

# Stadt Idar-Oberstein

## Bebauungsplan I-28 „Vollmersbachtal II (Mitte), 1. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB

### Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

#### Satzung



**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert  
Julia C.M. Biwer, M.Sc.  
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner  
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

### Vorhabenträger

---

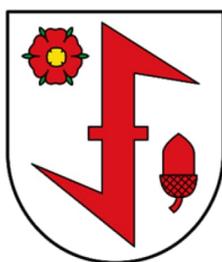


**BioNTech Innovative Manufacturing Services GmbH**

Vollmersbachstraße 66  
55743 Idar-Oberstein

### Verfahrensführende Kommune

---



**Stadt Idar-Oberstein**

*Stadtplanung*

Georg-Maus-Straße 1  
**55743 Idar-Oberstein**

### Erstellt durch

---



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert  
Julia C.M. Biwer, M.Sc.  
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern / Mannheim, im Mai 2025

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB .....</b>	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>AUFSTELUNGSBESCHLUSS .....</b>	<b>3</b>
<b>C.</b>	<b>ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB .....</b>	<b>3</b>
<b>D.</b>	<b>GRUNDLAGEN .....</b>	<b>5</b>
1.	<b>Planungsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
2.	<b>Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches .....</b>	<b>5</b>
3.	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>6</b>
<b>E.</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN .....</b>	<b>8</b>
1.	<b>Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 .....</b>	<b>8</b>
2.	<b>Flächennutzungsplan der Stadt Idar-Oberstein .....</b>	<b>9</b>
<b>F.</b>	<b>FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>10</b>
1.	<b>Natur- und Artenschutz .....</b>	<b>10</b>
1.1.	Schutzgebiet und -objekte .....	10
1.2.	Artenschutzrechtliche Einschätzung .....	12
2.	<b>Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>14</b>
2.1.	Wasserrechtliche Schutzgebiete .....	14
2.2.	Gewässer .....	14
2.3.	Überschwemmungsgebiete .....	14
2.4.	Starkregengefährdung .....	15
3.	<b>Altablagerungen / Altlasten .....</b>	<b>16</b>
4.	<b>Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler .....</b>	<b>16</b>
5.	<b>Lärmeinwirkungen .....</b>	<b>17</b>
6.	<b>Sonstiges .....</b>	<b>17</b>
<b>G.</b>	<b>ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN .....</b>	<b>18</b>
<b>H.</b>	<b>LANDESPFLEGERSICHE BEWERTUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>18</b>
1.	<b>Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB .....</b>	<b>18</b>
2.	<b>Bestandssituation, Bewertung sowie Darstellung der Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>19</b>
3.	<b>Landespflegerische Zielvorstellungen .....</b>	<b>19</b>
<b>I.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>19</b>
1.	<b>Bedingte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB .....</b>	<b>19</b>
1.1.	Bedingte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB - gültig bis 30.06.20230 .....	20
1.2.	Bedingte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB - gültig ab 01.07.20230 .....	21
2.	<b>Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter .....</b>	<b>21</b>

<b>J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>22</b>
<b>1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)</b> .....	<b>22</b>
1.1. Bauliche Anordnung und Nutzung .....	22
1.2. Altablagerungen / Altlasten .....	22
1.3. Radonvorsorge.....	22
1.4. Starkregenereignisse .....	23
<b>2. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)</b> .....	<b>23</b>
<b>3. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)</b> .....	<b>24</b>
<b>4. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)</b> .....	<b>24</b>
<b>5. Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Nr. 8a BauGB)</b> .....	<b>24</b>
<b>6. Belange der Forstwirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB)</b> .....	<b>25</b>
<b>K. PLANVERWIRKLICHUNG</b> .....	<b>25</b>
<b>1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>25</b>
<b>2. Kosten der Bebauungsplanung</b> .....	<b>25</b>

## **A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB**

Während der Corona-Krise erfolgte für die BioNTech Innovative Manufacturing Services GmbH eine befristete Genehmigung eines Bürostandortes in Form einer Containernutzung auf dem städtischen Festplatz an der Vollmersbachstraße in Idar-Oberstein.

