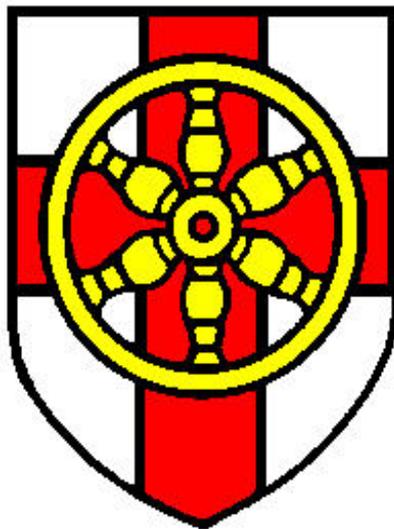


---

**BEBAUUNGSPLAN MIT  
INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
DER STADT LAHNSTEIN**

**NR. 18 – SPORTZENTRUM IM  
STADTTEIL NIEDERLAHNSTEIN**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

## Inhalt

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Bestandteile der Planung</b> .....  | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch</b> .....   | <b>4</b>  |
| 3.1      | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....   | 4         |
| 3.2      | Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und 4 BauGB) .....  | 5         |
| 3.3      | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....  | 5         |
| 3.4      | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) / Nebenanlagen und Garagen .....   | 5         |
| 3.5      | Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....  | 6         |
| 3.6      | Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) .....   | 6         |
| 3.7      | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....  | 6         |
| 3.8      | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....   | 8         |
| 3.9      | Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....  | 9         |
| 3.10     | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ..... | 9         |
| <b>4</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung</b> .....  | <b>10</b> |
| 4.1      | Dächer .....   | 10        |
| 4.2      | Fassaden und Balkonverkleidungen .....   | 10        |
| 4.3      | Vorgärten .....  | 10        |
| 4.4      | Einfriedungen .....  | 11        |
| 4.5      | Wege- und Platzflächen .....   | 11        |
| <b>5</b> | <b>Bearbeitungs-, Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk</b> .....   | <b>12</b> |
| <b>6</b> | <b>Einführung</b> .....  | <b>14</b> |
| 6.1      | Anlass und Aufgabe des Bebauungs- und Grünordnungsplanes / Situation / Aufstellungsbeschluss .....   | 14        |
| 6.2      | Rechtliche Grundlagen und planerische Vorgaben .....   | 14        |
| 6.3      | Räumlicher Geltungsbereich / Lage / Vorhandene Nutzungen .....   | 14        |
| 6.4      | Arbeitsschritte zur Bewertung des Bestandes und der geplanten Nutzungen gemäß Landespflegegesetz / Methodik .....  | 14        |
| <b>7</b> | <b>Standortanalyse und –bewertung</b> .....  | <b>14</b> |
| 7.1      | Natürliche Grundlagen .....  | 14        |
| 7.2      | Landschaftsbild und derzeitige Flächennutzungen .....  | 14        |
| 7.3      | Ökosystem um Biotopstrukturen .....  | 14        |
| 7.4      | Ziele der Landschaftsplanung und Landespflege .....  | 15        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>8</b>  | <b>Planung</b> .....   | <b>15</b> |
| 8.1       | Planungsziele gemäß Flächennutzungsplan.....   | 15        |
| 8.2       | Sportflächenbedarf .....   | 15        |
| 8.3       | Beschreibung der Vorgaben / Programm.....  | 15        |
| 8.4       | Vorhandene und neue Bauflächen.....  | 15        |
| 8.5       | Ver- und Entsorgung.....   | 15        |
| 8.6       | Mögliche Planungsauswirkungen / Eingriff.....  | 15        |
| 8.7       | Bewertung des geplanten Zustandes / Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....                     | 16        |
| <b>9</b>  | <b>Konflikt Diskussion / Abwägungshinweise</b> .....   | <b>16</b> |
| 9.1       | Gesellschaftliche Bedeutung des Sports.....  | 16        |
| 9.2       | Zielkonflikte und Gemeinsamkeiten Sport / Naturschutz und Landschaftspflege                            | 16        |
| 9.3       | Immissionsschutz .....   | 16        |
| 9.4       | Eingriffsmindernde Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen .....   | 16        |
| 9.5       | Abweichung von den Landespflegerischen Zielvorstellungen .....   | 16        |
| <b>10</b> | <b>Ökologische Bewertung der Planinhalte</b> .....   | <b>17</b> |
| 10.1      | Flächenbilanz Planung mit Wertkategorien .....   | 17        |
| 10.2      | Vergleich Vorher/Nachher (Bilanz).....   | 17        |
| 10.3      | Flächenvergleich der Wertkategorien Bestand/Planung.....   | 17        |
| 10.4      | Ausgleichsbewertung / Ersatzmaßnahmen .....  | 17        |
| <b>11</b> | <b>Bedeutsame abwägungsrelevante Eingaben aus der Öffentlichen Auslegung und ihre Würdigung</b> .....  | <b>19</b> |
| 11.1      | Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems .....                                | 19        |
| 11.2      | Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft.....                              | 28        |
| 11.3      | Eingabe des [REDACTED].....  | 30        |
| 11.4      | Weitere Eingaben gegen den Bau des Sportzentrums und der damit verbundenen Hochwasserproblematik ..... | 35        |
| <b>12</b> | <b>Planungsverfahren</b> .....   | <b>40</b> |
| 12.1      | Reguläres Verfahren.....   | 40        |
| 12.2      | Durchführung eines Normenkontrollverfahren.....  | 41        |
| <b>13</b> | <b>Zusammenfassung</b> .....   | <b>45</b> |
| <b>14</b> | <b>Literaturangaben</b> .....  | <b>46</b> |
| <b>15</b> | <b>Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk</b> .....   | <b>46</b> |

*Die Kapitel 6 bis einschließlich 10.2 (Blatt 500 und 504-591) entstammen der Entwurfs-Begründung aus der Öffentlichen Auslegung in der Fassung vom 28. März 1994. Sie wurden noch nicht eingescannt und sind daher in dieser digitalen Fassung nicht enthalten.*

## **1 Bestandteile der Planung**

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

- eine „Planzeichnung“, Maßstab 1:500;
- diese „Textlichen Festsetzungen“.

Beigefügt sind

- Eine Mappe „Begründung“ (einschl. „Landespflegerischer Planungsbeitrag“);
- Eine Sichthülle „Bestandskarte“ (Blatt 601);
- Eine Mappe „Gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen eines geplanten Sportzentrums“ vom 11. Oktober 1990 (Blätter 602-674);
- Eine Mappe „Gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen eines geplanten Sportzentrums“ vom 24. Juni 1991 (Blätter 675-693);
- Ein Hefter „Schalltechnische Stellungnahme zu den zu erwartenden Geräuschimmissionen“ vom 23. Juni 1993 (Blätter 694-703);
- Eine Mappe „Verkehrsprognose Sportzentrum Niederlahnstein 1990“ (Blätter 704-725);
- Eine Dokumentenmappe „Hochwasseruntersuchung“ mit den dort angegebenen Inhalten (Blätter 726-783).

## **2 Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen**

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 18 werden Teile des Bebauungsplanes „In der Mark – Teilbereich II“ im Bereich der deckungsgleichen Flächen entlang der Stolzenfelsstraße bis zur Schillerstraße aufgehoben.

## **3 Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch**

(In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde des Bebauungsplanes Nr.18 - Sportzentrum im Stadtteil Niederlahnstein - mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt)

### **3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- Allgemeines Wohngebiet WA mit der Zulässigkeit des § 4 BauNVO'90. Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und 4 BauGB)**

- Innerhalb der als „Gartenland“ festgesetzten Privaten Grünfläche ist die Errichtung einer Gartenhütte pro Garten ausnahmsweise zulässig. Maximal 20 m<sup>2</sup> dürfen überbaut werden, wobei die Grundfläche der Gartenlaube max. 12 m<sup>2</sup> und die eines überdachten Freisitzes max. 8 m<sup>2</sup> betragen darf.  
Eine Maximalhöhe der Gartenlauben bzw. Freisitze von 2,50 m - gemessen an der natürlichen Geländeoberkante - darf nicht überschritten werden.  
Auf den Gartenparzellen ist die Anlage von Toiletten, die Unterkellerung der Gartenlauben sowie die Errichtung von Feuerstellen nicht erlaubt.
- Innerhalb der als „Sportfläche“ festgesetzten Öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung eines Funktionsgebäudes im Rahmen der überbaubaren Fläche zulässig.  
Zahl der Vollgeschosse: II,  
Traufhöhe max. sechs Meter,  
Firsthöhe max. zehn Meter,  
jeweils bezogen auf eine Erdgeschossrohfußbodenhöhe (ERFH) von 67,50 m über NN.
- Die Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA\* darf eine Erdgeschossrohfußbodenhöhe (ERFH) von 68,32 m über NN nicht über- oder unterschreiten.

Traufhöhe max. 6,50 m  
(gemessen am Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut),  
Firsthöhe max. 10,50 m,  
beides bezogen auf die o.g. Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

Die Erdgeschossdecke ist auf Stützen aufzuständern, um den Hochwasserabfluss und den gegebenen Retentionsraum nicht zu beeinträchtigen.

Das außenwandlose Untergeschoss der Wohnbebauung ist als Garagengeschoss zu nutzen. Es wird auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet.

### **3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA\* ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hausformen wird auf max. 25 m mit seitlichem Grenzabstand begrenzt.

### **3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) / Nebenanlagen und Garagen**

- Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

- Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **3.5 Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Innerhalb der Grünflächen ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen allgemein unzulässig. Ausnahmsweise zugelassen ist lediglich das zeitweise Abstellen von Kraftfahrzeugen im Rahmen der Unterhaltung und Betreuung der Sport- und Grünflächen.
- Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung von Ballfangzäunen und Trainingsbeleuchtungsanlagen im erforderlichen Umfang zulässig.  
Weitere zweckgebundene Gebäude, soweit nicht als Funktionsgebäude unter 3.2 bzw. zeichnerisch festgesetzt, sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Innerhalb der Privaten Grünflächen sind der vorhandene Gastronomiebetrieb auf Parzelle 101/1, das vorhandene Tennis-Clubhaus auf der Parzelle 47/1, das vorhandene Kassenhäuschen des Minigolfplatzes auf Parzelle 114/1 sowie die unter 3.2 genannten Gartenhütten ausnahmsweise zulässig.

### **3.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

- Die im Bereich der dargestellten Sportflächen sowie die im Bereich der geplanten Abflussmulde zwischen dem vorhandenen Tennenplatz und der Blücherstraße vorgesehenen Planungshöhen sind Maximalhöhen und dürfen nicht überschritten werden.

### **3.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- Die Bodennutzung der als „Streuobstflächen“ ausgewiesenen Parzellen darf ausschließlich als extensive zweischürige Wiese erfolgen. Das anfallende Schnittgut ist abzutransportieren. Dünger dürfen nicht ausgebracht werden.
- Innerhalb des Gartengeländes ist der Ausbau eines maximal 1,20 m breiten Erschließungsweges von der Grundstücksgrenze zur Gartenlaube zulässig.  
Die Errichtung weiterer befestigter Flächen ist unzulässig.
- Anfallendes Oberflächenwasser innerhalb des Gartengeländes ist entweder aufzufangen und zur Bewässerung zu nutzen oder flächig zu versickern.

- Das Oberflächenwasser der Sportflächen und der Dachflächen des neuen Funktionsgebäudes ist Rückhaltevorrichtungen zuzuleiten und/oder flächig sowie in Sickerschächten zu versickern.  
Sickerschächte können ergänzend ab Überlauföffnung an das Kanalsystem angeschlossen werden, um auch die Ableitung extremer Starkregenfälle sicherzustellen.
- Das Oberflächenwasser von befestigten Platz- und Wegeflächen ist möglichst in tangierenden Vegetationsflächen flächig zu versickern.  
Der Einbau ergänzender Mulden-Rigolen-Systeme mit Anschluss an Sickerschächte oder das Kanalsystem ist zulässig.
- Den Gehölzstreifen entlang der Wegeflächen ist ein mindestens ein Meter breiter Wildkräutersaum vorzulagern.  
Soweit die Platzverhältnisse im Bereich der vorhandenen Ruderalflächen die Erhaltung von offenen Teilbereichen mit Ruderalvegetation in breiteren Saumzonen erlauben, sind diese zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen zu entwickeln.
- Bei Baumaßnahmen an bestehender Bebauung sind Einfluglöcher auf Dachböden im möglichen Umfang zu erhalten.  
Baumaßnahmen an Bauten mit Schwalben-, Mauersegler- und Fledermausbestand sind nur außerhalb der Brut- und Setzzeit zulässig, soweit sie das Brutgeschäft stören.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist ein Anteil von mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen.  
Mindestens 20 % der gärtnerisch anzulegenden Freiflächen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.
- Innerhalb der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist eine extensive Baum- und Bodenpflege durchzuführen.  
Eine Bearbeitung, Mahd oder Beweidung zwischen dem 15. März und 15. Juni ist nicht zulässig.  
Ein Totholzanteil von ca. 5 % des Bestandes ist zu belassen.  
Jegliche Intensivnutzung sowie der Einsatz pestizidhaltiger Pflanzenschutzmittel im Rahmen der Pflege ist unzulässig.
- In den Öffentlichen Grünflächen und in den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sind die Platz- und Wegeflächen bzw. die Stellplatzflächen im größtmöglichen Umfang aus sickerfähigen, offenen oder halboffenen Belägen, Rasenpflaster oder in wassergebundener Bauweise herzustellen, soweit die Flächen nicht nach anderen Vorschriften in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt werden müssen. Kombinationen aus dichten und offenen Belägen sind zulässig.

### 3.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- In den Streuobstbereichen sind vorhandene Lücken in den Baumreihen durch Neupflanzung von Obstbaumhochstämmen in einem Abstand von ca. zehn Meter zu ergänzen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Pflanzung von Nadelbäumen unzulässig. Vorhandene Nadelgehölze sind nach ihrem natürlichen Abgang durch Laubgehölze der nachfolgend genannten Arten zu ersetzen.
- Die ausgewiesenen Stellplätze sind durch großkronige Laubbäume gem. zeichnerischer Darstellung zu überstellen.
- Die fensterlosen Wandflächen des Hallenbades, des Tennis-Clubheimes, des Funktionsgebäudes der Sportanlage sowie aller Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA und der „Fläche für Gemeinbedarf“ sind zu mindestens 50 % der öffnungslosen Abschnitte mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- Auf der nicht überbaubaren Grundfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum dauerhaft zu unterhalten bzw. neu zu pflanzen.
- Für die geplanten Pflanzmaßnahmen sind u.a. folgende Arten zu verwenden:

Bäume

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus       | Bergahorn    |
| Carpinus betulus          | Hainbuche    |
| Fraxinus excelsior        | Esche        |
| Prunus avium              | Vogelkirsche |
| Quercus robur             | Stieleiche   |
| sowie Obstbaumhochstämmen |              |

Sträucher

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Acer campestre        | Feldahorn           |
| Cornus sanguinea      | Roter Hartriegel    |
| Corylus avellana      | Hasel               |
| Crataegus spec.       | Weißdorn            |
| Euonymus europaeus    | Pfaffenhütchen      |
| Salix caprea          | Salweide            |
| Viburnum opulus       | Gemeiner Schneeball |
| sowie Beerensträucher |                     |

Rank- und Kletterpflanzen

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Hedera helix                              | Efeu                  |
| Parthenocissus tricuspidata<br>„Veitchii“ | Wilder Wein           |
| Lonicera heckrottii                       | Duftendes Geißblatt   |
| Lonicera henryi                           | Immergrünes Geißblatt |

Bei der Pflanzung der Bäume sind mind. drei- bis fünfmal versetzte Hochstämme oder Heister zu verwenden. Die zu pflanzenden Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 80 bis 100 cm aufweisen.

