



**BEBAUUNGSPLAN
„IM LENZENKESSEL“**

-BEGRÜNDUNG-

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang
Moritz Strang, M.Sc.

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Projekt:

Stadt Adenau
Bebauungsplan „Im Lenzenkessel“
Begründung

Stand:

02.02.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Erfordernis der Planung	4
2 Verfahrensrechtliche Aspekte	9
3 Städtebauliche und umweltrelevante Rahmenbedingungen	11
4 Vorgaben übergeordneter Planungen	15
5 Flächennutzungsplan	21
6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	22
6.1 Hinweis	22
6.2 Art der baulichen Nutzung	22
6.2.1 Sonstiges Sondergebiet	22
6.3 Flächen für den Gemeinbedarf	25
6.3.1 Feuerwehr und Katastrophenschutz	26
6.3.2 Anlage und Einrichtung für soziale Zwecke – Kindertagesstätte	27
6.4 Maß der baulichen Nutzung	30
6.4.1 Grundflächenzahl	30
6.4.2 Höhe baulicher Anlagen	32
6.5 Verkehrsflächen	33
6.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
6.6.1 Innere Durchgrünung des Plangebiets	34
6.6.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	35
6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	36
7 Kennzeichnungen	36
8 Nachrichtliche Übernahmen	38
8.1 Bauverbotszone zur Kreisstraße K 18	38
8.2 Wimbach (= Gewässer III. Ordnung) und Genehmigungsvorbehalt gemäß § 31 LWG	38
9 Eingriffsregelung	39
10 Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung	41
10.1 Wasserversorgung	41
10.2 Abwasserbeseitigung	41
10.3 Starkregen	42
10.4 Energieversorgung	43
11 Bodenordnung	43
12 Flächenbilanz	44
Anlagen	44

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Adenau beabsichtigt für Flächen der Gemarkung Adenau, Flur 26 und 27 die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Lenzenkessel“ mit einer Größe von ca. 9,21 ha.

Ursprünglich waren auf den zur Überplanung anstehenden Flächen ein Hallen- und Freibad mit großer Liegewiese und einem Parkplatz untergebracht. Auf einer Teilfläche – und zwar am Standort des ehemaligen Hallenbades – wurde zwischenzeitlich eine Kindertagesstätte mit einem Außenspielbereich errichtet. Der vorhandene Parkplatz wurde um etwa die Hälfte verkleinert und in Teilen zurückgebaut. Die „sonstigen“ Flächen des ehemaligen „Badenova-Geländes“ liegen brach oder werden zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt. Weiterhin bestehen im Plangebiet mit einem Rasenplatz, einem Tennenplatz, Tennisplätzen und Anlagen für die Leichtathletik Einrichtungen und Angebote der Sport- und Freizeitinfrastruktur. Darüber hinaus sind bereits den Sport- und Spielanlagen zugehörige Funktionsgebäude und Nebenanlagen vorhanden.

In Adenau besteht ein Flächenbedarf für die Unterbringung dringend benötigter Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf bzw. der Daseinsvorsorge sowie der sozialen Infrastruktureinrichtungen.

Dementsprechend ist das Planungsziel die Bereitstellung einer Fläche für Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf auf den Flächen des ehemaligen „Badenova-Geländes“. Auf dieser Fläche sollen künftig neben der zwischenzeitlich errichteten Kindertagesstätte Anlagen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge für die Feuerwehr und den Katastrophenschutz untergebracht werden. Auf diese Weise kann die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge ergänzt und fortentwickelt werden.

Des Weiteren wird seitens der Stadt das Planungsziel verfolgt, die im Planbereich vorhandenen Sport- und Spielanlagen (z.B. Eifelstadion, Tennisplätze) planungsrechtlich dauerhaft zu sichern sowie die Zulässigkeitsvoraussetzungen für künftige Modernisierungsmaßnahmen und für die Erweiterung des Sport- und Freizeitangebots (u.a. ein Schwimmbad in Form eines Lehrschwimmbeckens) in der Stadt zu schaffen. Mit der Bereitstellung von zeitgemäßen Sportstätten und -angeboten soll ein Beitrag zur Aufrechterhaltung der Wohnstandortattraktivität der Stadt geleistet werden.

Der Stadt Adenau ist seitens der Landes- und Regionalplanung die zentralörtliche Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums zugewiesen. Insofern ist es ein weiteres Planungsziel vorliegender Bauleitplanung, die zentralörtliche Funktion der Stadt Adenau als Mittelzentrum zu stärken.

Gemäß Ziel Z 35 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV Rheinland-Pfalz sind Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge räumlich in den zentralen Orten zu bündeln. Hierunter fallen gemäß der Tabelle 6 des LEP IV u.a. Einrichtungen für Sport- und Freizeitangebote oder die Feuerwehr (nach örtlichen Erfordernissen und Erreichbarkeit).

Um den durch die übergeordnete Planungsebene der Raumordnung verliehenen und zugewiesenen Funktionen und Anforderungen gerecht werden zu können, besteht in der Stadt Adenau der Bedarf nach einer Erweiterung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Insofern ist bezüglich des Erfordernisses vorliegender Bauleitplanung insbesondere die Verbesserung der Daseinsvorsorge als ein wesentlicher Belang anzuführen.

Hierdurch wird den im § 1 (6) Nr. 1 BauGB verankerten Planungsaufgaben nach Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Bevölkerung Rechnung getragen.

Im räumlichen Umfeld des Plangebiets befinden sich bereits Einrichtungen und Anlagen der Daseinsvorsorge. In diesem Zusammenhang kann beispielsweise das nordöstlich gelegene Schulzentrum angeführt werden. Somit geht mit der vorliegenden Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Flächen für die Daseinsvorsorge u.a. eine räumliche Bündelung und Konzentration der Einrichtungen der Daseinsvorsorge im Stadtgebiet einher.

▪ **Feuerwehrgerätehaus und Katastrophenschutz**

Mit den Einrichtungen des Katastrophenschutzes, hierzu gehört auch ein Feuerwehrgerätehaus, können die Stadt sowie die Verbandsgemeinde eine den Ansprüchen gerecht werdende öffentliche Anlage schaffen und die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge erweitern.

Die Bereitstellung einer entsprechenden Infrastruktur zum Schutz und zur Sicherheit der Bevölkerung gehört zur Daseinsvorsorge und -aufgabe einer Gemeinde und ist wesentlicher Bestandteil einer Gemeinde mit zentralörtlicher Funktion.

Nicht zuletzt die Flutkatastrophe im Jahr 2021 verdeutlichte den Bedarf nach einem Ausbau der Einrichtungen des Katastrophenschutzes und des Risikomanagements.

Für die angedachte Nutzung als Standort für Einrichtungen des Katastrophenschutzes erweist sich das Plangebiet insbesondere aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung an der Kreisstraße K18 mit einem „schnellen“ An- und Abrücken auf das überörtlich bedeutsame Straßennetz im Einsatzfall sowie der Lage außerhalb eines Überschwemmungsgebietes als grundsätzlich geeignet. In diesem Zusammenhang kann auf die Standortanalyse zum Neubau des Feuerwehrhauses in Adenau verwiesen werden, im Rahmen dessen insgesamt 4 Grundstücke nach unterschiedlichen Kriterien analysiert und auf ihre Eignung als neuer Feuerwehrstandort bewertet worden sind (vgl. FORPLAN Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz m.b.H.). Hier wurde die zur Überplanung anstehende Fläche als geeignet für die anvisierte Nutzung herausgestellt.

▪ **Kindertagesstätte**

Des Weiteren hat sich in der Stadt Adenau u.a. auf der Grundlage der Vorgaben aus der Novelle des Kita-Zukunftsgesetzes sowie der Entwicklung der Geburtenzahlen im Stadtgebiet der Bedarf nach Erweiterung des Platzangebotes für die Kinderbetreuung für Kinder < 6 Jahren ergeben.

Im „Vorgriff“ auf die vorliegende Bauleitplanung hat die Stadt die bereits erwähnte Kindertagesstätte bereits errichtet und in Betrieb genommen.

Mit der Aufnahme in den Bebauungsplan erfolgt die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für etwaige Ergänzungen und Erweiterungen der bestehenden Kindertagesstätte.

Hiermit wird insbesondere der Planungsleitlinie nach § 1 (5) BauGB sowie den Belangen gemäß § 1 (6) Nrn. 2 und 3 BauGB Rechnung getragen. Weiterhin kann hierdurch ein Beitrag zur Aufrechterhaltung der Wohnstandortattraktivität und „Konkurrenzfähigkeit“ der Stadt Adenau insbesondere für junge Familien sowie der Erfüllung der o.a. zentralörtlichen Funktionen geleistet werden. Es gilt festzuhalten, dass die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Betreuungseinrichtungen für (Klein-)Kinder einen wesentlichen Baustein für eine attraktive Wohngemeinde bildet.

Um insbesondere den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB verankerten sozialen Bedürfnissen junger Familien Rechnung zu tragen und auf deren persönliche Lebensumstände wie etwa die Berufstätigkeit beider Elternteile einzugehen, bedarf es der Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Betreuungseinrichtungen. Unter anderem beeinflusst die Intensität einer bedarfsgerechten Ausstattung eines Betreuungsangebotes für Kinder die Familienplanung, die Beteiligung am Arbeitsmarkt, die geschlechtsspezifische Erziehung und die (vorschulische) Bildung.

Der Standort der Kindertagesstätte weist insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zum Schulzentrum und der hiermit einhergehenden Konzentration sozialer Infrastruktureinrichtungen eine Attraktivität auf, beispielsweise hinsichtlich einer Anbindung an den ÖPNV oder der u.U. Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsbewegungen. Weiterhin bedingen Synergien aufgrund der räumlichen Nähe zu bestehenden Sport- und Freizeitinfrastrukturen die Standort-eignung und -qualität der Kindertagesstätte.

▪ **Sport- und Freizeitinfrastruktur**

Im Plangebiet sind mit einem Rasenplatz im „Eifelstadion“, einem Tennenplatz, einer Tennisanlage mit drei Tennisplätzen sowie Anlagen und Einrichtungen für die Leichtathletik bereits Sport- und Sportinfrastrukturen vorhanden. Daneben bestehen ebenfalls Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie zugehörige Funktionsgebäude und Nebenanlagen, wie beispielsweise Flutlichtanlagen, Vereinsgebäude, Umkleide- und Sanitärräume.

Der Standort der Sport- und Freizeitinfrastrukturen zeichnet sich insbesondere durch eine Lage in fußläufig zumutbarer Entfernung für Teile der im Stadtgebiet Adenau lebenden Bevölkerung aus. Insofern stellen die zur Überplanung anstehenden Flächen unter Berücksichtigung der orts- bzw. vereins-/ nutzerspezifischen Rahmenbedingungen einen wohnortnahen Standort dar, wie dies in Grundsatz G 83 LEP IV verankert ist.

Mit vorliegender Bauleitplanung geht die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Sport- und Freizeitinfrastrukturen im Plangebiet einher. Zugleich werden die Voraussetzungen für zukünftige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geschaffen und planungsrechtlich gesteuert, wodurch eine nachhaltige Attraktivität der bestehenden Anlagen gewährleistet werden soll. Dabei werden ebenfalls die heutigen und veränderten Bedürfnisse und Ansprüche an eine gut ausgestattete Sportanlage berücksichtigt.

Die Erforderlichkeit zur Überplanung der Flächen ergibt sich neben den bereits angeführten Planungszielen maßgeblich daraus, dass die Ertüchtigung des bestehenden Tennenplatzes in einen Kunstrasenplatz und somit die zeitgemäße Instandsetzung und Modernisierung mit der Ermöglichung eines ganzjährigen Trainings- und Spielbetriebs seitens der Stadt Adenau sowie des gemeindeübergreifend organisierten Sportvereins „SG Hocheifel 23“ beabsichtigt ist.

Vor dem Hintergrund, dass sich mehrere Fußball-Sportvereine aus benachbarten Gemeinden in einer Spielgemeinschaft zusammengeschlossen haben (= „SG Hocheifel 23“) sowie dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen beim Trainings- und Spielbetrieb (u.a. anreisende Gastmannschaften), erweist sich die Lage der Sportanlage als verkehrsgünstiger Standort. Dies ist insbesondere auf die grundsätzliche Ableitung des anlagen- und gebietsbezogenen Quell- und Zielverkehrs auf das überörtlich bedeutsame Straßennetz ohne die Inanspruchnahme weiterer innerörtlicher Erschließungsstraßen zurückzuführen. So verfügt der bestehende Stellplatz über eine Anbindung an die Kreisstraße K 18.

Einer gut ausgestatteten Sport- und Freizeitinfrastruktur kommt ebenfalls eine wesentliche Relevanz hinsichtlich der Aufrechterhaltung bzw. Stärkung einer Gemeinde als attraktiver Wohnstandort – insbesondere für die Bindung junger Familien – zu.

Somit ist neben der planungsrechtlichen „Bestandssicherung“ der schon vorhandenen Anlagen und Einrichtungen auch die Erweiterung des Sport- und Freizeitangebots ein wesentliches Planungsziel.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Adenau sind die für die Sport- und Freizeitinfrastruktur angedachten, zur Überplanung anstehenden Flächen bereits als Sondergebiet „Eifelstadion“ mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Insofern setzt die Stadt mit der angestrebten Aufstellung des Bebauungsplans das bereits definierte Planungsziel der überörtlichen Planungsebene um.

Auch wird mit vorliegender Bauleitplanung und der Ausweisung von Flächen zur Umsetzung eines attraktiven Sport- und Freizeitangebots der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt entsprochen (vgl. u.a. Ziel Z 84 LEP IV).

Der Bedarf nach Einrichtungen der Sport-, Spiel- und Freizeitinfrastruktur ist in Adenau vorhanden. Neben den Sportvereinen bestehen weitere Nutzergruppen, wie Schulen, die angrenzende Kindertagesstätte oder nicht im Verein organisierter Sportbegeisterter, die einen gewissen Druck nach Bereitstellung eines entsprechend ausgestatteten Angebots üben. Mit der Bereitstellung einer attraktiven Sport-/ Spieleinrichtung soll das im Sport- und Freizeitbereich orientierte Vereinsleben nachhaltig gestärkt werden. Hieraus resultieren zudem positive Effekte für das Zusammengehörigkeitsgefühl der Einwohner und das ländliche Zusammenleben, da solche Einrichtungen auch als Kommunikationsstätte eine wesentliche Bedeutung für das gesellschaftliche und soziale Miteinander übernehmen.

Insofern wird mit der beabsichtigten Sportstättenplanung ebenfalls dem Grundsatz G 80 des LEP IV entsprochen. Weiterhin wird dem Gebot einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB sowie den in § 1 (6) Nrn. 2 und 3 BauGB verankerten Belangen und Planungsleitlinien Rechnung getragen.

Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB ergibt sich zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Umsetzung der angeführten, wesentlichen Planungsziele der Stadt die Erforderlichkeit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans.

Übergreifend kann mit vorliegender Bebauungsplanung dem Gebot nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB entsprochen werden. Die Inanspruchnahme einer bereits baulich genutzten bzw. seit der Nutzungsaufgabe der ursprünglichen Nutzung brachliegenden Fläche entspricht darüber hinaus dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung, der ebenfalls in § 1a (2) BauGB und dem Ziel Z 31 des Landesentwicklungsprogramms LEP IV Rheinland-Pfalz enthalten ist.

