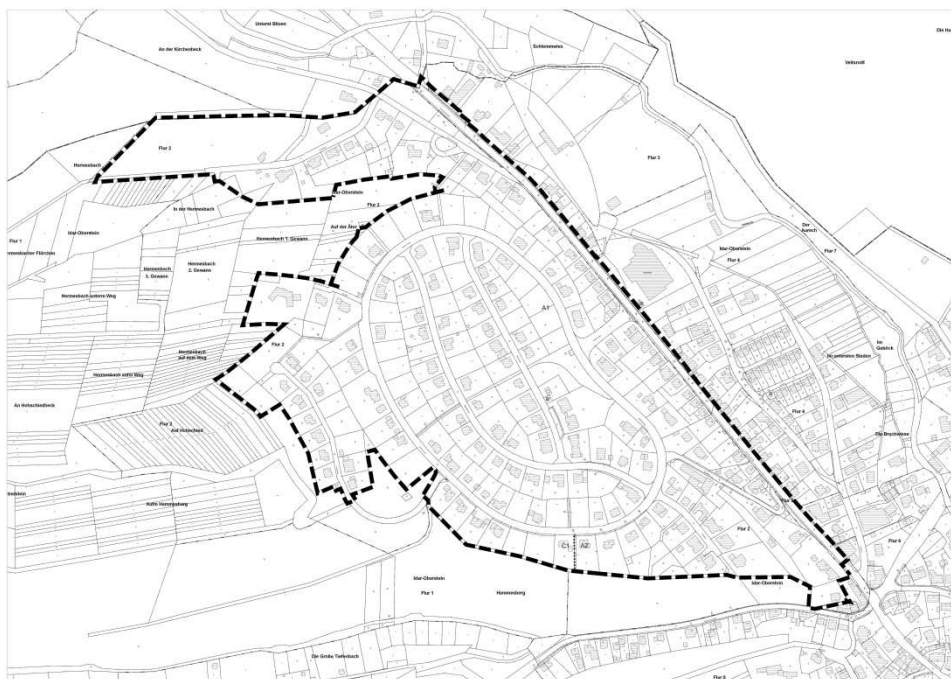


STADT IDAR-OBERSTEIN



Bebauungsplan T-1 „Am Breiteweg“ – 3.Änderung im Stadtteil Tiefenstein



BEGRÜNDUNG

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

Satzung

1. Einleitung

Der Bebauungsplan T-1 „Am Breiteweg“ wurde am 11.07.1978 als Satzung beschlossen und durch Veröffentlichung am 12.03.1979 rechtsverbindlich. Mit den Satzungsbeschlüssen vom 28.10.1985 und 08.03.1995 sowie den Veröffentlichungen am 26.03.1986 und 01.07.1995 wurde der Bebauungsplan geändert. Um den neueingetretenen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, ist es notwendig, ein drittes Änderungsverfahren durchzuführen.

1.1. Lage und Größe des Plangebiets

Der Änderungsbereich liegt südwestlich der Bundesstraße B422 (Tiefensteiner Straße) im nord-westlichen Randbereich des Stadtteils Tiefenstein. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch die Stadtgrenze, im Osten durch die Bundesstraße, im Süden durch den bewaldeten Hang und im Westen durch Wald- und Wiesenflächen begrenzt.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 23,5 ha und hat eine Ausdehnung in Nordwest-Südost-Richtung von ca. 900 m und in Ost-West-Richtung von ca. 460 m.

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

Innerhalb dieses räumlichen Geltungsbereichs werden entlang der Straße „Am Breitenweg“ und in der Beryllstraße planzeichnerische Änderungen durchgeführt. Sie sind durch untergeordnete Teilgeltungsbereiche in der Planurkunde kenntlich gemacht.

1.2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist, dass ein Vorhabenträger die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten im westlichen Teilabschnitt der Straße „Am Breitenweg“ plant. Das angedachte Bauvorhaben kann jedoch auf Grundlage der aktuellen Fassung des Bebauungsplans nicht realisiert werden, da die betroffenen Grundstücke aufgrund der planzeichnerischen Festsetzungen nicht ausreichend bebaut werden können.

Im Zuge des Änderungsverfahrens werden zudem eine nie angelegte Fußwegeverbindung aus dem Bebauungsplan entfernt werden und ein im Rahmen einer Befreiung errichtete Garagen- und Parkplatzfläche in die planzeichnerischen Festsetzungen aufgenommen werden.