### **3.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

Abgänge im Gehölzbestand sind durch Neupflanzung der unter 3.8 genannten Arten sowie weiterer Arten der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) zu ersetzen, wobei innerhalb der Hausgärten auch nichtheimische Ziergehölze (Laubgehölze) zulässig sind. Der Anteil dieser Gehölze an der Gesamtgehölzfläche sollte jedoch 40 % nicht überschreiten.

- Innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen dürfen vorhandene heimische Bäume nur dann beseitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche Nutzung unzumutbar eingeschränkt wird. In diesem Fall sind an geeigneter Stelle im gleichen Umfang Neupflanzungen gemäß 3.8 vorzunehmen.

### **3.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sportflächen A, C, D und F sind in Übereinstimmung mit dem Nachtrag zu dem der Begründung beiliegenden Lärmgutachten Nutzungsregelungen für die ruhebedürftigen Zeiten festzulegen.

## **4 Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung**

(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die Höhe von Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches)

### **4.1 Dächer**

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit 30-45 Grad Neigung zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind Dachneigungen von 15-50 Grad zulässig.

Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Giebel senkrecht zur tatsächlichen Hauptfirstrichtung werden auf max. 60 % der Gebäudelänge begrenzt.

Sofern Gauben vorgesehen werden, muss der Abstand vom Gaubenfirst zum First des Hauptdaches mind. 0,60 m betragen. Vom Ortgang ist jeweils ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Zur Dacheindeckung dürfen ausschließlich Schiefer oder Ziegel in dunklen Farbtönen verwendet werden.

- Innerhalb des Gartengeländes sind die Dächer als Sattel- oder Pultdach auszubilden. Als Bedachungsmaterial sind Holz oder andere dunkelfarbige Materialien zugelassen. Ausgeschlossen sind Wellblech-, Kunststoff- und Asbestzementdächer.
- Für die Dacheindeckung des geplanten Funktionsgebäudes sind Materialien in dunklen Farbtönen zu verwenden. Glänzende und gleißende Materialien sind unzulässig.

### **4.2 Fassaden und Balkonverkleidungen**

- Im Rahmen der Fassadengestaltung sind auch an Sockeln glänzender Putz, Verkleidungen mit großformatigen und/oder glänzenden, polierten oder glatten Fliesen, Platten oder Kunststoffverkleidungen unzulässig.
- Bei der Farbgestaltung sind grelle und fluoreszierende Töne nicht zulässig.
- Balkonverkleidungen und -überdachungen aus Kunststoff sind nicht zulässig.
- Die Gartenlauben sind ausschließlich in Holzbauweise auszuführen. Feste Stein-, Beton- oder Ziegelbauweisen sind nur für Fundamente, Fußböden und Gebäudesockel zulässig. Für Außenanstriche sind vorzugsweise naturfarbene Imprägnierungen oder Lasierungen zu verwenden.

### **4.3 Vorgärten**

- Standplätze für Abfallbehälter sind ggf. durch berankte Gerüste oder durch die Abpflanzung mit einer Hecke aus Laubgehölzen optisch einzubinden.

- Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Sie sind als Grünflächen durch die Anlage von Wiesen- bzw. Rasenflächen mit Einzelgehölzen oder bodendeckender Pflanzung zu gestalten.

#### **4.4 Einfriedungen**

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dürfen nur weitgehend unauffällige, d.h. nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien verwendet werden.  
Einfriedungen dürfen nur mit korrosionsgeschützten Maschendrahtzäunen, Stahlmattenzäunen oder Holzzäunen vorgenommen werden.  
Die Errichtung von Sockeln, Pfeilern oder Mauern ist unzulässig.
- Innerhalb des Gartengeländes und im Bereich der Minigolfanlage darf die Schutzhöhe der Zäune 1,20 m nicht überschreiten.
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind straßenseitige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m erlaubt.  
Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können bis zu einer Höhe von 1,20 m hergestellt werden.  
Die Abpflanzung aller Zäune wird bindend vorgegeben.
- Die zulässige Maximalhöhe der Ballfangzäune im Bereich der Tennisanlage darf drei Meter nicht überschreiten.
- Im Bereich des Sportzentrums sind Ballfangzäune bis zu fünf Meter Höhe, im Bereich des Trainings- und Ausweichplatzes sowie des vorhandenen Trainingsfeldes bis zu einer Höhe von sechs Meter zulässig.

#### **4.5 Wege- und Platzflächen**

- Die Wege- und Platzflächen innerhalb des Sportgeländes sind aus einem erdbraunen, offenfugig verlegten Steinpflaster oder in wassergebundener Bauweise herzustellen.
- Wegeflächen innerhalb des Gartengeländes dürfen ausschließlich in wassergebundener Bauweise oder als Graswege ausgeführt werden.
- Kfz-Stellplätze sind in größtmöglichem Umfang mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, in wassergebundener Bauweise oder mit erdbraunem, offenfugigen Pflaster zu befestigen.
- Feuerwehzufahrten dürfen ausschließlich mit Rasengittersteinen befestigt werden.

## **5 Bearbeitungs-, Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk**

**BEARBEITET:**

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN  
BAUAMT - STADTPLANUNG

gez. Winfried Hoß

.....  
LAHNSTEIN, 23. JANUAR 2002  
WINFRIED HOSS - STADTPLANER

AUF DER GRUNDLAGE DER PLANUNG DES BÜROS SIEGFRIED LUKOWSKI,  
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA, DARMSTADT-EBERSTADT

**ANERKANNT:**

gez. Gabriele Laschet-Einig

.....  
LAHNSTEIN, 29. JANUAR 2002  
GABRIELE LASCHET-EINIG - BÜRGERMEISTERIN

**AUSGEFERTIGT:**

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIESE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NEBST PLANZEICHNUNG  
GEGENSTAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS WAREN,  
DASS DIE FESTSETZUNGEN MIT DEM WILLEN DES STADTRATES ÜBEREINSTIMMEN UND DASS DIE  
VORGESCHRIEBENEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WURDEN.  
DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG  
UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT:

gez. Peter Labonte

LAHNSTEIN, 31. JANUAR 2002  
PETER LABONTE - OBERBÜRGERMEISTER

**INKRAFTTRETEN:**

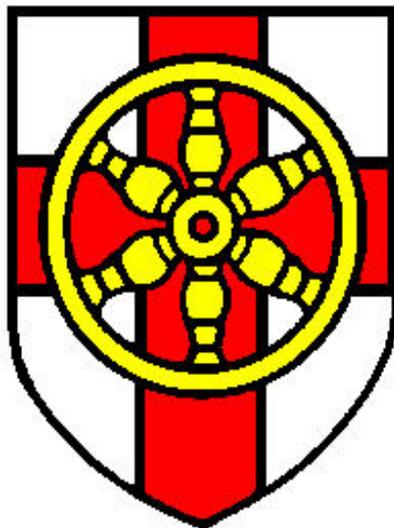
DER BESCHLUSS DER SATZUNG WURDE IM RHEIN-LAHN-KURIER  
NR. 6 VOM 8. FEBRUAR 2002 BEKANNT GEMACHT.  
MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DIE SATZUNG IN KRAFT.

gez. Gabriele Laschet-Einig

LAHNSTEIN, 8. FEBRUAR 2002  
GABRIELE LASCHET-EINIG - BÜRGERMEISTERIN

**BEBAUUNGSPLAN MIT  
INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
DER STADT LAHNSTEIN**

**NR. 18 – SPORTZENTRUM IM  
STADTTEIL NIEDERLAHNSTEIN**



**AUSZUG AUS DER  
BEGRÜNDUNG**

---

- 6 Einführung**
- 6.1 Anlass und Aufgabe des Bebauungs- und Grünordnungsplanes / Situation / Aufstellungsbeschluss**
- 6.2 Rechtliche Grundlagen und planerische Vorgaben**
- 6.3 Räumlicher Geltungsbereich / Lage / Vorhandene Nutzungen**
- 6.4 Arbeitsschritte zur Bewertung des Bestandes und der geplanten Nutzungen gemäß Landespflegegesetz / Methodik**
  - 6.4.1 Standortanalyse**
  - 6.4.2 Standortbewertung**
  - 6.4.3 Wirkungsprognose**
- 7 Standortanalyse und –bewertung**
- 7.1 Natürliche Grundlagen**
  - 7.1.1 Naturraum**
  - 7.1.2 Geologie / Boden / Relief / Wasserhaushalt**
  - 7.1.3 Klima / Luft**
  - 7.1.4 Pflanzenwelt**
  - 7.1.5 Tierwelt**
- 7.2 Landschaftsbild und derzeitige Flächennutzungen**
  - 7.2.1 Allgemein anzustrebende Ziele**
  - 7.2.2 Status Quo**
  - 7.2.3 Derzeitige Flächennutzungen**
  - 7.2.4 Wertende Bestands- und Nutzungsbeschreibung**
- 7.3 Ökosystem um Biotopstrukturen**
  - 7.3.1 Erläuternde Hinweise**

- 7.3.2 Vorhandene Biotopstrukturen sowie landschaftsökologische Bewertung**
- 7.3.3 Zusammenfassende Übersicht der Biotopstrukturen, Bewertung und landschaftspflegerische Ziele**
- 7.4 Ziele der Landschaftsplanung und Landespflege**
  - 7.4.1 Landesplanerische Ziele**
  - 7.4.2 Landespflegerische Ziele**
- 8 Planung**
  - 8.1 Planungsziele gemäß Flächennutzungsplan**
  - 8.2 Sportflächenbedarf**
  - 8.3 Beschreibung der Vorgaben / Programm**
    - 8.3.1 Sportflächen / Sportstätten und Gebäude / Freizeitflächen**
    - 8.3.2 Erschließung / Parkplätze / Stellplatzangebot**
  - 8.4 Vorhandene und neue Bauflächen**
    - 8.4.1 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Bestand**
    - 8.4.2 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen bei neuen Vorhaben**
  - 8.5 Ver- und Entsorgung**
  - 8.6 Mögliche Planungsauswirkungen / Eingriff**
    - 8.6.1 Mögliche Auswirkungen auf Umweltbereiche**
    - 8.6.2 Mensch und natürliche Gesundheit**
    - 8.6.3 Tiere und Pflanzen**
    - 8.6.4 Boden / Versiegelung**
    - 8.6.5 Grundwasser / Hochwasserabfluss / Entwässerung / Abwasser**

- 8.6.6 Luft / Klima / Immissionen**
- 8.6.7 Landschaftsbild**
- 8.7 Bewertung des geplanten Zustandes / Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
  
- 9 Konfliktdiskussion / Abwägungshinweise**
- 9.1 Gesellschaftliche Bedeutung des Sports**
- 9.2 Zielkonflikte und Gemeinsamkeiten Sport / Naturschutz und Landschaftspflege**
- 9.3 Immissionsschutz**
- 9.4 Eingriffsmindernde Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen**
  - 9.4.1 Ein- und Durchgrünung**
  - 9.4.2 Maßnahmen zum Landschaftsschutz**
- 9.5 Abweichung von den Landespflegerischen Zielvorstellungen**

## 10 Ökologische Bewertung der Planinhalte

### 10.1 Flächenbilanz Planung mit Wertkategorien

### 10.2 Vergleich Vorher/Nachher (Bilanz)

### 10.3 Flächenvergleich der Wertkategorien Bestand/Planung

| Wertkategorie | Bestand  | Planung  | Veränderung                           |
|---------------|--|--|---------------------------------------|
| II            | 7.486 m <sup>2</sup><br>(5,1 %)                | 9.756 m <sup>2</sup><br>(6,6 %)                | + 2.270 m <sup>2</sup><br>(+ 1,5 %)   |
| III           | 58.112 m <sup>2</sup><br>(39,5 %)              | 24.738 m <sup>2</sup><br>(16,8 %)              | - 33.374 m <sup>2</sup><br>(- 22,7 %) |
| III-IV        | 14.416 m <sup>2</sup><br>(9,8 %)               | 15.152 m <sup>2</sup><br>(10,3 %)              | + 736 m <sup>2</sup><br>(+ 0,5 %)     |
| IV            | 32.789 m <sup>2</sup><br>(22,3 %)              | 53.086 m <sup>2</sup><br>(36,1 %)              | + 20.297 m <sup>2</sup><br>(+ 13,8 %) |
| V             | 34.180 m <sup>2</sup><br>(23,3 %)              | 44.251 m <sup>2</sup><br>(30,1 %)              | + 10.071 m <sup>2</sup><br>(+ 6,8 %)  |
| <b>Summe</b>  | <b>146.983 m<sup>2</sup></b><br><b>(100 %)</b> | <b>146.983 m<sup>2</sup></b><br><b>(100 %)</b> | <b>0</b>                              |

### 10.4 Ausgleichsbewertung / Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 17 Abs. 4 Satz 2 LPflG ist zur Umweltverträglichkeit ebenfalls darzulegen, „wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen“.

Durch die vorangegangene verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der Planung, in Verbindung mit der detaillierten Bewertung der einzelnen Biotoptypen nach Wertkategorien und Wertstufen sowie der Bilanzierung des Zustandes der Biotoptypen vorher (Bestand) und nachher (Planung) werden die Veränderungen im Geltungsbereich nachvollziehbar verdeutlicht. Positive Auswirkungen von Festsetzungen, die zu Eingriffsminderungen führen, werden insbesondere durch Änderungen bei den Wertstufen (a-c) erkennbar.

Es wird deutlich, dass die Flächen mit hoher ökologischer Wertigkeit (Wertkategorie II - Obstwiesen) um 1,5 % = 2.270 m<sup>2</sup> zunehmen.

Positiv ist ebenfalls die für den Planungsbereich besonders wichtige Zunahme an Gehölz- und Baumpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Arten zu bewerten. Gemäß Tabelle 5.2 ergibt sich hier ein Mehr an Gehölzpflanzungen von 13.357 m<sup>2</sup> gegenüber dem Bestand. Diese Fläche ist insgesamt ebenfalls als Ausgleich anzurechnen.

Die durch den Bau eines weiteren Tennisplatzes sowie die Realisierung der Spiel- und Freizeitwiese, der Rollsportanlage und der Wohnflächen an der Goethestraße erforderliche Rodung von insgesamt 34 Obstbäumen (Halbstämme und Hochstämme) wird durch die Obstbaum-Neupflanzungen in den neu

ausgewiesenen Streuobstflächen kompensiert. Außerdem sind 82 Hochstämme (heimisch gem. HPNV und standortgerecht) als Pflanzgebot im Geltungsbereich verbindlich festgesetzt, so dass sich bezüglich der Baum- und Gehölzpflanzungen rechnerisch und fachlich eine beachtliche Überkompensation ergibt, die sich im Planungsbereich besonders positiv auf das Landschaftsbild und auch auf den Arten- und Biotopschutz auswirkt, da zur Zeit ein Defizit an Baum- und Strauchstrukturen besteht.