Im Rahmen der laufenden Standortentwicklungsplanung des Unternehmens wird ein langfristiger Erhalt dieses provisorischen Bürostandortes als nicht erforderlich angesehen. Da die Standortentwicklungsplanung von BioNTech für den Standort Idar-Oberstein jedoch noch nicht abgeschlossen ist, die befristete Baugenehmigung am 30.06.2025 jedoch ausläuft und zudem der Bürostandort im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans I-28 „Vollmersbachtal II (Mitte)“ der Stadt Idar-Oberstein liegt und somit auch eine Verlängerung der Baugenehmigung ohne ergänzende Baurechtschaffung für den Standort als nicht möglich erachtet wurde, ist die BioNTech Innovative Manufacturing Services GmbH an die Stadt Idar-Oberstein mit der Bitte herangetreten, den vorhandenen Bürostandort mit den dort verorteten 160 Arbeitsplätzen zeitlich befristet - bis längstens Juni 2030 - zu sichern und um somit dem Unternehmen auch die notwendige Perspektive bis zum Abschluss der Standortentwicklungsplanung zu geben.

Der Stadtrat von Idar-Oberstein hat sich in diesem Zusammenhang mit der Angelegenheit bzw. dem Ersuchen der BioNTech Innovative Manufacturing Services GmbH beschäftigt und sich dafür ausgesprochen eine zeitlich befristete Bebauungsplanänderung planungsrechtlich vorzunehmen. Im Anschluss soll dann für den betroffenen Bereich die städtische Nutzung als Festplatz, entsprechend den getroffenen Festsetzungen der Bebauungsplanung I-28 „Vollmersbachtal II (Mitte)“ aus dem Jahre 1985, wieder aufleben.

Der Stadtrat von Idar-Oberstein sah in diesem Zusammenhang auch die Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten. Zudem lagen für ihn erkennbar keine sachfremden Ziele vor und die Erfolgsaussicht war nicht von vornherein auszuschließen.

Die für die Sicherung des Bürostandortes zu überplanende Fläche umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 47/61 aus Flur 33 auf der Gemarkung Idar-Oberstein und hat eine Größe von ca. 3.500 m<sup>2</sup>. Die Fläche befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Idar-Oberstein. An diesen Eigentumsverhältnissen soll durch die Bebauungsplanung auch keine Änderung begründet werden.

## **B. AUFSTELUNGSBESCHLUSS**

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Stadt Idar-Oberstein daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu schaffen. Der Rat der Stadt hat aus diesem Grund gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes I-28 „Vollmersbachtal II (Mitte), 1. Änderung“ am 11.12.2024 beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern.

## **C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB**

Der Bebauungsplan I-28 „Vollmersbachtal II (Mitte), 1. Änderung“ soll unter Anwendung des § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Gem. § 13a Abs. 1 BauGB darf jedoch ein sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nur aufgestellt werden, wenn hierzu folgende Kriterien erfüllt werden:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c) Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d) Darüber hinaus dürfen keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- e) Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Bewertung der Zulässigkeitsvoraussetzungen hat ergeben:

- zu a) Durch die Bebauungsplanung werden gegenüber der heutigen - planungsrechtlich bereits zulässigen Situation keine zusätzlichen Versiegelungen begründet.
- zu b) Durch die Planung wird eine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht weder vorbereitet noch begründet.
- zu c) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- zu d) Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- zu e) Entsprechend der Zielsetzung der Planung „eine zeitlich befristete Bebauungsplanänderung planungsrechtlich vorzunehmen“ und der in diesem Zusammenhang ergänzend vorgesehenen Regelungsabsicht, dass nach Ablauf der Befristung die städtische Nutzung als Festplatz, entsprechend den getroffenen Festsetzungen der Bebauungsplanung I-28 „Vollmersbachtal II (Mitte)“ aus dem Jahre 1985, wieder aufleben soll, ist hier davon auszugehen, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung grundsätzlich gewahrt ist.

