

# STADT IDAR-OB STEIN



## Bebauungsplan Mi-5 „Kurzenbach“ – 2.Änderung im Stadtteil Mittelbollenbach



## BEGRÜNDUNG

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634)

Satzung vom 25.06.2020

## 1. Einleitung

Der Bebauungsplan Mi-5 „Kurzenbach“ wurde am 11.07.1978 als Satzung beschlossen und durch Veröffentlichung am 11.05.1979 rechtsverbindlich. Mit Satzungsbeschluss vom 13.05.1998 und der Veröffentlichung am 30.05.1998 wurde der Bebauungsplan geändert. Um den neu eingetretenen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, ist es notwendig, ein zweites Änderungsverfahren durchzuführen.

### 1.1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans liegt im Randbereich des Stadtteils Mittelbollenbach und befindet sich zwischen den Altortslagen von Mittel- und Kirchenbollenbach, die überwiegend wohnlich geprägt sind. Es liegt auf der Gemarkung Mittelbollenbach sowie teilweise in der Gemarkung Kirchenbollenbach. Der räumliche Geltungsbereich wird im Nordwesten durch die Straße „In der Gass“, im Nordosten durch die K38 bzw. Mittelbollenbacher Straße, im Südosten teilweise durch die Gemarkungsgrenze von Kirchenbollenbach und im Südwesten durch die landwirtschaftlichen Flächen sowie durch den Bebauungsplan Mi-8 „Auf'm Stempel“ begrenzt.

Die Größe beträgt ca. 1,9 ha und hat eine Ausdehnung in Nordwest-Südost-Richtung von ca. 560 m und in Nordost-Südwest-Richtung von 320 m.

Die genaue Lage des Plangebietes ist aus der Übersicht sowie aus der Planzeichnung ersichtlich.

Innerhalb dieses räumlichen Geltungsbereichs werden im östlichen Abschnitt zwischen der Straße „Im Brühl“ und „Auf dem Rain“ planzeichnerische Änderungen durchgeführt. Der Teilbereich ist durch einen untergeordneten Teilgeltungsbereich in der Planurkunde kenntlich gemacht.

### 1.2. Planungsanlass und -erfordernis

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Mi-5 „Kurzenbach“ wurden Flächen mit Festsetzungen für Leitungsrechte belastet. Hierdurch wurde die Bebaubarkeit im östlichen Planbereich eingeschränkt, welche durch eine Hauptwasserleitung zum Hochbehälter Kirchenbollenbach begründet war. Mittlerweile wurde der Wasserhochbehälter durch die Stadtwerke verkauft und die Wasserleitung stillgelegt.

Anlass für die Planung ist die Absicht, die obsolet gewordenen Leitungsrechte aus dem Bebauungsplan zu entfernen, um in der Straße „Im Brühl“ die Bebaubarkeit des Flurstücks zu ermöglichen. Gleichwohl soll eine nie angelegte Fußwegeverbindung aus dem Bebauungsplan entfernt werden, da eine bauliche Umsetzung weder notwendig noch zu erwarten ist.

Die Flächen, die planungsrechtlich umgewandelt werden, befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Idar-Oberstein. Die Flurstücke 104/122 und 104/125 werden künftig als Bachparzellen des Kurzenbachsgrabens gesichert.

In Anbetracht des anhaltenden Trends zur Anlegung von Schottergärten werden entsprechende Regelungen zur Vermeidung negativer Auswirkungen, u.a. in den Bereichen Klima und Artenvielfalt, im Bebauungsplan ergänzt.

### 1.3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll ein untergenutztes Grundstück im Sinne der Nachverdichtung mobilisiert werden, die Art der baulichen Nutzung an die heutige Gesetzgebung angepasst werden, die rechtlichen Probleme hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse im Bereich eines nie ausgeführten Fußwegeverbindung gelöst werden und die rechtlichen Rahmenbedingungen zum Eindämmen großangelegter Schottergärten im Sinne des Klima- und Artenschutzes geschaffen werden.

#### 1.3.1. Aktivierung eines untergenutzten Grundstücks

Im südöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein nicht genutztes Grundstück (Flurstück 227/7 aus Flur 4 auf der Gemarkung Mittelbollenbach). Bislang befindet es sich im Eigentum der Stadt Idar-Oberstein. Eine Vermarktung und Entwicklung blieb bisher aus, da das Grundstück aufgrund der festgesetzten Leitungsrechte keine Bebauung möglich war. Die Wasserleitung wurde mittlerweile stillgelegt, sodass das Grundstück eine Bebauung erfahren kann.