Im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung wird es jedoch auch darum gehen, erkenn- bzw. absehbare Konflikte und Auswirkungen der Planung einer verträglichen planerischen Lösung zuzuführen. So bedarf es der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die (verkehrsplanerische) Anbindung an die am westlichen Gebietsrand verlaufende Kreisstraße K 18 (= „Wimbachstraße“). Eine „direkte“ Anbindung an das klassifizierte Straßennetz ist insbesondere für die Einrichtungen der Feuerwehr und des Katastrophenschutzes anzustreben. Somit kann im Einsatzfall eine schnellstmögliche Erreichbarkeit des Einsatzortes durch ein zügiges Abrücken der Sicherheits- bzw. Einsatzkräfte unterstützt werden. Gleichzeitig kann die Inanspruchnahme des innerrötlichen Straßennetzes so weit wie möglich vermieden werden, was sich wiederum positiv auf die Reduzierung möglicher Lärmbeeinträchtigungen für schutzwürdige Einrichtungen wie die Wohnbebauung auswirkt.

Insbesondere die Berücksichtigung umweltrelevanter Belange, wie möglicher Auswirkungen auf naturschutzfachplanerische und artenschutzrechtliche Belange, ist eine wesentliche Aufgabenstellung in der anstehenden Bauleitplanung und deren Umsetzung in die Planvollzugsebene. Des Weiteren ist vor dem Hintergrund der Abstände zu schutzwürdigen Einrichtungen (Wohnen) auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Verträglichkeit für den Schutz der Wohnbevölkerung und den nachhaltigen Betrieb der Anlagen und Einrichtungen im Plangebiet zu gewährleisten.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die zur Überplanung anstehenden Flächen im Luftbild:



Abb.: Luftbild der zur Überplanung anstehenden Flächen (weiß gekennzeichnete Fläche), Quelle DOP40: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Rat der Stadt Adenau hat in seiner Sitzung am 16.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Lenzenkessel“ beschlossen.

Aufgrund hinzugetretener Planungsziele der Stadt sowie geänderter Rahmenbedingungen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 06.06.2024 den Aufstellungsbeschluss geändert und den Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst.

Im vorliegenden Planungsfall kann dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB nicht vollumfänglich entsprochen werden, sodass sich die Erforderlichkeit nach Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Adenau ergibt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im sog. Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

Auf die Unterlagen zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans wird an dieser Stelle verwiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 07.04.2025 bis 22.04.2025 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zur vorliegenden Bauleitplanung der Gemeinde vorgetragen.

Mit Schreiben vom 25.03.2025 wurden sowohl die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt.

Darüber hinaus wurden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2 (2) BauGB über die Planung informiert und am Verfahren beteiligt. Seitens der beteiligten Gemeinden wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Folgende Behörde hatten Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen bzw. Bedenken oder technischen Hinweisen vorgetragen:

Lfd. Nr.	Behörde und sonstige Träger öffentlicher Belange
1	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz
2	Kreisverwaltung Ahrweiler
3	Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz
4	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
5	SWB Regional GmbH
6	Energieversorgung Mittelrhein GmbH
7	Verbandsgemeindeverwaltung Adenau, Abwasserwerk
8	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Anregungen bzw. Bedenken oder technische Hinweise hatten folgende Behörden vorgetragen:

Lfd. Nr.	Behörde und sonstige Träger öffentlicher Belange
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
2	Landesbetrieb Rheinland-Pfalz, Geschäftsbereich Verkehr, Fachgruppe VE IV
3	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Frankfurt/ Saarbrücken
4	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie
5	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege
6	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel
7	Abfallwirtschaftsbetrieb Kreis Ahrweiler AöR
8	Handwerkskammer Koblenz
9	IHK Koblenz
10	Deutsche Telekom Technik GmbH
11	Amprion GmbH

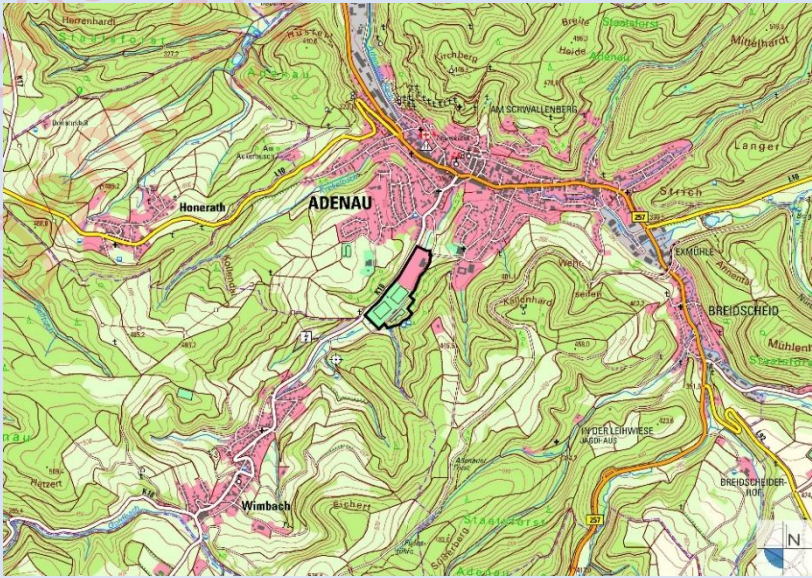
Seitens der beteiligten Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Der Rat der Stadt Adenau hat die Auswertung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 15.05.2025 vorgenommen. In der gleichen Sitzung wurde der Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) gefasst.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

3 STÄDTEBAULICHE UND UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Beschreibung der städtebaulichen und umweltrelevanten Rahmenbedingungen erfolgt in Form eines Steckbriefs und stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Beschreibung
Lage im Raum	Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand von Adenau und erstreckt sich über die Flurstücke Gemarkung Adenau, Flur 26 Nrn. 61/1, 61/2, 62 und 63 sowie Flur 27, Nr. 13 mit einer Gesamtgröße von ca. 9,21 ha. Im Norden reicht das Plangebiet bis an die in östliche Richtung abknickende Erschließungsstraße „Im Lenzenkessel“ heran. Im Osten wird der Geltungsbereich durch vorhandene Wirtschaftswege begrenzt. Die westliche Grenze bildet die Kreisstraße K 18 (= „Wimbachstraße“). Die südliche Grenze bildet eine Grünlandfläche, die als Hochwasserrückhaltebecken mit einem bemessenem Schutzziel eines 50-jährigen Hochwasserereignisses fungiert (= Hochwasserrückhaltebecken Wimbach). Zudem besteht entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine reihenartige Gehölzpflanzung, die einen Beitrag zur natürlichen Abschirmung der Sportanlage zur freien Landschaft leistet. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der zur Überplanung anstehenden Flächen im Raum:  Abb.: Lage der zur Überplanung anstehenden Fläche im Raum (schwarz gekennzeichnete Fläche), Quelle DTK25: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].

Merkmal	Beschreibung
Nutzung	Im nordöstlichen Teil wurde am Standort des ehemaligen Hallen- und Freibades inzwischen die Kindertagesstätte einschließlich der Zuhörfächen (Außenspielgelände) errichtet. An der nördlichen Grenze ist ein Parkplatz hergestellt worden, der bisher in erster Linie der Kindertagesstätte dient. Der zwischen Kindertagesstätte und Sportanlagen liegende Flächen- teil (ehemalige Liegewiese des Hallen- und Freibades) weist vereinzelte Spiel- und Aufenthaltsflächen mit Baumpflanzungen auf. Diese Grünfläche dient der Bevölkerung derzeit für Freizeit- und Erholungszwecke. Auf dieser Fläche sollen künftig das Feuerwehrgerätehaus sowie Einrichtungen für den Katastrophenschutz ihren Standort haben. Südlich angrenzend an die beschriebene Grün- und Freifläche grenzt das „Eifelstadion“ mit einem Fußball-Tennen- und Rasenplatz, Anlagen für die Leichtathletik, 3 Tennisplätzen (Tennenbelag) sowie zugehörigen Funktionsgebäuden und Nebenanlagen an. Nordwestlich des Fußball-Tennenplatzes befindet sich ein Parkplatz, der über eine Anbindung an die K18 verfügt und derzeit vorwiegend der Unterbringung des (sport-)anlagenbezogenen Verkehrs dient. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft ein versiegelter Wirtschaftsweg, der u.a. durch die Nutzer und Zuschauer der Sportanlagen zur Abstellung der Kraftfahrzeuge beim Trainings- und Spielbetrieb genutzt wird sowie der Erschließung der an das Stadtgebiet angrenzenden Frei- und Waldflächen dient. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze mündet der Wirtschaftsweg in das innerörtliche Straßennetz („Im Lenzenkessel“). Die im Plangebiet bestehenden Pflanzungen dienen u.a. der inneren Durchgrünung sowie der Trennung bzw. Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen. Des Weiteren bestehen teilweise bereits randliche Eingrünungen der bestehenden baulichen Anlagen und Einrichtungen. Im Norden liegt der „Wimbach“ (= Gewässer III. Ordnung) einschließlich seiner Uferrandbereiche. Diese Fläche unterliegt der freien Sukzession und grenzt das Plangebiet von der am südlichen Siedlungsrand gelegenen Wohnbebauung ab. Der „Wimbach“ durchquert das Plangebiet von Nord nach Süd. Im Bereich der angedachten Gemeinbedarfsfläche sowie der Sportanlagen fließt das Gewässer in verrohrter Form. Nördlich grenzt an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans unmittelbar der Siedlungskörper von Adenau mit einer überwiegenden Wohnnutzung in einer freistehenden Einzel- und Doppelhausbebauung an. Die nächstgelegene Wohnbebauung weist einen Abstand von ca. 75 m zu der im Plangebiet errichteten Kindertagesstätte auf. Nordöstlich des Plangebiets liegt das Schulzentrum einschließlich der Sporthalle und zugehörigen Parkplatzflächen. Zwischen dem Schulstandort und dem nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Grünfläche, auf der am nordöstlichen Rand ein Spielplatz vorhanden ist.

Merkmal	Beschreibung
	Östlich und südlich grenzen an die zur Überplanung anstehenden Flächen Waldflächen an. Südwestlich des Plangebiets befindet sich das Hochwasserrückhaltebecken Wimbach mit einer Bemessungsgrundlage für ein 50-jähriges Hochwasserereignis. Im Westen schließt sich die Kreisstraße K 18 mit Gehölzbestandenen Flächen an. In einer Entfernung von ca. 280 m liegt ein Reitsportzentrum sowie das Wohngebiet „Oberer Hirzenstein“.
Erschließung	Die Erschließung und Anbindung der Kindertagesstätte an das örtliche Straßennetz ist zurzeit über die Erschließungsstraße „Im Lenzenkessel“ sowie den in südlicher Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg Flur 26 Nr. 63 sichergestellt. Neben der Erschließung und Anbindung der an diesen Weg angrenzenden Grundstücke und Einrichtungen übernimmt dieser eine wichtige Funktion für die Feierabend- und Naherholung. Über den Wirtschaftsweg können die südlich an das Stadtgebiet angrenzenden Frei- und Waldflächen erreicht werden. Des Weiteren wird der o.a. Wirtschaftsweg zur Erschließung der hieran angrenzenden Sportanlagen genutzt. Wie schon ausgeführt, ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anbindung an die Kreisstraße K 18 eine wesentliche Aufgabe der vorliegenden Bauleitplanung. Derzeit besteht eine Anbindung vom zur Sportanlage gehörenden Parkplatz an die K 18. Es ist nur ein „Einbahnstraßenverkehr“ des in Richtung des Katastrophenschutzentrums zufließendem Verkehr angedacht. Eine weitere Anbindung ist unmittelbar an die Kreisstraße K 18 vorgesehen. Hierzu wurde mit dem Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz im Juli 2023 bereits eine Vorabstimmung herbeigeführt. Gemäß Abstimmung mit dem LBM Cochem-Koblenz (siehe Schreiben vom 09.04.2025) soll die Zufahrt an der K 18 ausschließlich durch die ausrückenden und zurückkehrenden Einsatzfahrzeuge genutzt werden dürfen. Die Anbindung des (privaten) PKW-Verkehr der Einsatzkräfte sowie die Andienung des Feuerwehrgerätehauses/ Katastrophenschutzentrums zu einer eventuellen Nutzung außerhalb eines Einsatzes soll ausschließlich über die Stadtstraße „Im Lenzenkessel“ abgewickelt werden. In der Planurkunde ist eine mögliche Anbindung des Standortes für das Katastrophenschutzzentrum in unverbindlicher Form dargestellt. Derzeit steht noch nicht abschließend fest, ob diese bisher geplante Anbindung zur Umsetzung kommen wird. Für die innergebietliche Erschließung stehen mit Ausnahme der Zuwegung zur Kindertagesstätte bzw. dem Parkplatz derzeit noch keine Flächen zur Verfügung. Im Vorfeld der Bauleitplanung ist von der VERTEC GmbH eine verkehrsplanerische Kurzstellungnahme „Neubau Feuerwehrgerätehaus in der Stadt Adenau“ erstellt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus dem Vorhaben „Feuerwehrgerätehaus“ keine maßgebenden und spürbaren Verkehrsdefizite zu

Merkmal	Beschreibung
	erwarten sind. Die derzeitige Charakteristik und Funktion der betroffenen umliegenden Streckenzüge bleibt durch die zu erwartende Mehrverkehrsbelastungen unverändert bestehen. Zudem sind mit Realisierung des Vorhabens aus verkehrsplanerischer Sicht grundsätzlich keine zusätzlichen straßenplanerischen Maßnahmen erforderlich, da der vorhandene Straßenquerschnitt das zu erwartende Verkehrsaufkommen verträglich abwickeln kann. Insbesondere kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass die prognostizierte Spitzenstundenbelastungen des Planvorhabens einen Wert darstellen, der gegenüber den heute vorhandenen Belastungen im Einmündungsbereich B257/ Wimbachstraße (K18) nicht maßgebend sein wird. Im Rahmen der verkehrsplanerischen Kurzstellungnahme wird die Erschließung des Plangebiets für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses über die Wimbachstraße (K18) im Westen und die Straße „Im Lenzenkessel“ im Osten angenommen. Bezüglich weitergehender Ausführungen wird auf die o.a. Kurzstellungnahme verwiesen.
Topographie	Die Vornutzung als Frei- und Hallenbad hat zu einer Terrassierung des Geländes geführt. Insgesamt weisen die zur Überplanung anstehenden Flächen günstige topographische Rahmenbedingungen auf. Zur Kreisstraße K 18 steigt das Gelände an, so dass zur geplanten Anbindung der Höhenunterschied überwunden bzw. angepasst werden muss.
Ver- und Entsorgung	Grundsätzlich gilt, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine für den dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmten Einrichtungen geschaffen werden sollen. Für die bestehenden baulichen Anlagen und Einrichtungen darf eine ordnungsgemäße Beseitigung der anfallenden Abwässer angenommen werden. Technische Anlagen und Einrichtungen für eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung i.S. des § 30 BauGB sind aufgrund der bisherigen und genehmigten Nutzungen vorhanden. Gemäß Mitteilung des Abwasserwerkes der Verbandsgemeinde Adenau im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Schreiben vom 25.04.2025, Az.: 5-825-41-01) erfolgt eine getrennte Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers der im Plangebiet bestehenden Gebäude. Weiterhin hat das Abwasserwerk mitgeteilt, dass das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser des Grundstücks mit der zukünftigen Zweckbestimmung „Feuerwehr- und Katastrophenschutz“ mittels bauseits herzustellender, überlanger Hausanschlussleitung an die im v.g. Grundstück bereits verlaufende MW-Verbindungssammlung (VS-Leitung) des Abwasserwerks angebunden und über die entsprechend weiterführenden Orts- und Verbindungssammlersysteme der zentralen Kläranlage der Verbandsgemeinde Adenau in Dümpelfeld

Merkmal	Beschreibung
	zugeführt und dort ordnungsgemäß gereinigt werden. Die Kapazitäten der zentralen Kläranlage sind ausreichend dimensioniert. In der Konzeptplanung ist im nordwestlichen Teil der für das Katastrophenschutzzentrum angedachten Fläche ein Regenrückhaltebecken geplant. Auf diese Weise können die in dieser Teilgebietsfläche anfallenden Niederschlagswasser gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben beseitigt werden.
Schutzgebiete	Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-7100-004 („Rhein-Ahr-Eifel“). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung anderweitiger fachplanerischer oder -gesetzlicher Schutzgebiete, wie Wasserschutzgebiete, liegen nach den Erkenntnissen zum derzeitigen Planungs- und Verfahrensstand nicht vor.
Größe	Ca. 9,21 ha
Planungsrecht	Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, wobei eine bauliche Entwicklung bereits (teilweise) vollzogen worden ist

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Die angestrebte Bebauungsplanung stimmt nicht vollumfänglich mit den Vorgaben des wirk-samen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Adenau überein. Hieraus ergibt sich das bereits erwähnte Erfordernis nach Änderung des Flächennutzungsplans für die Bereiche des Plangebiets mit der beabsichtigten Überplanung als Gemeinbedarfsflächen (= Parzellen Gemarkung Adenau, Flur 26, Nrn. 61/1 und 61/2).