Zwar ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Idar-Oberstein das Planungsgebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans kann jedoch im vorliegenden Fall durch eine Berichtigung erfolgen; zudem gilt es zu beachten, dass gemäß der vorgesehenen Regelungsabsicht ab dem 01.07.2030 wieder die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf zutreffend ist.

Nachdem somit festgestellt werden konnte, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Planverfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind, wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in diesem Verfahren vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

## D. GRUNDLAGEN

### 1. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- der rechtswirksame Bebauungsplan I-28 „Vollmersbachtal II (Mitte)“
- der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Idar-Oberstein
- Abfragen von internetgestützten Kartendiensten / Kartenviewern
  - der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, LANIS<sup>1</sup>,
  - des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Geoportal Boden<sup>2</sup>,
  - des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Geologische Radonkarte<sup>3</sup>,
  - des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Wasserportal<sup>4</sup>
  - des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Sturzflutgefahrenkarten<sup>5</sup>
  - der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler<sup>6</sup>
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinhessen-Nahe
- sowie Erkenntnisse durch Begehungen des Plangebietes.

Die erforderliche Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung, die begleitend zur Bebauungsplanung durch die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH (Kaiserslautern) erstellt wurde.

Die der Planung zugrunde liegenden Unterlagen und soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können bei der Stadtverwaltung Idar-Oberstein, Stadtplanung (Georg-Maus-Straße 1, 55743 Idar-Oberstein) eingesehen werden.

### 2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Stadt Idar-Oberstein ist eine verbandsfreie und große kreisangehörige Stadt im Landkreis Birkenfeld.

Das Plangebiet liegt im Stadtteils Idar, östlich der Landesstraße L177. Der ungefähre Standort des Plangebietes ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

<sup>1</sup> LANIS unter [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), abgerufen 01/2025

<sup>2</sup> Geoportal Boden unter [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=19](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19), abgerufen 01/2025

<sup>3</sup> Geologische Radonkarte unter <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=86183>, abgerufen 01/2025

<sup>4</sup> Wasserportal Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 01/2025

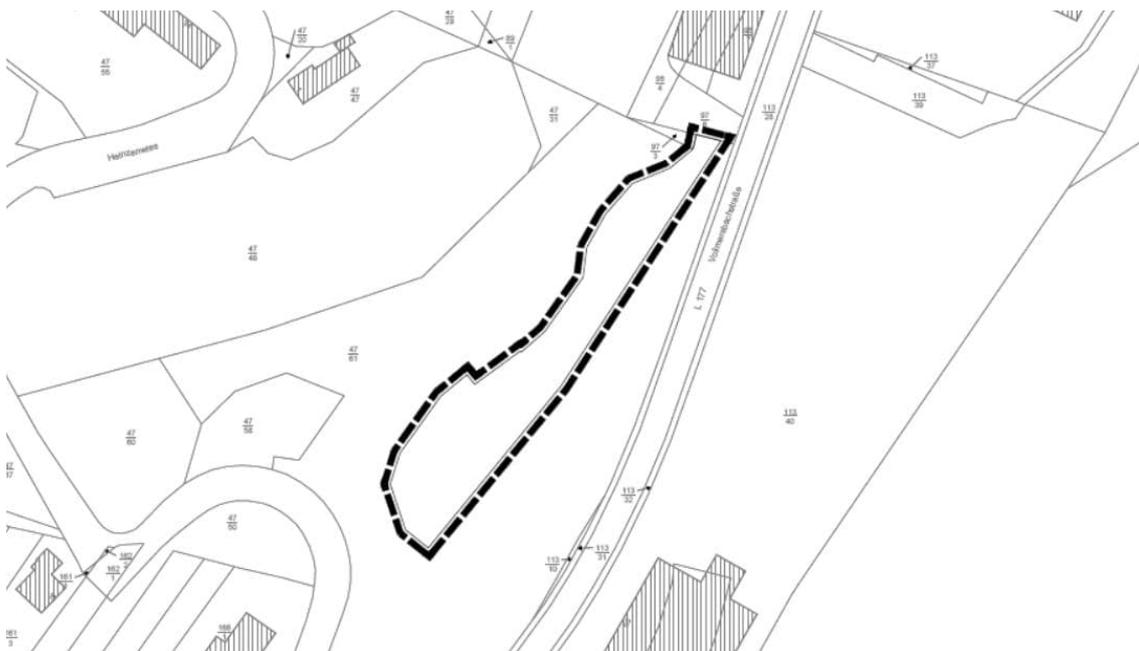
<sup>5</sup> Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, abgerufen 01/2025