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 das Flurstück 392/2 aus Flur 2 (Gemarkung Idar-Oberstein) zur Bebauung freigegeben werden, indem die Baugrenzen in der Planzeichnung erweitert werden. Bisher ist die Fläche als Bauland nicht überbaubar festgesetzt. Ziel ist es im Sinne der Innenentwicklung und der Nachverdichtung einem Vorhabenträger die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten zu ermöglichen. In den vergangenen Jahren wurden im Stadtteil Tiefenstein nur wenige Mehrfamilienhäuser errichtet, sodass die Nachfrage an moderne Mietwohnungen für den Bereich besteht und gedeckt werden muss.

Des Weiteren dient die Bebauungsplanänderung dazu das Bauplanungsrecht an die tatsächlichen Gegebenheiten und Entwicklungen der vergangenen Jahre anzupassen. So wurde im Jahr 2012 eine Befreiung zur Errichtung von Garagen und Stellplätze auf einem Baugrundstück erteilt. Des Weiteren wurde auf die Anlegung einer Fußwegeverbindung verzichtet und die entsprechende Fläche veräußert, sodass die Festsetzungen obsolet geworden sind und nun aus dem Bebauungsplan entfernt werden.

Darüber hinaus werden in diesem Änderungsverfahren die rechtlichen Rahmenbedingungen zum Eindämmen großangelegter Schottergärten im Sinne des Klima- und Artenschutzes geschaffen sowie textliche Festsetzungen zu Geländemodellierungen aufgenommen, um das harmonische Gestaltungsbild im Gebiet nachhaltig zu sichern.

1.4. Verfahren

Der Bebauungsplan T-1 „Am Breiteweg“ 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 entlang der Tiefensteiner Straße ein Mischgebiet nach § 6 BauGB sowie ab der zweiten Baureihe Wohngebiete gemäß §§ 3 und 4 BauNVO fest. Hinzu kommen öffentliche und private Grünflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung. 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, sodass auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen können.

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 Maßnahmen zur Stärkung der Natur- und Artenschutzes im Misch- und Wohngebiet. Dadurch sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

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.

Verfahrensschritte	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Idar-Oberstein; Ordnungs-Nr. 60-11; 6/2020 SR öffentlich bekannt gemacht in der Nahe-Zeitung Nr. 227 vom 29.09.2020	23.09.2020
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 05.10.2020	12.10.2020 bis 11.11.2020
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht in der Nahe-Zeitung Nr. 227 vom 29.09.2020	07.10.2020 bis 06.11.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	16.12.2020

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

2. Grundlagen der Planung

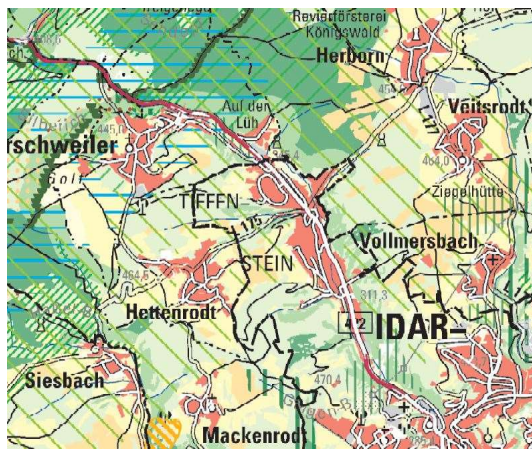
2.1. Übergeordnete Planungen, vorbereitende Bauleitplanung

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



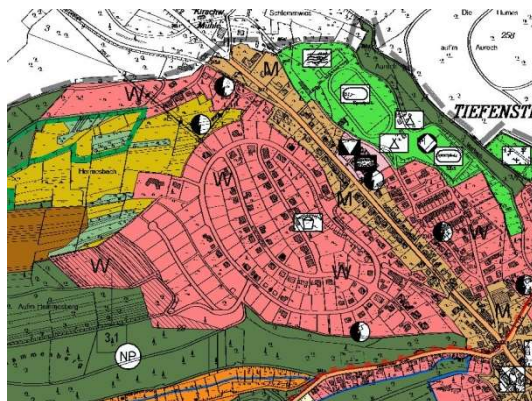
Gebiet als Siedlungsfläche für Wohnen aus. Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden (G 20).

Somit gehen die Inhalte des Entwurfes des Bebauungsplanes mit den Zielsetzungen und Grundsätzen des „Landesentwicklungsplanes (LEP IV)“ sowie des „Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe (RROP)“ 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 überwiegenden Bereich als Wohnbaufläche aus, sodass die Planungsabsichten mit dem Flächennutzungsplan konform sind.



2.1.3. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück sowie im Landschaftsschutzgebiet „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“.

Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete liegen für den Bereich nicht vor.

2.2. Begründung der geänderten und ergänzten Festsetzungen

2.2.1. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im südlichen Teilabschnitt der Straße „Am Breiteweg“ wurde in der Urfassung des Bebauungsplans „Am Breiteweg“ aus dem Jahre 1979 auf den beiden Flurstücken 522/24 und 533/2 aus Flur 2 auf der Gemarkung Idar-Oberstein eine öffentliche Wegefläche festgesetzt. Diese

Fußwegeverbindung sollte ursprünglich vom südlichen Teil des Wohngebiets bis in den zentralen Bereich führen, wo eine Kindertagesstätte angedacht war. Die Kindertagesstätte wurde aufgrund fehlenden Bedarfs nie realisiert. In den folgenden Bebauungsplanänderungsverfahren wurde die Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche umgewandelt. Hierbei wurden die Planungsabsichten des Fußweges zwischen Amethyststraße und der Straße „Am Breitenweg“ aus Unwirtschaftlichkeitsgründen und der fehlenden Notwendigkeit aufgegeben. Die beiden Flurstücke stellen die restliche Fußwegefläche dar, welche die Straße „Am Breitenweg“ mit dem äußeren Wald-/Feldweg verbindet. Auch dieser letzte Abschnitt wurde nie realisiert und mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Idar-Oberstein im Jahr 2018 wurde die Planungsabsicht gänzlich aufgegeben, sodass die Fläche daraufhin auch verkauft wurde. Mit der Änderung der Planzeichnung wird die bauplanungsrechtliche Sicherung des Weges aufgehoben und der tatsächlich vorherrschenden Nutzung formell freigegeben. Das Baufenster sowie die Baugrenzen werden dem tatsächlichen Straßenverlauf mit einem Abstand von 5 Metern zur Verkehrsfläche und einer Bebauungstiefe von 17 Metern angepasst, um ein einheitliches und gegliedertes Straßen- und Ortsbild, ähnlich der umliegenden Straßen und Bebauungen, zu ermöglichen.

Des Weiteren werden die Baugrenzen im östlichen Teilabschnitt der Straße „Am Breitenweg“ erweitert, sodass auf dem Flurstück 392/2 aus Flur 2 (Gemarkung Idar-Oberstein) eine Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden kann. Das Baufenster bzw. die Baugrenzen werden dem tatsächlichen Straßenverlauf mit einem Abstand von 3 Metern zur Verkehrsfläche und einer Bebauungstiefe von 15 Metern angepasst, sodass sich zukünftige Vorhaben an die bestehende Bebauung einfügen und somit das einheitliche und gegliederte Straßen- und Ortsbild beibehalten bleibt.

2.2.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1979 war im südlichen Abschnitt der Beryllstraße ein Quartierszentrum mit sozialen Einrichtungen wie eine Kindertagesstätte vorgesehen. Daran angrenzend wurden Wohnbauflächen für Mehrfamilienhäuser festgesetzt. Die Kindertagesstätte wurde aufgrund fehlenden Bedarfs nie realisiert, sodass die damals festgesetzte Gemeinbedarfsfläche im Rahmen eines Änderungsverfahrens zur Wohnbebauung freigegeben wurde. In Folge dessen entstanden in diesem Bereich mehrere Mehrfamilienhäuser und der Bedarf an Stellplätze stieg erheblich an. Um zu vermeiden, dass das Wohngebiet an Attraktivität einbüßt, wurde auf einem topografisch ungünstigen Bauplatz die Errichtung von Garagen und Stellplätzen -im Rahmen einer Befreiung nach § 31 BauGB- ermöglicht.

Gemäß § 47 BauNVO sind Stellplätze auf dem Grundstück oder, sofern öffentlich-rechtlich gesichert, auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden anderen Grundstück herzustellen. Die Nutzung eines Bauplatzes als reine Stellplatz- und Garagenfläche stellt einen Widerspruch zur Zweckbestimmung dieses Bauplatzes dar. Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren wird das Bauplanungsrecht an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und die Flächen für den ruhenden Verkehr durch den Bebauungsplan gesichert.

2.2.3. Örtliche Bau- bzw. Gestaltungsvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO RLP i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

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 Insekten und Vögel dar, sodass letztendlich die Artenvielfalt 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 dem Recht auf freie Entfaltung nach dem Grundgesetz entsprochen werden und zugleich negativen Auswirkungen auf das Mikroklima und den Artenschutz entgegen gewirkt werden. Das zulässige Maß ergibt sich bei Annahme einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 850 qm mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4, wonach eine Versiegelung von 340 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 bebaut und versiegelt werden. Die maximale Versiegelung liegt gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei 0,6. Demnach ist in der Summe eine Maximalversiegelung von 510 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 1,75 % bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 850 qm, als gerechtfertigt angesehen wird.