Für die Bereiche, die im vorliegenden Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt werden, kann eine Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung grundsätzlich angenommen werden. Dies liegt darin begründet, dass hier das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB gewahrt ist.

Für die im Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsge-meinde Adenau gelegenen Grundstücke (= Gemarkung Adenau, Flur 26, Nrn. 61/1 und 61/2) wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPiG) Rheinland-Pfalz bei der zuständigen Unteren Landesplanungsbehörde des Kreises Ahrweiler im Rahmen des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung beantragt.

Hierbei wurde unter allgemeiner Angabe der Planungsabsicht der Trägerin der Flächennut-zungsplanung, die zur Änderung des Flächennutzungsplans führt, geprüft, inwieweit die ge-meindliche Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Verpflichtung nach Anpassung der gemeindlichen Bauleitplanung an die Vorgaben der Raumordnung ergibt sich u.a. aus dem Anpassungsgebot des § 1 (4) BauGB sowie dem § 4 Raumordnungsgesetz.

Mit Schreiben vom 11.12.2023 (Az.: 1.41-11-301-5.23) hat die Kreisverwaltung Ahrweiler als zuständige Untere Landesplanungsbehörde das Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme mitgeteilt. Demnach stehen der Planungsabsicht der Trägerin der Bauleitplanung keine Aspekte aus Sicht der Landes- und Regionalplanung generell entgegen.

Als Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme ist seitens der Unteren Landesplanungsbehörde des Kreises Ahrweiler unter Berücksichtigung folgender Maßgaben in der Ebene der Bauleitplanung zugestimmt worden:

Ziel Z I.1.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHVAnI)	Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.
<u>Berücksichtigung:</u> Durch das Plangebiet verläuft der Wimbach (Gewässer III. Ordnung) von Süden nach Norden in verrohrter Form. Gemäß der Stellungnahme der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord besteht für das Plangebiet die Gefahr einer potentiellen Überflutung entlang von Tiefenlinien sowie eine geringe bis mäßige Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses. Im Vorfeld der eingeleiteten Bauleitplanung wurde für den „neuen“ Feuerwehrstandort im März 2024 eine Starkregenstudie durch das Ingenieurbüro „IBS-Ingenieure“ durchgeführt („Möglicher neuer Feuerwehrstandort Adenau – Starkregenstudie“). Hier wird auf die grundsätzlichen Gefahren aus Starkregen verwiesen. Gemäß der Sturzflutengefahrenkarte ist beispielsweise bei einem außergewöhnlichen Regenereignis SRI 7 (40 - 47 l/m² innerhalb einer Stunde) mit Wassertiefen bis zu 1,00 m auf dem Sportplatzgelände bzw. in Teilbereichen mit bis zu 2,00 m auf der Liegewiese zu rechnen. Im Bereich der Liegewiese ist diese große Wassertiefe der Geländeanschüttung geschuldet. Zusammenfassend kommt die Starkregenstudie zu dem Ergebnis, dass durch vorgeschlagene Maßnahmen, wie etwa Geländeanhebungen im Bereich der Baukörper, die Gefahren für die kritische Infrastruktur der Feuerwehr an den untersuchten Standorten im Plangebiet effektiv vermindert werden können. Weiterhin ist durch das Hochwasserrückhaltebecken des Wimbachs und die Retentionsflächen, die das Sportplatz-Gelände bilden, bereits eine hohe Sicherheit gegen die Auswirkungen von Hochwasser- und Starkregenereignissen gegeben. Bezüglich weitergehender Ausführungen ist an dieser Stelle zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die o.a. Studie zu verweisen.	

Folgende gutachterlichen Empfehlungen werden zur effektiven Verminderung der Gefahren durch Starkregen getroffen:

- **Standort „Liegewiese“**
 - Errichtung des Feuerwehrgebäudes entlang der südöstlichen Böschung mit Abstand von 10 m zur Wimbach-Verrohrung, inkl. Anhebung des Geländes im Bereich des Baukörpers
 - Schaffung von tiefergelegenen Parkflächen und Geländeabsenkungen nordöstlich des Gebäudes
 - Abtragung der durch den Taleinschnitt verlaufenden Geländeaufschüttung zur nordwestlichen Böschung hin und Aufschüttung oberhalb der Kita
 - Zusätzlich Herstellung einer Verwallung auf der Böschung zwischen Hartplatz und Liegewiese
- **Standort „Hartplatz“ (untersuchter Alternativstandort, der jedoch voraussichtlich nicht zum Tragen kommt)**
 - Errichtung des Feuerwehrgebäudes mittig auf dem Hartplatz parallel zum Verlauf des Wimbachs inkl. leichter Anhebung des Geländes im Bereich des Baukörpers
 - Sicherung von tiefergelegenen Parkflächen nordöstlich des Gebäudes
 - Abtragung der durch den Taleinschnitt verlaufenden Geländeaufschüttung zur nordwestlichen Böschung hin und Anschüttung oberhalb der Kita
 - Schließen der Geländeaufschüttung Richtung Böschung Zufahrt Eifelstadion/ Tennisanlage
- **Bereich Kita**
 - Absenkung der Geländeaufschüttung entlang der Böschung K18
 - Weiterführung des Oberflächenwassers auf den Parkplatz durch Absenkung des Wiesenweges und Ableitung über vorhandene Notentwässerung Kita-Parkplatz

Die empfohlenen Maßnahmen sind in der weiteren Konzeptplanung und in der Genehmigungsebene zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan ist bereits eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB vorgenommen (siehe Kapitel 7 der Begründung zum Bebauungsplan).

Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse ergeben sich auch für jede Privatperson aus den gesetzlichen Regelungen wie etwa dem Wasserhaushaltsgesetz (§ 5 (2) WHG) sowie den §§ 3, 13 und 14 LBauO Rheinland-Pfalz.

In Verbindung mit den bestehenden wasserrechtlichen und hochwasserschützenden Verpflichtungen sowie der erwähnten Ergebnisse und Empfehlungen der Studie kann an dieser Stelle für die Ebene der Bauleitplanung ein hinreichender Schutz vor den Gefahren durch Starkregen angenommen und die Umsetzung etwaig erforderlicher Maßnahmen auf die Planvollzugsebene verlagert werden.

Darüber hinaus wird im Rahmen der Planvollzugsebene ein Entwässerungskonzept erstellt.

Im Rahmen der vorgebrachten Stellungnahme wird weiter ausgeführt, dass die geltenden Ziele und Grundsätze des BRPHVAnI bei der Grundlagenermittlung sowie im Umweltbericht Beachtung bzw. Berücksichtigung finden müssen. Dies wird zur Kenntnis genommen.

In diesem Zusammenhang kann generell folgendes zur materiellen Rechtmäßigkeitsanforderung für Bauleitpläne ausgeführt werden. Gemäß § 1 (4) BauGB bzw. § 4 (1) ROG besteht für die Ebene der Bauleitplanung eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen gemäß § 4 (1) ROG zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der Funktion einer landesplanerischen Stellungnahme sowie des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereichs der Trägerin der kommunalen Bauleitplanung im Gefüge des Planungssystems, obliegt die Prüfung der Betroffenheit etwaiger Ziele oder Grundsätze der Raumordnung, die durch die Bauleitplanung hervorgerufen werden können, nicht der Gemeinde, sondern den zuständigen Trägern der Raumordnungsplanung.

Ziel Z 111 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV	Niederschlagswasser ist, wo immer aufgrund der natürlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aufgrund einer geringen Verschmutzung möglich, vor Ort zu belassen und zu versickern.
<u>Berücksichtigung:</u> In diesem Zusammenhang ist auf die bestehenden wasserrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Landeswassergesetzes (LWG) bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswassers hinzuweisen, wonach das anfallende Oberflächenwasser vorrangig vor Ort versickern soll (vgl. §§ 5 und 55 WHG, § 13 (2) LWG). In der Stellungnahme der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord wird weiter ausgeführt, dass das anfallende Niederschlagswasser vorrangig gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden soll. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, entfaltet jedoch für die Ebene der Bauleitplanung aufgrund mangelnder bodenrechtlicher Relevanz keine abwägungserhebliche Bedeutung (vgl. BVerwG, Urt. v. 30.08.2001 – 4 CN 9.00, ZfBR 2002, 164 (165)). Der Hinweis, dass die Beachtung des Z 111 LEP IV durch die Festsetzung von Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) S. 1 Nr. 14 BauGB auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplans erfolgen kann, wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Oberflächenwasserbewirtschaftung ist an dieser Stelle auf das Entwässerungskonzept zu verweisen, welches im Rahmen der Planvollzugsebene unter Beteiligung und Einbindung der zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange erstellt werden wird. Im Rahmen dessen wird u.a. die Versickerungsfähigkeit und -kapazität des Plangebiets geprüft.	

Ziel Z 92 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV	Die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften sind in ihrer Vielfalt unter Bewahrung des Landschafts-Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.
<u>Berücksichtigung:</u> Das Plangebiet liegt in einer landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft mit gehobener Bedeutung („Ahrbergland“). Das o.a. Ziel Z 92 LEP IV wurde durch ergangene Rechtsprechung zu einem Grundsatz der Raumordnung herabgestuft. Insofern ist der Grundsatz gemäß § 4 (1) ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die landesplanerische Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf die landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft nicht von einem Konflikt mit dem Z 92 LEP IV ausgegangen	

wird. Das angeführte Erfordernis der Raumordnung wird im weiteren Planverfahren mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägungs- und Ermessensentscheidungen eingestellt.

In diesem Zusammenhang ist auf bereits vollzogene bauliche Entwicklungen im Plangebiet mit anthropogenen Vorbelastungen und Überprägungen des Landschaftsbildes hinzuweisen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im Siedlungsverbund von Adenau.

Die Belange des Landschaftsbildes werden im Umweltbericht berücksichtigt.

In der landesplanerischen Stellungnahme wird ausgeführt, dass bei einer angemessenen Dimensionierung der Gebäude nicht von einer negativen Beeinträchtigung von Z 92 LEP IV auszugehen ist. Dies wird zur Kenntnis genommen und ist auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

Diesbezüglich werden im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen zur Steuerung der Höhe baulicher Anlagen getroffen, wodurch u. a. die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzt bzw. ein Beitrag zur verträglichen Einbindung in ebendiese Belange geleistet werden soll. Zugleich sind jedoch die Anforderungen für eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung – insbesondere für die Einrichtungen des Katastrophenschutzes und des Feuerwehrgerätehauses – zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang kann ferner auf die ergangene Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen werden, worin ausgeführt worden ist, dass aufgrund der Vorbelastungen durch die vorhandenen Baukörper im Plangebiet keine Entstellung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.

Grundsatz G 58 Regionaler Raumordnungsplan (RROPL)

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Berücksichtigung:

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus.

Insofern ist der o. a. Grundsatz der Raumordnung bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen mit dem ihm zustehenden Gewicht zu berücksichtigen.

Diesbezüglich kann abermals auf bestehende anthropogene Vorbelastungen und Überprägungen des Landschaftsbildes im Plangebiet sowie der Umgebung aufgrund der bereits vollzogenen baulichen Entwicklung hingewiesen werden.

Die Belange des Landschaftsbildes werden im Umweltbericht berücksichtigt.

Wie schon oben ausgeführt, bestehen im Plangebiet sowie der näheren Umgebung bereits anthropogene Vorbelastungen und Überprägungen des Landschaftsbildes mit akustischen und visuellen Wirkungen.

Zudem werden mit der Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Eifelstadion“ die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Einrichtungen und Anlagen der Sport-, Erholungs- und Freizeitinfrastruktur geschaffen. Hiermit kann der regionalplanerisch zugewiesenen Bedeutung der Flächen für Zwecke der Erholung entsprochen werden.

In der Zusammenfassung kommt die landesplanerische Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass der beabsichtigten Bauleitplanung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Die anvisierte Änderung des Flächennutzungsplans wird als landesplanerisch vertretbar eingeschätzt.

Im landesplanerischen Anhörungsverfahren trug die Untere Naturschutzbehörde vor, dass sich die zur Überplanung anstehende Fläche als Grünland mit einem mittelalten Gehölzbestand darstellen. Insbesondere im Osten des Plangebiets auf dem nach Südwesten geneigten Hang sei das Grünland sehr mager. Außerdem wird ausgeführt, dass die zur Überplanung anstehenden Flächen eine ökologische Verbindungsfunktion für die westlich angrenzenden Biotopkomplexe besitze. Eine Entstellung des Landschaftsbildes sei aufgrund der Vorbelastungen durch die vorhandenen Baukörper nicht zu erwarten. Auch sind zum derzeitigen Planungsstand keine unüberwindbaren naturschutzrechtlichen Hürden ersichtlich.

Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord trägt Anregungen bezüglich der Oberflächenwasserbewirtschaftung vor. In der Konzeptplanung ist im nordwestlichen Teil der für das Katastrophenschutzzentrum angedachten Fläche ein Regenrückhaltebecken geplant. Auf diese Weise können die in dieser Teilgebietsfläche anfallenden Niederschlagswasser gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben beseitigt werden.