Aus der Bilanzierung wird aber auch deutlich, dass Flächen mit immerhin noch mittlerer ökologischer Wertigkeit (Wertkategorie III), wie Obstgärten und Ruderalflächen, um 22,7 % = 33.374 m<sup>2</sup> abnehmen und in Flächen der Wertkategorie IV (Sportflächen, Spiel- und Liegewiesen, Hausgärten) sowie Flächen der Wertkategorie V (Gebäude, vollversiegelte Flächen) umgewidmet werden. Die Flächen der Wertkategorie IV nehmen um 20.297 m<sup>2</sup> = 13,8 %, die Flächen der Wertkategorie V um 10.071 m<sup>2</sup> = 6,8 % zu, und zwar überwiegend zu Lasten von Flächen der Wertkategorie III.

Als Eingriffe in das Landschaftsbild, die aus der Bilanzierung allein nicht deutlich werden, sind ergänzend zu nennen:

- Aufschüttungen im Gelände, wie beispielsweise die Böschung für die Tribüne auf der Westseite der Kampfbahn;
- Ballfangzäune und die Masten der Trainingsbeleuchtungsanlage im Sportbereich sowie die ergänzend vorgesehenen Gebäude.

Auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind ein im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigender Belang, wobei anzumerken ist, dass diese Eingriffe durch die Vielzahl an vorgesehenen neuen Gehölzstrukturen und Bäumen durchaus sehr weitgehend kompensiert werden können.

Die Zunahme der Flächen der Wertkategorie V um 10.071 m<sup>2</sup> und der Flächen der Wertkategorie IV um 20.297 m<sup>2</sup> sind als die eigentlichen, wenn auch unterschiedlich gravierenden Eingriffe und Beeinträchtigungen anzusehen, die innerhalb des Geltungsbereiches nicht voll ausgeglichen werden können.

Da die Flächen der Wertkategorie IV überwiegend Sportflächen, Hausgärten und teildurchlässige Wegeflächen sind, erscheint für die eingriffsbedingte Wertverschlechterung ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 als angemessen, so dass sich eine Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche von 20.297 m<sup>2</sup> x 0,5 = 10.148,5 m<sup>2</sup> errechnen würde.

Die Zunahme an vollversiegelten Flächen ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen, da allenfalls eingriffsmindernde Maßnahmen durch die entsprechenden Festsetzungen erreicht werden, also 10.148,5 m<sup>2</sup> x 2 = 20.297 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ergibt sich somit eine Flächengröße für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches von gut zwei Hektar, wobei der ökologische Bestandswert der Fläche für Ersatzmaßnahmen hier unberücksichtigt bleiben musste.

Unter Bezug auf eine Mitteilung des Umweltministeriums des Landes Rheinland-Pfalz wird darauf hingewiesen, dass „mit der Änderung der Verwaltungsvorschrift „Landschaftsplanung in der Bauleitplanung“ der bisher angewendete Bewertungsrahmen der Bezirksregierung Rheinhessen aufgehoben wurde. Im übrigen ermöglicht die Änderung der Vorschrift den Kommunen, das Verfahren des Flächenausgleiches bei der Landschaftsplanung zu vereinfachen und zu

beschleunigen. Im Gegensatz zur bisherigen Regelung genügt es zukünftig, wenn die Ausgleichsmaßnahmen zwei Jahre nach Baubeginn in Angriff genommen werden.

Ersatz kann künftig bereits im Flächennutzungsplan an anderer Stelle vorbereitet werden, wenn dies bei kreisfreien Städten innerhalb des Gesamtgebietes der Kommune geschieht.

Angemessener Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt sind beispielsweise die Einrichtung von Grünanlagen, die Renaturierung von Flächen wie Gewerbebrachen, die Entsiegelung von Flächen oder Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser (Deutsches Architektenblatt Süd/West, 1993).

## **11 Bedeutsame abwägungsrelevante Eingaben aus der Öffentlichen Auslegung und ihre Würdigung**

### **11.1 Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems**

Folgende Eingaben wurden mit Schreiben vom 9. Juni 1994 (eingegangen 16. Juni 1994) unter Bezugnahme auf Stellungnahme vom 19. November 1992 vorgebracht:

- Die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises bezieht sich auf die im Rahmen der Flächennutzungsplanung abgegebene Landesplanerische Stellungnahme und dem dortigen Hinweis, dass die Anlage des Sportzentrums den Hochwasserabfluss beeinträchtigt. Gleichzeitig erkennt die Kreisverwaltung, dass seitens der Stadt die Problematik durch gutachterliche Prüfung erkannt und der erfolgte Eingriff ausgeglichen wird. Es besteht insofern kein Abwägungsbedarf. Des Weiteren ist die Kreisverwaltung nach wie vor der Auffassung, dass den Erfordernissen gem. § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 17 LPflG nicht vollständig Rechnung getragen wurde und hält dabei gleichzeitig die im Schreiben vom 19. November 1992 mitgeteilten landespflegerischen Bedenken aufrecht. Nach fachlicher Einschätzung der Kreisverwaltung stellt die Extensivierung der Wiesenfläche an der Kläranlage kein adäquater Ersatz für die entstehenden Beeinträchtigungen infolge des Flächenverbrauchs dar. Die Kreisverwaltung ist der Ansicht, dass die neu anzulegenden Grünstrukturen in ihrer Funktion nicht als so wertvoll einzustufen sind, dass insgesamt von einem funktionalen Ausgleich gesprochen werden kann. Des Weiteren werden Ausführungen über die Pflege der vorhandenen Wiesenfläche an der Kläranlage vermisst. Es wird eine Mitteilung der Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie angesprochen, die auf eine ehemals vorhandene intakte Streuobstwiese verweist. Dieser Obstbaumbestand sei im Zuge der Aufschüttung der Fläche gerodet und in den gegenwärtigen Zustand überführt worden. Die Kreisverwaltung ist der Ansicht, dass die Berechnung der Kompensationsmaßnahmen auf 1,9 ha Fläche außerhalb des Plangebietes um weitere 1.392 m<sup>2</sup> zu erhöhen ist. Diese in Abzug gebrachte Fläche resultierte aus der „rechtlichen Umwidmung“ einer als Wohngebiet festgesetzten Fläche in eine Streuobstwiese und stelle sowohl im fachlichen als auch im rechtlichen Sinne keine Kompensationsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dar. Zusammenfassend wird gefordert, dass - um den gesetzlichen Anforderun-

gen Rechnung zu tragen - Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen.

Zu den vorgebrachten Bedenken bezüglich der Ausgleichsfläche ist festzustellen, dass sich die Kreisverwaltung offensichtlich nicht mit den zur öffentlichen Auslegung übersandten Unterlagen auseinander gesetzt hat, sondern pauschal die vom 19. November 1992 erhobenen Bedenken aufrecht hält.

An keiner Stelle der offengelegten Unterlagen wird die - in früheren Entwürfen angedachte - Maßnahme der Extensivierung einer Wiesenfläche an der Kläranlage angesprochen.

Da die Kompensationsmaßnahme an der Kläranlage im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen ist, wurde weder eine Bewertung des Bestandes noch eine Zuordnungsfestsetzung erforderlich.

Die Auffassung der Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie bezüglich der „intakten Streuobstwiese“ wird nicht geteilt. Vormalig vorhanden waren mehrere Obst- und Nutzgärten im Bereich der vorhandenen und geplanten Sportflächen mit relativ intensiver Nutzung und Bodenpflege. Auf die Austragsgefahr, die von dieser Vornutzung ausgeht, wurde in der Begründung unter Ziffer 2.1.5.2 hingewiesen.

Es ist aber zutreffend, dass die „rechtliche Umwidmung“ einer als Wohngebiet festgesetzten Fläche in eine Streuobstwiese keine Kompensationsmaßnahme in der Bilanzierung (mehr) darstellt.

Im Rahmen der Abwägung, der die landespflegerischen Belange gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG unterzogen werden, sollten diese 1.392 m<sup>2</sup> ursprünglich positiv berücksichtigt bleiben. Es handelte sich dabei auch nicht um den gesamten Bereich, sondern nur um die als überbaubar festgesetzten Flächen des früheren Bebauungsplanes.

Diese, nun nicht mehr vollziehbare Nutzung, führt zu einem Erhalt der Obstbaumwiese und stellt damit im Sinne der Landespflege die Minderung eines ehemals zulässigen Eingriffs dar.

Dieser Berechnungssachverhalt liegt noch der Entwurfs-Begründung unter 5.4 zugrunde, wo die Flächengröße für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches in einer Größenordnung von 1,9 ha ermittelt wird.

Unter Beachtung dieser strittigen Frage, die auch nicht abschließend vom Oberverwaltungsgericht entschieden wurde, wird von der ursprünglich angedachten Berechnung Abstand genommen.

Die jetzt ermittelte Größe der Fläche für Ersatzmaßnahmen beläuft sich daher unter Ausklammerung der strittigen Fläche auf ca. zwei Hektar.

Gemäß § 4 des Landespflegegesetzes Rheinland-Pfalz werden Eingriffe in Natur und Landschaft folgendermaßen definiert: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzungen von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die im Landespflegerischen Planungsbeitrag stattgefundenen Konfliktanalyse stellt fest, dass durch die geplante Ausweisung des Planungsgebietes zur Bebauung Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes entstehen können. Gemäß § 4 LPfIG handelt es sich daher bei dem Vorhaben um einen Eingriff.

Die Betrachtung der Konfliktanalyse zeigt weiterhin, dass die aufgeführten Beeinträchtigungen sich im Hinblick auf die beabsichtigte anthropogene Nutzung nicht vermeiden lassen. Es besteht lediglich die Möglichkeit, einen Kompromiss zu finden, so dass trotz der Ausweisung von Bauflächen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich werden.

Der Städtebauliche Entwurf hat sich aus ökonomischen Gründen für die Überbauung dieser Flächen entschieden.

Die Möglichkeit der Vermeidung und Minimierung steht aus Sicht der Landespflege an erster Stelle. Erst nachdem alle möglichen Maßnahmen zur Minimierung erfolgt sind, wurden nicht weiter minimierbare Eingriffe auf ihre Ausgleichbarkeit hin geprüft und ersetzt.

Der Landespflegerischen Planungsbeitrag schlägt im einzelnen eine Reihe von Festsetzungen vor, die der Bebauungsplan im Rahmen seiner zur Verfügung stehenden Möglichkeiten übernommen hat, allerdings nicht in vollem Umfang.

Insbesondere problematisch stellt es sich bei der im Landespflegerischen Planungsbeitrag ermittelten Kompensationsfläche von ca. zwei Hektar dar.

Eine Fläche in diesem Ausmaß und mit den landespflegerisch erforderlichen Anforderungen kann die Stadt Lahnstein nicht vorhalten. Die gegebene Topographie als auch das verbleibende Flächenangebot in der Gemarkung erlauben es nicht, Kompensationsflächen vorzuhalten und als Ausgleich gegenüber einer neuen Bebauung einzusetzen.

Alle weiteren denkbaren Aufwendungen, die die Stadt verpflichten könnten, mit einem finanziellen Beitrag Ausgleichsflächen zu erwerben und Maßnahmen durchzuführen, erscheinen nur pro forma, um den Gesetzen genüge zu tun. Ein Ausgleich, so er denn erforderlich ist, lässt sich nicht in hinlänglich großer Entfernung zum Eingriffsort begründen.

Es wäre aber ebenso paradox, nur Teilflächen der Sportanlage zu bebauen und den Ausgleich als (weiterhin) freizuhalten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes vorzusehen. Dies würde in höchstem Maße den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als auch den Anforderungen einer wirtschaftlichen Erschließung widersprechen. Der Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach mit Grund- und Boden sparsam umgegangen werden soll, beinhaltet auch, dass nach städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten zur Verfügung stehende Bauflächen als solche genutzt werden sollen und nicht, um sie zu einem Torso aus hälftigem Baugebiet und freizuhaltenen Kompensationsflächen werden zu lassen.

Gemäß § 17 Abs. 4 LPfIG ist darzulegen, aus welchen Gründen von den Zielvorstellungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages abgewichen wird und wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen. Die Landespflegerischen Zielvorstellungen geben dem anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft sowie notwendige Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen an sowie Flächen, auf denen im Einzelnen zu bestimmende Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung der Landschaft durchzuführen sind.

Die Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, unterliegen gem. § 8

a BNatSchG der Abwägung nach § 1 – und jetzt auch § 1 a – des Baugesetzbuches.

Nach dem Gesetzeswortlaut soll in der Abwägung entschieden werden. § 1 Abs. 6 BauGB besagt, dass die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dieser Vorgang ist vom Gebot zur gerechten Abwägung bestimmt. Dazu gehört auch, dass sich die Gemeinde innerhalb des gesetzlichen Rahmens in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des Einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines Anderen entscheiden kann.

Insbesondere macht der zwischenzeitlich eingeschobene § 1 a des Baugesetzbuches in Abs. 3 deutlich, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Auch sind in die Abwägung auch andere Belange einzustellen als einzig und allein die der Landespflege. So muss auch berücksichtigt werden, dass die Ausgleichsflächen und -maßnahmen einer Finanzierung bedürfen. Damit erhöhen sich die ohnehin beträchtlichen Baukosten in nicht unbedeutender Höhe - und es entsteht ein darüber hinaus ein großer Pflege- und Verwaltungsaufwand für die zusätzlichen Grünflächen.

Es sollte auch nicht missverstanden werden, dass der Landespflegerische Planungsbeitrag keinesfalls dazu dient, die dort vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen in den Bebauungsplan zu übernehmen und dort als verbindliche Festsetzung auszuarbeiten.

Das OVG NW hat mit Urteil vom 28. Juni 1995 entschieden: Nach § 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist in der Bauleitplanung über die Festsetzung zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden. Diese Abwägung richtet sich nach den Kriterien, die auch sonst für die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB maßgeblich sind. Geht der Plangeber bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes jedoch davon aus, dass die Festlegungen von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzpflichten striktes Recht ist, die nach dem Plankonzept möglichen Maßnahmen mithin auch festgesetzt werden müssen, führt dies zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes.

Daher sind die vorgeschlagenen Maßnahmen sehr wohl diskutiert und in die Abwägung eingestellt worden. Dass die bei Umsetzung der Maßnahme entstehenden Kosten auch ein Aspekt ist, der von der Gemeinde berücksichtigt werden muss, darf nicht als minderwertig abgetan werden. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt den Belangen von Natur und Landschaft - wie allen in die Abwägung einzustellenden Belangen - kein abstrakter Vorrang vor den in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen zu (BVerwG-Beschluss vom 31. Januar 1997).

Die Naturschutzbelange sind Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung. Sie müssen sich mit den gegenläufigen Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung messen lassen, und zwar entsprechend dem ihnen in der konkreten Planungssituation zukommenden Gewicht. Dies stellen § 1

Abs. 5 Nr. 7 und § 1 a BauGB nunmehr ausdrücklich klar (Bundestagsdrucksache 13/6392).

Auch ist es zwischenzeitlich allgemein anerkannte Rechtsauffassung, dass eine vollständige Kompensation des Eingriffes nicht erforderlich ist. Vielmehr ist über die Kompensation abwägend zu entscheiden, wobei sogar - wie höchststrichlerlich entschieden - ein „Abwägungsausfall“ anzunehmen ist, wenn die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag ohne vollzogene Abwägung in vollem Umfang übernommen werden. Insoweit müssen die Forderungen der Unteren Landespflegebehörde hinsichtlich einer vollständigen Kompensation zurückgewiesen werden.