<sup>6</sup> <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste/>, abgerufen 01/2025



Ungefähre Lage (schwarz gekennzeichnet) des Plangebiets innerhalb des Stadtgebiets von Idar-Oberstein  
Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, abgerufen 01/2025

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich von 2.916 m<sup>2</sup> des 17.377 m<sup>2</sup> großen, in der Flur 33 (Gemarkung Idar-Oberstein) gelegenen Flurstücks 47/61 und wird wie folgt abgegrenzt:



Abgrenzung des Geltungsbereichs (schwarz gekennzeichnet) der Bebauungsplanung, 11/2024

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

### 3. Bestandssituation

In Folge der Corona-Krise realisierte die BioNTech Innovative Manufacturing Services GmbH, aufbauend auf einer befristeten Genehmigung einen Bürostandortes in Form einer Containernutzung auf dem städtischen Festplatz an der Vollmersbachstraße in Idar-Oberstein.

Unter Aufgreifen der unter Punkt 2 dargelegten Plangebietsabgrenzung befindet sich das dreigeschossige Bürogebäude im südwestlichen Plangebietsteil, während sich die

erforderlichen Stellplatzflächen im nordöstlichen Plangebietsteil befinden. Das überwiegend versiegelte Plangebiet ist vollständig eingezäunt.



Vorderseite - Blick nach Norden



Rückseite Container - Blick nach Süden / Südwesten



Blick von Zufahrt nach Süden (auf Parkplatz)

Das Plangebiet wird über das Gelände des städtischen Festplatzes durch die „Vollmersbachstraße“ (Landesstraße L177) erschlossen. Durch die bereits vorhandene Straßenaufweitung sowie die Rechtsabbiegespur ist zudem eine adäquate Verkehrsanbindung gegeben.

Auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind in ausreichendem Umfang bereits vorhanden

Der Festplatz und somit auch der Bereich des Plangebiets befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Idar-Oberstein. An diesen Eigentumsverhältnissen soll durch die Bebauungsplanung auch keine Änderung begründet werden. Soweit erforderlich erfolgt eine Sicherung der Erschließungsfunktion ergänzend durch vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Idar-Oberstein und der BioNTech Innovative Manufacturing Services GmbH.



Erschließungssituation im Bereich des Plangebietes (rot gekennzeichnet)  
Quelle: LANIS RLP, 02/2025

## E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die nachfolgend dargestellten Aspekte zu beachten.

### 1. Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014

Im dem seit April 2022 verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe in der Fassung der 2. Teilfortschreibung des ROP 2014 ist das Plangebiet als „Sonstige Fläche“ dargestellt.



Auszug ROP Rheinhessen-Nahe  
Quelle: ROP Rheinhessen-Nahe 2014 in der Fassung der 2. Teilfortschreibung