### **1.3.2. Nutzung der privaten Bauflächen**

Das Plangebiet wird heute fast ausschließlich für wohnliche Zwecke genutzt und soll in seiner Funktion gestärkt werden. Einerseits soll der Wohnstandort in seiner Qualität erhalten und verbessert werden, andererseits sollen Nutzungen mit nachbarschaftlichem Konfliktpotenzial ausgeschlossen werden. Hierzu wird die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung, allgemeines Wohngebiet, an die aktuelle Fassung der BauNVO angepasst. Im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird auch das Maß der baulichen Nutzung an die aktuelle Fassung der BauNVO angeglichen.

### **1.3.3. Erschließung**

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und ist verkehrstechnisch über die Mittelbollenbacher Straße angebunden. Da lediglich die festgesetzten Leitungsrechte aus dem Bebauungsplan entnommen werden, findet keine Änderung der festgesetzten Verkehrsflächen statt.

### **1.3.4. Umweltbelange**

Mit der Rücknahme des planungsrechtlich gesicherten Fußweges wird auf eine Bodenversiegelung von ca. 340 qm verzichtet. Das Fließgewässer „Kurzenbachsgraben“ wird planungsrechtlich gesichert. Des Weiteren werden mit der Änderung des Bebauungsplans hochwachsende Koniferen und das großflächige Anlegen von Schottergärten verboten. Dies sind Maßnahmen, welche mit den Belangen des Natur- und Artenschutzes einhergehen.

## **1.4. Verfahren**

Der Bebauungsplan Mi-5 „Kurzenbach“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Das Verfahren kann nicht angewendet werden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, öffentliche und private Grünflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung fest. Der Bebauungsplan begründet somit weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen noch eine Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Liste 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“, Anlage 1 des Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Rheinland-Pfalz.

Des Weiteren ist das Verfahren nur anzuwenden, wenn es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Bei den hier genannten Schutzgütern handelt es sich um die „Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)“. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete. Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu Schutzgebieten, der Größe des Plangebiets und der angestrebten Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter.

Ebenso kann das Verfahren angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Wie bereits beschrieben handelt es sich bei dem Planverfahren u.a. um Maßnahmen der Nachverdichtung sowie zur Stärkung der Natur- und Artenschutzes in einem allgemeinen Wohngebiet nach § BauNVO, sodass es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Es ist daher im Ergebnis festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB vollständig erfüllt werden und daher der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. In der Folge ist die Durchführung einer formalisierten Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind Umweltbelange in die Planung einzustellen.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Zeitangabe</b>
Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Idar-Oberstein;  Ordnungs-Nr. 60-14; 9/2019 SR  öffentlich bekannt gemacht in der Nahe-Zeitung Nr. 261 vom 11.11.2019	30.10.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB	Entfällt
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung	Entfällt
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB  mit Schreiben vom 11.11.2019	20.11.2019 bis 20.12.2019
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  öffentlich bekannt gemacht in der Nahe-Zeitung Nr. 261 vom 11.11.2019	20.11.2019 bis 20.12.2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	24.06.2020

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligung werden unter Abschnitt 5 „Ergebnisse der Beteiligungen und Schluss“ dargelegt.

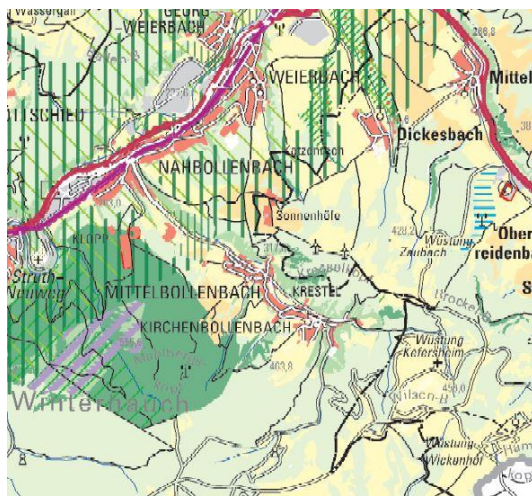
## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1. Übergeordnete Planungen, vorbereitende Bauleitplanung

#### 2.1.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) aus dem Jahre 2008 weist die Stadt Idar-Oberstein in ihrer zentralörtlichen Funktion als „Mittelzentrum“, „Kooperierendes Zentrum (verpflichtend)“, „als landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunkt“ sowie als „sonstigen projektbezogenen Entwicklungsschwerpunkt“ aus. Als ein Grundsatz (G 26) des funktionalen Aufbaus der Siedlungsstruktur nach dem LEP IV trägt dabei jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Als ein Ziel (Z 31) zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme hat Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklung.