Des Weiteren wird in der Trägerbeteiligung auf den durch das Plangebiet verlaufenden Wimbach als Gewässer III. Ordnung in verrohrter Form hingewiesen. Hierzu wird ausgeführt, dass ein 10 m-Abstand nach § 31 LWG von Bebauung freigehalten werden sollte. Alternativ könne eine Offenlegung und Umverlegung des Wimbachs in Betracht gezogen werden.

In der Planurkunde sind der bisherige verrohrte Bachverlauf sowie eine im Bereich des Katastrophenschutzentrums geplante Verlegung der Bachverrohrung unverbindlich dargestellt. Die abschließende Klärung erfolgt in der Planvollzugsebene bzw. in einem notwendig werden den wasserrechtlichen Verfahren, in der u.a. der angeführte § 31 LWG Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen ist.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) weist auf Lage des Geltungsbereichs der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung im Bereich des auf Blei verliehenen, bereits erloschenen Bergwerkfeldes „Hirtenstein“ hin. Gemäß der Stellungnahme ist im Planungsbereich kein Altbergbau und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht dokumentiert. Unter Umständen ist auf der Planvollzugsebene die Erstellung eines objektbezogenen Baugrundgutachtens erforderlich.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb weist darauf hin, dass die Erschließung des Plangebiets grundsätzlich so vorzusehen ist, dass die Straßen durch Müllfahrzeuge zum Zwecke der Abfallsorgung befahren werden können.

Hier ist auf die Anforderungen an eine gesicherte Erschließung gemäß § 30 BauGB zu verweisen, deren planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene des Bebauungsplans grundsätzlich zu schaffen bzw. gewährleisten sind.

Die Stadt Adenau trägt Anregungen hinsichtlich der Verkehrsanbindung über die K18/ B257 vor. In diesem Zusammenhang wird ausgeführt, dass die angeführte Verkehrsanbindung einer zügigen Erreichbarkeit der Einsatzstelle vom geplanten Standort des Feuerwehrgerätehauses entgegenstehen würde. Diesbezüglich ist auf die verkehrsplanerische Kurzstellungnahme „Neubau Feuerwehrgerätehaus in der Stadt Adenau“ der VERTEC GmbH vom 07.03.2024 zu verweisen.

Demnach sind aufgrund des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens keine maßgebenden und spürbaren Verkehrsflussdefizite zu erwarten. Des Weiteren sind aus

verkehrsplanerischer Sicht grundsätzlich keine zusätzlichen straßenplanerischen Maßnahmen erforderlich, da der vorhandene Straßenquerschnitt das zu erwartende Verkehrsaufkommen verträglich abwickeln kann. Auch sind aus leistungstechnischen Gründen keine weiteren Maßnahmen erforderlich, da die prognostizierten Spitzenstundenbelastungen des Planvorhabens einen Wert darstellen, der gegenüber den heute vorhandenen Belastungen insbesondere im Einmündungsbereich der B257/ Wimbachstraße vor allem im Hinblick der Dimensionierung von Knotenpunkten nicht maßgebend sein wird.

Zudem besteht die Möglichkeit der alternativen Erreichbarkeit des Feuerwehrgerätehauses über die Einmündung B257/ Alte Poststraße.

Bezüglich einer gesonderten Betrachtung der Leistungsfähigkeit für den Knotenpunkt B257/ Wimbachstraße beim Ausrücken der Feuerwehrfahrzeuge im Einsatzfall kann aufgrund der dann gegebenen Sonderrechte in der o.a. Kurzstellungnahme nicht detailliert eingegangen werden. Eine gesicherte Berechnung der Wahrscheinlichkeit, dass ein Einsatz stattfindet und in der Zufahrt der Wimbachstraße ein maßgebender Rückstau gegeben ist, so dass ein Einfahren der Einsatzfahrzeuge in die B257 nicht möglich ist, kann nicht erfolgen.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Adenau stellt die im Geltungsbereich gelegenen Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Eifelstadion“ dar. In einer weitergehenden Differenzierung wird die Sonderbaufläche in die Teilbereiche „Schwimmbad“ (= nördlicher Bereich) und „Sportplatz“ (= südlicher Bereich) gegliedert.

Insofern ergibt sich zur Wahrung der Anforderungen an das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB das Erfordernis nach Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für die Teilbereiche, die im Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden sollen.

Diesbezüglich ist auf die Unterlagen zur 23. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Adenau zu verweisen, im Rahmen dessen folgende Darstellungen für die zur Überplanung anstehenden Flächen getroffen werden:

- Ausstattung des Gemeindegebiets mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte
- Ausstattung des Gemeindegebiets mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs – Öffentliche Verwaltungen – Rettungsdienst und Katastrophenschutz

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (links) sowie der 23. Änderung des Flächennutzungsplans abgebildet.

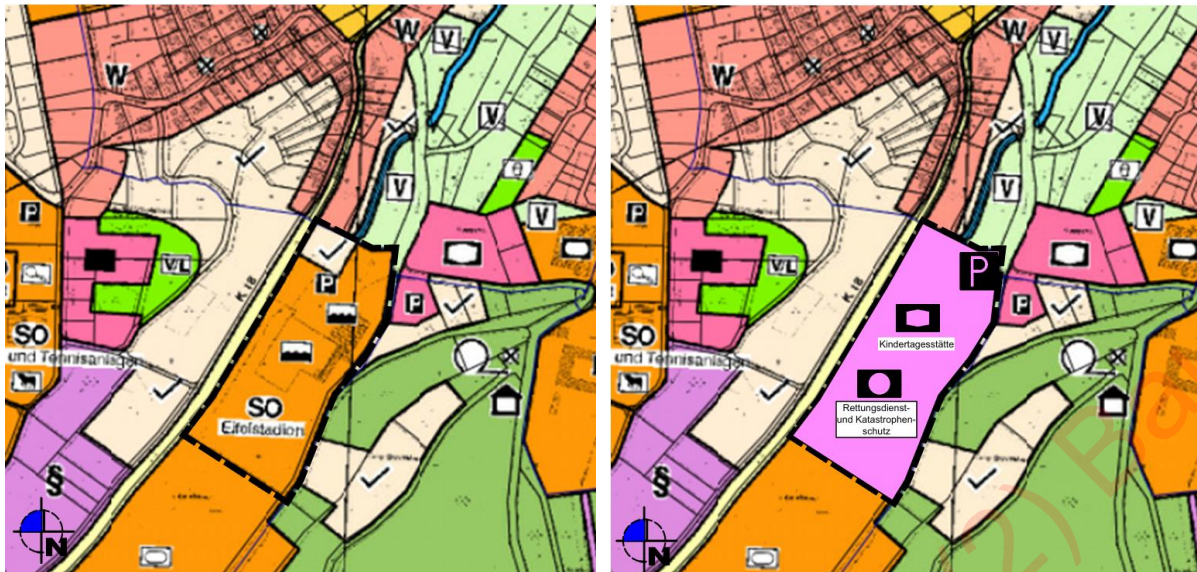


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (links) und der 23. Änderung des Flächennutzungsplans (rechts), Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Adenau.

6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Hinweis

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB nicht. Dies liegt darin begründet, dass im vorliegenden Planungsfall keine Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden.

Gemäß § 30 (3) BauGB handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Insofern richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie von „sonstigen“ Nutzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie nach § 34 bzw. § 35 BauGB.

6.2 Art der baulichen Nutzung

6.2.1 Sonstiges Sondergebiet

Im Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Eifelstadion“ festgesetzt.

Hierdurch werden die Voraussetzungen für die Umsetzung des in Kapitel 1 der Begründung angeführten städtischen Planungsziels nach einer dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Sport- und Spielanlagen geschaffen. Zudem werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen für künftige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen herbeigeführt, um eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende und zeitgemäße Sportstätte bereitzustellen, sowie das Sport-, Spiel- und Freizeitinfrastrukturangebot im Gemeindegebiet erweitern und somit u.a. die zentralörtlich zugewiesene Funktion eines Mittelzentrums stärken zu können.

Wie bereits im Kapitel 5 ausgeführt worden ist, stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Adenau die zur Überplanung anstehenden Flächen im Bereich des

festgesetzten Sonstigen Sondergebiets als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Eifelstadion“ und der weitergehenden Differenzierung für diesen Teilbereich mit „Sportplatz“ dar.

Somit wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsvorstellung des Flächennutzungsplans sowie das seinerzeit definierte Planungsziel im vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen und mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets konkretisiert bzw. umgesetzt.

Die im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet bestehenden und zulässigen baulichen Anlagen und Einrichtungen prägen den Gebietscharakter. Insofern ist der „Grüncharakter“ für das Sonstige Sondergebiet nicht dominierend, weshalb die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB zur Herbeiführung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Umsetzung der definierten Planungsziele im vorliegenden Planungsfall nicht einschlägig ist.

Mit der getroffenen Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets wird der nachfolgenden Planvollzugsebene ein größtmöglicher Handlungs- und Ermessensspielraum beispielsweise bezüglich der Ausgestaltung der Sport- und Spielanlagen überlassen.

Die in dem Sonstigen Sondergebiet als zulässig definierten baulichen Anlagen und Einrichtungen der Sport-, Spiel- und Freizeitinfrastruktur stehen der Allgemeinheit zur Verfügung und erfüllen als ein wesentlicher Baustein der Daseinsvorsorge eine öffentliche Aufgabe. Das Gebiet zeichnet sich dadurch aus, dass es grundsätzlich einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sein soll.

Im vorliegenden Planungsfall dienen die Anlagen und Einrichtungen vorrangig sportlichen Aktivitäten, weshalb die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsziele grundsätzlich nicht möglich ist. Der vorrangige Zweck für sportliche Aktivitäten schließt allerdings eine Nutzung durch „ungebundene“ (= nicht im Verein organisierte) Sportler nicht aus.

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine, der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum entsprechende, Ausstattung mit Sport-, Spiel- und Freizeitinfrastrukturangeboten geschaffen werden.

Des Weiteren zeichnen sich die bestehenden sowie in den Textfestsetzungen als zulässig normierten Anlagen und Einrichtungen in dem Bereich des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets durch eine Vielfältigkeit aus, weshalb die getroffene Festsetzung in vorliegendem Planungsfall sach- und fachgerecht ist. Hierdurch soll einer möglichst breiten Schicht der Bevölkerung ein Angebot zur Freizeit- und Feierabenderholung sowie der Sportbetätigung bereitgestellt werden. Daneben wird insbesondere den Ansprüchen, Anforderungen und Bedarfen der unterschiedlichen Nutzergruppen, wie Sportvereine, Kindertagesstätte, Schule u.a. Rechnung getragen.

Um die Spanne möglicher Nutzungen zu konkretisieren, ist als unabdingbare Voraussetzung für die Wirksamkeit jedoch eine weitergehende Zweckbestimmung zu definieren. Somit werden eindeutige Grundlagen für die Beurteilung über die Zulässigkeit und die Verträglichkeit künftiger Vorhaben geschaffen. Vor diesem Hintergrund wird das Sonstige Sondergebiet mit dem Hauptnutzungszweck bzw. die Zweckbestimmung „Eifelstadion“ festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebiets ist der organisierte Wettkampfsport ebenso zulässig wie die nicht wettkampforientierten Sport-, Spiel-, Bewegungs- und Freizeitaktivitäten. Mit diesem Zusatz wird eine hohe Auslastung der Sportstätten und Attraktivität für eine möglichst breite Schicht der in der Stadt lebenden Bevölkerung angestrebt. Es soll auch für den Anteil der Bevölkerung, die ausschließlich in Richtung Breiten- und Feierabendsport orientiert sind, ein ansprechendes Sportangebot unterbreitet werden. Dies ergibt sich u.a. aufgrund der Nutzung der Sportanlage durch weitere Nutzergruppen wie der Schule oder der Kindertagesstätte.

Neben den Hauptsportarten Fußball und Tennis können auch weitere Sport- und Spielangebote wie etwa Einrichtungen und Anlagen für die Leichtathletik, Multifunktionsspielfelder, Beach-Volleyballfelder u.ä. untergebracht werden.

Innerhalb dieser Zweckbestimmung ist zudem eine bauliche Anlage und Einrichtung für Sport und Freizeit mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad“ einschließlich der Zubehöranlagen zulässig. Mit der Aufnahme dieser Einrichtung sollen die Voraussetzungen für die mögliche Errichtung eines Lehrschwimmbekens geschaffen werden, dessen Angebot sich insbesondere an die örtlichen Schulen sowie schwimminteressierte Kinder und Jugendliche richtet.

Insgesamt bieten die getroffenen Regelungen der Stadt sowie den ortsansässigen Sportvereinen die Möglichkeit, das Angebot an die Ansprüche der Mitglieder anzupassen. Auf diese Weise kann ein nachhaltiger Fortbestand der Vereine unterstützt werden. Des Weiteren kann insofern ein Beitrag zur Erhaltung bzw. Stärkung des sozialen Infrastrukturangebots und somit der Standortvoraussetzungen für eine Wohnattraktivität insbesondere für junge Familien geleistet werden. Voraussetzung für die Zulässigkeit ist allerdings das Vorliegen eines räumlich-funktionalen Zusammenhangs zur Hauptnutzung. Des Weiteren müssen sich diese Anlagen der Hauptnutzung gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterordnen.

In Ergänzung hierzu erfolgt eine weitere Beschreibung der Zweckbestimmung, die neben der Hauptnutzung auch die sonstigen im Bebauungsplangebiet zulässigen Anlagen und Einrichtungen benennt.

Bei der Definition der im Bebauungsplangebiet zulässigen baulichen Anlagen und Einrichtungen steht die Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Trainings- und Spielbetriebs im Vordergrund. Die Nutzeransprüche lassen besonders im Bereich des Fußballsports einen „Ganzjahresbetrieb“ erwarten. In der Regel pausiert der Spielbetrieb lediglich in den „Wintermonaten“ Dezember bis Februar sowie im Sommer im Juni und Juli. In dieser Zeit findet zumeist nur der Trainingsbetrieb in den Abendstunden statt.

Zur Berücksichtigung dessen sind „Sportstätten-Infrastruktureinrichtungen“ wie Flutlichtanlagen, Einfriedungen, Ballfangzäune, Sitz- und Stehgelegenheiten im Sonstigen Sondergebiet zulässig. Dies ermöglicht eine hohe Nutzerzeit und entsprechende Auslastung. Weiterhin dienen die Einrichtungen dem Schutz der angrenzenden Flächen sowie der Verkehrssicherheit auf der K18. Auf diese Weise wird auch eine Trennung zwischen den einzelnen Nutzflächen ermöglicht.

Bezüglich der zulässigen Einfriedungen erfolgt im vorliegenden Planungsfall eine Konkretisierung bzw. Einschränkung. So sind u.a. zur Begrenzung der Auswirkungen auf die Belange des Landschaftsbildes lediglich Einfriedungen in Form von durchsichtigen Zäunen und/ oder Strauchhecken zulässig.

Ein Funktionsgebäude zur Organisation des Sportbetriebs mit Sanitärräumen (Dusch- und Waschräume, Toiletten), Umkleieräumen, Erste-Hilfe-/Sanitätsraum, Technikraum, Pflegegeräte- und Sportgeräte- und Schankraum gehört ebenfalls zu einer attraktiven und den heutigen Ansprüchen entsprechenden Sportanlage. So übernimmt diese Einrichtung eine wichtige Funktion für den Sportverein und trägt als Treffpunkt und Kommunikationsstätte zu einer nachhaltigen Stärkung des Vereinslebens bei.

