowie des gefährdeten Haussperlings, im Übrigen im Änderungsbereich ubiquitäre/ ungefährdete Arten; in umliegenden Bereichen weitere Vorkommen teils gefährdeter Vogelarten (u. a. Feldlerche, Waldkauz) als Brutvögel bzw. potentielle Brutvögel; verschiedene Nachweise von teils gefährdeten Vogelarten als Nahrungs-/Jagdgäste (teilweise nur überfliegend, v.a. Greifvögel)</p> <p>Bei den Begehungen in 2019 wurden 7 ungefährdete, ubiquitäre Vogelarten (Siedlungs-/ Gehölzarten) erfasst; die streng geschützten Greifvogelarten Mäusebussard und Turmfalke waren Jagdgäste.</p> <p>Zu erwarten sind weitere Brutvögel der Gehölze, der Gebüsche und des Halboffenlandes, weiterhin Arten der offenen Feldflur (z.B. Feldlerche).</p>

	Im Bereich der Gehölze des Nordteils ist die streng geschützte Haselmaus nicht komplett auszuschließen. Die Randlinienanteile des Gebietes sind als Nahrungshabitat verschiedener Fledermausarten geeignet.
Boden	Bodentyp: Parabraunerde aus Kolluviallöss (verbreiteter Bodentyp, mittleres Biotopotential) sowie Auenböden im Bereich der Bachaue (Verbreitung des Bodentyps ist auf entsprechende Standorte beschränkt.) mit mittlerem bis hohem Biotopotential; Vorbelastung im Bereich intensiver ackerbaulicher Nutzung, Altablagerungen angrenzend an den Änderungsbereich vorhanden
Wasser	Keine Oberflächengewässer im Änderungsbereich; im Anschluss: Bachläufe Hellenbach und Kuhbach (Zeiperbach); Grundwasserführung außerhalb der Bachauen gering, Grundwasserüberdeckung in Gewässernähe in anstehenden Auensedimenten ungünstig, außerhalb mittel bis hoch
Klima/Luft	Klimatop: Offenland/Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussbereich oberhalb von Siedlungsflächen; Lage im klimatischen Wirkraum, keine anthropogen bedingten zusätzl. Belastungen
Landschaftsbild/ Erholung	von Neubebauung geprägter Siedlungsrandbereich in teils relativ exponierter Lage; struktureicher Charakter mit Kleingärten, Wiesenflächen, vereinzelt auch mit Streuobst
Ziele der Landschaftsplanung	<i>Ohne Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung:</i> Offenland, Halboffenland, ackerbaulich geprägt einschl. Erwerbsobstbau i.V.m. Maßnahmen zum Schutz und zur Förderung der ökologischen Bodenfunktionen, Förderung der Strukturvielfalt und Biodiversität der agrarisch geprägten Kulturlandschaft Grünland, Frischwiesen und –weiden mittlerer Standorte i.V.m. Maßnahmen zur Extensivierung der Nutzung, Verzicht auf Düngung, Verbesserung der natürlichen Vielfalt der Arten ...; Streuobstwiesen und -weiden i.V.m. Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt und Pflege verbrachter und verbuschter Streuobstbestände
Stellungnahme UNB Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 18.10.2005: Auszug aus der Stellungnahme vom 13.01.2009: Auszug aus der Stellungnahme aus Mai 2018	„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.“ „Das relativ große Baugebiet schiebt sich südwestlich der Ortslage Westum bis in exponierte Hangflächen vor (siehe landesplanerische Stellungnahme). Da der Bereich auch für den Arten- und Biotopschutz Bedeutung besitzt, halten wir an der Forderung aus dem landesplanerischen Verfahren zur deutlichen Reduktion der Neuausweisung fest. Außerdem muss eine künftige Bebauung einschließlich erforderlicher Erschließungen und Erdbewegungen ein Abstand von 10 m von den vorhanden Gewässern einhalten.“ <u>Hinweis:</u> Die Neuausweisung wurde für die erneute Beteiligung der Behörden (2015) von 5,0 ha auf nun 4,4 ha reduziert. „Planung L-Plan: Teilweise Biotope mittlerer Bedeutung, im Süden ein schmaler Streifen zur Biotopotentialentwicklung; Kartierung von 9 streng geschützten Vogelarten und 4 Fledermausarten; eine Grünlandkartierung liegt nicht vor, Beurteilung damit nicht möglich; Beurteilung: Das geplante Baugebiet wurde nach der Stellungnahmen von 2009 um 0,3 ha vergrößert. Auf Grund der vorliegenden Kartierungen von Vögeln und Fledermäusen bestehen gegen die Ausweisung erhebliche Bedenken. Betroffen sind bei einer Bebauung nicht nur die Flächen im Baugebiet. Die in der Nachbarschaft liegenden Lebensräume geschützter Tierarten erfahren eine Störung, die ebenfalls zur Verdrängung dieser Arten führt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird dringend empfohlen. Möglicherweise sind eine Reduzierung der Bauflächen, die Integration wertvoller Strukturen und CEF-Maßnahmen erforderlich.“
Artenschutz	Aufgrund des zu erwartenden Verlusts von Lebensstätten im relativ gut strukturierten und artenreichen nördlichen Teil des Gebietes müssen vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände abzuwenden.
Bewertung Landschaftsplanung	Der von Ackerland, (brachliegenden) Gärten und Grünland geprägte Änderungsbereich liegt auf einem exponierten, zum Rheintal weitgehend offenen Hang mit entsprechender Fernsicht. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind auch bei einer optimalen Einbindung und grünordnerischen Gestaltung nicht gänzlich vermeidbar.