Abbildung 1 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (RROP)

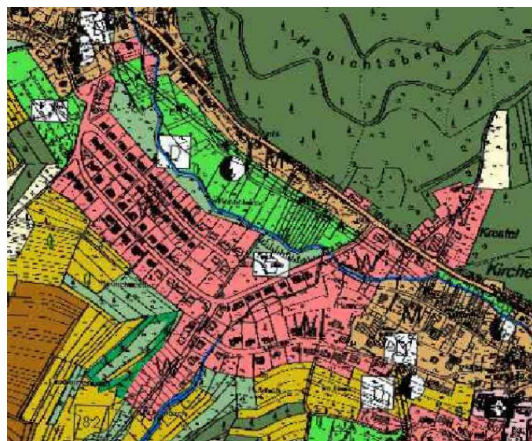


Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe in der Fassung vom 4. Mai 2016 weist das Gebiet als Siedlungsfläche für Wohnen aus. Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden (G 20).

Somit gehen die Inhalte des Entwurfes des Bebauungsplanes mit den Zielsetzungen und Grundsätze des „Landesentwicklungsplanes (LEP IV)“ sowie des „Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe (ROP)“ einher.

#### 2.1.2. Flächennutzungsplan

Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP 2015)



Gemäß § 8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuelle Flächennutzungsplan 2015 weist den Bereich als Wohnbaufläche aus, sodass die Planungsabsichten mit dem Flächennutzungsplan konform sind.

#### 2.1.3. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb naturschutz- oder wasserschutzrechtlicher Schutzgebiete.

## **2.2. Begründung der einzelnen Festsetzungen**

### **2.2.1. Art der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird das Planungsziel „Stärkung der innerstädtischen Wohnlagen“ in Verbindung mit dem Ziel der Nachverdichtung planungsrechtlich ermöglicht. Die bisher zulässige Nutzung nach BauNVO 1968 „Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen“ wird aus den Festsetzungen entnommen. Der Bundesgesetzgeber hat mit der Änderungsverordnung von 1990 die entsprechende Festsetzungsermächtigung mit dem Hinweis entfallen lassen, dass Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig seien und folglich dort auch kein Bedürfnis für diese Anlagen bestehe. Daher ist eine Anpassung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung an die aktuelle Fassung der BauNVO in Folge notwendig.

### **2.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Änderungsverordnung im Jahre 1990 wurden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebiete der BauNVO angepasst. Hierbei änderte sich die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 1,2. Bei der Änderung wurden vom Bundesgesetzgeber bestimmte städtebauliche Vorstellungen berücksichtigt wie z.B. die Verhinderung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch zu hohe Baudichte, die Erleichterung von flächensparender Bauweise sowie auch die Gewährleistung der Durchgrünung der Baugebiete.

Bislang wurde im Baugebiet WA-B bzw. B bei zulässigen drei Vollgeschossen eine GFZ von 1,0 festgelegt. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Obergrenze entsprechend der aktuellen Fassung der BauNVO angehoben werden. Dadurch wird eine höhere Baudichte als zuvor im Planbereich WA-B bzw. B ermöglicht, was den Zielsetzungen des flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entspricht. Eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung für den Planbereiche WA-A bzw. A und den Planbereich C findet nicht statt, da die Festsetzung aus der vorhandenen Struktur abgeleitet wurde und sich über die Zeit verfestigt und bewährt hat.