Der vorhandene Naturrasenplatz sowie das „Rahmengrün“ beanspruchen eine funktionsgerechte Pflege und Unterhaltung. Um für die hierfür notwendigen Geräte eine Unterstellmöglichkeit bereitstellen zu können, sind funktionsgerechte Räume ebenso zulässig wie Lagermöglichkeiten für Sport- und Spielgeräte.

Ebenso ist für den „sportanlagenbezogenen“ Verkehr ein ordnungsgemäßer und funktionierender Ablauf zu ermöglichen. Dies betrifft neben der Herstellung einer ausreichend

dimensionierten verkehrsmäßigen Erschließung insbesondere die Bereitstellung eines hinreichenden Angebots an Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr.

Der Trainings- und Spielbetrieb des in einer Spielgemeinschaft organisierten Fußballvereins mit anreisenden Gästemannschaften sowie die Nutzung der Tennisplätze und „sonstigen“ Sport- und Spielangebote, erfordern die Bereitstellung eines ausreichend bemessenen Flächenpotenzials für den ruhenden Verkehr.

Insbesondere soll hiermit das „wilde Parken“ auf den Wirtschaftswegen oder den schutzwürdigen Wohnbereichen in der Ortslage unterbunden werden. Weiterhin soll hierdurch die Verkehrssicherheit und funktionale Ableitung des Quell- und Zielverkehrs ohne eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der K18 sichergestellt werden. Vor diesem Hintergrund ist innerhalb des Sonstigen Sondergebiets die Unterbringung von Stellplätzen für den gebiets- und anlagenbezogenen ruhenden Verkehr zulässig.

Um einer Zweckentfremdung der Stellplätze aus planungsrechtlicher Sicht vorzubeugen, wird in den textlichen Festsetzungen ausgeführt, dass die Stellplätze allein dem gebiets- und anlagenbezogenen, ruhenden Verkehr dienen. In Ergänzung hierzu kann in der Planvollzugsebene, außerhalb des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereichs der Bauleitplanung, durch straßenverkehrsbehördliche Anordnungen i.V.m. einer Überwachung das „Wilde Parken“ verhindert werden. Somit sind aus planungsrechtlicher Sicht die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass angrenzende Flächen nicht durch den Parkverkehr beeinträchtigt werden.

Um eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs planungsrechtlich zu sichern, ist die Bereitstellung einer ausreichend bemessene Zahl von Stellplätzen gemäß den Anforderungen des § 47 LBauO und der Stellplatzordnung zu gewährleisten.

Gemäß den Vorschriften des § 47 (1) LBauO dürfen bauliche Anlagen, bei denen Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe nachgewiesen werden können.

Der konkrete Nachweis einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen ist in der, der Bauleitplanung nachgelagerten, Baugenehmigungsebene zu erbringen. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung kann ein solcher Nachweis, unter anderem aufgrund der Tatsache, dass eine abschließende Liste der künftig im Plangebiet zulässigen Sport- und Spielanlagen zum jetzigen Zeitpunkt seitens der planenden Gemeinde nicht möglich ist, sondern vielmehr ein Maß an Flexibilität für die Planvollzugsebene ermöglicht wird, nicht getroffen werden.

Mit der getroffenen Zulässigkeit der Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebiets werden vor dem Hintergrund des zur Verfügung stehenden Flächenpotenzials jedoch grundsätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung und den Nachweis von Stellplätzen in einer ausreichend bemessenen Zahl auf der Planvollzugsebene geschaffen.

6.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsziele ist u.a. die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB vorgesehen.

Bereits im Kapitel 1 dieser Begründung wurde auf die zentralörtliche Funktion der Stadt Adenau als Mittelzentrum sowie die hiermit einhergehenden und zugewiesenen Aufgaben und Anforderungen eingegangen.

Unter anderem vor diesem Hintergrund sowie aufgrund des bestehenden Bedarfs ist es das planerische Ziel der Stadt, die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge zu erweitern.

Mit der beabsichtigten Planung gibt sich die Gemeinde ein Flächenpotenzial an die Hand, um den heutigen Ansprüchen gerecht werdende öffentliche Anlagen der Daseinsvorsorge zu schaffen und zum Schutz der Bevölkerung bereitstellen zu können.

In Abgrenzung zur Möglichkeit der Festsetzung als Sondergebiet ist im vorliegenden Planungsfall die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche zur Umsetzung der Planungsziele erforderlich und sachgerecht. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Anlagen des Gemeinbedarfs, die im Plangebiet bestehen bzw. realisiert werden sollen, von geringerem Umfang sind.

Mit der jeweiligen Festsetzung als öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf wird zum Ausdruck gebracht, dass die künftige Einrichtung der Allgemeinheit zugutekommt und dieser zur Verfügung steht. Der Begriff „Öffentlich“ verdeutlicht, dass die Anlage nicht nur einem bestimmten Personenkreis zur Verfügung gestellt werden kann, sondern einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist. Somit wird einer Zweckentfremdung vorgebeugt.

In Ergänzung hierzu wird die Zweckbestimmung angegeben. Grundsätzlich ist die Spanne der möglichen Nutzungen einer Fläche für den Gemeinbedarf groß. Aus diesem Grund ist die Festsetzung einer Zweckbestimmung zwingend notwendig. Nur auf diese Weise kann eine sachgerechte Abwägung vorgenommen werden, da je nach Nutzung unterschiedliche Auswirkungen von einer Gemeinbedarfsfläche ausgehen können. Vor diesem Hintergrund ergeben sich für die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf unter Berücksichtigung nach Umsetzung der definierten planerischen Leitziele folgende Zweckbestimmungen, die in den nachfolgenden Kapiteln näher beschrieben werden.

6.3.1 Feuerwehr und Katastrophenschutz

Ein wesentlicher Bestandteil und Anlass der Planung ist der dringende Bedarf nach Errichtung und Entwicklung eines neuen Feuerwehrstandortes im Stadtgebiet.

Mit dem angestrebten Neubau des Feuerwehrgerätehauses kann eine zeitgemäße und den Ansprüchen gerecht werdende Einrichtung bereitgestellt werden.

So kann ein Flächenpotenzial für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit Geräte- und Waschhalle, Schulungsraum und Sozialtrakt sowie Zubehöranlagen und Einrichtungen wie ein ausreichendes Pkw-Stellplatzangebot für die aktiven Mitglieder der Feuerwehr, der erforderliche Stauraum für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sowie ein „Übungs- und Wartungshof“ untergebracht werden.

Trotz der Lage am südwestlichen Siedlungsrand ist eine in das Stadtgebiet integrierte Lage gegeben. Der angedachte Standort weist eine verkehrsgünstige Lage auf. Dies unterstützt im Einsatzfall die schnelle Erreichbarkeit des jeweiligen Einsatzortes.

Eine direkte Anbindung an das innerörtliche Straßennetz ist gewährleistet, wobei die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anbindung unmittelbar an die „Wimbachstraße“ (= K 18) eine Aufgabe der vorliegenden Bauleitplanung ist.

Diesbezüglich kann auf die verkehrsplanerische Kurzstellungnahme „Neubau Feuerwehrgerätehaus in der Stadt Adenau“ der VERTEC GmbH, Hohenfelder Straße 13, 56068 Koblenz hingewiesen werden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass maßgebende und spürbare Verkehrsflussdefizite aufgrund des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus dem Vorhaben „Feuerwehrgerätehaus“ nicht zu erwarten sind. Weiterhin sind mit Realisierung des Vorhabens aus verkehrsplanerischer Sicht grundsätzlich keine zusätzlichen straßenplanerischen Maßnahmen erforderlich, da der vorhandene Straßenquerschnitt das zu erwartende Verkehrsaufkommen verträglich abwickeln kann. Gegebenenfalls sind Einschränkungen innerhalb des Parkens in der Wimbachstraße zu prüfen, um einen uneingeschränkten Begegnungsverkehr

für Pkw/Lkw zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist auszuführen, dass etwaige Beschränkungen hinsichtlich des Parkens außerhalb des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereichs der Bauleitplanung stehen.

Die ergänzende Zweckbestimmung „Feuerwehr und Katastrophenschutz“ drückt den planerischen Willen aus, den Einrichtungen und Institutionen des Brand-, Katastrophen- und Rettungsschutzes und ähnlichen Einrichtungen eine planungsrechtlich abgesicherte Fläche bereitstellen zu können. Es handelt sich um ein optionales Angebot, um im Bedarfsfall entsprechend agieren zu können. Hierdurch wird der Trägerin der öffentlichen Aufgaben zugleich ein gewisses Maß an Flexibilität für die Planvollzugsebene überlassen, wodurch beispielsweise auf sich künftig ändernde Bedarfe oder Anforderungen reagiert werden kann.

Die Notwendigkeit nach Vorhaltung eines entsprechenden Flächenangebots ist als Folge aus der Flutkatastrophe im Sommer 2021 anzusehen.

Unter einer Einrichtung für den Katastrophenschutz wird eine Kombination von Unterkünften verschiedener Hilfsorganisationen verstanden. Hierzu können beispielsweise gehören: die (Freiwillige) Feuerwehr, das Deutsche Rote Kreuz, das Technische Hilfswerk, die Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft und die Rettungshundestaffel Rhein-Mosel e.V., welche im Einsatzfall als Katastrophenschutzeinheit zusammenwirken.

Durch die Bündelung der verschiedenen Hilfsorganisationen an einem Standort soll im Katastrophenfall eine schnelle Koordination und eine Vereinfachung der Alarmierung der jeweiligen Einheiten ermöglicht werden. Des Weiteren können durch den gemeinsamen Bau des Zentrums die Kosten im Vergleich zu separaten Wachen der einzelnen Organisationen minimiert werden.

Bislang fehlt es im Hoheitsgebiet der Stadt und auch der Verbandsgemeinde Adenau an einem solchen Flächenpotenzial.

Die Einrichtung für den Rettungsdienst (Feuerwehr) und den Katastrophenschutz stellen die bereits erwähnte Infrastruktureinrichtung der Daseinsvorsorge dar, die in erster Linie dem Schutz und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB dienen.

Insofern wird mit der beabsichtigten Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Ausstattung der Verbandsgemeinde und Stadt Adenau mit Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge sowie der Sicherheit und dem Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erhöht.

Weiterhin kann mit der Ausweisung einer solchen Fläche für die Daseinsvorsorge und der hiermit einhergehenden Möglichkeit zur Erweiterung der Einrichtungen und Anlagen des Rettungsdienstes und Katastrophenschutzes die zentralörtliche Funktion der Stadt Adenau als Mittelzentrum gestärkt und weiter ausgebaut werden.

Neben den baulichen Anlagen und Einrichtungen der o.a. Institutionen sowie der dazugehörigen Zubehöranlagen sind innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ebenfalls Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, die in einem räumlich-funktionalem Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen, sowie untergeordnete Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (2) BauNVO für die dezentrale Erzeugung von Strom, Wärme, Abwasserbeseitigung und für die Wasserversorgung sowie Anlagen für erneuerbare Energien als zulässig normiert.

6.3.2 Anlage und Einrichtung für soziale Zwecke – Kindertagesstätte

Im Rahmen einer Bestandsanalyse zeigt sich, dass im Gebiet der Stadt Adenau lt. Statistischem Landesamt zum Stichtag 31.12.2021 insgesamt 389 Kinder unter 6 Jahren leben. In der Verbandsgemeinde Adenau ergibt sich ein Wert von 567 Kindern. Damit setzt sich der

seit dem Jahr 2010 (= Stadt: 120 Kinder, Verbandsgemeinde: 527 Kinder) erkennbare Trend nach Zunahme dieser Altersgruppe fort.

Hieraus ergab sich für die Stadt ein Handlungsbedarf zur Erweiterung des Angebots an Betreuungseinrichtungen für Kinder bis 6 Jahren. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich ihrer Bausubstanz und Ausstattung nicht mehr als „zeitgemäß“ einzustufen waren.

Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Betreuungseinrichtungen für (Klein-) Kinder ist jedoch ein wesentlicher Baustein für eine attraktive Wohngemeinde.

Damit kann insbesondere den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB verankerten sozialen Bedürfnissen junger Familien Rechnung getragen werden und auf deren persönliche Lebensumstände wie etwa die Berufstätigkeit beider Elternteile eingegangen werden.

Gerade die Vereinbarkeit von Familie und Beruf erfordert die Umsetzung entsprechender Maßnahmen im Bereich der sozialen Infrastruktur, um als attraktiver und konkurrenzfähiger Wohnstandort wahrgenommen zu werden. So beeinflusst die Intensität einer bedarfsgerechten Ausstattung eines Betreuungsangebotes für Kinder die Familienplanung, die Beteiligung am Arbeitsmarkt, die geschlechtsspezifische Erziehung und die (vorschulische) Bildung.

Aus diesem Grund waren die Schaffung und der Ausbau eines bedarfsgerechten und attraktiven Angebots für die Betreuung der Kinder bis 6 Jahre ein wesentliches Planungsziel der Stadt Adenau.

Hiermit trägt die Stadt Adenau zudem ihrer zugewiesenen zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum Rechnung. Gemäß Ziel Z 35 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV Rheinland-Pfalz sind Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge räumlich in den zentralen Orten zu bündeln. Nach dem Grundsatz G 20 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (RROPL) sollen zentrale Orte als Schwerpunkte der überörtlichen Versorgung in ihrer Funktion gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Darüber hinaus soll in den zentralen Orten gemäß Grundsatz G 21 RROPL durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden. Dem Ziel Z 23 RROPL folgend, übernehmen die Mittelzentren eigenständig oder im mittelzentralen Verbund Versorgungsfunktionen des gehobenen Bedarfs für den jeweiligen Mittelbereich.

Die vorgenannten Belange sowie der zentralörtlichen Stellung der Stadt in Verbindung mit den sich hieraus ergebenden Aufgaben im Bereich der sozialen Infrastruktur hat die Stadt zur Errichtung der Kindertagesstätte veranlasst.

In zusammengefasster Form lassen sich für diesen Änderungsinhalt folgende Planungsziele definieren:

- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung und hier insbesondere junger Familien nach Bereitstellung eines entsprechenden Betreuungsangebotes,
- die Sicherung und Weiterentwicklung eines kindgerechten (vorschulischen) Bildungs- und Betreuungsangebotes im Gebiet der Stadt und in Teilen der Verbandsgemeinde,
- Förderung einer zeitgemäßen Familienpolitik, die auch den Interessen der Erwachsenen bezüglich der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit und ihren Interessen nach optimaler Wahrnehmung ihrer beruflichen Perspektiven Rechnung trägt; hieraus ist eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf abzuleiten,
- Stärkung der Attraktivität und der Konkurrenzfähigkeit der Stadt als Wohnstandort im interkommunalen Vergleich durch den Ausbau der sozialen Infrastruktur und nachhaltige Stärkung der zentralörtlichen Funktion.