	<p>Das Biotoppotential ist insbesondere in den nördlich gelegenen Teilbereichen hoch, das nachgewiesene Spektrum an Vogelarten ist umfangreich. Insbesondere aus Sicht des Artenschutzes empfiehlt sich die Belassung des Gehölzbestands am Nordrand des Gebietes. Voraussichtlich sind umfangreiche Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich. Als Ausgleich empfehlenswert wäre z.B. die Entwicklung eines Gehölzzuges am südwestlichen Rand des Gebietes als Teil einer Verbindung zwischen der Aue des Löhndorfer Baches und den ausgedehnten Streuobstflächen am Hühnerberg.</p>
Gesamtbewertung	<p>Fläche für Wohnbebauung gut geeignet. Einzige verbleibende größere Wohnbaufläche nach Einleitung des Neuaufstellungsverfahrens.</p> <p>Bei Bebauungsplanaufstellung beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Immissionen aus Geruch, Freizeitlärm, Verkehr beachten (Gutachten erforderlich)• Ortsrandeingrünung• Entwässerungskonzept• Artenschutzrechtliche Belange

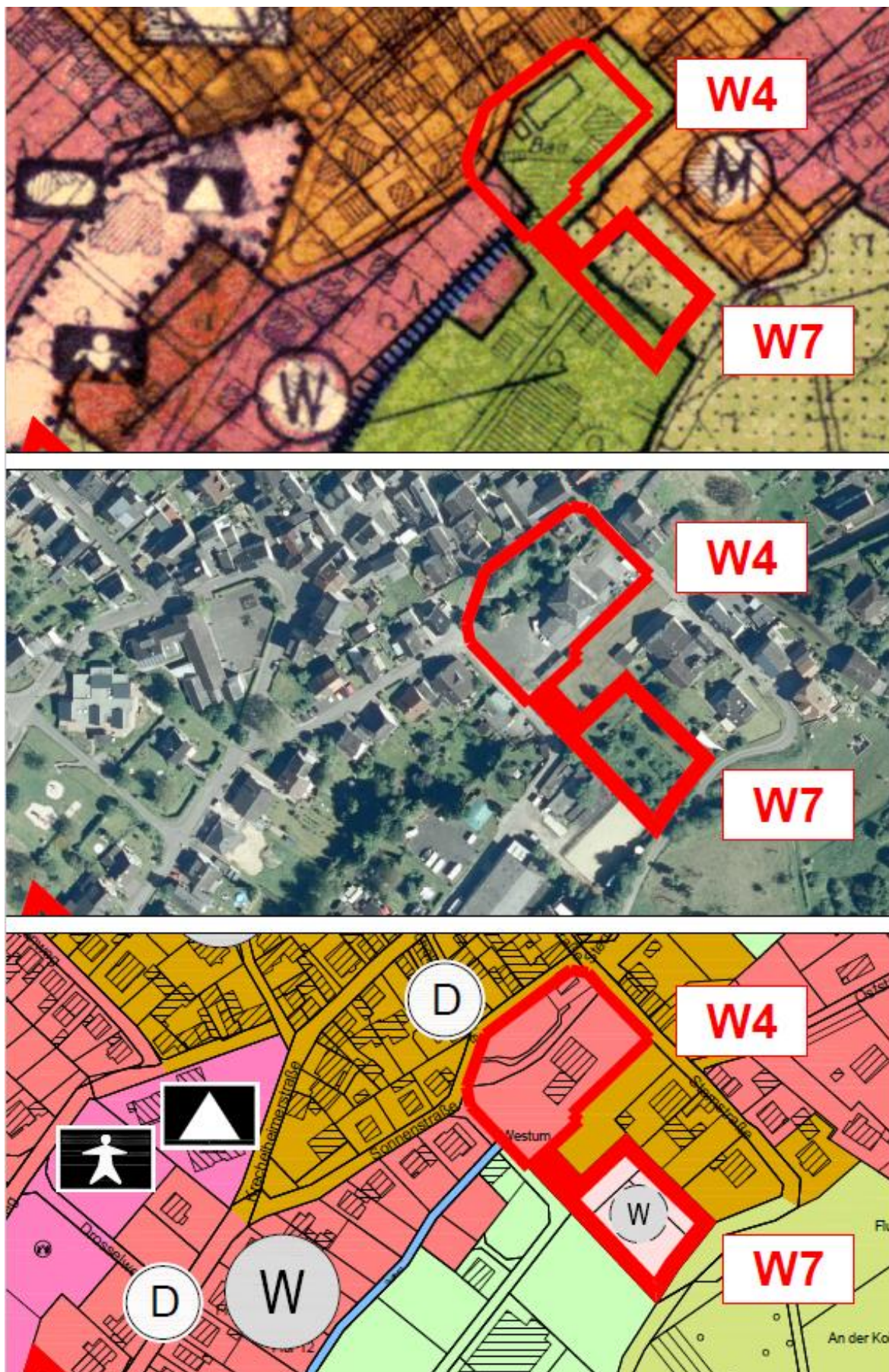


Maßstab 1:6.000

5.6.2 W7: Sternstraße

Nummer	W7
Gepl. Nutzung	W
Wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft
Gewinn	
Größe in ha	Aktuell: 0,3 ha
Vorgaben RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsfläche Wohnen (sonstiger Planinhalt ohne Ziel- oder Grundsatzcharakter) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Wohnbebauung • Östlich: Landwirtschaftliche Fläche • Südlich: Landwirtschaftliche Fläche und Campingplatzinfrastruktur • Westlich: Wohnbebauung und Campingplatzinfrastruktur
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: rd. 106 bis 114 m, hängig • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Besonnung gut • Keine Altablagerungen bekannt
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Vorhanden bzw. ausbaubar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Sämtliche Infrastruktur des Mittelzentrums gut erreichbar • Grundschule und Kindertagesstätte ca. 150 m entfernt • Realschule plus ca. 2,5 km • Einzelhandel ca. 2,1 km • Nächste Haltestelle des ÖPNV ca. 350 m entfernt
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Rundet vorhandene Bebauung ab
Landesplanung	
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Sinnvolle kleinflächige Arrondierung des Ortes, • effektive Nutzung vorhandener Erschließung