### **2.2.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

In der ursprünglichen Planung wurde die überbaubare Fläche im Bereich der Straße „Im Brühl“ durch das festgesetzte Leitungsrecht eingeschränkt, sodass eine durchgehende Bebaubarkeit aufgrund der Wasserleitung zum Hochbehälter Kirchenbollenbach nicht möglich war. Dies hatte zur Folge, dass das städtische Flurstück 227/7 zwar als Fläche eines allgemeinen Wohngebiets genutzt werden konnte, aber innerhalb des Schutzstreifens von jeglicher Bebauung freizuhalten war. Mit dem Wegfall der Wasserleitung kann das Leitungsrecht formell aufgehoben werden und die Bebaubarkeit mit einem Wohnhaus oder einem anderem Vorhaben im Sinne von § 4 Abs. 2 BauNVO bzw. den Textfestsetzungen unter Ziffer II Nr. 2.1 hergestellt werden. Das Baufenster sowie die Baugrenzen werden dem tatsächlichen Straßenverlauf mit einem Abstand zur Verkehrsfläche von 3 Metern und einer Bebauungstiefe von 20 Metern angepasst, um ein einheitliches und gegliedertes Straßen- und Ortsbild, ähnlich der umliegenden Straßen und Bebauungen, zu ermöglichen. Mit dem Wegfall der nicht angelegten Fußwegeverbindung werden weitere nicht überbaubare Flächen ausgewiesen, die von den umliegenden Grundstückseigentümern erworben und gärtnerisch gestaltet werden können.

### **2.2.4. Festsetzung über die Stellung der baulichen Anlagen**

Zur besseren Übersichtlichkeit des Straßenbildes sind die Gebäude so anzuordnen, dass ihre Hauptfronten parallel zur Straße verlaufen. Mit dieser Vorgabe in Verbindung mit den Festsetzungen über Baufenster und Baugrenzen kann die Entwicklung eines gegliederten sowie räumlich gefassten Straßen- und Ortsbildes gewährleistet werden bzw. bewahrt bleiben. Damit wird auch die Einsehbarkeit von Vorgärten begünstigt, was letztendlich auch der Verkehrssicherheit zwischen motorisiertem Verkehr und evtl. spielenden Kindern zugutekommt.

### **2.2.5. Stellplätze und Garagen**

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, ist die Errichtung von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Damit soll auch sichergestellt werden, dass genügend Freiräume im Baugebiet für Grünstrukturen geschaffen werden, die

wiederum für das Kleinklima bedeutsam sind. Hinsichtlich des Straßenraums werden nicht überdachte Stellplätze und allseitig offene PKW-Unterstellplätze bzw. Carports zusätzlich auch vor der vorderen Baugrenze zugelassen. Zum einen wird dadurch eine kompaktere Bebauung ermöglicht, was das Ausschöpfen größerer Freiflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglicht, zum anderen wird der Lärm durch die Nutzung der Kraftfahrzeuge in Richtung der Straße fokussiert. Der Mindestabstand von Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt einen Meter und ist aufgrund der optischen Gliederung des Straßenbildes einzuhalten. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Vermeiden zusätzlicher Versiegelungen sind die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen von der Erschließungsstraße aus anzulegen und zu nutzen.

#### 2.2.6. Nebenanlagen

Um ausreichende Freiräume im Baugebiet zu sichern, werden die Zahl und die Gesamtgröße der zulässigen Nebenanlagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen des nicht überbaubaren Baulandes begrenzt. Das festgelegte Maß bezieht sich auf genehmigungsfreie Vorhaben nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz. Die Anzahl wird auf zwei begrenzt, was den ortstypischen Gegebenheiten mit einem Gartenhaus bzw. Gerätehaus sowie einer überdachten Grillstelle bzw. dem Spießbratenhäuschen entspricht. Mit der Beschränkung soll sichergestellt werden, dass das Kleinklima nicht nachteilig beeinträchtigt wird sowie genügend unbebaute Flächen für die heimische Flora und Fauna innerhalb des Baugebiets bestehen bleiben.

#### 2.2.7. Verkehrsflächen

Die Straße „Im Brühl“ wurde in der ursprünglichen Planfassung mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m sowie beidseitig mit einem Bürgersteig von 2,00 m Breite geplant. Aus städtebaulicher, landespflegerischer und finanzieller Sicht war ein solcher Ausbau zu jener Zeit nicht mehr vertretbar und auch nicht erforderlich, was auch heute noch der Fall ist. Mit dem 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplans im Jahre 1998 wurden die Verkehrsflächen dahingehend geändert, dass für die Straße „Im Brühl“ nur ein einseitiger Anbau mit einer Gesamtausbaubreite von 5,50 m als gemischte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich erfolgen sollte. Letztendlich beschloss die Gemeinde einen Ausbauplan, bei der auf die Anlegung der gemischten Verkehrsfläche verzichtet wurde. Dieser Ausbauplan wurde 17.01.2002 in einer Anliegerbesprechung vorgestellt. Änderungswünsche wurden dabei nicht an die Verwaltung herangetragen. Hinsichtlich der Verkehrsgestaltung (Einbahnstraße, Verkehrsberuhigung) wurde jedoch eingehend diskutiert, wobei letztlich aber einmütig der Einbau von Schwellen abgelehnt wurde. Es wurde eine Fahrbahn von 5,00 bzw. 5,50 m Breite mit einer bituminösen Tragschicht und einer Deckschicht aus Asphaltfeinbeton angelegt. Die Fahrbahn wurde mit Hochbordsteinen beidseitig begrenzt. Die Anlegung von separaten Gehwegen war nicht möglich, da Verkehrsflächen in ausreichender Breite nicht zur Verfügung standen.