Zur Herbeiführung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine dauerhafte Sicherung der bestehenden Kindertagesstätte und gleichzeitiger Ermöglichung bzw. Eröffnung künftiger Erweiterungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für einen nachhaltigen und attraktiven Fortbestand der sozialen Infrastruktureinrichtung wird im vorliegenden Planungsfall die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ konkretisiert.

Entsprechend der Legaldefinition des § 7 (1) Nr. 1 Sozialgesetzbuch sind Anlagen für die Kinderbetreuung Einrichtungen, in denen Kinder bis zum vollendeten 14. Lebensjahr zeitweise oder ganztägig beaufsichtigt und gefördert werden.

Die beabsichtigte Einrichtung in der Stadt richtet sich an die Betreuung von Kindern im Vorschulalter. Dies beinhaltet auch das Angebot für die Tagesbetreuung von Kindern bis 3 Jahren. Aufgrund dessen ist in der Textfestsetzung eine entsprechende Konkretisierung normiert.

Mit der Bereitstellung dieser Einrichtung leistet die Stadt einen wesentlichen Beitrag für die soziale Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt. Insbesondere kann hiermit der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im Stadtgebiet befriedigt bzw. gedeckt werden.

In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass es sich bei der geplanten Kindertagesstätte nicht um eine reine gebietsbezogene Einrichtung i.S. des § 3 (2) Nr. 2 BauNVO handelt.

Im Hinblick auf den künftigen Einzugsbereich kann eine feste Gebietsabgrenzung, wie dies im Zulässigkeitskatalog zum reinen Wohngebiet in § 3 (2) Nr. 2 BauNVO verankert ist, im vorliegenden Fall nicht vorgenommen werden.

Dies bedeutet damit auch, dass der Einzugsbereich nicht durch das Kriterium der fußläufigen Erreichbarkeit abgegrenzt werden kann. Vielmehr ergibt sich ein übergebietlicher Einzugsbereich. Aus der sich hieraus ergebenden Wegelänge werden die Eltern auf die Nutzung des Kraftfahrzeugs angewiesen sein. Zusätzlich kann der Einsatz öffentlicher Verkehrsmittel wie z.B. ein „Kindergartenbus“ in Frage kommen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass der Geräuschpegel, den die Kinder verursachen, von benachbarten Grundstücken hinzunehmen ist. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung sind die von Kindern hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen u.a. in Kindertagesstätten im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen und als sozialadäquat hinzunehmen.

Allerdings ist von dieser immissionsschutzrechtlichen Privilegierung der An- und Abfahrtsverkehr der Pkw der Eltern nicht erfasst. Bezüglich der Abwicklung des anlagenbezogenen Verkehrs ist auf die bestehende Situation mit einer Anbindung an die innerörtliche Erschließungsstraße „Im Lenzenkessel“ sowie die im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche vorhandene Fläche zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs hinzuweisen.

In diesem Zusammenhang kann im vorliegenden Planungsfall auf die erteilte Baugenehmigung der Kindertagesstätte vom 20.10.2017 (Az.: 4.3-BA-170470) verwiesen werden.

Neben der o.a. Hauptnutzung sind im Plangebiet ebenso die dazugehörigen Zubehöranlagen wie etwa Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen zulässig.

Auch sind auf der Fläche für den Gemeinbedarf die Unterbringung von Spiel-, Kommunikations- und Grünflächen für die Altersgruppe der Kinder im Vorschulalter zulässig. Hierzu gehören befestigte Wege ebenso wie bauliche Anlagen (z.B. Hinweisschilder, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Abstellplätze für Fahrräder, Spielgeräte, Einfriedungen, Gebäude und Räume für die Unterstellung von Geräten).

Weiterhin sind Spielgeräte und Einfriedungen sowie Gebäude und Räume für die Unterstellung von Geräten zulässig.

Auch sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (2) BauNVO für die dezentrale Erzeugung von Strom, Wärme, Abwasserbeseitigung und für die Wasserversorgung sowie Anlagen für erneuerbare Energien in der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung entsprechend den definierten Zweckbestimmungen.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan lediglich die höchstzulässige Grundflächenzahl sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Für die Festsetzung der „sonstigen“ zum Maß der baulichen Nutzung gehörenden Inhalte wie Zahl der Vollgeschosse oder Geschoßflächenzahl besteht im vorliegenden Planungsfall kein städtebauliches Erfordernis.

6.4.1 Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeit der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung bzw. der Flächeninanspruchnahme. Hierbei sind die das Schutzgut Boden grundsätzlich schützenden Vorgaben, wie etwa das Optimierungsgebot gemäß § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu berücksichtigen.

Insofern wird mit der Festsetzung zur höchstzulässigen Grundflächenzahl die Begrenzung der Bodenversiegelung und somit das flächensparende Bauen angestrebt. Zugleich soll jedoch eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des Plangebiets zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsziele ermöglicht werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Funktions- und Nutzeransprüche erfolgt in der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans eine differenzierte Festsetzung der GRZ für die baulich nutzbaren Flächen. Je nach Nutzungsintensität der einzelnen Einrichtungen und Anlagen ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an die Ausnutzbarkeit der Flächen.

Gemäß der Planzeichnung ist für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Eifelstadion“ eine höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung einschließlich der definierten Zweckbestimmung lässt eine hohe Flächeninanspruchnahme erwarten bzw. ist diese bereits vorhanden. Vor diesem Hintergrund kann dem vorgenannten Optimierungsgebot grundsätzlich nicht vollumfänglich entsprochen werden.

Wie in Kapitel 6.1 der vorliegenden Begründung dargelegt, sind neben den Hauptnutzungen Fußball-Sportplätze und Tennisplätze weitere bauliche Anlagen und Einrichtungen, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen, zulässig. Als flächenintensive Anlagen und Einrichtungen können vor allem die Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Umfahrten, Vereins- und Funktionsgebäude oder die zulässigen Anlagen und

Einrichtungen für „sonstige“ Sport- und Spielarten genannt werden. Diese baulichen Anlagen und Einrichtungen sind bei der Festsetzung der Grundfläche zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund wird unter Berücksichtigung der zu erwartenden Flächenintensität der im Sonstigen Sondergebiet zulässigen baulichen Anlagen und Einrichtungen die höchstzulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ entspricht dem im § 17 BauNVO definierten Orientierungswert für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes baulicher Nutzung in einem Sonstigen Sondergebiet.

In diesem Zusammenhang ist auszuführen, dass die Grundfläche einer Sport- und Spielanlage nicht zwangsläufig eine vollflächige Bodenversiegelung darstellt. Beispielsweise kann diesbezüglich der bestehende Fußball-Rasenplatz angeführt werden.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,8 werden neben der Umsetzung des Planungsziels nach einer dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Sport- und Spielanlagen zudem die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für künftige Erweiterungs-, Modernisierungs-, Instandsetzungsmaßnahmen u.ä. geschaffen.

Hierdurch werden die Voraussetzungen für einen Ausbau der Infrastruktureinrichtungen im Bereich des Sport- und Spielangebots im Gemeindegebiet geschaffen und eine „Bündelung“/Konzentration an einem Standort ermöglicht, wodurch beispielsweise vorhandene technische Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung optimiert ausgenutzt werden können. Neben einer Stärkung der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum geht hiermit weiterhin eine Aufrechterhaltung bzw. eine Weiterentwicklung der Wohnstandortattraktivität der Stadt Adenau – insbesondere zur Bindung junger Familien – einher.

Auch für die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen ist die Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung, die mit der jeweils definierten Zweckbestimmung zu erwarten ist, das grundsätzliche Planungsziel.

Aufgrund der vorhandenen bzw. zu erwartenden Nutzungsintensität durch die mit den definierten Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“ sowie „Feuerwehr und Katastrophenschutz“ zulässigen Anlagen und Einrichtungen ist auch im Bereich der Gemeinbedarfsflächen eine hohe Eingriffsintensität zu erwarten.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Katastrophenschutz“ ist die zu erwartende hohe Eingriffsintensität mit einem entsprechenden Flächenbedarf – neben den zulässigen „Hauptgebäuden“ – auf die Notwendigkeit nach Bereitstellung ausreichend dimensionierter Flächen für die Unterbringung von Zubehörflächen wie etwa Hof-, Stellplatzflächen sowie die Bewegungs- und Rangierflächen für die Rettungsfahrzeuge oder die Flächen zur Organisation des „anlagenbezogenen“ ruhenden Verkehrs u. ä. zurückzuführen.

Ebenso ist im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ eine hohe Eingriffsintensität zu erwarten bzw. bereits vorhanden. Hier sind neben der Flächeninanspruchnahme durch das „Hauptgebäude“ insbesondere die Bereitstellung eines umfangreichen Flächenangebots für die Spiel- und Freiflächen sowie für die Flächen für den ruhenden Verkehr zu gewährleisten.

Bestandteil der jeweils definierten Zulässigkeitskataloge sind u.a. untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze. In diesem Zusammenhang wird die grundsätzliche Überschreitungsmöglichkeit im Planvollzug nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht eröffnet.

Hiermit soll u.a. dem vorgenannten Optimierungsgebot gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen werden.

Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ist im Bebauungsplan zudem eine Regelung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen wie etwa Stellplätzen, Kommunikationsflächen und Freisitzen getroffen. Diese sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbaren Materialien befestigt werden.

6.4.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungsmöglichkeiten zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO dienen der dreidimensionalen Steuerung des Maßes baulicher Nutzung insbesondere zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 (5) BauGB.

Ein Regelungsbedarf zur Steuerung der Dreidimensionalität bzw. Höhenentwicklung baulicher Anlagen ergibt sich aus städtebaulicher Sicht aufgrund der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand von Adenau im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Im vorliegenden Planungsfall begründet sich das städtebauliche Steuerungserfordernis hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen weiterhin daraus, dass der Bebauungsplan die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan i.S. des § 30 (1) BauGB nicht erfüllt.

Somit würde bei einem Verzicht dieser Festsetzung eine Beurteilung (wahrscheinlich) auf der Grundlage des § 35 BauGB erfolgen. Um die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 35 BauGB „vorbeugend“ zu erfüllen, trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich der Höhe baulicher Anlagen.

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Gewährleistung einer möglichst verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

In diesem Zusammenhang ist jedoch anzuführen, dass sich das Erscheinungsbild der Landschaft – unabhängig von der Höhenentwicklung baulicher Anlagen – durch die zu erwartende Bebauung ohnehin verändern wird. Insofern dienen die Festsetzungen der Begrenzung bzw. Reduzierung der Auswirkungen auf die Belange des Landschaftsbildes.

Diesbezüglich sind vorhandene anthropogene Überprägungen und Belastungen des Landschaftsbildes im Plangebiet sowie der räumlichen Umgebung anzuführen. Die bestehenden baulichen Anlagen und Einrichtungen (z.B. Gebäude, Flutlichtmasten) „prägen“ das Landschaftsbild bereits heute.

Bei der Höhenregelung für Gebäude werden die oberen Maßbezugspunkte im Hinblick auf die Umsetzung eines Gebäudes mit einem geneigten Dach oder Flachdach definiert. Auf diese Weise werden der Planvollzugsebene eindeutige Vorgaben an die Hand gegeben.

Weiterhin werden je nach Aufgabenstellung und Funktion Überschreitungsmöglichkeiten für bestimmte bauliche Anlagen und Einrichtungen eröffnet. Hierdurch wird eine funktionale Höhenentwicklung dieser Anlagen und Einrichtungen grundsätzlich ermöglicht.

Zur Gewährleistung dessen wird im vorliegenden Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung der baulich nutzbaren Flächen bzw. „Gebietsarten“ in Abhängigkeit der funktions- und nutzergerechten Ansprüche der jeweiligen Anlagen und Einrichtungen getroffen.

Hinsichtlich der vorhandenen und künftigen baulichen Anlagen im Bereich des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Eifelstadion“ sind grundsätzlich keine besonderen nutzerspezifischen Ansprüche bezüglich der Höhe zu stellen.

Lediglich die Flutlichtanlagen müssen eine entsprechende Höhe aufweisen, um eine ausreichende und möglichst optimale Beleuchtung der Sportanlage zu ermöglichen und zu gewährleisten. Hierbei handelt es sich allerdings um punktuelle Elemente, die unter der

Berücksichtigung der anthropogenen Vorbelastungen in der Umgebung und ihrer Bauausführung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen werden.

Des Weiteren ist für durchsichtige Zaunanlagen eine Höhe von 2,5 m festgesetzt. Diese Höhenangabe gilt für die Zaunanlagen, die i.d.R. unmittelbar an der Grenze der festgesetzten Sonstigen Sondergebietsfläche errichtet werden.

Die getroffene Höhenregelung bietet einen ausreichenden Schutz der benachbarten Grundstücke durch Beeinträchtigungen aus dem Plangebiet wie etwa das unbefugte Betreten. Auch wird diese Höhe den künftigen Sport- und Spielanlagen einen hinreichenden Schutz für die die Abwehr von Vandalismus oder Wildschaden bieten.

Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke wie etwa durch „umherfliegender“ Bälle regelt der Bebauungsplan zusätzlich die Zulässigkeit von Ballfangzäunen bzw. -netzen bis zu einer Höhe von 6 m. Somit kann im unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang zur jeweiligen Sportanlage ein über den vorgenannten „Grundschutz“ hinausgehende Vorkehrung zur Abwehr möglicher Beeinträchtigungen geschaffen werden. Dies gilt besonders für den fließenden Verkehr auf der Kreisstraße K 18.

Auch im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Katastrophenschutz“ wird aufgrund funktionaler Ansprüche einzelner Gebäudeteile, wie z.B. Feuerwehrturm, und sonstiger baulicher Anlagen (z.B. Hebekräne, Tanks u.ä.) eine Möglichkeit zur Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen normiert.

Als unterer Maßbezugspunkt wird die jeweils an die bauliche Anlage und Einrichtung angrenzende Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) Landesbauordnung (LBauO) festgelegt.

Gemäß der Vorgabe des § 2 (6) ist die Geländeoberfläche von der Bauaufsichtsbehörde in den anstehenden Genehmigungsverfahren festzulegen.

6.5 Verkehrsflächen

Wie bereits im Kapitel 3 der Begründung ausgeführt, soll die Erschließung des beabsichtigten Feuerwehrgerätehauses u.a. über die innerörtliche Erschließungsstraße „Im Lenzenkessel“ erfolgen. Hier ist allerdings nur ein „Einbahnstraßenverkehr“ des in Richtung des Katastrophenschutzentrums zufließendem Verkehr angedacht. Eine weitere Anbindung ist unmittelbar an die Kreisstraße K 18 vorgesehen. Hierzu wurde mit dem Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz im Juli 2023 bereits eine Vorabstimmung herbeigeführt.

In der Planurkunde ist eine vorläufiger Anbindung unverbindlich dargestellt. Die abschließende Festlegung der Anbindung erfolgt im weiteren Verfahren bzw. in der Planvollzugsebene.