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • LSG Rhein-Ahr-Eifel
Biotoptypen (Pflanzen/Tierwelt)	<p>Biotop-/Nutzungstypen: Obstgärten mit halb- und hochstämmigen Obstbäumen im mittleren bis höheren Bestandsalter (teilweise brach)</p> <p>Tierwelt: Da der Änderungsbereich erst im November 2019 festgelegt wurde, konnte keine umfangreiche Aufnahme erfolgen. In dem Änderungsgebiet besteht Habitatpotential für verschiedene Gehölzgeneralisten der Vogelfauna. Hinsichtlich der Fledermausfauna stellt der Änderungsbereich potentiell ein Nahrungshabitat z.B. der im Siedlungsbereich mit Wochenstubenvorkommen anzunehmenden Zwergfledermaus dar, daneben sind weitere Arten zu erwarten. Fledermausquartierrelevante Strukturen sind im Änderungsbereich im geringen Umfang.</p>
Boden	Bodentyp: Regosole, mittleres- hohes Biotopentwicklungspotential
Wasser	Keine Betroffenheit von Oberflächengewässern; Grundwasserüberdeckung mittel
Klima/Luft	Klimatop: ländlich geprägte Siedlungsgebiete; Lage im Abstrombereich eines von den bergseitigen Hangzonen abfließenden Kaltluftabflusses (mittlerer Stärke); Austauschhindernis durch vorhandenen Siedlungsrandbereich
Landschaftsbild/Erholung	ländlich geprägter Siedlungsrandbereich mit Gärten mit teils altem Obstbaumbestand; Übergangsbereich zwischen geschlossenem Siedlungsgebiet und der durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Kulturlandschaft
Ziele der Landschaftsplanung	<i>Ohne Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung:</i> Dorf-, Wohn- und Mischgebiete i.V.m. Maßnahmen zur Minimierung des Anteils an versiegelten und befestigten Flächen, Verwendung von offenen Befestigungsarten für Wege, Stellflächen, Verbesserung der Arten- und Strukturvielfalt, Belassen und Fördern von Kleinstrukturen, möglichst standortgemäße Begrünung von Freiflächen und Gebäudeteilen
Stellungnahme UNB	

Artenschutz	Artenschutzrechtlich vermutlich unproblematisch, jedoch nur nach Bestandsaufnahme in der Brut- bzw. Wochenstubenzeit mit Sicherheit einzuschätzen.
Bewertung Landschaftsplanung	Der relativ kleinflächige Änderungsbereich ist durch Gärten mit Obstbaumbestand gekennzeichnet. Das Gelände ist so angeordnet, dass eine Bebauung eine Abrundung des Siedlungsgebiets darstellt. Es kommt aber zu einer Inanspruchnahme kulturlandschaftlich typischer Siedlungsrandstrukturen.
Gesamtbewertung	



Maßstab 1:2.500