Aufgrund der geringen Breite der Straße werden die Festsetzungen über die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgehalten, um einen zukünftigen Ausbau in voraussichtlich dreißig Jahren zu ermöglichen. Sollte zu gegebener Zeit eine Aufweitung der Verkehrsfläche gewünscht sein, so ist ein erneutes Planverfahren durchzuführen. Zum aktuellen Zeitpunkt wird davon im Sinne des Gewässerschutzes Abstand genommen.

#### 2.2.8. Gestalterische Festsetzungen:

##### Dachgestaltung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Festsetzung zur Einschränkung der **Dacheindeckung** gegeben. So darf laut Textfestsetzung kein hellfarbiges Eindeckmaterial verwendet werden. Diese Definition ist sehr ungenau und wurde bereits öfters in der Rechtsprechung für nichtig erklärt. Zudem wurden in der Vergangenheit bei verschiedenen Baumaßnahmen rötliche Dachziegel im Baugebiet sowie in der näheren Umgebung zugelassen, sodass im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes die Einschränkung für künftige Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr angewendet wird. Im Rahmen des Änderungsverfahrens sollen auch die Beschränkungen für Dacheindeckmaterialien sowie für glasierte und glänzende Oberflächen aufgehoben werden. Die Lockerungen bei den gestalterischen Festsetzungen sind vertretbar, da bereits Abweichungen von bisherigen Gestaltungsvorschriften zugelassen wurden und somit für Bauwillige neue Möglichkeiten zur Gestaltung ihrer Objekte geboten werden.

Hinsichtlich der **Dachform und -neigungen** orientieren sich die bestehenden Festsetzungen bei der ursprünglichen Planaufstellung an der Bauweise der Altortslage. Da das Gebiet fast vollständig bebaut wurde und sich somit ein gewisses Ortsbild mit ländlichem Charakter der 1980er und 1990er Jahre entwickelt hat, bleiben diese gestalterischen Festsetzungen weiterhin bestehen. Dadurch soll das hiesige Ortsbild gewahrt bleiben.

## 2.2.9. Sonstige Planfestsetzungen

### Private Grünflächen

Immer mehr Grundstückseigentümer folgen dem **Trend der Schottergärten**. Ein Schottergarten ist eine großflächige mit Steinen in unterschiedlichen Größen und Farben bedeckte Gartenfläche, die zudem in der Regel auf einer wasserundurchlässigen Trennschicht aufgebracht wird. Dabei ist der Pflanzenanteil gering bzw. liegt unter fünf Pflanzen pro Quadratmeterfläche. Die überwiegenden Gestaltungsmaterialien sind Geröll, Kies oder Splitt. Diese Gestaltungslinie hat jedoch erheblich negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt. In Zeiten des Klimawandels mit immer heißeren Sommermonaten sind Schotterflächen für das Mikroklima besonders schlecht, da sie Wärme speichern und diese nachts nur sehr langsam wieder abgeben. Außerdem stellt diese Art der Gartengestaltung keine Lebensgrundlage für viele Insekten und Vögel dar, sodass letztendlich die Artenvielfalt ebenfalls darunter leidet.

Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 24.11.1998 mit § 10 Abs. 4 eine „Soll-Vorschrift“: *„Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sollen begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.“*

Dahingehend wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die zwingende Pflicht zur Begrünung im Wege einer örtlichen Bauvorschrift nach § 88 Abs. 1 Nr. 3. LBauO festgelegt. So ist in den **privaten Grünflächen** sowie in den **überbaubaren** und **nicht überbaubaren Grundstücksteilen** das großflächige Anlegen von Schottergärten von über 15 Quadratmeter nicht zulässig. Die Bereiche sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

Mit dem Zugeständnis von 15 Quadratmetern für Schottergärten und Schotterbeeten soll einerseits dem Recht auf freie Entfaltung nach dem Grundgesetz entsprochen werden und andererseits aber auch negative Entwicklungen auf das Mikroklima und den Artenschutz entgegen gewirkt werden. Das zulässige Maß ergibt sich bei Annahme einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 qm mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4, wonach eine Versiegelung von 240 qm möglich ist. Durch zwei mögliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Zuwegungen und Zufahrten können weitere Flächen verbaut und versiegelt werden. Die maximale Versiegelung liegt gemäß §19 Abs.4 BauNVO bei 0,6. Demnach ist in der Summe eine Maximalversiegelung von 360 Quadratmetern möglich. Somit wäre bei vollständiger Ausschöpfung der überwiegende Anteil eines Baugrundstücks versiegelt, sodass eine pauschale Beschränkung im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes auf 15 qm, also 2,5% bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 qm, als gerechtfertigt angesehen wird.

Im Sinne der Einbindung des Ortsteils in das Landschaftsbild sind **hochwachsende Koniferen** nicht zulässig. Zudem bieten die ortsfremden Pflanzen für die heimische Fauna in Bezug auf das Nahrungsangebot keine Lebensgrundlage, sodass einheimische Gehölze anzupflanzen sind.

### Einfriedungen

Die Festsetzungen für das Maß und die Gestaltung der Einfriedungen werden aus der Urfassung der Textfestsetzung übernommen. So wird die Höhe der Einfriedungen von Vorgärten auf maximal 90 cm Höhe im Geltungsbereich festgesetzt. Damit soll die Einsehbarkeit von Vorgärten durch den Straßenverkehr ermöglicht und die Unfallgefahr mit spielenden Kindern und freilaufenden Haustieren minimiert werden. Um dabei auch ein harmonisches Straßenbild zu erzeugen, sind nur Materialien aus Holz, Naturstein, Klinker und Betonformteile oder niedrigwachsenden Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Letzteres bietet auch eine Lebensgrundlage für die heimische Tierwelt. Im Bereich hinter der vorderen Baugrenze sind höhere Einfriedungen zulässig. Dies wird durch die höhere Priorität der Privatsphäre begründet.

### Geländemodellierung

- a) Böschungen von Aufschüttungen/ Abgrabungen auf dem Baugrundstück



Um ein harmonisches Ortsbild auch in Bezug auf die Freianlagen zu gewährleisten, werden einschränkende Festsetzungen bzw. Vorgaben zur Geländemodellierung festgelegt. Durch Zwischenterrassen bzw. Bermen können die Höhenunterschiede optisch gegliedert überwunden werden sowie eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild sichergestellt werden. Mit der Festsetzung wird weiterhin die Hangstabilität gesichert.

b) Stützmauern/ Abstürzen

Hohe Stützmauern und Mauern jeglicher Art sind optisch schwierig in die nähere Umgebung zu integrieren. Sie stellen Barrieren dar und können je nach Höhe für Menschen und Tiere potenziell gefährlich sein. Um das Gefahrenrisiko und die unnatürliche Monotonie des Gebildes zu minimieren sind Höhenbeschränkungen sowie horizontale Zwischenebenen mit Bepflanzungen zur optischen Unterbrechung und Gliederung festgesetzt. Des Weiteren sollen dadurch auch mögliche Verschattungen von Nachbargrundstücken sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Sichtfeldes verhindert werden.

### **3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Zu berücksichtigen ist dabei grundsätzlich, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans handelt und nur einzelne Festsetzungen geändert werden.

#### **3.1. Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auf die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

Die Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auf die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Es werden lediglich Maßnahmen zur geringfügigen Nachverdichtung, die sich im Rahmen der Bundesgesetzgebung bewegen. Durch die Löschung der Leitungsrechte wird ein ungenutztes Grundstück der Bebauung freigegeben. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist marginal und führt zu keiner Beeinträchtigung. Das Gebiet ist auch weiterhin versorgungstechnisch ausreichend erschlossen und bedarf keiner Anpassung.

#### **3.2. Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Die Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf das Ortsbild, da durch die Löschung der Leitungsrechte eine faktische Baulücke zwischen der vorhandenen Wohnbebauung zur Bebauung freigegeben wird. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hierbei an die vorhandene Bebauung. Aufgrund der innerörtlichen Lage findet auch keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes statt.