Dabei ist als Grundlage der Abwägung über den nach der Eingriffsregelung vorzusehenden Ausgleich eine Bewertung der funktionalen Störungen im ökologischen Wirkungsgefüge des Naturhaushalts sowie der (optischen) Störungen im Beziehungsgefüge des Landschaftsbildes vorzunehmen und in Relation zu setzen zu den ausgleichenden Wirkungen der einzelnen auf einen Ausgleich abzielenden Maßnahmen.

Für eine derartige Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung gibt es keine bindenden rechtlichen Vorgaben. Ebenso fehlt es an einem allgemein anerkannten fachlichen Bewertungsverfahren, das für sich in Anspruch nehmen kann, fachwissenschaftlich exakte Aussagen über die quantitativen und qualitativen Elemente der Bewertung zu liefern. Die derzeitige Situation der Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichssituation ist vielmehr gekennzeichnet durch Unsicherheiten und erhebliche Differenzen sowohl bei den Bewertungsgrundlagen als auch den einzelnen Wertansätzen.

Daher muss in diesem Zusammenhang die Frage gestellt werden, ob die ausschließlich nach landespflegerischen Gesichtspunkten errechneten Kompensationserfordernisse uneingeschränkt als Maßgabe zu übernehmen sind. Da es in Rheinland-Pfalz keine gesetzlichen Weisungen gibt, mit welchen Faktoren die einzelnen beeinträchtigten Flächen zu multiplizieren sind, bleibt auch hier ein Abwägungsspielraum erhalten.

So geht der Landespflegerische Planungsbeitrag davon aus, dass nach Vollzug der Bebauung die vorhandenen ökologischen Werte zerstört sind. In einem gewissen Grad wird verkannt, dass auch im Baugebiet neben den Gebäuden und der notwendigen Versiegelung ausreichende Flächen unversiegelt bleiben und grünordnerisch gestaltet werden. Der Bebauungsplan greift mit seinen Festsetzungen dabei zum Teil weit in die persönlichen Freiheiten des Einzelnen, indem er vorschreibt, welche Gehölze auf großen Teilen der Grundstücksflächen anzupflanzen sind.

Der Eingriff in Natur und Landschaft, mit dem neues Bauland geschaffen werden soll, steht in dieser Situation weitaus hinter den vorgebrachten Belangen, deren Quantifizierung durch Flächenfaktoren weder hinreichend begründet noch rechtlich belegbar ist. Dieser Auffassung, womit die Erschließung von Gewerbebauflächen vom Grund her verhindert, zumindest aber erheblich erschwert und verteuert werden soll, wird entschieden widersprochen. Die im Gebiet- und damit auch von den künftigen Bauherrn - durchzuführenden Maßnahmen tragen bereits zu einer größtmöglichen Schonung der Landschaft bei und stehen den von der Landespflegebehörde nicht quantifizierten „Schädigungen“ entgegen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zielt die Einbindung der Eingriffsregelung in die bauleitplanerische Abwägung darauf ab, dass auf den sich anbahnenden Konflikt unterschiedlicher Interessen der Planziele einerseits und der damit verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft andererseits konzeptionell geantwortet wird. Im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft geht es mithin zunächst darum, schon bei der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung dem Integritätsinteresse von Natur und Landschaft abwägend Rechnung zu tragen, das heißt, bei der Erarbeitung des Plankonzepts Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Eingriffe erst gar nicht auftreten zu lassen, soweit dies bei sachgerechter Abwägung mit den Planzielen und den übrigen betroffenen Belangen vereinbar ist.

In diesem Sinne werden schon die Planfestsetzungen, die als Eingriff zu qualifizierende Veränderungen der natürlichen Gegebenheit zulassen, abwägend auf einen naturschonenden Standort und einen naturschonende Ausgestaltung ausgerichtet.

Wie die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung dem Integritätsinteresse und dem Kompensationsinteresse Rechnung trägt, bleibt letztlich ihrer eigenverantwortlich auszuübenden planerischen Gestaltungsfreiheit überlassen. Entscheidend für die hinreichende, den Abwägungserfordernissen Rechnung tragende Beachtung des Integritätsinteresses ist allein, ob - konkret zu benennende - hinreichend gewichtige gegenläufige Interessen die Beeinträchtigungen natürlicher Gegebenheiten durch die vom Plan zugelassenen neuen Bodennutzungen gerechtfertigt erscheinen lassen und bei verbleibenden Beeinträchtigungen ein im Ergebnis hinreichender Ausgleich gewährleistet ist.

Es ist nicht zutreffend, dass „Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe“ weder konkret gesucht noch ausgeführt werden sollen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind eine Reihe von Maßnahmen zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen getroffen worden, insbesondere in Form von Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Dass ein darüber hinausgehender Teil der im Landespflegerischen Planungsbeitrag errechneten Kompensationsmasse nicht umgesetzt wird, liegt in der Begründung der gesetzlich vorgeschriebenen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Gegen diesen Abwägungsgrundsatz wird auch nicht verstoßen, weil ein Belang - in diesem Fall finanzielle Aspekte - ein Übergewicht erhalten hätte. Im Rahmen der Abwägung ist es geboten, die verschiedenen Belange gegeneinander und untereinander zu gewichten. Dabei darf natürlich die Bedeutung der betroffenen Belange nicht verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in keiner Weise vorgenommen werden, der zu objektiven Gewichtungen einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die Planung zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung des anderen Belanges entscheidet. Sicherlich hätte die Landespflegebehörde keinen Verstoß gegen den Abwägungsgrundsatz gerügt, wenn die ökologischen Belange ein Übergewicht erhalten und in den Vordergrund gestellt wären.

Bereits im Bebauungsplan selbst hat schon eine Abwägung mit den Zielvorstellungen der Landespflege stattgefunden. Dies wird insbesondere durch die

Planungsabsichten der Stadt dokumentiert, die bis ins Jahr 1970 zurückgehen. Mit den damaligen Entscheidungen wurde eine Standortfestlegung getroffen, die auch in Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde geschah und sich seit 1979 im Flächennutzungsplan mit einer Darstellung als „Sondergebiet: Sportzentrum“ niederschlägt.

Maßgebliche Faktoren für diese Standortfestlegung waren die ebene Topographie und die Bündelung mit vorhandenen und geplanten Einrichtungen, wie Schulen, Hallenbad, Tennisanlage, Freizeitgarten, Spielplatz, Uferpromenade und Minigolfplatz. Die Möglichkeiten zur Errichtung bzw. Erweiterung von Stellplätzen und deren Lage in ausreichendem Abstand zur nächsten Wohnbebauung zählen ebenfalls positiv für den gewählten Standort.

Darüber hinaus stellt die leichte Erreichbarkeit des Sportzentrums auch fußläufig oder mit dem Rad einen Faktor dar, die die Standortalternativen auf den „Höhen“ nicht bieten können. Auch darf hier nicht vernachlässigt werden, dass die Errichtung von Sportanlagen in bewegter topographischer Lage – sofern überhaupt möglich – zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen würde, die aus landespflegerischer Sicht sogar schwerwiegender zu beurteilen wären als der Standort in der Rheinanlage.

Der Bau des Sportzentrums soll dem vereinsgebundenen und ungebundenen Breitensport sowie der passiven und aktiven Erholungsnutzung der Bevölkerung dienen. Durch seine Gestaltung soll der Bereich breiten Bevölkerungsschichten zugänglich gemacht werden.

Darüber hinaus ist der Bau des Sportzentrums auch für die gesamte Stadtentwicklung von großer Bedeutung. Bestehende Sportplätze werden in naher Zukunft durch eine Reihe von ebenso dringlichen Baumaßnahmen entfallen.

So wird der bestehende Rasensportplatz an der nördlichen Gemarkungsgrenze zu Koblenz über den Bebauungsplan Nr. 29 – Gewerbepark Hermsdorfer Straße - einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, da es sich bei diesen Flächen um ein optimal verkehrlich angebundenes Gebiet handelt; gegenwärtig wird das Bodenordnungsverfahren durchgeführt. Einer Nutzung des Sportplatzes „Kränchen“ sind aufgrund zwischenzeitlich herangerückter Wohnbebauung strenge Grenzen gesetzt. Der Sportplatz am „Victoria-Brunnen“ liegt nach der am 1. Januar 1996 in Kraft getretenen Verordnung hälftig im Überschwemmungsgebiet des Rheins.

Die Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, hier insbesondere die Belange von Sport, Freizeit und Erholung für möglichst breite Bevölkerungsschichten, gehören gem. § 1 BauGB zu den gleichrangigen Belangen, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind.

Gleichrangig damit sind auch die landespflegerischen Entwicklungsziele, die ungeachtet der tatsächlichen und geplanten Nutzungen eine „hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz“ erkennen und eine Entwicklung von Auenbereichen mit vorhandener Gehölzausstattung, eine Extensivierung der Nutzungen und die Förderung parkartiger Gehölzbestände zur Sicherung des Bestandes für auentypische Vögel wie Spechte und Pirol fordern.

Die Beachtung und Einhaltung dieser grundsätzlichen Ziele steht in seit über dreißig Jahren gefestigter Planungsabsicht zur Nutzung dieser Fläche als Sportzentrum entgegen. Als gleichrangiger Belang gegenüber den sozialen und

kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung erhalten die grundsätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB ein geringeres Gewicht und werden daher zurückgestellt.

In Kenntnis dieser Umstände hat die Untere Landespflegebehörde ihr Zielkonzept an die Berücksichtigung der Planungsvorgaben angepasst und fordert u.a. eine Vernetzung des Gartengeländes mit den Rheinuferbereichen, eine Minimierung der Eingriffe, eine geringst mögliche Versiegelung und eine Eingrünung der Sportflächen.

Der Landespflegerische Planungsbeitrag geht sehr ausführlich auf diese Forderungen und ihre Wirkungen ein. In einer umfangreichen tabellarischen Flächenbilanzierung werden die Eingriffe den Veränderungen durch die Planung gegenübergestellt. Unter Planungen sind aber nicht nur die Veränderungen durch die baulichen Anlagen des Sportzentrums zu nennen, sondern auch eine Vielzahl von Maßnahmen innerhalb des Gebietes, die zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe beitragen. So wird deutlich, dass beispielsweise Flächen mit hoher ökologischer Wertigkeit durch den Bau des Sportzentrums nicht abnehmen, sondern in der Bilanzierung sogar um 2.270 m<sup>2</sup> zunehmen. Positiv ist ebenfalls die für den Planungsbereich besonders wichtige Zunahme an Gehölz- und Baumpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Arten zu bewerten. Auch hier ergibt sich ein Mehr an Gehölzpflanzungen von 13.357 m<sup>2</sup> gegenüber dem Bestand. Allerdings nehmen Flächen mit mittlerer ökologischer Wertigkeit (Obstgärten und Ruderalflächen) um 22,7 % ab, da sie in Flächen der Wertkategorie IV (Sportflächen, Spiel- und Liegewiesen, Hausgärten) umgewidmet werden.

Ungeachtet dessen errechnet der Landespflegerische Planungsbeitrag ein Defizit in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung von ca. zwei Hektar, das heißt, dass selbst nach Abzug der im Gebiet umzusetzenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein Bedarf an landespflegerischen Maßnahmen in dieser Größenordnung steht.

Die umfassende Diskussion über das Vorhaben „Sportzentrum“ auf der Grundlage der planerischerseits vorgelegten Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Analysen hat gezeigt, dass sich die städtischen Gremien eingehend sowohl mit der Standortwahl als auch den damit verbundenen Konsequenzen auseinandergesetzt haben. Die Entscheidung ist in Abwägung aller relevanten Faktoren und Aspekten für die Lage am Rheinufer erfolgt – auch in bewusster Kenntnis über die Inanspruchnahme zum Teil landespflegerisch wertvoller Strukturen und Flächen. Es wurde erreicht, dass die geplanten Nutzungen des Sportzentrums in umweltverträglicher Art und Weise in die vorhandene Auenlandschaft eingefügt wurden, ohne dass die bestehende Vernetzung beeinträchtigt oder sogar zerstört wird. Mit einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen wurde eine Minimierung des zu erwartenden Eingriffs erreicht, bis hin zu Aussagen über die Befestigung von Flächen sowie Anpflanzung von Gehölzen.

Ohne die Konzeption des Sportzentrums als zusammenhängende Fläche für eine vielfältige Freizeitgestaltung zu beschneiden, lassen sich die geforderten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Gebiet selbst nicht mehr maximieren. Die geplanten Nutzungen im Zusammenspiel mit den festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzungsaufgaben stellen ein optimiertes Zusammenspiel zwischen den Belangen der Natur- und Stadtplanung dar. Das errechnete, über die

getroffenen Festsetzungen hinausgehende Defizit von zwei Hektar würde sich im Plangebiet nur umsetzen lassen, indem auf einzelne Nutzungen des Sportzentrums verzichtet wird und der Eingriff dadurch minimiert und Flächen frei werden für Ausgleichsmaßnahmen. Eine solche Vorgehensweise würde jedoch dem gesamten Konzept entgegenstehen, welches auf eine gebündelte Nutzung zu sportlichen Nutzungen und Freizeitgestaltung abzielt.

Es wurden ausreichende Bemühungen vorgenommen, Kompensationsflächen zu finden und ökologisch aufzuwerten. Im Herbst 1998 waren Untersuchungen getätigt worden, um solche Flächen zu finden. Hierzu wurde von einem Landespfleger, der die Anforderungen des § 17 a LPflG erfüllt, der Landschaftsplan sowie der Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein bezüglich entsprechender Informationen ausgewertet. Darüber hinaus wurden Farbluftbilder zur Auswertung zur Verfügung gestellt. Wesentliche Informationen lieferte der Landschaftsplan, der in der Karte „Arten und Biotopschutz“ u.a. erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Vorbelastungen aufzeigt und auch Ziele für die Entwicklung dieser defizitären Flächen nennt. Die Flächen, die sich aufgrund der Kartenauswertung als potenziell geeignet darstellten, wurden anschließend in einer Begehung auf ihre tatsächliche, aktuelle Eignung hin überprüft.

Als weniger nützlich bei der Suche hatte sich eine Karte erwiesen, die die Flächen der Landwirtschaft kennzeichnet, welche aus der Nutzung genommen und zukünftig für Kompensationsmaßnahmen „freigegeben“ werden sollen. Diese Karte war in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaftskammer und deren Mitglieder entstanden - wobei bei diesen Absprachen ein Vertreter der Unteren Landespflegebehörde zugegen war. Beim Abgleich mit den Informationen des Landschaftsplaners sowie nach Begehung erwiesen sich diese Flächen zum überwiegenden Teil als bereits jetzt „wertvoll“ bis „sehr wertvoll“ im Sinne der Zielsetzung des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Der beauftragte Landespfleger kam zu dem Ergebnis, dass diese Flächen für Kompensationsmaßnahmen nicht geeignet waren.

Im Hinblick auf das Bestreben, die funktionale Beziehung zum Eingriff nicht vollkommen außer Acht zu lassen, wurde die Flächensuche im Nahbereich des Eingriffsortes, also im Siedlungsgebiet Lahnsteins, begonnen. Allerdings - so stellt der Landespfleger fest - hat die Suche ergeben, dass derzeit in diesem Talraum keine geeigneten Flächen für Maßnahmen verfügbar sind. Es können hier nur punktuelle Maßnahmen - also Baum- bzw. Gehölzanpflanzungen - in einigen Straßenräumen vorgeschlagen werden. Von diesen Möglichkeiten wurde bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 22 - Entlastungsstraße Gebrauch gemacht, zumal diese Maßnahmen auch im ursächlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsbebauungsplan stehen.