Gemäß Abstimmung mit dem LBM Cochem-Koblenz (siehe Schreiben vom 09.04.2025) soll die Zufahrt an der K 18 ausschließlich durch die ausrückenden und zurückkehrenden Einsatzfahrzeuge genutzt werden dürfen. Die Anbindung des (privaten) PKW-Verkehr der Einsatzkräfte sowie die Andienung des Feuerwehrgerätehauses/ Katastrophenschutzentrums zu einer eventuellen Nutzung außerhalb eines Einsatzes soll ausschließlich über die Stadtstraße „Im Lenzenkessel“ abgewickelt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Anbindung an die innerörtliche Erschließungsstraße „Im Lenzenkessel“ herbeigeführt. Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB wird ein Teil der Parzelle Gemarkung Adenau, Flur 26, Nr. 63 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Parzelle weist im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche eine Breite von ca. 8 m auf, sodass eine ausreichende und den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechende Straßenbreite grundsätzlich gewährleistet und planungsrechtlich gesichert ist.

Mit der Begrifflichkeit „öffentlich“ wird der Gemeinbedarfscharakter des Plangebiets abermals zum Ausdruck gebracht. Außerdem stehen die festgesetzten Verkehrsflächen einem wechselnden, nicht fest bestimmten oder bestimmbaren Benutzerkreis zur Verfügung.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass in der Ebene des Bauungsplans lediglich die planungsrechtliche Sicherung der künftig für die Abwicklung des Verkehrs benötigten Flächen erfolgt. Die Ausgestaltung und Gliederung des Verkehrsraumes beispielsweise in die Fahrbahn, Geh-/ Radwege etc. obliegt der Erschließungsplanung in der Planvollzugsebene.

Etwaige Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung erfolgen wegen fehlender Rechtsgrundlagen im Baugesetzbuch ebenfalls in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

Im Kapitel 3 wurde bereits auf die Bedeutung des in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verlaufenden Wirtschaftsweges für die feierabend- und naherholungssuchende Bevölkerung sowie zur Erschließung der südlich des Stadtgebiets gelegenen Frei- und Waldflächen hingewiesen.

Zur dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung des Wirtschaftsweges erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung und Überplanung der „übrigen“ Teile der Parzelle Gemarkung Adenau, Flur 26, Nr. 63 als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“.

Klarstellend ist anzuführen, dass diese Wegeflächen des Wirtschaftsweges keine Widmung gemäß § 1 (5) LStrG Rheinland-Pfalz erfahren. Eine Erschließungsfunktion i.S. des § 30 BauGB übernimmt dieser Weg somit nicht. Vielmehr dient der Weg, wie bereits oben angeführt, maßgeblich der Erschließung der hieran angrenzenden Freiflächen.

Die für die innere Erschließung des Plangebiets notwendigen Wege werden nicht festgesetzt. Sie sind in der Planvollzugsebene i.S. einer bedarfsgerechten Planung im Bedarfsfall umzusetzen.

6.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.6.1 Innere Durchgrünung des Plangebiets

Die Lage des Plangebiets im bauplanungsrechtlichen Außenbereich i.S. des § 35 BauGB erfordert Maßnahmen zur verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Hierzu sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Plangebiets vorgesehen.

An dieser Stelle kann darauf hingewiesen werden, dass die im Plangebiet zulässigen Einrichtungen und Anlagen (i.d.R.) im öffentlichen Eigentum stehen. Daher kann grundsätzlich unterstellt werden, dass der jeweilige öffentliche Träger dieser Einrichtung eine wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild verfolgt und betreibt.

Nichtsdestotrotz werden im vorliegenden Planungsfall Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Plangebiets festgesetzt. So sind die baulich nicht genutzten Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans als vegetationsreiche Grünfläche mit regionstypischen Pflanzen anzulegen. Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Baum-/ Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Der Flächenanteil muss mindestens 20 % der Sonstigen Sondergebietsfläche und mindestens 20 % der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf aufweisen, sodass die zulässigen

baulichen Anlagen und Einrichtungen in einen landschaftsgerecht zu gestaltenden Raum eingebunden werden.

Auf diese Weise soll eine innere Durchgrünung des Plangebiets sowie eine Einbindung der künftigen Anlagen und Einrichtungen gewährleistet werden. Darüber hinaus dient diese Festsetzung u.a. ebenso den umweltschützenden Belangen nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB wie etwa Boden, Fläche, Tiere, Pflanzen und (Grund-)Wasser sowie Klima und Luft.

Von einer konkreten zeichnerischen Verortung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird im vorliegenden Planungsfall abgesehen. Mit dieser Vorgehensweise wird der nachfolgenden Planvollzugsebene ein funktionaler Gestaltungsspielraum eingeräumt. Dabei soll auf der Grundlage der dann konkreten Objektplanung die Grüngestaltung der Flächen vorgenommen werden. Die grünordnerischen Belange und Vorgaben sind im Rahmen der Ausgestaltung der Flächen des Sonstigen Sondergebiets und des Gemeinbedarfs zu berücksichtigen und entsprechend zu integrieren.

6.6.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der zur Überplanung anstehenden Flächen sind entlang der K 48 sowie im östlichen Bereich entlang der Waldgrenze partiell Gehölze vorhanden, die einen Beitrag zur randlichen Eingrünung und somit zur natürlichen Abschirmung leisten.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Gehölze werden im Bebauungsplan Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt, innerhalb derer die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Hiermit wird weiterhin die Vermeidungs- und Schutzmaßnahme VS1 gemäß dem Maßnahmenplan der Biotoptypenkartierung des Planungsbüros Valerius, Dorselmühle 1, 53533 Dorsel umgesetzt. Dieser ist den Unterlagen des Bebauungsplans beigelegt.

Die vorhandene Bepflanzung ist in ihrer Gesamtheit und Funktion als „randliche Eingrünung“ zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Pflanzungen sind bei Wegfall gleichartig zu ersetzen, sodass der Charakter der Bepflanzung gewahrt bleibt.

Die vorhandenen Gehölze weisen insbesondere aufgrund ihres Alters gegenüber neu angelegten Grünstrukturen eine höhere städtebauliche und ökologische Qualität auf.

Dies ist u.a. auf das Potenzial zur Verbesserung des Lokalklimas, die lufthygienische Ausgleichsfunktion, die temperaturreduzierende Verschattung, die Frischluftproduktion und CO₂-Bindung sowie die Verdunstungseffekte zurückzuführen, die bei neu zu pflanzenden Bäumen und sonstigen Gehölzen i.d.R. erst mittelfristig (nach 20 bis 30 Jahren) erreicht werden.

Insofern dient die Erhaltungsfestsetzung umweltrelevanten Schutzgütern gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB, wie z.B. dem Schutz von Lebensräumen, der Aufrechterhaltung der Biodiversität, dem Schutz und der Erhaltung von Pflanzen oder den Belangen Klima und Luft. Des Weiteren werden das Orts- und Landschaftsbild prägende Elemente erhalten.

Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme der nachfolgend aufgelisteten Anlagen innerhalb der festgesetzten Fläche unzulässig:

- a) Einfriedungen in Form einer offenen Zuananlage entlang der inneren Grenze der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen,
- b) unterirdische bauliche Anlagen und Einrichtungen wie z.B. zum Brandschutz (Löschwasser-Behälter),
- c) Leitungen und Masten und
- d) Grundstücksein- und -ausfahrten.

Es wird festgelegt, dass höchstens zwei Grundstücksein- bzw. -ausfahrten mit einer Breite von jeweils maximal 6 m zulässig sind.

Hinweise zur Erhaltung:

Die „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB 2023) bzw. die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Die Bäume und Sträucher sind vor und während der Bauphase vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die in der Planurkunde festgesetzte Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient den Ver- und Entsorgungsträgern für den Bau, die Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Erschließung des Flurstücks Gemarkung Adenau, Flur 26; Nr. 61/1.

Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist für die anfallenden Bau-, Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten eine Trasse gemäß dem Eintrag in der Planurkunde freizuhalten.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gefährdende Maßnahmen, wie etwa das Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen (= „Pflanzverbot“), die Errichtung baulicher Anlagen und Einrichtungen, sind unzulässig.

Ein Abweichen von der festgesetzten Fläche für Leitungsrechte ist in Abstimmung mit dem Begünstigten möglich, wenn bodenordnungsrechtliche Gründe dies erfordern.

Die Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Ebene des Bebauungsplans bedingt lediglich die planungsrechtliche Sicherung. Zur Wirksamkeit bedarf es in der Planvollzugsebene noch der dinglichen Sicherung.

7 KENNZEICHNUNGEN

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB, der Berücksichtigung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit nach § 1 (6) Nr. 7 lit. c BauGB und der Berücksichtigung der Auswirkungen durch die zu erwartende Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen gemäß § 1 (6) Nr. 7 lit. j BauGB bedarf es einer Betrachtung einer möglichen Gefährdung bei Starkregenereignissen. Für die planende Gemeinde ergibt sich aus den angeführten Belangen bereits in der Ebene der Bauleitplanung die Verpflichtung zur Gewährleistung einer allgemeinen Gefahrenabwehr und -vorsorge. Die Anforderungen bedeuten, dass bereits im Rahmen der Planung die Verpflichtung besteht, mögliche Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen.

An dieser Stelle ist abermals darauf hinzuweisen, dass mit vorliegender Bauleitplanung keine planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen herbeigeführt werden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.

Weiterhin kann auf bestehende fachgesetzliche und bauordnungsrechtliche Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse für jede Privatperson auf der nachgelagerten Planvollzugsebene verwiesen werden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die gesetzlichen Regelungen des § 5 (2) WHG sowie die §§ 3, 13 und 14 LBauO anzuführen. Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus der Sturzflutkarte des Landesamtes für Umwelt mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs vorliegenden Bebauungsplans und der Betroffenheit bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 – 136 mm in 4 Stunden.

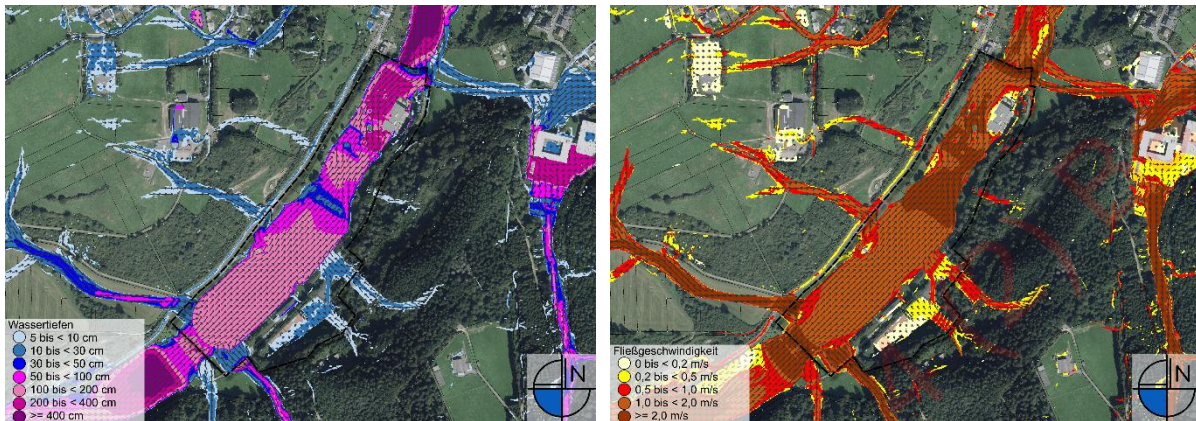


Abb.: Auszug aus der Sturzflutkarte mit **Wassertiefen** (links) und **Fließgeschwindigkeiten** (rechts) bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 – 136 mm in 4 Stunden und Kennzeichnung des Geltungsbereichs (= schwarz), Quelle Digitale Orthophotos: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Quelle Sturzflutkarte: Landesamt für Umwelt.

Die Starkregenkarten zeigen eine nahezu vollständige Beeinträchtigung der zur Überplanung anstehenden Flächen mit Wassertiefen von bis zu 4 m im nördlichen Bereich und Fließgeschwindigkeiten von bis zu $\geq 2,0$ m/s.

Gemäß ergangener Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Schreiben vom 14.04.2025, Az.: 324-131-01001.04) besteht für das Plangebiet die Gefahr einer potentiellen Überflutung entlang von Tiefenlinien sowie eine geringe bis mäßige Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses.

Durch das Büro IBS-Ingenieure GbR, Mühlenstraße 3, 56828 Alfien wurde eine Starkregenstudie („Möglicher neuer Feuerwehrstandort Adenau“, 2024) erstellt. Diese ist den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt, sodass zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen werden kann.

Gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden. Die Kennzeichnungen entfalten keinen normativen Regelungsgehalt.

Vor dem Hintergrund, dass den Kennzeichnungen keine planerische Willensentscheidung zugrunde liegt, gehören sie auch nicht zum planerischen Inhalt des Bebauungsplans.

Die Funktion der Kennzeichnung liegt in der Warn- und Informationsfunktion für den Planvollzug.

Im vorliegenden Planungsfall erfolgt aufgrund der oben beschriebenen Gefährdung durch Starkregen eine Kennzeichnung durch Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten - und hier Überschwemmungen - erforderlich sind.

In Verbindung mit bestehenden wasserrechtlichen und hochwasserschützenden Verpflichtungen, wie die allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG, sowie bauordnungsrechtlichen Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse für jede Privatperson (z.B. §§ 3, 13, 14 LBauO) kann an dieser Stelle für die Ebene der Bauleitplanung ein hinreichender Schutz vor den Gefahren durch Starkregen angenommen und die Umsetzung etwaig erforderlicher Maßnahmen auf die Planvollzugsebene verlagert werden.

Weitergehende Ausführungen finden sich in Kapitel 9.3 der Begründung, auf das an dieser Stelle zwecks Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird.

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der Regelungsgehalt des § 9 (6) BauGB dient dazu, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Dies gilt im vorliegenden Planungsfall für die Bauverbotszone zur Kreisstraße K 18 sowie für den Wimbach als Gewässer III. Ordnung und die entsprechende grundsätzliche Bauverbotszone.

Durch die nachrichtliche Übernahme wird gewährleistet, dass alle für die bauliche und sonstige Nutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bauleitplanes wichtigen Vorschriften gebündelt zur Verfügung gestellt werden.

Die nachrichtliche Übernahme entfaltet vom Grundsatz her einen informativen Charakter bzw. eine frühzeitige Hinweiskfunktion für den jeweiligen Eigentümer/ Bauwilligen sowie für alle an der Planung und dem Planvollzug Beteiligten.

Ein Festsetzungscharakter geht von der nachrichtlichen Übernahme grundsätzlich nicht aus. Durch die vorgenommene Gliederung hinsichtlich der zulässigen Arten von baulichen Anlagen und Einrichtungen wirken diese Vorgaben jedoch in die planungsrechtliche Ausgestaltung des Bebauungsplans hinein.

8.1 Bauverbotszone zur Kreisstraße K 18

Gemäß § 9 (6) BauGB wird in der Planurkunde die Bauverbotszone zur qualifizierten Kreisstraße K 18 („Wimbachstraße“) nachrichtlich übernommen.

Auf diese Weise wird die Vorgabe des § 22 (1) Nr. 1 LStrG aufgegriffen, wonach in einer Entfernung bis 15 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn an Kreisstraßen grundsätzlich ein Verbot der Errichtung von Hochbauten besteht.

Im weiteren Verfahren wird mit dem Landesbetrieb für Mobilität Cochem-Koblenz als zuständigem Straßenbaulastträger zu klären sein, ob Abweichungen vom vorgenannten Bauverbot möglich sind, und wenn ja, für welche baulichen Anlagen und Einrichtungen dies gilt. Ebenso ist zu klären, welchen Abstand etwaige Bepflanzungen zur Kreisstraße einhalten müssen.