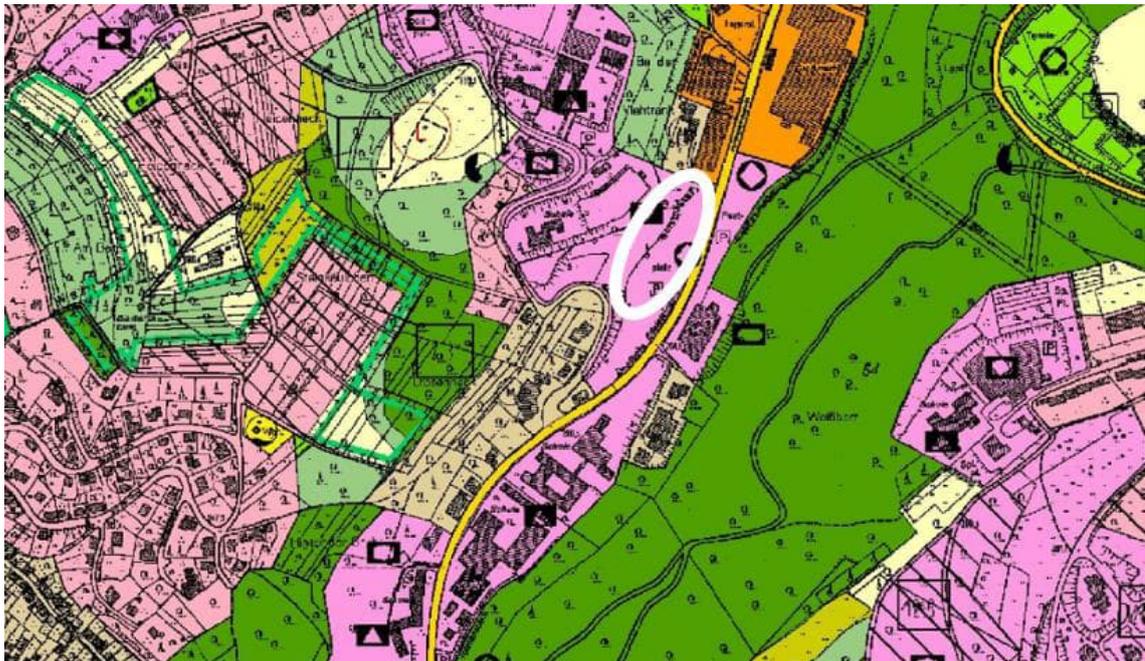
Die nun geplante Nutzung widerspricht demnach nicht den Darstellungen des aktuellen Raumordnungsplans. Darüber hinaus wurden seitens der Planungsgemeinschaft für den Geltungsbereich der Bebauungsplanung keine Ziele festgelegt, welche der Umsetzung der bauleitplanerisch festgelegten Nutzungen entgegenstünden.

## 2. Flächennutzungsplan der Stadt Idar-Oberstein

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Idar-Oberstein ist der Geltungsbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Die Zweckbestimmung lautet „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Die Regelungsinhalte zur Art der Nutzung der vorliegenden Bebauungsplanung entsprechen somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Da im vorliegenden Fall die Planaufstellung jedoch im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf jedoch nicht beeinträchtigt werden, der Flächennutzungsplan ist zudem im Wege der Berichtigung anzupassen.

Unter Berücksichtigung der oben gemachten Ausführungen ist jedoch davon auszugehen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets durch die Planung in keiner Weise beeinträchtigt wird. Dies wird zusätzlich durch die Tatsache gestützt, dass zum Juli 2030 die bislang bestehende Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wieder aufleben soll.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Idar-Oberstein  
Quelle: Stadt Idar-Oberstein