Es wird also nicht geleugnet, dass es sich bei der Umsetzung des Baugebietes um einen gemäß § 4 LPflG definierten „Eingriff“ handelt. Die im Landespflegeischen Planungsbeitrag stattgefundenen Konfliktanalyse stellt fest, dass durch die geplante Ausweisung zur Bebauung Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entstehen können. Die Betrachtung zeigt weiterhin, dass diese Beeinträchtigung sich im Hinblick auf die beabsichtigte anthropogene Nutzung nicht vermeiden lassen. Es gilt daher, einen Kompromiss zu finden, so dass trotz der Ausweisung von Baugebietsflächen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich werden.

Die Stadt Lahnstein sieht unter Berücksichtigung und Abwägung aller Belange keine Möglichkeit, die für die gesamte Stadtentwicklung notwendige Realisierung des Sportzentrums zurückzustellen, um Forderungen nach erhöhten Ausgleichsmaßnahmen zu erfüllen. Die zum Teil berechtigten Belange der Landespflege müssen daher hinter anderen Belangen zurücktreten, weil sie in der Gesamtbetrachtung eine geringere Gewichtung erhalten.

Nach Berücksichtigung aller Belange, die nach Lage der Dinge in die Abwägung eingestellt werden müssen, sowie nach vollzogener objektiver Gewichtung der einzelnen Belange gegeneinander und untereinander, entscheidet sich die Stadt Lahnstein für eine Zurückweisung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Unteren Landespflegebehörde. Eine Änderung des Planentwurfes in der öffentlich ausgelegten Fassung wird daher nicht vorgenommen.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 29. Januar 2002 mehrheitlich bei sechs Gegenstimmen und drei Enthaltungen im Rahmen der Abwägung entschieden, dass zur aufrechtgehaltenen früheren Stellungnahme auf die Abwägung vom 12. Juli 1993 verwiesen und dass die Forderung nach einer vollständigen Kompensierung des Eingriffs durch zusätzliche Ausgleichsflächen in einer Größe von ca. zwei Hektar begründet zurückgewiesen wird.

## **11.2 Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft**

Folgende Eingaben wurden mit Schreiben vom 11. Mai 1994 (eingegangen 16. Mai 1994) und Bezugnahme auf Stellungnahme vom 12. November 1992 vorgebracht:

- Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Montabaur wiederholt die Bedenken und Anregungen aus der früheren Stellungnahme und fügt hinzu, dass die Versickerung von Oberflächenwasser nur unter Ausnutzung der belebten Bodenzone erfolgen darf. Rigolen, Sickerschächte, Sickerstränge usw. seien nicht zulässig.

Die Bedenken und Anregungen des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA) vom 12. November 1992 wurden bereits in der Sitzung des Stadtrates am 12. Juli 1993 beraten. Es wurde damals festgehalten, dass unter Beachtung der Hinweise des StAWA die Zurücknahme der Bedenken in Aussicht gestellt wurde.

Den vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurde weitgehend Rechnung getragen.

Die in der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft zitierte neue Rechtsverordnung, mit der die Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes weiter landeinwärts zu liegen kommt, ist noch nicht in Kraft getreten. Ausweislich der nach wie vor geltenden gesetzlichen Hochwasserlinie (westlich des Hallenbades) liegt das Plangebiet zwar teilweise im Überschwemmungsgebiet, nicht jedoch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Dieser Sachverhalt hat sich nach der am 1. Januar 1996 in Kraft getretenen Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes am Rhein geändert.

Da es dem Bebauungsplan allein nicht obliegt, Festsetzungen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses zu treffen, wurde zwischenzeitlich ein Antrag auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung an die Obere Wasserbehörde bei der Bezirksregierung Koblenz gestellt. Grundlage dieses Antrages ist eine von der Stadt Lahnstein in Auftrag gegebene Hochwasseruntersuchung im Jahr 1988 sowie deren Nachtrag vom August 1992. Die beiden Gutachten sind auch Bestandteil der öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Unterlagen.

Die übrigen Bedenken und Anregungen aus dem Schreiben vom 12. November 1992 wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und umgesetzt. So ist die geforderte Abflussmulde in Verlängerung des Tennenspielfeldes den offengelegten Unterlagen eindeutig zu entnehmen. Es ist daher unverständlich, dass seitens des StAWA weiterhin diese Forderung aufrecht gehalten wird.

Als Konsequenz auf die seitens des StAWA empfohlene zentrale Muldenversickerung der unbelasteten Oberflächenwässer wurde in der Abwägung formuliert, dass Oberflächen- und Sickerwasser über Draingräben, Mulden-Rigolensysteme sowie Sickergruben dem Baugrund zugeführt werden. Dies ist nach der erneuten Stellungnahme vom 11. Mai 1994 nicht zulässig.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass das Oberflächenwasser von befestigten Platz- und Wegeflächen möglichst in tangierenden Vegetationsflächen flächig zu versickern sei. Der Einbau ergänzender Mulden-Rigolensysteme mit Anschluss an Sickerschächte oder das Kanalsystem sei zulässig.

Diese ergänzende Bestimmung, die als unterstützender Hinweis der eigentlichen Festsetzung zu sehen ist, wird aufgrund der Bedenken des StAWA in Text und Begründung ersatzlos gestrichen. Da sich am eigentlichen Charakter der Festsetzung durch den Wegfall des Zusatzes nichts ändert, wird dies als redaktionelle Änderung verstanden, welche keine erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erforderlich macht.

Den Empfehlungen und Hinweisen zur Altablagerung wurde zwischenzeitlich gefolgt.

Da im Zuge der Baumaßnahme „Sportzentrum“ Erdbewegungen und Abtragungen vorgenommen werden müssen, wird die Altablagerungs-Verdachtsfläche zum größten Teil abgetragen bzw. dahingehend überprüft, dass zukünftig von keinem Gefährdungspotenzial ausgegangen werden kann.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 28. November 1994 mit vierundzwanzig Stimmen bei acht Gegenstimmen im Rahmen der Abwägung entschieden, dass zur aufrecht gehaltenen Stellungnahme vom 12. November 1992 auf die Abwägung des Stadtrates vom 12. Juli 1993 verwiesen wird, dass bezüglich der Aufschüttungen und Abtragungen ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 89 Abs. 2 LWG (Landeswassergesetz) bei der Oberen Wasserbehörde gestellt<sup>2</sup> wurde, dass den neuerlich vorgebrachten Bedenken wegen Unzulässigkeit von Rigolen, Sickerschächten, Sickerstränge usw. im Bebauungsplan durch ersatzloses Streichen des entsprechenden Hinweises gefolgt wird und dass bezüglich der Altablagerungs-Verdachtsfläche kein Handlungsbedarf

---

<sup>2</sup> Der Antrag wurde zwischenzeitlich positiv beschieden.

besteht, da diese Flächen im Zuge der Baumaßnahme größtenteils abgetragen werden.

### 11.3 Eingabe des [REDACTED]

Folgende Eingaben wurden mit Niederschrift vom 29. Juni 1994 vorgebracht:

- [REDACTED] erhebt Bedenken gegen die „Nutzungsänderung“ seines Grundstücks Schillerstraße, hinter dem Anwesen 1a bis 1c. Er legt Wert darauf, dass das Gelände weiterhin als Bauland und nicht als Obstwiese erhalten bleibt, da es seit 1967 als Bauland bewertet und versteuert würde.

Mit Datum vom 30. Dezember 1998 hat der Antragsteller ein Normenkontrollantrag beim Oberverwaltungsgericht (OVG) Koblenz eingereicht, in dem beantragt wurde, festzustellen, dass der Bebauungsplan insgesamt nicht ist.

Im Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan Nr. 18 - Sportzentrum im Stadtteil Niederlahnstein – wurde am 28. Januar 2000 vom Oberverwaltungsgericht (OVG) Rheinland-Pfalz in Koblenz das Urteil verkündet.

Das Begehren des Antragstellers, den Bebauungsplan für „nichtig“ zu erklären, wurde zurückgewiesen.

Dabei ging es bei dem Antrag im Grunde nicht um die Sportanlagen an sich, sondern um die Bebauungsmöglichkeiten der am Rande gelegenen Grundstücke, die der Bebauungsplan aus verschiedenen Gründen ausschloss.

Der Antragsteller hatte daraufhin nicht nur die ihn selbst betreffende Planung gerügt, sondern auch eine Reihe anderer Fehler gemutmaßt.

Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz hat dem Antragsteller in keinem der vorgebrachten Punkte recht gegeben. Es hat allerdings bei der Prüfung des Bebauungsplanes einen anderen Mangel festgestellt, der aus einem formellen Fehler bei der Festlegung von Ausgleichsflächen resultierte. Allerdings hat das Gericht diesen Mangel als nicht so erheblich angesehen, als dass er nicht heilbar wäre. Daher wurde der Bebauungsplan nicht für nichtig erklärt, sondern für unwirksam, was die Möglichkeit eröffnet, das Verfahren im Anschluss an den geheilten Fehler durch Ergänzung fortzusetzen und den Plan wieder in Kraft zu setzen. Aus diesem Grund wurde im Urteil auch gleichzeitig eine Revisionsmöglichkeit ausgeschlossen.

Dem wollte sich der Antragsteller offenbar nicht beugen, sondern reichte beim Bundesverwaltungsgericht (BVG) in Berlin eine Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision ein. Von dort aus hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichtes beschlossen, dass die Beschwerde des Antragstellers zurückgewiesen wird. Die Auffassung des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz als auch der Stadt Lahnstein wurde nochmals bestätigt und die Gründe, die zur Planung geführt hatten, als „beachtlich und gewichtig“ bezeichnet.

Der Antragsteller hatte bereits am 11. Januar 2000 - noch vor der Urteilsverkündung des OVG - eine Bauvoranfrage über die Errichtung von acht Wohngebäuden auf seinem Grundstück gestellt.

Da der Bebauungsplan zwei Wochen später nicht in seinem Sinne für „nichtig“ erklärt wurde, blieb der erwartete positive Bescheid aus.

Gegen den Zurückstellungsbescheid vom 7. Februar 2000 legte der Antragsteller erneut Widerspruch ein und versuchte gleichzeitig, die geforderte Bau-

genehmigung zu erhalten, indem er auf das seines Erachtens zu seinen Gunsten ausgehende Revisionsverfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht Berlin hinwies sowie die damit verbundenen Kosten und eventuell geltend zu machenden Amtshaftungsansprüche.

Nach den für den Antragsteller negativ entschiedenen Urteile des OVG und BVG drängte er nun auf eine „einvernehmliche Beilegung der Angelegenheit“ und verknüpfte dies mit anderen Verfahren, beispielsweise der Baulandumlegung im Gewerbepark Hermsdorfer Straße, der Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahme „An der grünen Bank“ und einer Grundstücksarrondierung in 'Lahnstein auf der Höhe', in denen die Stadt auf ihn angewiesen wäre.

Dennoch wolle er, „trotz leider negativer Erfahrung mit der Stadt Lahnstein in der Vergangenheit an seiner Bereitschaft festhalten, mit der Stadt konstruktiv und unter Vermeidung gerichtlicher Auseinandersetzungen zusammenarbeiten“.

Eine Verhandlungsbereitschaft - ganz gleich in welchem Zusammenhang - solle allerdings nur dann aufkommen, wenn auch die Stadt zu Zugeständnissen bereit ist.

In seinem letzten Schreiben vom 14. Mai 2001 erhofft sich der Antragsteller erneut „auch einmal ein Entgegenkommen seitens der Stadt Lahnstein und zwar insbesondere im Zusammenhang mit seinem Grundstück an der Schillerschule“ und schlägt vor, „dass der Bauausschuss der Stadt Lahnstein die Verwaltung anweist, die Bauvoranfrage positiv zu bescheiden“.

Als Beleg für die Machbarkeit fügte er eine gutachtliche Stellungnahme mit schalltechnischen Voruntersuchungen bei und das Angebot,

- eine Fläche zur Verfügung zu stellen, auf der die Stadt Lahnstein Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzungen oder Ähnliches) vornehmen und unterhalten kann, ohne dass hierfür ein Nutzungsentgelt zu entrichten sei und
- desweiteren zu erklären, nicht mehr im Wege der Anfechtung gegen die städtische Bauleitplanung „Sportzentrum Niederlahnstein“ vorzugehen und sein Einverständnis bezüglich einer öffentlich-rechtlichen Sicherung der Akzeptanz der Sportanlage zu versichern.

Die Bedenken des [REDACTED] sind vom Grundsatz her deckungsgleich mit seinem Schreiben vom 17. März 1992. Der Stadtrat hatte sich in der Sitzung vom 12. Juli 1993 bereits mit dieser Problematik befasst und beschlossen, dem Vorbringen nicht stattzugeben.

Die genannten Grundstücke sind im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt sowie als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“.

Von einer Bebauung der Flurstücke soll insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sowie auch aus landschaftspflegerischen Gründen abgesehen werden.

Die Flurstücke grenzen mit Abständen von etwa fünf Meter zum Handball-Kleinspielfeld, mit etwa zwanzig Meter zum Trainings- und Ausweichfeld und etwa neunzig Meter zur Kampfbahn an. Diese Entfernungen sind, wie es das Gutachten des schalltechnischen Ing. Büros Paul Pies belegt, nicht ausreichend, um den notwendigen Schallschutz zu gewährleisten. Insbesondere zu den

Abendzeiten werden die zulässigen Werte weit überschritten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 zu beachten sind, können auf diesen Flurstücken nicht gewahrt werden.

Aus landespflegerischen Gründen ist ein Eingriff in die bestehende Streuobstwiese, die sich auf diesen Flurstücken befindet, als gravierend zu bewerten. Die Fläche mit der Kennung 7 B weist eine große Vielfalt von Obstgehölzarten auf. Aus landespflegerischer Sicht ist eine Bebauung daher nur möglich, wenn der Eingriff durch entsprechend gleichwertige Maßnahmen ausgeglichen wird, das heißt, die Aufwertung einer mindestens gleichgroßen Fläche vom Acker zur Streuobstwiese vorgenommen wird.

Die immissionsschutzrechtlichen und landespflegerische Problematik, gleichermaßen auf diese Flurstücke einwirkend, lassen in der Abwägung öffentlicher und privater Belange nur zu dem Ergebnis führen, dass der gegenwärtige Zustand festgeschrieben und von einer Bebauung Abstand genommen wird.

Der angesprochene Bebauungsplan „In der Mark“, der die Flächen als Baugebiet festsetzte, ist für die Beurteilung von Bauvorhaben nicht mehr maßgebend. Dieser, am 20. Juni 1960 bekannt gemachte Bebauungsplan wurde 1989 nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz vom 9. August 1989 wegen formaler fehlender Ausfertigung - wie der weitaus größte Teil aller Bebauungspläne in Rheinland-Pfalz - für unwirksam erkannt. Das OVG Rheinland-Pfalz hatte festgestellt, dass das Rechtsstaatsprinzip gebietet, nach Abschluss aller erforderlichen Verfahrensschritte unmittelbar vor der Verkündung der Genehmigung die Ausfertigung des Bebauungsplanes vorzunehmen. Dieser Anforderung genügt der Bebauungsplan „In der Mark“ nicht, so dass demzufolge die Nichtigkeit dieses Planes anzunehmen ist. Die Bezirksregierung Koblenz hat daher in Abstimmung mit dem Ministerium der Finanzen im Schreiben vom 5. Juni 1992 alle Gemeinden im Regierungsbezirk angehalten, ihre Bebauungspläne auf eine derartige Nichtigkeit zu prüfen und diese Bebauungspläne ggfls. durch Wiederholung der erforderlichen Verfahrensschritte zu heilen. Vorliegend haben die aktuellen Planungsvorstellungen der Stadt Lahnstein, diese Flächen der Nutzung als Sportzentrum zuzuführen, dazu geführt, dass die ehemaligen Planungsvorstellungen einer Wohnbebauung aus Gründen des Immissions- und Landschaftsschutzes nicht mehr weiterverfolgt werden.

