

Bebauungsplan  
**We-18 „Weidenberg“**  
Stadtteil Weierbach



**Zusammenfassende Erklärung**  
gem. § 10a BauGB

## **Vorbemerkungen**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getreten Bebauungsplan „eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von der nachfolgenden Zusammenfassung nicht aus, da diese außerhalb des Bebauungsplanverfahrens bzw. Abwägungsvorgangs aufgestellt wurde.

## **Allgemeines**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes We-18 „Weidenberg“ liegt im östlichen Stadtgebiet von Idar-Oberstein im Stadtteil Weierbach. Es schließt mit der nördlichen Abgrenzung direkt an das bestehende Gewerbegebiet Dickesbacher Straße an. Es umfasst eine Gesamtfläche von 30,09 ha.

**Planziel** des Bebauungsplans ist die Ausweisung von Flächen eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO und von Flächen eines eingeschränkten Industriegebiets nach § 9 BauNVO als Erweiterung, nachdem die Flächen im benachbarten Gewerbegebiet Dickesbacher Straße und im Gewerbepark Nahetal weitestgehend bebaut wurden.

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt durch die Verlängerung der Straße Zur Rothheck in südlicher Richtung (ca. 450 m). Die südöstlich davon liegenden Flächen sollen durch eine ca. 350 m lange Stichstraße und einen ca. 100 m langen abzweigenden Stich erschlossen werden. Im südlichen Bereich wurde das Plangebiet in Richtung Rothheck um ca. 8,95 ha erweitert.

## **I. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde den Gremien jeweils vor den Beschlussfassungen für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt und in der Abwägung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung umfasste insbesondere die Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Methodik orientiert sich an den Anforderungen, die gemäß § 2a BauGB an den Umweltbericht zu stellen sind.

Maßgeblich für den Gegenstand der Ermittlung sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend § 1a BauGB, die zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie Luft / Klima zusammengefasst werden. Nach der Erfassung der Schutzgüter verlangt der Gesetzgeber anschließend eine Bewertung ihrer Bedeutung bzw. ihrer Empfindlichkeit gegenüber den Beeinträchtigungen, die durch eine Realisierung der Planungen zu erwarten sind. Die Umweltprüfung soll sich dabei nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Ergebnis ist, dass die Realisierung der durch den Bebauungsplan We-18 vorbereiteten Bauvorhaben nur in geringem Umfang zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führt. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt. Auf die ausführlichen Erörterungen im Umweltbericht sei daher an dieser Stelle verwiesen.

**SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT:** Die Versiegelung weiterer Flächen bleibt ohne spürbaren Einfluss auf das Stadtklima.

**SCHUTZGUT BODEN:** Der Bau von Straßen, Parkplätzen und Gebäuden führt zu wesentlichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen mit z.T. nicht kompensierbaren Auswirkungen. Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist erforderlich.

**SCHUTZGUT WASSER:** Auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die geplanten Bauvorhaben die Grundwasserverhältnisse lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen teilweise vermeidbar. Die Grundwasserneubildung wird durch den hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt. Die erhöhte Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung, der durch Rückhalteeinrichtungen in geeigneter Weise entgegengewirkt werden kann.

**SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN:** Der Bau von Straßen, Parkplätzen und Gebäuden und die damit verbundenen Nutzungsänderungen führen aufgrund der zurzeit bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu geringen Beeinträchtigungen. Durch die Festsetzung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können diese nicht nur ausreichend kompensiert werden; vielmehr wird dieses Schutzgut in den betroffenen Landschaftsräumen weiterentwickelt und optimiert.

**SCHUTZGUT LANDSCHAFT:** Die vorhandenen, für eine intensiv genutzte Kulturlandschaft typischen Strukturen gehen weitestgehend verloren. Es erfolgt eine Angleichung an die bereits bestehenden städtebaulich dominierten Strukturen in der unmittelbaren Nachbarschaft.

**SCHUTZGUT MENSCH:** Die nicht messbare Steigerung der Belastung durch Immissionen (Luftschadstoffe), die geringe Bedeutung des Planungsraumes für die Naherholung sowie die untergeordnete Belastung des Landschaftsbildes resultieren in eine vernachlässigbare Auswirkung auf die menschliche Gesundheit sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Für Immissionen durch Lärm sieht der Bebauungsplan Einschränkungen vor.