## F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1. Natur- und Artenschutz

#### 1.1. Schutzgebiet und -objekte

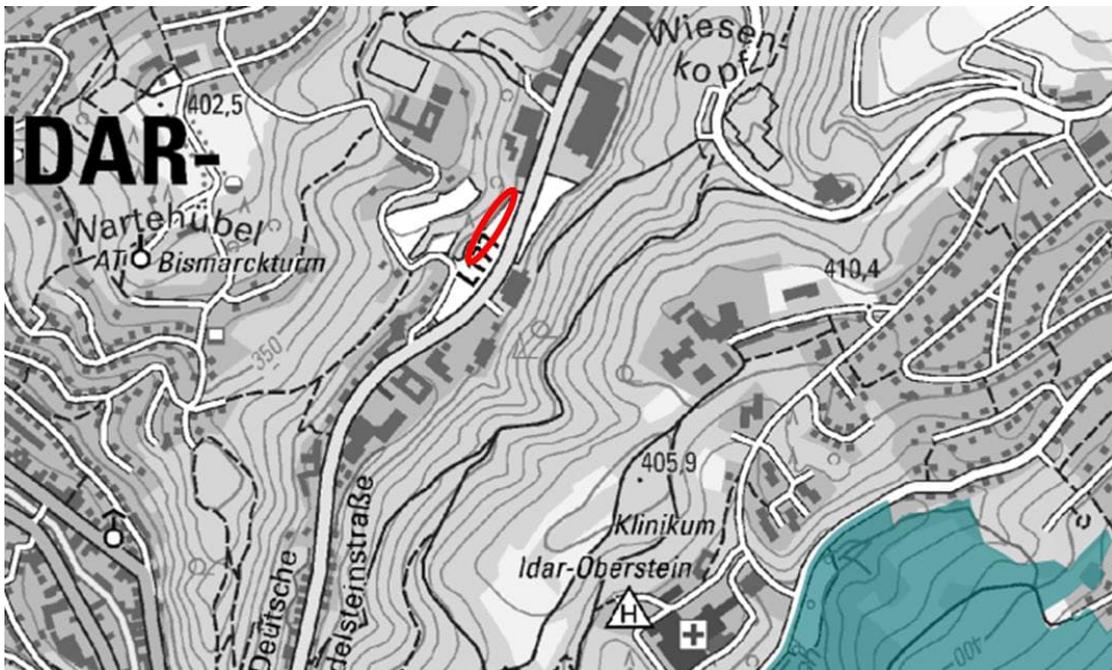
##### 1.1.1. Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind keine

- Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen.<sup>7</sup>

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Nahetal“ (VSG-7000-029) liegt ca. 780 m südöstlich des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildung). Aufgrund der Entfernung sind keine Auswirkungen des Planvorhabens demnach zu erwarten.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen VSG-Gebiet „Nahetal“  
Quelle: LANIS, 01/2025

##### 1.1.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind keine

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie,
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen.<sup>8</sup>

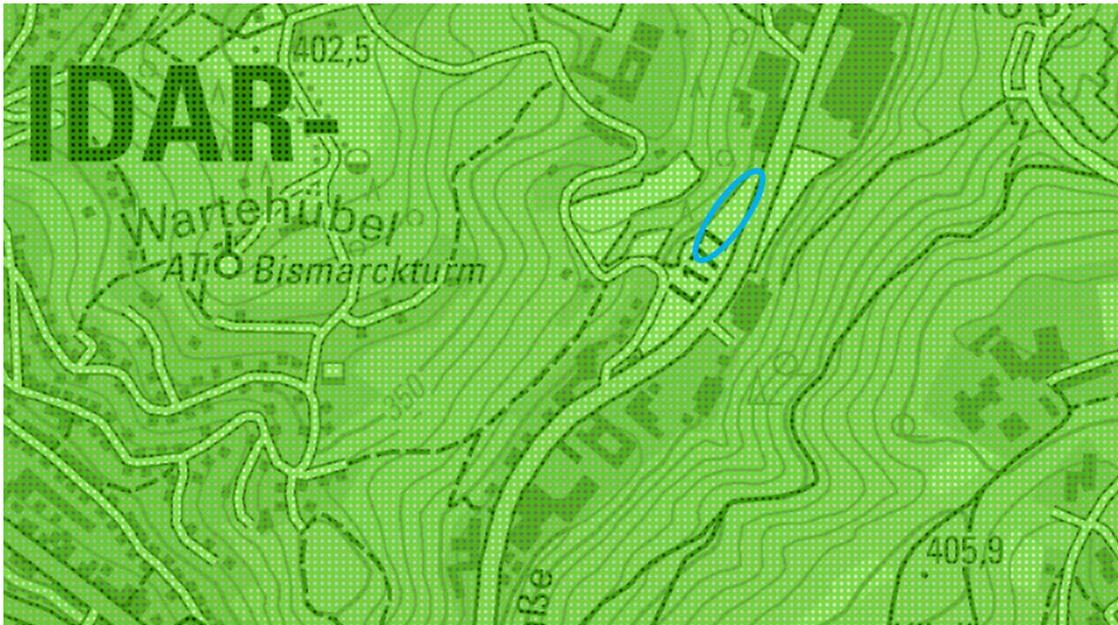
<sup>7</sup> LANIS unter [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), abgerufen 01/2025