Es ist zutreffend, dass das Grundstück als Bauland bewertet und versteuert wurde. Die Grundstücke wurden im Jahre 1990 zu einmaligen Kanalbeiträgen herangezogen (zwölf Einzelbescheide über 12.865,89 Euro). Grundlage für die Veranlagung war die Tatsache, dass die Grundstücke kanalmäßig erschlossen sind. Des weiteren wurde 1975 Grundsteuer in Höhe von 6.743,51 Euro und wiederkehrende Oberflächenwasserbeiträge in Höhe von 6.128,90 Euro erhoben.

Im Rahmen der Ausübung ihrer Planungshoheit ist der Gemeinde möglich, die in Rede stehenden Flurstücke durch den Bebauungsplan Nr. 18 als Grünfläche festzusetzen. Eine diesbezügliche Entschädigungspflicht entsteht nur dann, wenn Eigentümer im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben. Diese können eine angemessene

Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung des alten Planes an Wert verlieren.

Ein solches Verfahren wurde vom Antragsteller zwischenzeitlich angeregt, aber mit Beschluss der Bezirksregierung Koblenz vom 25. Juni 1998 abschlägig beschieden. Das Verfahren in der nächsten Instanz beim Landgericht Koblenz wurde durch Zurückzug des Antrags im September 1998 beendet.

Die Bezirksregierung Koblenz führt in ihrem Beschluss aus, dass ein Entschädigungsanspruch aus Planschadenrecht nicht gegeben sei. Die Tatsache, dass der Antragsteller während der Siebenjahresfrist von einer unterstellten Bebauungsmöglichkeiten keinen Gebrauch gemacht hat, sei ihm nach gesetzgeberischen Willen selbst zuzurechnen.

Die Gründe, die bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplan dazu geführt hatten, keine Bebauung auf den Grundstücken des Antragstellers zuzulassen, waren vielfältiger Art.

Der Stadtrat hatte bereits in der damaligen Abwägung (Sitzung vom 12. Juli 1993) den Wunsch des Grundstückseigentümers behandelt, und eine Bebauung aus verschiedenen Gründen (mit einer Gegenstimme und einer Enthaltung) abgelehnt:

Zum einen war es die gesamte städtebauliche Situation in zweiter Reihe hinter der Schillerstraße - in unmittelbarer Nähe der Schillerschule,

- zum anderen die hohe landespflegerische Wertigkeit der vorhandenen Obstbaumwiese und der hierauf anzurechnende Ausgleich im Falle einer Zerstörung, welche die Gesamtbilanzierung zusätzlich erhöhen würde,
- als nächstes die Lage im Überschwemmungsgebiet des Rheines und die damit verbundene Hochwasserproblematik,
- und nicht zuletzt als wohl wichtigstes Argument die Immissionsproblematik gegenüber den vorhandenen und geplanten Sportanlagen.

Hierzu waren bereits im Bebauungsplanverfahren zwei Gutachten erstellt worden, die eine Bebauung aus Gründen des Immissionsschutzes ausschlossen.

Um diese Argumentation zu entkräften, hat der Antragsteller ein eigenes Gutachten vorgelegt, das nach oberflächlicher Lesart zu für ihn positiven Ergebnissen kommt. So soll eine Bebauung des Grundstücks mit Wohngebäuden durchaus möglich sein.

Es ist allerdings augenfällig, dass bestimmte Voraussetzungen so angenommen wurden, um das Endergebnis positiver zu gestalten. So wurden Spielzeiten eingegrenzt und nur eine geringe Zuschauerzahl, die beim vorausgesetzten Spiel der 2. Mannschaft zu erwarten sei, angesetzt.

Nur am Rande erwähnt das Gutachten, dass „lediglich“ für bestimmte Betrachtungsfälle Überschreitungen der Prognoseberechnungen zu erwarten sind.

Auch auf die Berechnung der Immissionsanteile aus dem „Parkierungsverkehr“ hat der Gutachter im Rahmen der Voruntersuchungen verzichtet.

Die „Zusammenfassende Beurteilung“ des Gutachters stellt zwar in geschickter rhetorischer Formulierung die Machbarkeit einer Bebauung in den Vordergrund und erwähnt nur beiläufig, dass „hieraus jedoch noch nicht zwangsläufig Nutzungseinschränkungen resultieren“ müssten. Eingeschränkt wird aber, dass

Klarheit hierüber erst nach Konkretisierung der beabsichtigten Nutzungen und insbesondere der Spielfeldbelegungszeiten erreicht werden kann.

Die Versicherung der anwaltlichen Vertretung des Antragstellers hinsichtlich der zugesagten „Akzeptanz der Sportanlage“ mutet dagegen seltsam an, da bekanntermaßen eine solche, vermeintlich „öffentlich-rechtlich“ abgegebene Zusage der Duldung eines erhöhten Lärmpegels unzulässig und damit auch „nichtig“ ist. Sie würde darüber hinaus auch nicht die berechtigten Belange der künftigen Grundstückseigentümer (Bauherrn oder Mieter) abdecken.

Im Gutachten wird insbesondere der unmittelbar neben dem beantragten Baugrundstücken gelegene Bolz- und Trainingsplatz (Ausweichspielfeld) vordergründig so dargestellt, dass keine Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten sei - gerechnet wird aber dennoch in erheblichem Umfang mit Nutzungseinschränkungen insbesondere während der Ruhezeit der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung (Trainingsbetrieb abends nach 20 Uhr und bei der Inanspruchnahme des Spielfeldes an Sonn- und Feiertagen während den dort aufgeführten Ruhezeitblöcken). Dass es sich hierbei gerade um diejenigen Zeiten handelt, in denen vorzugsweise gespielt und trainiert wird, wird vom Gutachter offenbar geflissentlich übersehen.

Auszüge aus dem Gutachten als auch einer Abhandlung über die Sportanlagen-Lärmschutzverordnung, aus der die Schwierigkeit der Thematik hervorgeht, waren dem Stadtrat im Zuge der Meinungsbildung bereits in der Sitzung am 20. Juni 2001 vorgelegt worden.

Auch ist aus fast regelmäßig erscheinenden Presseveröffentlichungen bekannt, dass in vielen Gemeinden durch die Nähe von Wohnbebauung an Sportstätten der Spielbetrieb eingeschränkt werden musste, die spielenden Vereine Auflagen bekamen und in schlimmsten Fällen sogar eine Verlagerung des Sportplatzes vorzunehmen war (z.B. Bad Hönningen, Ransbach-Baumbach). Beschwerden von Anwohnern, die sich zu Recht über zu hohe Lärmwerte beklagen, werden vor Gericht im Allgemeinen zu deren Gunsten entschieden.\* Nicht zuletzt hatte der Antragsteller in der verfristet eingegangenen Begründung zu seinen vorgebrachten Bedenken selbst befürchtet, dass die bei einer

---

\* Nach einem Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 10. August 1989, das bundesweit bekanntgemacht wurde, wurde dem Kläger Recht gegeben, nachdem er erhebliche Belästigungen durch Lärm und Staub bis 22:00 Uhr benannt hatte, die von den Platz benutzenden Vereinen ausgingen (schreiende Spieler, Pfeifen des Schiedsrichters, lautstarkes Verhalten der Zuschauer, Benutzung der Lautsprecheranlage, Schießen der Bälle gegen den Ballfangzaun). Die Vereine veranstalteten auf der Anlage auch erheblich störende Vereinsfeste, die Benutzung des Platzes durch Fahrrad-, Moped- und Motorradfahrer sowie der sonstigen Personen und Thekenmannschaften, die unangemeldet auf dem Platz spielen könnten. Darüber hinaus fielen die Bälle in den Garten des Klägers und auf die Terrasse der Anlieger, so dass Personen eigenmächtig in die Gärten kletterten, um die Bälle wiederzuholen und dabei Zerstörungen anrichteten. Das OVG verurteilte die Stadt daraufhin, dass auf der Sportanlage in der Zeit von 19:00 bis 7:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ganztägig keine sportlichen Nutzungen einschließlich der im Zusammenhang mit derartigen Nutzungen stehenden Begleitveranstaltungen stattfinden und es auf der Sportanlage innerhalb der zugestandenen Zeiträume Geräte, die der Schallerzeugung oder Schallwiedergabe dienen, nicht betrieben werden dürfen. Außerdem durfte die Sportanlage nicht mehr mit motorisierten Fahrzeugen befahren werden und es soll sichergestellt werden, dass dem Grundstück der Kläger von der Sportanlage aus keine Bälle zugeführt werden. Der Sportplatz war in diesem Fall 20 m von der Grenze der Baugrundstücke entfernt, getrennt von einem ca. 15 m entfernt verlaufenden 4 m hohen Ballfangzaun.

Sportveranstaltung ausgehenden Lärmimmissionen (Zu- und Abfahrt von Pkws, Geschrei usw.) die Wohnqualität der angrenzenden Bebauung stark beeinträchtigt.

Unberücksichtigt bleibt dabei, ob dem Bauherrn die Nähe zu einem Sportplatz bekannt war. Ebenso ist die Versicherung des Grundstückseigentümers, nicht gegen erhöhte Lärmwerte vorzugehen, völlig nichtig. Dass die anwaltliche Vertretung des Antragstellers eine solche Erklärung vorschlägt, verwundert sehr. Auch die übrigen Absicherungen bringen in keinster Weise die versprochene, vermeintliche „Planungssicherheit“.

Zur Hochwassersituation beruft sich der Antragsteller auf eine Stellungnahme der SGD Nord zur Überschwemmungsverordnung, wobei er allerdings von falschen Voraussetzungen ausgeht. Nach Auffassung des Antragstellers liegt das Gelände noch im Innenbereich oder wäre im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zu bebauen. Beides ist jedoch nicht zutreffend, da das Gelände weder dem Innenbereich zugeordnet werden kann noch eine Bebauung nach § 35 Abs. 2 BauGB möglich ist, weil hier die Darstellung des Flächennutzungsplanung entgegensteht. Es verwundert sehr, dass die anwaltliche Beratung des Antragstellers von derart falschen Voraussetzungen in offenkundiger Unkenntnis der Gesetzeslage ausgeht.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 29. Januar 2002 mehrheitlich bei sieben Gegenstimmen und einer Enthaltung im Rahmen der Abwägung entschieden, dass der Anregung, die Grundstücke des Antragstellers als Wohngebiet festzusetzen, nicht gefolgt wird.

#### **11.4 Weitere Eingaben gegen den Bau des Sportzentrums und der damit verbundenen Hochwasserproblematik**

Folgende Eingaben wurden von der [REDACTED] mit Einwohnerantrag vom Juni 1994 und zwei Schreiben (eingegangen 22. Juni 1994 und 29. Juni 1994), des weiteren mit Schreiben von [REDACTED] (eingegangen 24. Juni 1994), [REDACTED] (eingegangen 27. Juni 1994), [REDACTED] (eingegangen 29. Juni 1994), [REDACTED] (eingegangen 30. Juni 1994), [REDACTED] (eingegangen 30. Juni 1994), [REDACTED] (eingegangen 30. Juni 1994) und [REDACTED] (verfristet eingegangen 4. August 1994), alle Lahnstein, vorgebracht:

- Die [REDACTED] fordert den Bau des Sportzentrums an geeigneterer Stelle außerhalb des Hochwassergebietes.
- Des weiteren soll durch Wiederherstellung von verlorengegangenem Retentionsraum, Schaffung von Rückhaltebecken, Bodenentsiegelung und Bepflanzung der Hochwasserschutz verbessert werden. Dazu wird die Renaturierung einer Flussaue auf dem Gelände des geplanten Sportzentrums gefordert, um durch Vergrößerung des Durchflussquerschnittes und Wegfall der Stauwirkung durch die bereits auf dem Gelände befindlichen Aufschüttungen einen niedrigeren Hochwasserstand für Lahnstein zu erreichen.

- Es wird Einspruch gegen das geplante Vorhaben erhoben.  
Das Sportzentrum sollte an anderer, geeigneter Stelle - nicht im Hochwasserbereich - errichtet werden.
- Es werden Bedenken gegen den Bebauungsplan geäußert.  
Als Begründung wird auf die Verschärfung des „Hochwasserproblems“ verwiesen und angeführt, dass die geplanten Baumaßnahmen nicht der Beschlussfassung des Bauausschusses und dem Kriterium der „Hochwasserneutralität“ entsprechen.
- Es wird befürchtet, dass die bei einer Sportveranstaltung ausgehenden Lärmimmissionen (Zu- und Abfahrt von Pkws, Geschrei, usw.) die Wohnqualität der angrenzenden Bebauung stark beeinträchtigt.

Die Planungsabsichten zur Errichtung eines Sport-, Schul- und Freizeitzentrums in Niederlahnstein gehen zurück bis ins Jahr 1970. So beschloss der Stadtrat der Stadt Lahnstein in seiner Sitzung am 24. Februar 1970, einen städtebaulichen Wettbewerb zur Planung dieses Sportzentrums auszuschreiben. Das Programm war damals bereits auf Erweiterungsmöglichkeiten der Schillerschule, die Errichtung eines Hallenbades, einer Kampfbahn Typ B (mit Rasenplatz) sowie eines Übungsfeldes einschließlich der erforderlichen Kleinspielfelder, eines Bolzplatzes, Tennisplätze, Kinderspielplätze und ausreichende Parkplätze ausgelegt. Programm und Planungsziele wurden sowohl mit den städtischen Gremien als auch mit den Sportvereinen, der Bezirksregierung und dem Ministerium des Innern und für Sport abgestimmt. Die Sport- und Freizeitanlagen sind für den vereinsgebundenen und ungebundenen Breitensport sowie für die passive und aktive Erholungsnutzung vorgesehen. Der Bereich soll durch seine Gestaltung breiten Bevölkerungsschichten zugänglich gemacht werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet seit 1979 rechtswirksam als „Sondergebiet: Sportzentrum“ dargestellt.

Der 1. Bauabschnitt des Sportzentrums, das Tennengroßspielfeld, wurde 1982 errichtet und fertig gestellt. Der Bau des Hallenbades war zuvor in den Jahren 1973-76 erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 18 stellt die konsequente Fortsetzung der Planung als 2. Bauabschnitt dar, die die Kampfbahn Typ B sowie Mehrzweck- und Kleinspielfelder beinhaltet. Die Lage des Sportzentrums ist damit planerisch bereits seit mehreren Jahrzehnten fixiert.

Bei der gegenwärtig im Verfahren befindlichen zweiten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist nach heutiger Gesetzesgrundlage die Integration eines Landschaftsplanes vorgeschrieben. In diesem Verfahren wurde die Lage des Sportzentrums daher erneut sowohl aus stadtplanerischer als auch landespflegerischer Sicht beurteilt. Man ist dabei zu dem Ergebnis gelangt, dass im Zusammenspiel aller für die Stadtentwicklung bedeutsamer Faktoren die Lage am Rheinufer als einziger Standort in Frage kommt.