#### **3.3. Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a Abs. 2 und Abs. 5 BauGB)**

Die geringfügige Bebauungsplanänderung hat im bestehenden Fall nur geringe Auswirkungen auf Umweltbelange. Das ungenutzte Grundstück von ca. 685 qm Größe wird derzeit in einer Teilfläche von ca. 155 qm von Bauungen hinsichtlich des festgesetzten Leitungsrechtes freigehalten. Bei einer möglichen Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 würde eine Fläche von 274 qm versiegelt werden, wovon 109,6 qm als potenzielle Neuversiegelung anzurechnen wären. Dem gegenüber steht die Rücknahme des planungsrechtlich gesicherten Fußweges mit einer Fläche von ca. 340 qm, die mit der Änderung nicht mehr versiegelt werden würden. Die Belange des Bodenschutzes wird zudem dahingehend Rechnung getragen, dass sich das Flurstück innerhalb des Siedlungsgefüges befindet. Somit ist es eine städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung, die im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB vorrangig erfolgen soll.

Eine vollständige Umwandlung der Wegefläche als Bauland kann nicht erfolgen, da auf einem Teilstück der Wegeparzelle das Fließgewässer „Kurzenbachsgraben“ verläuft. Somit werden die Flurstücke 104/122 und 104/125 künftig als Bachparzellen gesichert, was im Sinne des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts ist. Die übrigen angedachten

Mit Ergänzungen hinsichtlich dem Verbot von hochwachsenden Koniferen der Eindämmung von Schottergärten wird einem schädlichen Trend für das Mikroklima und der Tierwelt entgegenge-wirkt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das geschützte Biotop „Erlengaleriewald am Bol-lenbach zwischen Ortslagen Kirchen- und Mittelbollenbach“ (BT-6310-0721-2010). Nach § 30 BNatSchG ist es pauschal vor Eingriffen geschützt. Es findet keine Beeinträchtigung statt, da die Änderungen des Bebauungsplans das Biotop nicht tangieren.

Im Planbereich sind keine schutzwürdigen Kultur- oder sonstige Sachgüter vorhanden.

### **3.4. Auswirkungen auf private Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB)**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit wurde von einem Bürger Bedenken zur festgesetzten Verkehrsfläche geäußert. Private Belange werden dabei nicht tangiert, da es sich um öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Ver-kehrsbereuhigter Bereich“ handelt.

Lediglich die Größenbegrenzung der Schottergärten und das Verbot von hochwachsenden Koni-feren stellen einen Eingriff in private Belange dar. Hierzu wurden jedoch keine Bedenken oder Anregungen geäußert. Demnach überwiegt das öffentliche Interesse an den Restriktionen. Die Schrankenbestimmungen am Eigentum sind mit Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz (GG) verein-bar.

## **4. Planverwirklichung und Kosten**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind seitens der Stadt Idar-Oberstein keine weiteren Schritte erforderlich. Der Bebauungsplan tritt mit Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Mit der Bebauungsplanänderung sind, bis auf die verwaltungsinternen Personalkosten und den Veröffentlichungen, keine zusätzlichen Kosten entstanden.

## **5. Ergebnisse der Beteiligungen und Schlussabwägung**

### **5.1. Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

### **5.2. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentli-cher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.2019 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme bis zum 20.12.2019 gebeten. Bei der Verwaltung gingen zwei Stellungnahmen ein. Es wurden keine Bedenken zum Entwurf des Bauleitplans vorgebracht.

### **5.3. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Ausle-gung des Entwurfs des Bebauungsplans vom 20.11.2019 bis einschließlich 20.12.2019 statt. Die Öffentlichkeit wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 11.11.2019 in der Nahe-Zeitung von der Auslegung unterrichtet. Es wurde der Entwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung öffentlich in den Räumen der Stadtverwaltung ausgelegt sowie im Internet auf der Webseite der Stadt Idar-Oberstein zum Download zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Hier-bei wurden Bedenken gegenüber den Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsfläche mit der be-sonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ hervorgebracht.