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 bzw. ergänzt 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 durchgeführt. 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 geringfügige Erweiterung der Bauflächen im westlichen Teilabschnitt der Straße „Am Breitenweg“ ein zusätzliches Wohngebäude im Sinne der Nachverdichtung entstehen kann. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise orientieren sich hierbei an der vorhandenen 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. Durch die zusätzliche Bebauung auf dem Flurstück 392/2 und tlw. Flurstück 382/4 gehen Neuversiegelungen von höchstens 326 qm einher. Demgegenüber steht die Rücknahme des planungsrechtlich gesicherten Fußweges im südlichen Teilabschnitt der Straße „Am Breitenweg“, auf dessen Anlegung und Versiegelung von 86 qm gänzlich verzichtet wird. Obwohl insgesamt mehr Flächen versiegelt werden, wird dennoch den Belangen des Bodenschutzes dahingehend Rechnung getragen, dass sich das Bauvorhaben innerhalb des Siedlungsgefüges befindet. Es entspricht damit dem Planungsleitsatz, dass die städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 Abs. 5 Satz 3. BauGB).

Mit Ergänzungen hinsichtlich der Eindämmung von Schottergärten wird einem schädlichen Trend für das Mikroklima und der Tierwelt entgegengewirkt.

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

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

Geringfügige Auswirkungen auf private Belange ergeben sich durch die Örtlichen Bauvorschriften zu den privaten Grünflächen und den Geländemodellierungen. Diese dienen jedoch vollumfänglich dem Gemeinwohl, sodass die damit einhergehenden Einschränkungen als verhältnismäßig einzustufen sind.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine zusätzlichen Auswirkungen der Planung auf private Belange hervorgebracht.

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 gemäß §13 BauGB 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 öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.10.2020 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme bis zum 11.11.2020 gebeten. Auf Antrag wurde für die Abgabe einer Stellungnahme eine Fristverlängerung bis zum 25.11.2020 gewährt.

Bei der Verwaltung haben insgesamt 19 Behörden zu der Bebauungsplanänderung Stellung genommen.

Es wurden keine grundsätzlichen 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 Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans vom 07.10.2020 bis einschließlich 06.11.2020 statt. Die Öffentlichkeit wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 29.09.2020 in der Nahe-Zeitung von der Auslegung unterrichtet. Der Entwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung wurden 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 keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

5.4. Schlussabwägung

Im Zuge der Erweiterung der vorhandenen Baufenster kann in sinnvoller Weise eine innerstädtische Nachverdichtung erfolgen. Durch die Bebauungsplanänderung kann die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen stärker bedient werden. Zwar werden durch die Erweiterung zusätzliche Flächen versiegelt, jedoch ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine innerstädtische Nachverdichtung immer einer Neuausweisung „auf der Grünen Wiese“ vorzuziehen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den privaten Grünflächen (Begrenzung der Anlegung von Schottergärten) und zu den Geländemodellierungen der vorliegenden 3.Änderung des Bebauungsplans schränken zwar einerseits das private Eigentum geringfügig ein, jedoch überwiegen die positiven öffentlichen Belange (Verbesserung des Mikroklimas und der Artenvielfalt, Verhinderung von übermäßiger Verschattung, Verbesserung des Sichtfeldes und der Hangstabilität) gegenüber den damit einhergehenden Einschränkungen. Die genannten Beschränkungen des Eigentums sind zudem auf das notwendige Maß reduziert.

Bei der Beteiligung der öffentlichen Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans geltend gemacht. Die in den Beteiligungen eingegangenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in Teilen in die Textfestsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Die privaten und öffentlichen Belange wurden gemäß § 1 Abs.7 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans dargestellt.

Aufgestellt:

Idar-Oberstein, 20.08.2020
Stadtverwaltung Idar-Oberstein
Stadtbauamt/ Stadtplanung

i.A.
gez.

A.Welle
M.Sc. Umweltplanung und Recht

Festgestellt:

Idar-Oberstein, 24.09.2020
Stadtverwaltung Idar-Oberstein

gez.

Frühauf
Oberbürgermeister

Ergänzt:

Idar-Oberstein, 27.11.2020
Stadtverwaltung Idar-Oberstein
Stadtbauamt/ Stadtplanung

i.A.
gez.

A.Welle
M.Sc. Umweltplanung und Recht