Die Standortfestlegung erfolgte in Übereinstimmung mit der Landesplanungsbehörde. Maßgebliche Faktoren waren die ebene Topographie und die Bündelung mit den im Planungsbereich vorhandenen und geplanten Einrichtungen, wie Schulen, Hallenbad, Tennisanlage, Freizeitgärten, Spielplatz, Uferpromenade und Minigolfplatz. Die Möglichkeiten zur Errichtung bzw. Erweiterung von

Stellplätzen und deren Lage in ausreichendem Abstand zur nächsten Wohnbebauung zählen ebenfalls positiv für den gewählten Standort.

Ein wesentlicher Faktor für die Standortwahl stellt darüber hinaus die leichte Erreichbarkeit des Sportzentrums auch fußläufig oder mit dem Rad, dar. Allein unter diesem Aspekt scheiden Standort-Alternativen auf den „Höhen“ - bedingt durch die vollzogene Bebauung in der Tallage - aus. Auch darf hier nicht vernachlässigt werden, dass die Errichtung von Sportanlagen in bewegter topographischen Lage - sofern überhaupt möglich - zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen wird, die insbesondere aus landespflegerischer Sicht schwerwiegender zu beurteilen sind als der Standort in der Rheinanlage.

Der Bau des Sportzentrums ist für die gesamte Stadtentwicklung von großer Bedeutung. Bestehende Sportplätze werden in naher Zukunft durch eine Reihe von ebenso dringlichen Baumaßnahmen entfallen. So müssen die im Zuge des Baues der Entlastungsstraße abzubrechenden Tennisplätze des Eisenbahner-Sportvereins<sup>3</sup> auf der Lage des Sportplatzes „Kränchen“<sup>4</sup> wieder angelegt werden. Die Fläche des Sportplatzes am „Victoria-Brunnen“<sup>5</sup> wird für die Erweiterung der privaten Kläranlage der Firma Zschimmer & Schwarz<sup>6</sup> benötigt. Der bestehende Rasensportplatz an der nördlichen Gemarkungsgrenze zu Koblenz wird durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „An der grünen Bank“ einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden<sup>7</sup>, da es sich bei diesen Flächen um ein optimal verkehrlich angebundenes Gebiet handelt.

Die Priorität des Baues des Sportzentrums wird u.a. auch dadurch belegt, dass das Vorhaben auf Platz 1 der Förderungsrangfolge für Großprojekte des Rhein-Lahn-Kreises steht.

Die Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, hier besonders die Belange von Sport, Freizeit und Erholung für möglichst breite Bevölkerungsschichten, gehören gemäß § 1 BauGB (Baugesetzbuch) zu den gleichrangigen Belangen, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind.

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf den Verkehr sowie möglichen Immissionen, den Naturhaushalt, das Orts- und Landschaftsbild und den Hochwasserabfluss einschließlich Retentionsraum wurden gutachterlich geprüft. Sofern ein Eingriff festgestellt wurde, wird dieser durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind. Dazu zählen insbesondere auch Maßnahmen zum Hochwasserschutz.

---

<sup>3</sup> Zwischenzeitlich war der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 – Entlastungsstraße – dahingehend geändert worden, dass die Tennisplätze des Eisenbahner-Sportvereins nicht verlagert werden müssen. Der Bebauungsplan Nr. 22 ist seit dem 5. Oktober 2001 rechtskräftig.

<sup>4</sup> Einer Nutzung des Sportplatzes „Kränchen“ sind aufgrund zwischenzeitlich herangerückter Wohnbebauung strenge Grenzen gesetzt.

<sup>5</sup> Der Sportplatz am „Victoria-Brunnen“ liegt nach der am 1. Januar 1996 in Kraft getretenen Verordnung hälftig im Überschwemmungsgebiet des Rheins.

<sup>6</sup> Diese Überlegungen haben sich zwischenzeitlich zerschlagen.

<sup>7</sup> Das Gewerbegebiet auf den genannten Flächen wurde zwischenzeitlich über den Bebauungsplan Nr. 29 – Gewerbepark Hermsdorfer Straße - verwirklicht. Gegenwärtig wird das Bodenordnungsverfahren durchgeführt. Die ehemals angedachte „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ wurde aufgegeben.

Da es dem Bebauungsplan allein nicht obliegt, Festsetzungen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses zu treffen, wurde ein Antrag auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung an die Obere Wasserbehörde bei der Bezirksregierung Koblenz gestellt<sup>8</sup>. Grundlage dieses Antrages ist eine von der Stadt Lahnstein in Auftrag gegebene Hochwasseruntersuchung aus dem Jahr 1988 sowie deren Nachtrag vom August 1992. Die beiden Gutachten sind auch Bestandteil der öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Unterlagen.

Die Gutachten fassen zusammen, dass durch Anschüttungen für die Sportanlagen zunächst Retentionsraum verloren geht. Dieser wird durch Geländeabtrag zwischen dem vorhandenen Tennensportplatz und der Blücherstraße mehr als ausgeglichen, so dass nunmehr zusätzlich 13.000 cbm zur Verfügung stehen. Es wird eine Abflusmulde vom Tennenplatz mit Gefälle zur Blücherstraße gewonnen. Der Abfluss setzt sich über das Gelände zwischen Blücherstraße und Goethestraße fort.

Da die Goethestraße auf einem rd. 2,50 m hohen Damm liegt, fließt das Wasser über den Promenadenweg und zusätzlicher Durchbrüche in den Rhein zurück. Seenbildungen werden somit vermieden. Durch die Abflusmulde oberhalb des Hallenbades wird eine vorhandene Barriere beseitigt und ein Abfließen von Hochwasser aus dem Retentionsraum mit Abklingen der Hochwasserwelle ermöglicht.

Zur Anregung „Renaturierung der Flussaue“:

Wie vorab beschrieben wurde der Standort des Sportzentrums unter Abwägung aller Faktoren und Einbeziehung vieler Alternativen festgelegt. Dem Vorschlag, diese Flächen zur Renaturierung einer Flussaue und Schaffung von Retentionsraum zu nutzen, muss allein die Tatsache entgegengehalten werden, dass damit die Errichtung eines Sportzentrums für Lahnstein ausgeschlossen wird.

Im Rahmen der Abwägung eingegangener Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 18 wird § 1 Abs. 6 BauGB dadurch Rechnung getragen, dass die Frage des Standortes für das Sportzentrum begründet nachvollziehbar beantwortet wurde. Einer Alternativnutzung der fraglichen Flächen, die durch die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) nicht gedeckt ist, muss daher nicht begründet entgegengehalten werden.

Bei den hier genannten Vorschlägen handelt es sich um aktive Hochwasserschutzmaßnahmen. Solche werden von den rheinanliegenden Gemeinden seit Jahren gefordert, sind aber nicht „vor Ort“ durchzuführen. Wirkungsvoll können solche Maßnahmen nur im konzeptionellen Zusammenhang sein, als sog. „Polder“ am Oberrhein oder an der Mosel. Es geht dabei insbesondere um Rückhaltung der Wassermassen. Es ist daher fraglich, ob außerhalb dieses landesweiten Konzeptes liegende Rückhaltebecken ihren Zweck erfüllen.

Um eine Vorstellung über die Größe der Wassermassen zu geben, hat die Bundesanstalt für Gewässerkunde allein für die Mosel ein Abflussvolumen von 570.000.000 cbm errechnet, und nennt zum Vergleich die Kapazität aller Ruhrtalsperren mit einem Gesamtvolumen von 474.000.000 cbm. Ein derartiger Rückhalteraum ist im Einzugsgebiet der Mosel nicht zu schaffen. Das Rechenbeispiel ist auch ohne Kenntnis der genauen Werte auf den Rhein zu über-

---

<sup>8</sup> Der Antrag wurde zwischenzeitlich positiv beschieden.

tragen. Die Forderungen der Bundesanstalt für Gewässerkunde gehen dennoch dahin, dass der Hochwasser-Retentionsraum am Oberrhein schnellstmöglich in voller Höhe realisiert werden muss. Dazu gehören auch zusätzliche Rückhaltungen längs des Rheines als Reaktivierung früheren Überschwemmungsraumes, der durch Begradigungen verloren ging.

Der Vorschlag zur Schaffung von Rückhaltebecken in Lahnstein müsste, um überhaupt wirkungsvoll umgesetzt werden zu können, begleitet werden von umfangreichen wasserwirtschaftlichen und hydrologischen Untersuchungen. Es ist keinesfalls vorauszusetzen, dass die Anlage einer „Vertiefung“ beispielsweise in der Höhe des Sportzentrums, zwangsläufig zu einer merklichen Verbesserung der Hochwassersituation führt. Ungeachtet dieser Tatsache, kann ein Retentionsbecken (anstelle des Sportplatzes) - mit ausreichenden Böschungen und landschaftlich vertretbarer Tiefe - nur ca. 30.000 cbm Wasser aufnehmen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wassermenge gleichmäßig vom im Stadtgebiet verteilten Hochwasserstand abgezogen werden kann, da eine Vielzahl anderer Faktoren, insbesondere die Strömung, hervorgerufen durch die besondere Situation Lahnsteins im Mündungsbereich von Lahn und Mosel in den Rhein, mit ausschlaggebend für die tatsächlichen Hochwasserverhältnisse werden. Es kann keinesfalls als gesichert angesehen werden, dass ein solches Retentionsbecken zu nachweislichen Verbesserungen gegenüber früheren Hochwassern führt, da ein Vergleich zu diesen nicht möglich ist.

Die Schaffung von Retentionsraum in Lahnstein wird aber auch im Zusammenhang mit Baumaßnahmen im Hochwassergebiet durchgeführt. So werden sowohl bei Entlastungsstraße als auch Sportzentrum aufzutragende Erdmassen in mindestens gleichem Umfang an anderer, geeigneter Stelle zurückgenommen.

Die Bodenentsiegelung wird bei neuen Maßnahmen auf ein Minimum reduziert. Dies betrifft nicht nur öffentliche Maßnahmen, sondern auch die privaten Bauherren, die angehalten werden, Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig auszubilden. In neuen Bebauungsplänen, beispielsweise der „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“, ist verbindlich geregelt, dass für das anfallende Oberflächenwasser die natürliche Versickerung vorzusehen ist. Nur maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksfläche dürfen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Gleichfalls ist verbindlich geregelt, dass ebenerdige Stellplätze und die erforderlichen Zufahrten nicht versiegelt werden dürfen.

Abschließend sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Bundesanstalt für Gewässerkunde in einer Untersuchung zu dem Ergebnis gelangte, dass das schwere Weihnachtshochwasser vor allem auf eine natürliche Versiegelung nach den starken Regenfällen Anfang und Mitte Dezember zurückzuführen ist. Durch den Regen waren die Porenräume des Bodens weitgehend zu. Der Boden war vollgesogen wie ein Schwamm. Somit konnte das Wasser der überdurchschnittlichen Regenfälle nicht im Boden versickern und gelangte unmittelbar und sehr schnell in die Flüsse. Der Bericht der Bundesanstalt für Gewässerkunde widerspricht damit der Auffassung der rheinland-pfälzischen Umweltministerin, die davon ausgeht, dass die Hochwasserkatastrophe durch die künstliche Versiegelung des Bodens „hausgemacht“ sei. Nur zu einem kleinen Prozentsatz - so die Hochwasserexperten - seien versiegelte Straßen und zugebaute Flächen die Ursachen der katastrophalen Flut gewesen.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 28. November 1994 mit vierundzwanzig Stimmen bei acht Gegenstimmen im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die vorgebrachten grundsätzlichen Bedenken gegen den Bau des Sportzentrums bzw. die Forderung nach Verlegung an geeignetere Stellen, zurückgewiesen werden und die Anregung, auf dem Gelände des geplanten Sportzentrums die Renaturierung einer Flussaue durchzuführen, nicht berücksichtigt wird.

## **12 Planungsverfahren**

### **12.1 Reguläres Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 13. November 1989 beschlossen, für den von Goethestraße, Fritz-Erler-Straße, Blücherstraße, Stolzenfelsstraße und Rhein umschlossenen Bereich den Bebauungsplan Nr. 18 - Sportzentrum im Stadtteil Niederlahnstein - aufzustellen.

Der Auftrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde an das Planungsbüro Lukowski, Darmstadt, vergeben. In gleicher Sitzung am 11. Dezember 1989 wurde die Erstellung einer Verkehrsprognose und eines schalltechnischen Gutachtens in Auftrag gegeben.

Am 10. Januar und 2. Mai 1991 wurde im Bauausschuss über den Planentwurf beraten.

Die förmliche Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 12. März 1992 in der Schillerschule statt.

Die aus dem ursprünglich vorgesehenen Planfeststellungsverfahren enthaltene Hochwasseruntersuchung wurde überarbeitet und am 20. August 1992 vorgelegt.

Am 5. Oktober 1992 wurde der Vorentwurf zur Kenntnisnahme an die Ratsfraktionen gegeben. Gleichzeitig wurde mit Fristsetzung zum 16. November 1992 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Über die in der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen zahlreichen Bedenken und Anregungen hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 12. Juli 1993 befunden und eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen.

Die Problematik der Lärmbelastigungen durch das Sportzentrum selbst und das daraus resultierende steigende Verkehrsaufkommen wurden ebenso behandelt, wie Fragen zur Hochwasserproblematik und des Eingriffs in Natur und Landschaft. Alle Problembereiche wurden durch umfangreiche gutachterliche Stellungnahmen untersucht und - sofern ein Eingriff festgestellt wurde - durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind. Sowohl Bürger als auch Träger öffentlicher Belange wurden nach den Beschlüssen des Stadtrates von dem Ergebnis in Kenntnis gesetzt.

Aufgrund der erfolgten Stadtratsbeschlüsse wurde die Planung zwischenzeitlich überarbeitet, ergänzt und auf den neuesten rechtlichen Stand gebracht. Unter

anderem galt es, die im letzten Jahr eingetretenen Gesetzesänderungen durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz einzubringen.

Da es dem Bebauungsplan allein nicht obliegt, Festsetzungen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses zu treffen, war ein Antrag auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung an die Obere Wasserbehörde der Bezirksregierung Koblenz gestellt und genehmigt worden.

Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 20. Mai 1994 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 20/94 bekannt gemacht und erstreckte sich über die Dauer vom 30. Mai bis 30. Juni 1994 einschließlich.

Mit Schreiben vom 26. April 1994 wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme mit gleicher Fristsetzung zum 30. Juni 1994 gebeten.

Während der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplan-Unterlagen beim Stadtbauamt wurde von der Möglichkeit der Einsichtnahme reger Gebrauch gemacht. Bestandspläne, Gutachten und Planungen wurden den interessierten Bürgern erläutert. Wie es das Baugesetzbuch vorschreibt, konnten Bedenken<sup>9</sup> und Anregungen - zum Teil auch als „Widerspruch“ formuliert - schriftlich eingereicht oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 29. Januar 2002 vorgenommen. Über die vorgebrachten Anregungen wurde beraten und eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mitgeteilt.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat anschließend in öffentlicher Sitzung am 29. Januar 2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO als Satzung beschlossen.