## 5.4. Schlussabwägung

Zwischen den Stadtteilen Mittelbollenbach und Kirchenbollenbach lag zur Zeit der Eingemeindung im Jahr 1969 eine 550 m lange unbebaute Zone. Die somit optisch fast zusammenhängenden Stadtteile sollten eine Planungs- und Baueinheit ergeben, sodass der damalige Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans beschloss. So entstand ein 20 ha großes Wohngebiet, in dem öffentlichen Spielplätzen und ein Kindergarten angedacht waren. Um veränderten Planzielen und eingetreten Nutzungsänderungen gerecht zu werden, wurde es im Jahr 1996 notwendig die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. In der damaligen Zeit erbrachte die Biotopkartierung des Landes Rheinland-Pfalz, dass aus landespflegerischer Sicht die Planungsabsichten nicht mehr realisierbar waren. Um eine weitgehende Schonung des Bollenbaches mit seinem Uferbewuchs sowie der angrenzenden Feuchtwiesen zu gewährleisten und um das Vorkommen von seltenen und gefährdeten Lebensgemeinschaften zu schützen, wurde ein beidseitiger 10,00 m breiter Uferstreifen gemäß den Landeswassergesetz als private Grünflächen festgesetzt. Des Weiteren wurde mit der 1. Änderung die Fläche für den öffentlichen Spielplatz auf die angedachte Fläche für den Kindergarten verlegt, da sich der Bedarf an einer solchen Einrichtungen geändert hatte. Zudem wurde das bestehende Planungsrecht für die Nebenstraße „Im Brühl“ geändert, da ein beidseitiger Anbau aufgrund des Landeswassergesetzes nicht mehr durchführbar war.

In der Urfassung des Bebauungsplans war die Straße „Im Brühl“ mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 Meter sowie beidseitig mit Gehwegen von je 2,00 Meter vorgesehen. Die Gesamtausbaubreite wurde daraufhin auf 5,50 Meter als gemischte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Aus städtebaulicher, landespflegerischer und finanzieller Sicht war ein breiterer Ausbau nicht mehr vertretbar. Die Gemeinde beschloss letztendlich einen Ausbauplan, bei der auf die Anlegung der gemischten Verkehrsfläche verzichtet wurde. In der Anliegerbesprechung vom 17.01.2002 wurde der Gestaltungsplan vorgestellt. Dabei wurden keine Änderungswünsche an die Verwaltung herangetragen. Hinsichtlich der Verkehrsgestaltung (Einbahnstraße, Verkehrsberuhigung) wurde jedoch eingehend diskutiert, wobei letztlich aber einmütig der Einbau von Schwellen abgelehnt wurde. Es wurde eine Fahrbahn von 5,00 bzw. 5,50 m Breite mit einer bituminösen Tragschicht und einer Deckschicht aus Asphaltfeinbeton angelegt. Die Fahrbahn wurde mit Hochbordsteinen beidseitig begrenzt. Die Anlegung von separaten Gehwegen war nicht möglich, da Verkehrsflächen in ausreichender Breite überwiegend nicht zur Verfügung standen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im aktuellen Planverfahren wurde bei der Verwaltung eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vorgebracht. Es wurden Bedenken zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ für die Straße „Im Brühl“ geäußert. Mit der Festsetzung gingen verkehrsrechtliche Konsequenzen einher, welche die Fahrer zu erhöhten Geschwindigkeiten verleiten ließe und somit die Verkehrssicherheit beeinträchtigte. Straßenverkehrsregelungen sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die getroffenen Festsetzungen beruhen auf städtebaulichen Gründen und sind nach eingehender Prüfung erforderlich. Aufgrund der geringen Straßenbreite und der geringen Zahl an Anliegern werden die getroffenen Festsetzungen zur Verkehrsfläche beibehalten. Eine Änderung und Aufweitung der Verkehrsfläche führt letztendlich zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch, was nicht im Sinne des Natur- und Gewässerschutzes wäre. Daher werden die vorgebrachten Bedenken zurückgewiesen. Sollte ein zukünftiger Ausbau anstehen, so ist die Verkehrssituation und das verbundene Bauplanungsrecht erneut zu prüfen. Sollte dann zu gegebener Zeit eine Aufweitung der Verkehrsfläche bzw. Umplanung seitens der Bürgerschaft und der Gemeinde gewünscht sein oder aufgrund sonstiger Rechtsvorschriften notwendig werden, so ist ein erneutes Planverfahren nach den geltenden Rechtsnormen durchzuführen.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und aus eigener Sachkenntnis war es lediglich erforderlich, die Begründung in einzelnen Sachpunkten zu ergänzen. Es bestand jedoch kein Anlass, den Entwurf des Bebauungsplans zu ändern. Damit konnte die Beschlussfassung über den Bebauungsplan vorbereitet werden. Der Satzungsbeschluss bestätigt die Abwägung.