8.2 Wimbach (= Gewässer III. Ordnung) und Genehmigungsvorbehalt gemäß § 31 LWG

Das Plangebiet wird durch den Wimbach (Gewässer III. Ordnung) gekreuzt. Dieser verläuft von Süden nach Norden in verrohrter Form. Die im Süden und Norden an das Plangebiet angrenzenden Gewässerabschnitte verlaufen freiliegend.

In der Planzeichnung wurde der derzeitige Verlauf des Wimbachs auf der Grundlage des § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Gemäß der vorliegenden Objektplanung ist im Bereich des beabsichtigten Feuerwehrgerätehauses eine Verlegung der Bachverrohrung vorgesehen. Diese ist in der Planzeichnung ebenfalls unverbindlich dargestellt.

Die abschließende Klärung erfolgt in der Planvollzugsebene bzw. in einem notwendig werden den wasserrechtlichen Verfahren, in der u.a. der angeführte § 31 LWG Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen ist.

Unter Berücksichtigung der Sachlage ist der Genehmigungsvorbehalt gemäß § 31 LWG einschlägig und auf der Ebene des Planvollzugs zu berücksichtigen. Für die Ebene des Bebauungsplans stellt der § 31 LWG kein grundsätzliches Planungsverbot dar.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Voraussetzungen nach § 36 Satz 1 WHG nicht erfüllt sind, der Hochwasserschutz oder die Hochwasservorsorge beeinträchtigt werden oder erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für andere Grundstücke und Anlagen zu erwarten sind, die durch Bedingungen oder Auflagen weder verhütet noch ausgeglichen werden können.

Der Regelungsgehalt des § 31 LWG gilt unabhängig vom Bebauungsplan und wird durch diesen nicht aufgehoben.

Durch die nachrichtliche Übernahme wird gewährleistet, dass die für die bauliche und sonstige Nutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bauleitplanes wichtigen Vorschriften zur Verfügung gestellt wird. Somit kommt die Stadt der frühzeitigen Hinweisfunktion für den jeweiligen Eigentümer / Bauwilligen sowie für alle an der Planung und dem Planvollzug Beteiligten nach.

9 EINGRIFFSREGELUNG

Die Anwendung der Eingriffsregelung (siehe Kapitel 2.5 und 2.6 des Umweltberichts zum vorliegenden Bebauungsplan) zeigt die Notwendigkeit nach Bereitstellung von Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebiets.

Hierzu sollen die Flurstücke Gemarkung Wimbach Flur 3, Nrn. 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93 und 135/2, mit einer Gesamtgröße von 25.926 m² herangezogen werden.

Die Flächen stehen im Eigentum der Verbandsgemeinde Adenau.

Nach § 1a (3) Satz 4 Variante 2 kann der Ausgleich neben einer Festsetzung auch durch sonstige Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Festsetzungen in der Ebene eines Bebauungsplans bedarf es hierzu nicht.

Eine Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit einer solchen Ausgleichsmaßnahme ist die hinreichende Beschreibung der Maßnahme nach Art und Umfang. Gemäß den Ausführungen in Kapitel 2.6.2 des Umweltberichts ist die Entwicklung eines artenreichen Grünlands gemäß den Vorgaben des PAULa-Programms (RLP) angedacht. Weitergehende Einzelheiten können dem vorgenannten Kapitel des Umweltberichts entnommen werden.

Weiterhin muss ein Mindestmaß an rechtlicher Bindung der Gemeinde gegeben sein.

Nach der geltenden Rechtsprechung ist eine naturschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme jedenfalls dann eine „sonstige geeignete Maßnahme“ i. S. d. § 1a (3) Satz 4 BauGB, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Ziffer	Voraussetzung	Tatbestand
1	Die planende Gemeinde ist Eigentümerin der dafür vorgesehenen Grundstücksfläche.	Die Verbandsgemeinde ist im Eigentum der zum Ausgleich vorgesehenen Fläche. Zwar ist die Verbandsgemeinde nicht Trägerin der Planungshoheit des Bebauungsplans. Jedoch werden im Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen, die im Zuständigkeitsbereich der Verbandsgemeinde stehen (Feuerwehr und Katastrophenschutz). Somit sind die Eigentumsvoraussetzungen und Verfügbarkeit durch die öffentliche Hand gewährleistet. Im vorliegenden Fall ist auch die Lage in der Gemarkung Wimbach zu berücksichtigen. Grundsätzlich liegen die Ausgleichsflächen somit nicht in der Planungshoheit der Stadt Adenau. Allerdings wird die Bereitstellung der zum externen Ausgleich vorgesehenen Flächen durch einen Beschluss der Ortsgemeinde Wimbach, der vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu fassen ist, sichergestellt.
2	Die planende Gemeinde muss die Maßnahmen im Verfahren der Planaufstellung näher beschreiben.	Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 2.6.2 des Umweltberichts zum vorliegenden Bebauungsplan verwiesen (siehe Maßnahme KM 1).
3	Die planende Gemeinde muss sich zur Durchführung der Maßnahme selbst verpflichten.	Vor Fassung des Satzungsbeschlusses wird die Stadt unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ziffer 1 eine entsprechende Beschlussfassung hierzu durchführen.
4	Die Fläche ist Gegenstand der (überörtlichen) Regionalplanung.	Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein 2017 steht mit seinen Darstellungen der Inanspruchnahme nicht entgegen. Eine Darstellung, aus der eine Siedlungstätigkeit abzuleiten ist, trifft der RROPL nicht. Die zur Überplanung angedachten Flächen verfolgen vielmehr das Ziel des Freiraumschutzes.

Für die Bereitstellung der vorgenannten Flurstücke besteht keine Notwendigkeit einer gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan.

Durch die Eigentumsverhältnisse liegt ein zeitlich unbefristetes Verfügungsrecht der Gemeinde vor. Jedoch muss das Bereitstellen von gemeindeeigenen Grundstücken zum Zweck der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen mit verbindlichen Erklärungen der Gemeinde einhergehen, so dass nachträgliche „Umwidmungen“ ohne Änderungen der zugeordneten Eingriffsplanung unterbleiben. Der Stadtrat wird durch eine entsprechende Beschlussfassung in Form einer Selbstverpflichtung die Maßnahme sichern.

In Ergänzung zur angeführten Beschlussfassung bezüglich der Zurverfügungstellung der Ausgleichsflächen durch die Ortsgemeinde Wimbach bedarf es einer dinglichen Sicherung (Grunddienstbarkeit).

10 INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN DER VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Wasserversorgung

Aufgrund der bestehenden bzw. ehemaligen Nutzungen sind im Plangebiet bereits technische Infrastruktureinrichtungen für die Wasserversorgung vorhanden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dauerhaften Aufenthalt von Personen geschaffen. Jedoch werden die Einrichtungen der Daseinsvorsorge entsprechende Anforderungen an die Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur stellen. Dies gilt sowohl für eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser als auch mit Löschwasser.

Gemäß der SWB Regional GmbH im Schreiben vom 02.04.2025 ist eine ausreichende Lösch- und Trinkwasserversorgung für das Plangebiet gewährleistet.

10.2 Abwasserbeseitigung

Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung ergibt sich aus dem Gebot einer städtebaulichen geordneten Entwicklung und setzt eine Entwässerung der Schmutz- und Niederschlagswasser voraus.

Gemäß der Stellungnahme der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (Schreiben vom 14.04.2025, Az.: 324-131-01001.04) ist das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser über die entsprechende Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zu entwässern.

Das Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Adenau hat mit Schreiben vom 25.04.2025 (Az.: 5-825-41-01) mitgeteilt, dass das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser des Grundstücks mit der zukünftigen Zweckbestimmung „Feuerwehr- und Katastrophenschutz“ mittels bauseits herzustellender, überlanger Hausanschlussleitung an die im v.g. Grundstück bereits verlaufende MW-Verbindungssammlung (VS-Leitung) des Abwasserwerks angebunden und über die entsprechend weiterführenden Orts- und Verbindungssammlersysteme der zentralen Kläranlage der Verbandsgemeinde Adenau in Dümpelfeld zugeführt und dort ordnungsgemäß gereinigt werden. Die Kapazitäten der zentralen Kläranlage sind ausreichend dimensioniert.

In der Konzeptplanung ist im nordwestlichen Teil der für das Katastrophenschutzzentrum angedachten Fläche ein Regenrückhaltebecken geplant. Auf diese Weise können die in dieser

Teilgebietsfläche anfallenden Niederschlagswasser gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben beseitigt werden.

Darüber hinaus wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser und eine damit einhergehende Brauchwassernutzung empfohlen.

10.3 Starkregen

Wie im Kapitel 7 dargelegt, besteht für das Plangebiet eine potenzielle Gefährdung durch Starkregen. Gemäß der Stellungnahme der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord besteht innerhalb der zur Überplanung anstehenden Flächen die Gefahr einer potentiellen Überflutung entlang von Tiefenlinien sowie eine geringe bis mäßige Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses.

Auf der Ebene der Bauleitplanung ist grundsätzlich der Nachweis zu erbringen, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB durch das Planvorhaben zu erwarten sind.

Im Vorfeld der eingeleiteten Bauleitplanung wurde für den „neuen“ Feuerwehrstandort im März 2024 eine Starkregenstudie durch das Ingenieurbüro IBS-Ingenieure durchgeführt („Möglicher neuer Feuerwehrstandort Adenau – Starkregenstudie“). Bezüglich weitergehender Ausführungen ist an dieser Stelle zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die o.a. Studie zu verweisen.

Zusammenfassend kommt die Starkregenstudie zu dem Ergebnis, dass durch vorgeschlagene Maßnahmen, wie etwa Geländeanhebungen im Bereich der Baukörper, die Gefahren für die kritische Infrastruktur der Feuerwehr an den untersuchten Standorten im Plangebiet effektiv vermindert werden können.

Weiterhin ist durch das Hochwasserrückhaltebecken des Wimbachs und die Retentionsflächen, die das Sportplatz-Gelände bilden, bereits eine hohe Sicherheit gegen die Auswirkungen von Hochwasser- und Starkregenereignissen gegeben.

Folgende gutachterlichen Empfehlungen werden zur effektiven Verminderung der Gefahren durch Starkregen getroffen:

- **Standort „Liegewiese“**
 - Errichtung des Feuerwehrgebäudes entlang der südöstlichen Böschung mit Abstand von 10 m zur Wimbach-Verrohrung, inkl. Anhebung des Geländes im Bereich des Baukörpers
 - Schaffung von tiefergelegenen Parkflächen und Geländeabsenkungen nordöstlich des Gebäudes
 - Abtragung der durch den Taleinschnitt verlaufenden Geländeaufschüttung zur nord-westlichen Böschung hin und Aufschüttung oberhalb der Kita
 - Zusätzlich Herstellung einer Verwallung auf der Böschung zwischen Hartplatz und Liegewiese
- **Standort „Hartplatz“ (untersuchter Alternativstandort, der jedoch voraussichtlich nicht zum Tragen kommt)**
 - Errichtung des Feuerwehrgebäudes mittig auf dem Hartplatz parallel zum Verlauf des Wimbachs inkl. leichter Anhebung des Geländes im Bereich des Baukörpers
 - Sicherung von tiefergelegenen Parkflächen nordöstlich des Gebäudes

- Abtragung der durch den Taleinschnitt verlaufenden Geländeaufschüttung zur nord-westlichen Böschung hin und Anschüttung oberhalb der Kita
- Schließen der Geländeaufschüttung Richtung Böschung Zufahrt Eifelstadion/ Tennisanlage
- **Bereich Kita**
 - Absenkung der Geländeaufschüttung entlang der Böschung K18
 - Weiterführung des Oberflächenwassers auf den Parkplatz durch Absenkung des Wiesenweges und Ableitung über vorhandene Notentwässerung Kita-Parkplatz

Die empfohlenen Maßnahmen sind in der weiteren Konzeptplanung und in der Genehmigungsebene zu berücksichtigen. Planungsrechtliche Regelungen werden hierzu im Bebauungsplan nicht getroffen. Zum einen stehen die zur Überplanung angedachten Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand (= Stadt und Verbandsgemeinde). Die öffentliche Hand ist gleichzeitig Träger der geplanten Maßnahmen. Somit kann eine den Anforderungen der Starkregenvorsorge entsprechende Planung und weitere Umsetzung angenommen werden. Außerdem soll der Planvollzugsebene eine möglichst große Flexibilität und Spielraum bei der Umsetzung der Maßnahmen ermöglicht werden. Im Bebauungsplan ist „lediglich“ eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB vorgenommen (siehe Kapitel 7)

Des Weiteren stehen in der Planvollzugsebene hinreichende Rechtsgrundlagen zur Verfügung, die eine Umsetzung einer starkregenangepassten Bebauung und Grundstücksgestaltung gewährleisten. So ergeben sich die Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse auch für jede Privatperson. In diesem Zusammenhang ist auf die gesetzlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 5 (2) WHG) sowie die §§ 3, 13 und 14 LBauO Rheinland-Pfalz hinzuweisen.

Demnach hat der Vorhabenträger durch eine „hochwasserangepasste“ Bauweise dafür Sorge zu tragen, dass von dem Grundstück keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Umgebung hervorgerufen werden und auch keine Schäden für die im Plangebiet gelegenen Anlagen und Einrichtungen entstehen.

10.4 Energieversorgung

Die Sicherstellung einer Stromversorgung soll durch Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

Lt. Mitteilung der Energieversorgung Mittelrhein GmbH im Schreiben vom 25.03.2025 befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebiets eine Erdgasverteilnetzanlage. Gemäß dem übersandten Lageplan handelt es sich hierbei um eine „Hausanschlussleitung“ zur Kindertagesstätte. Die Leitung hat lediglich eine grundstücksbezogene Versorgungsfunktion. Ein städtebauliches Erfordernis für eine planungsrechtliche Sicherung in Form der Festsetzung eines Leitungsrechts gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB besteht nicht.

11 BODENORDNUNG

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist kein förmliches Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

12 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Festsetzung	Flächengröße (ca. Angabe in ha)
Sonstiges Sondergebiet „Eifelstadion“	5,50
Fläche für den Gemeinbedarf	3,21
hiervon:	
▪ Feuerwehr und Katastrophenschutz	1,41
▪ Kindertagesstätte	1,80
Öffentliche Verkehrsfläche	0,09
Wirtschaftsweg	0,42
Räumlicher Geltungsbereich	9,21

ANLAGEN

1. Starkregenstudie „Möglicher neuer Feuerwehrstandort Adenau“, IBS-Ingenieure GbR, Mühlenstraße 3, 56828 Alflen
2. Verkehrsplanerische Kurzstellungnahme „Neubau Feuerwehrgerätehaus in der Stadt Adenau“, Vertec GmbH, Hohenfelder Straße 13, 56068 Koblenz
3. Anlagen zum im Umweltbericht integrierten Fachbeitrag Naturschutz (Planungsbüro Valerius, Dorselermühle 1, 53533 Dorsel)
 - a) Biotopkartierung – Bestandsplan
 - b) Biotopkartierung – Maßnahmenplan
 - c) Plan externe Kompensationsmaßnahmen