Der Oberbürgermeister hat am 31. Januar 2002 bescheinigt, dass die Textlichen Festsetzungen nebst Planunterlage Gegenstand des Aufstellungsverfahrens waren, dass die Festsetzungen mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden und damit den Bebauungsplan ausgefertigt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde anschließend am 8. Februar 2002 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 6/02 bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass jedermann den Bebauungsplan einschl. der Begründung einsehen und über dessen Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

## **12.2 Durchführung eines Normenkontrollverfahren**

Der Bebauungsplan war bereits in öffentlicher Sitzung des Stadtrates am 3. Juli 1995 als Satzung beschlossen worden und nach erfolgter Durchfüh-

---

<sup>9</sup> Das Baugesetzbuch spricht in § 3 Abs. 2 BauGB seit der Novellierung im Jahr 1998 nur noch von „Anregungen“. Zum Zeitpunkt der Öffentlichen Auslegung war noch das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 zur Anwendung gekommen, nach der das Vorbringen von „Bedenken und Anregungen“ möglich war.

rung des Anzeigeverfahrens bei der Bezirksregierung Koblenz mit dessen Bekanntmachung am 17. November 1995 in Kraft getreten. Mit Datum vom 30. Dezember 1998 wurde ein Normenkontrollantrag beim Oberverwaltungsgericht (OVG) Koblenz eingereicht, in dem beantragt wurde, festzustellen, dass der Bebauungsplan insgesamt nicht ist.

Das Urteil in diesem Normenkontrollverfahren wurde am 28. Januar 2000 vom Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz in Koblenz verkündet.

Der Antrag des Antragstellers, den Bebauungsplan für „nichtig“ zu erklären, wurde zurückgewiesen.

Dabei ging es bei dem Antrag im Grunde nicht um die Sportanlagen an sich, sondern um die Bebauungsmöglichkeiten der am Rande gelegenen Grundstücke, die der Bebauungsplan aus verschiedenen Gründen ausschloss. Der Antragsteller hatte daraufhin nicht nur die ihn selbst betreffende Planung gerügt, sondern auch eine Reihe anderer Fehler gemutmaßt, beginnend bei vermeintlichen Mängeln im wasserrechtlichen Verfahren bis hin zu angeblich nicht eindeutigen Festsetzungen bei der Regelung zur Bepflanzung von Grundstücken.

Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz hat dem Antragsteller in keinem der vorgebrachten Punkte Recht gegeben. Es hat allerdings bei der Prüfung des Bebauungsplanes einen anderen Mangel festgestellt: wie schon in der Presse zu lesen war, wurde die Begründung der Stadt, in einem Umkreis von 300 Meter keine Ausgleichsflächen schaffen zu können, verworfen. Vielmehr gestattete das Gericht, im gesamten Gemarkungsgebiet der Stadt nach Ausgleichsflächen zu suchen und dort auch festsetzen zu dürfen.

Kurios - aber letztendlich und de jure nicht von Belang - ist dabei der Umstand, dass die Ende 1994 vom Stadtrat abgeschlossene Planung, die sehr wohl Ausgleichsflächen - aber außerhalb von 300 Metern - vorsah, von der Bezirksregierung Koblenz eben aus diesem Grund nicht genehmigt wurde. Zur damaligen Zeit war ein gemeinsames Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums für Umwelt, welches einen engen räumlich funktionalen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich verlangte zu beachten. Dieser wurde nur dann als gegeben angesehen, wenn die Teilgebiete nicht mehr als 300 Meter voneinander entfernt lagen und die Maßnahmen den Nutzern des Baugebietes noch zugute kommen.

Da die Bezirksregierung Koblenz den damals vom Stadtrat beschlossenen Bebauungsplan, welcher einen größeren Abstand zwischen den Teilgebieten vorsah, nicht genehmigen durfte, musste die Planung überarbeitet und im Sommer 1995 neu beschlossen werden. Gerade diese Neuplanung wurde aber fünf Jahre später vom Oberverwaltungsgericht als fehlerhaft angesehen, weil das damals geltende Rundschreiben der Ministerien nunmehr als nicht den gesetzlichen Regelungen entsprechend erkannt wurde. Insoweit - so führt es das Urteil auch aus - ist es unerheblich, dass die Stadt Lahnstein gerade durch die Stellungnahmen und Äußerungen der Kreisverwaltung und der Bezirksregierung sowie des Rundschreibens der Ministerien dazu gebracht worden ist, den Satzungsbeschluss anders als ursprünglich angestrebt zu fassen.

Allerdings hat das Gericht diesen Mangel als nicht so erheblich angesehen, als dass er nicht heilbar wäre. Daher wurde der Bebauungsplan nicht für nichtig erklärt, sondern für unwirksam, was die Möglichkeit eröffnet, das Verfahren im

Anschluss an den geheilten Fehler durch Ergänzung fortzusetzen und den Plan wieder in Kraft zu setzen. Das Oberverwaltungsgericht führt hierzu wörtlich aus:

*Die Antragsgegnerin hat die Möglichkeit, den Fehler im Abwägungsvorgang durch eine Nachholung der ursprünglich selbst für erforderlich gehaltenen Abwägungselemente zu einer weiteren Kompensation der durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft zu beheben. Der zu beseitigende Mangel ist nicht von solcher Art und Schwere, dass er die Planung als Ganzes von vorneherein in Frage stellt oder ihre Grundzüge berührt (...)*

*Bei einer eventuellen erneuten Abwägung der Belange von Natur und Landschaft wird die Antragsgegnerin, soweit die Verhältnisse sich in der Zwischenzeit nicht erheblich geändert haben, jedenfalls im Wesentlichen auf den bereits vorliegenden Landespflegerischen Planungsbeitrag als Grundlage zurückgreifen können. Für den Fall einer (erneuten) Abweichung von den dort dargelegten landespflegerischen Zielvorstellungen wird allerdings § 17 Abs. 4 Nr. 1 LPflG zu beachten sein.*

*Die zwischen den Beteiligten umstrittene Frage, ob der Umstand, dass die Grundflächen des Antragstellers als nicht bebaubare private Grünfläche ausgewiesen worden sind, bei der Abwägung vom 3. Juli 1995 in Bezug auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zutreffend berücksichtigt worden ist, bedarf hier keiner näheren Erläuterung. Sollte Letzteres nicht der Fall sein, so trete ein dahinterliegender Abwägungsmangel hinter der Tatsache, dass aufgrund der dargelegten Umstände eine Kompensation in dem auch von der Antragsgegnerin an sich für erforderlich gehaltenen Flächenumfang von 1,9 ha unterblieben ist, eindeutig zurück.*

*Im Übrigen ist der Antragsgegnerin bei einem erneuten Satzungsbeschluss die Möglichkeit eröffnet, zu überdenken, ob sie an die Nichtbebaubarkeit der Grundstücke des Antragstellers festhält. Erst für den Fall, dass es dabei verbleibt, wird sie in der Abwägung Überlegungen darüber anstellen müssen, ob und ggfls. mit welchem Gewicht dieser Planungsbestandteil in die Abwägung bezüglich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einzustellen ist.*

Da der betreffende Abwägungsmangel durch Nachholung heilbar ist, vermied das Oberverwaltungsgericht es ausdrücklich, den Bebauungsplan für „nichtig“ zu erklären, denn schwerwiegende Mängel lagen nach Ansicht des Gerichtes nicht vor. Daher wurde im Urteil auch gleichzeitig eine Revisionsmöglichkeit ausgeschlossen.

Dem wollte sich der Antragsteller offenbar nicht beugen, sondern reichte beim Bundesverwaltungsgericht in Berlin eine Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision ein. Von dort aus hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichtes beschlossen, dass die Beschwerde des Antragstellers zurückgewiesen wird. Die Auffassung des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz als auch der Stadt Lahnstein wurde nochmals bestätigt und die Gründe, die zur Planung geführt hatten, als beachtlich und gewichtig bezeichnet.

Der vom Oberverwaltungsgericht gerügte Mangel der Satzung gemäß § 215a BauGB kann durch ein ergänzendes Verfahren behoben werden kann. Das ergänzende Verfahren hat in derjenigen Phase des Rechtssetzungsverfahrens einzusetzen, in der der Mangel verursacht worden ist. Von da ab sind alle Verfahrensschritte im Regelverfahren mangelfrei durchzuführen. Mit der erneuten Bekanntgabe wird der Bebauungsplan wirksam. Bis zur Behebung des Mangels entfaltet die Satzung keine Rechtswirkungen.

In einem ergänzenden Verfahren behebbar sind solche nach den §§ 214 und 215 nicht unbeachtliche Mängel, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Der Begriff des „ergänzenden Verfahrens“ setzt Grenzen: das ergänzende Verfahren darf nicht zu einem grundlegend anderen Bebauungsplan führen. Eine Nachbesserung im ergänzenden Verfahren ist bei grundlegenden Mängeln, die das „Grundgerüst der Abwägung“ betreffen, ausgeschlossen.

Das ergänzende Verfahren hat in derjenigen Phase des Rechtssetzungsverfahrens einzusetzen, in der der Mangel verursacht worden ist. Von da ab sind alle Verfahrensschritte im Regelverfahren mangelfrei durchzuführen. Mit der erneuten Bekanntgabe wird der Bebauungsplan wirksam. Die gerichtlich festgestellte schwebende Unwirksamkeit kann nicht für die Vergangenheit beseitigt werden. § 215 a Abs. 1 ermächtigt die Gemeinde auch nicht dazu, sich darauf zu beschränken, einen gerichtlich für schwebend unwirksam erklärten Bebauungsplan für nichtig zu erklären.

Ob die Gemeinde sich für die Fehlerbehebung oder das Verfahren des Neuerlasses entscheidet, liegt in ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit. Ist die Gemeinde gem. § 1 Abs. 3 zur Planung verpflichtet, scheidet das bloße Aufhebungsverfahren aus. Rechtswidrig ist es in jedem Fall, den als rechtswidrig erkannten Plan auf sich beruhen zu lassen und bewusst nichts zu tun. Der Stadtrat hatte hierzu bereits in öffentlicher Sitzung am 20. Juni 2001 mehrheitlich bei sechs Gegenstimmen und zwei Enthaltungen den Beschluss gefasst, die Heilung des Bebauungsplanes Nr. 18 in der Fassung weiterzuführen, wie er dem Stadtratsbeschluss 1995 zugrunde gelegen hat.

Ist zwischen früherer Beschlussfassung und dem erneuten Inkrafttreten eine rechtserhebliche Änderung der Sach- und/oder Rechtslage entstanden oder liegt weiteres zu berücksichtigendes Abwägungsmaterial vor, so ist eine neue Abwägung erforderlich. Je mehr Zeit seit der ursprünglichen Beschlussfassung vergangen ist, um so eher besteht Anlass zu prüfen und zu entscheiden, ob Änderungen der Sach- und Rechtslage die ursprüngliche Abwägung so grundlegend berühren können, dass eine neue Sachentscheidung durch Abwägen geboten ist.

Das Vertrauen in die Wirksamkeit der Bauleitplanung kann es rechtfertigen, von einer erneuten Sachentscheidung abzusehen. Eine neue Abwägungsentscheidung ist erforderlich, wenn das früher gewonnene Abwägungsergebnis wegen nachträglicher Ereignisse unhaltbar geworden ist, wenn sich die Verhältnisse so grundlegend verändert haben, dass der Bebauungsplan einen funktionslosen Inhalt hat oder das ursprünglich unbedenkliche Abwägungsergebnis nunmehr unverhältnismäßig und deshalb nicht mehr haltbar ist.

Verwaltungsseitig wurde es zur Wahrung einer notwendigen Rechtssicherheit daher für erforderlich gehalten, die nachzuholenden Abwägungsschritte im Kontext mit dem gesamten Abwägungsvorgang aus der Stadtratssitzung am 28. November 1994 zu sehen.

In der Verwaltungsvorlage zur Sitzung des Stadtrates am 29. Januar 2002 war daher der komplette Verfahrensschritt noch einmal in aller Ausführlichkeit und dem damaligen Wortlaut aufgelistet, wobei durch einzelne Verweise in den Fußnoten auf zwischenzeitlich aktualisierte oder überholte Sachstände hingewiesen wurde.

Der Stadtrat hat darauf hin mehrheitlich bei zwei Gegenstimmen und fünf Enthaltungen beschlossen, den vom Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz festgestellten Mangel durch ein „ergänzendes Verfahren“ gemäß § 215 a Abs. 1 BauGB zu beheben. Bei fünf Gegenstimmen und vier Enthaltungen wurde mehrheitlich beschlossen, dass sich die Nachbesserung auf die Durchführung der Abwägung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie den abschließenden Satzungsbeschluss beschränken soll. Bei acht Gegenstimmen und zwei Enthaltungen hat der Stadtrat mehrheitlich die bereits am 28. November 1994 beschlossenen Abwägungsvorschläge aufrecht erhalten. Abschließend wurde der Bebauungsplan mit sieben Gegenstimmen bei zwei Enthaltungen mehrheitlich als Satzung beschlossen.

## **13 Zusammenfassung**

Die vorangehend näher beschriebenen Vorhaben, wie der Bau eines Sportzentrums mit ergänzenden Freizeiteinrichtungen sowie die Errichtung weiterer Gebäude im Zuge der sportlichen Nutzung des Gesamtgeländes, haben die Stadt Lahnstein zurückliegend veranlasst, für den Planungsbereich zwischen der Goethestraße im Norden, der Stolzenfelsstraße im Süden, der Schillerstraße im Osten und dem Uferbereich des Rheins im Westen einen Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan aufzustellen, durch diesen eine angemessene Ordnung und Lenkung der städtebaulichen und landschaftspflegerischen Entwicklung herbeizuführen und im Rahmen der Abwägung und Konfliktbewältigung die gegebenen Auswirkungen und die Belange gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 sowie § 1 a BauGB zu berücksichtigen.

Zu nennen sind in diesem Zusammenhang die Nutzungsauswirkungen auf den Verkehr sowie mögliche Immissionen, die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild, die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss sowie den Retentionsraum, der Wohnraumbedarf, aber auch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und hier besonders die Belange von Sport, Freizeit und Erholung für möglichst breite Bevölkerungsschichten.

Zu berücksichtigen waren auch die während der Planungszeit eingetretenen gesetzlichen Änderungen durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 1. Mai 1993 und die damit verbundenen Änderungen des Bundesnaturschutzgesetzes, die insbesondere das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen zu den Bestimmungen über die Bauleitplanung und die Zulässigkeit von Vorhaben betreffen.

Die durch Bebauungspläne vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch Maßnahmen der Bauleitplanung zu bewältigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden den Anforderungen des Abwägungsgebotes unterstellt.

Die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden durch Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und die Ermittlung von ergänzend erforderlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gel-

tungsbereiches insgesamt kompensiert und vorab nachvollziehbar bewertet und bilanziert.

#### **14 Literaturangaben**

#### **15 Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk**

**BEARBEITET:**

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN  
BAUAMT - STADTPLANUNG

gez. Winfried Hoß

LAHNSTEIN, 8. FEBRUAR 2002  
WINFRIED HOSS - STADTPLANER

AUF DER GRUNDLAGE DER PLANUNG DES BÜROS SIEGFRIED LUKOWSKI,  
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA, DARMSTADT-EBERSTADT

**ANERKANNT:**

gez. Gabriele Laschet-Einig

LAHNSTEIN, 8. FEBRUAR 2002  
GABRIELE LASCHET-EINIG - BÜRGERMEISTERIN