Ein Teil der Beeinträchtigungen, die durch den Bau der Gebäude und Straßen entstehen werden, ist ausgleichbar im Sinne des Naturschutzgesetzes; durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen im Bebauungsplan ist es möglich, den durch die Eingriffe gestörten Naturhaushalt am Eingriffsort so aufzuwerten, dass insgesamt für diese Fälle keine wesentliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der betroffenen Funktionen zurück bleibt. In den Fällen, in denen ein entsprechender Ausgleich nicht möglich ist, werden geeignete Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Dazu gehören u.a.:

- Schutz des Oberbodens während der Baumaßnahme (V 1)
- Befestigung von Nebenflächen mit wasserdurchlässigem Material (V 2)
- mindestens 50% der entstehenden Dachflächen sind extensiv zu begrünen (A 1)
- naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (A 2, A 3)
- Umnutzung von Acker in Grünflächen (A 4)
- ökologische Aufwertung von Intensivacker (A 5)
- Begrünung von Parkplätzen mit mindestens einem Hochstamm je 10 Stellplätze
- Baumpflanzungen / Pflanzungen von Großgehölze (A 7)

Die Festsetzung weiterer Maßnahmen zum vollständigen Ausgleich der Beeinträchtigungen erscheinen nicht praktikabel; aus diesem Grund wird in Absprache mit der Naturschutzbehörde die Ersatzmaßnahme E1 festgesetzt, welche die vorhandenen Flachland-Glatthaferwiesen in Teilen langfristig sichert. Hierzu werden vorhandene Pachtverträge mit Nutzungsbeschränkungen ergänzt.

Durch die vollständige Integration der im Umweltbericht vorgegebenen Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass von den durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauvorhaben keine nachhaltigen erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Wie im Umweltbericht (und seiner Anlage) ausführlich dargelegt wird, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten – es sei auf die dortigen Ausführungen sowie auf die Abwägungen zu umweltrelevanten Eingaben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens verwiesen.

### **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

In seiner 11/1998-Sitzung am 16.12.1998 beschloss der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes We-18 „Weidenberg“. In der Sitzung am 24.06.2015 beschloss der Stadtrat das Planverfahren für den Bebauungsplan We-18 „Weidenberg“ fortzuführen und auf der Grundlage des vorgestellten Vorentwurfes die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB durchzuführen. Nach Bekanntmachung in der Nahe-Zeitung am 01.08.2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 05.08.2015 bis einschl. 21.08.2015 durch Auslegung der Planunterlagen bei der Stadtverwaltung durchgeführt. Parallel hierzu waren die Vorentwurfsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Idar-Oberstein abrufbar. In dem o.a. Zeitraum wurde den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Ergebnis der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3(1) BauGB:

- Die Planunterlagen wurden von mehreren Bürgern eingesehen und ihnen die Planabsichten erläutert. Bedenken bzw. Anregungen, die zu einer grundlegenden Änderung der Planung führen könnten, wurden nicht vorgebracht.
- Der Eigentümer des Flurstückes 243, Flur 7, Gemarkung Weierbach regte an, die Bebauungsplanfestsetzungen so abzuändern, dass die auf dem Grundstück vorhandene Feldscheune nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Die Feldscheune soll auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Anregung des Eigentümers wird bei der weiteren Planung berücksichtigt. Das Flurstück wird entsprechend der Planabsicht so geteilt, dass die Feldscheune im privaten Eigentum verbleibt.
- Die Ackerflächen am Dickesbacher Weg werden bislang durch den landwirtschaftlichen Betrieb Petry (Sonnenhöfe) bewirtschaftet. In einem Abstimmungsgespräch bat Herr Petry darum, die östlichen Ausgleichsflächen aus dem Plangebiet herauszunehmen, damit er diese weiterhin als Weide- und Futterland nutzen könne. Den Belangen des landwirtschaftlichen Betriebes konnte hier gefolgt werden. Als Ersatz werden die notwendigen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Georg-Weierbach auf dem Ballenberg ausgewiesen.

Ergebnis der Unterrichtung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 1 BauGB:

- Hinweis des Landesamtes für Geologie und Bergbau auf die Radonbelastung im Plangebiet und die Beachtung der Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten im „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau zu Boden und Baugrund. Die Erstellung von Baugrundgutachten wird empfohlen.
- Übernahme der Forderungen und Hinweise einzelner Versorgungsträger zu vorhanden und geplanten Leitungstrassen in Planurkunde und Textfestsetzungen

Ergebnis der Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 2 BauGB:

- Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (LWK) hat Bedenken zur Ausweisung von Gewerbe-/Industriebauflächen in diesem Bereich geltend gemacht, da diese der landwirtschaftlichen Nutzung verloren gingen und für den bewirtschaftenden Betrieb u.U. eine Existenzgefährdung eintreten könnte. Mit dem Betrieb wurden bereits seit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2015 zahlreiche Gespräche geführt, um die widerstreitenden Interessen möglichst in Einklang zu bringen. Hieraus resultierte auch ein geänderter Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da verschiedene, landwirtschaftlich besonders wertvolle Flächen aus dem Geltungsbereich genommen wurden. Des Weiteren wurde von der ursprünglichen Ausgleichsfläche A 5 eine 1,2 ha große Teilfläche abgetrennt und als Fläche für die Landwirtschaft ohne Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Die verbleibende ca. 3,8 ha große Restfläche wird als öffentliche Grünfläche zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend § 7 LNatSchG festgesetzt. In Absprache mit der LWK ist hier weiterhin eine ackerbauliche Nutzung unter Beachtung sog. PIK-Maßnahmen (Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen) möglich.
- Nach mehreren Abstimmungsgesprächen wurde als Ergebnis durch den Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (LBM) mit der Stadt eine Vereinbarung geschlossen, in der die wesentlichen Eckpunkte betreffend des Knotens „K40/Zur Rothheck“ festgehalten sind. Danach verpflichtet sich die Stadt Idar-Oberstein gemeinsam mit dem Landkreis nach §1 (4) und (5) die Einmündung bei Vorliegen bestimmter Umstände (Leistungsfähigkeit „E“ oder „F“ bzw. Unfallhäufungspunkt) zu einem Kreisverkehrsplatz umzubauen. Damit wurden die Bedenken des LBM ausgeräumt.
- Die OG Dickesbach forderte, dass eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes erst möglich sein sollte, wenn die Anbindung über die K 40 zur Bundesstraße 41 durch einen planfreien Anschluss erfolgt ist, da die bisherige Anbindung kurz vor der Einstufung als Unfallschwerpunkt liege und der geplante Umbau für die Anlegung eines geschützten Linkseinbiegers am Knoten B41/K40 aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens durch das erweiterte Gewerbe- und Industriegebiet als nicht ausreichend angesehen wird. Die Aussage der Gemeinde Dickesbach, dass die bestehende Anbindung des Knotenpunktes B 41/K 40 kurz vor der Einstufung als Unfallschwerpunkt steht, war nicht korrekt. Darüber hinaus war diese Teil des Bebauungsplanes We-25, der am 14.03.2018 inkraftgetreten ist. Eine Zustimmung der Ortsgemeinde Dickesbach zu dem Bebauungsplan war nicht erforderlich. Die Forderung wurde nach Abwägung der widerstreitenden öffentlichen Belange zurückgewiesen.

Ergebnis der **öffentlichen Auslegung** nach § 3 Abs. 2 BauGB:

- Die LWK begrüßt die Änderungen hinsichtlich der Beibehaltung der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Südwesten sowie die vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen, die sog. PIK-Maßnahmen. Diese wurden mit dem Betrieb Fa. Petry abgestimmt, der auch seine Zustimmung gab.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau gab den Hinweis, dass für den Bereich der externen Ausgleichsflächen noch das Bergrecht aufrechterhalten wird.
- Das Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe gab redaktionelle Hinweise.
- Ein Bürger hat seine Bedenken schriftlich geäußert. Er verwies u.a. auf die Mindestabstände zur Wohnbebauung, die nicht eingehalten würden und die Ausarbeitung der Umweltbelange, die angeblich nicht auf die Biotope eingehen würde. Die Mindestabstände werden im gesamten Plangebiet nach dem Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt RLP vom 26.02.1992 eingehalten. Die Biotope werden im Umweltbericht und im landespflegerischen Planungsbeitrag behandelt. Die Anregungen des Herrn Canisius wurden nach Abwägung der vorgebrachten Belange mit den öffentlichen Belangen zurückgewiesen.



## **II. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei **Nichtdurchführung der Planung** kann unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes davon ausgegangen werden, dass die intensive landwirtschaftliche Nutzung des überplanten Bereichs fort dauern wird.

Bei **Durchführung der Planung** sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Eine Standortprüfung fand im Rahmen der Flächennutzungsplanung statt. Aufgrund der räumlichen, insbesondere der topographischen Voraussetzungen sind nur wenige Standorte innerhalb des Stadtgebietes für die Ansiedlung großflächiger Gewerbe- und Industriegebiete geeignet. Die Erschließung des Planungsgebietes ist gesichert und kann ohne größere Eingriffe ausgebaut werden. Hinzu kommt die im Fachbeitrag Naturschutz beschriebene relative Eingriffsunerheblichkeit bezüglich des Arten- und Biotoppotentials, so dass die Realisierung dieser Planung als die umweltverträglichste Variante angesehen werden musste.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen, die dem Vollzug der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens konnte den vorgetragenen Anregungen in vielen Bereichen entgegengekommen werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen und topografischen Gründen nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

In seiner Sitzung vom 20.06.2018 hat der Stadtrat den Bebauungsplan We-18 „Weidenberg“ mit Planurkunde und Textfestsetzung als Satzung beschlossen. Ferner wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) zur Kenntnis genommen. Die Begründung mit Umweltbericht sowie die Stellungnahmen und Abwägung wurden beschlossen.