<sup>8</sup> LANIS unter [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), abgerufen 01/2025

Das Plangebiet liegt jedoch im Landschaftsschutzgebiet „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“ (LSG-7134-010) (siehe nachfolgende Abbildung).

Gemäß § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet sind jedoch „*Flächen [...] die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes liegen, [...] nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.*“

Aufgrund der planungsrechtlich zulässigen Nutzung als Festplatz sowie der genehmigten Nutzung als temporärer Bürostandort und den Aussagen der Rechtsverordnung ist von keiner Betroffenheit des Landschaftsschutzgebiets auszugehen.



Lage des Plangebietes (blau gekennzeichnet) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“ (LSG-7134-010)  
Quelle: LANIS, 01/2025

In 1,7 km südlicher Entfernung liegt das nächste Naturschutzgebiet „Kammerwoog-Krechelsfels“ (NSG 7100-275). Durch die Entfernung zum Plangebiet ist von keiner Auswirkung auszugehen.

### 1.1.3. Geschützte und schutzwürdige Biotope

In einer Entfernung von rund 220 m in südlicher Richtung zum Plangebiet, befindet sich das gem. § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Quellbach nordwestlich des Krankenhauses Göttschied“ (siehe nachfolgende Abbildung).

Unter Berücksichtigung der räumlichen Distanz und der Tatsache, dass zwischen dem Biotop und dem Plangebiet die Landesstraße L177 verläuft sowie und die Berufsbildende Schule für Technik (Harald-Fissler-Schule) angesiedelt ist, können Auswirkungen jedoch ausgeschlossen werden.



Lage des Plangebietes (blau gekennzeichnet) zum Biotop „Quellbach nordwestlich des Krankenhauses Götttschied“ (rot gekennzeichnet)  
Quelle: LANIS, 01/2025

## 1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Die Planfläche ist aufgrund der bisherigen Nutzung als städtischer Festplatz bereits stark anthropogen verändert und in weiten Bereichen versiegelt.

Während der Corona-Krise erfolgte für den Bereich der Planfläche für die BioNTech Innovative Manufacturing Services GmbH eine befristete Genehmigung eines Bürostandortes in Form einer Containernutzung. Der nordöstliche Teil ist geschottert und wird als Stellplatzfläche genutzt. Das Firmengelände ist von einer Zaunanlage umgeben.

Das Planvorhaben führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung der Fläche. Es handelt sich zudem um eine temporäre Verlängerung der bereits bestehenden Bestandssituation.

Durch die Lage und der fehlenden Vegetationsstrukturen auf der Fläche, bietet das Plangebiet keine geeigneten Habitate für die planungsrelevanten Vertreter der Artengruppen Fische, Amphibien, Libellen, Käfer, Reptilien, Säugetiere, Schmetterlinge und Weichtiere. Vorkommen dieser Arten und eine Beeinträchtigung durch das Planvorhaben können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Da das Plangebiet bereits überwiegend versiegelt ist, ist die Eignung als Nahrungs- und Jagdhabitat für Vögel, Fledermäuse oder Säugetiere ebenfalls eingeschränkt. Jagdhabitate unterliegen zudem nicht den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG, solange diese nicht essentielle Voraussetzungen für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte besitzen.

Geschützte Gehölze oder Pflanzen befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

Sollten - insbesondere aus verkehrssichernden Gründen - Pflegemaßnahmen an den grenzenden, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gehölzbeständen unvermeidlich sein, sollte nachfolgende Vermeidungsmaßnahme Berücksichtigung finden<sup>9</sup>:

„Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dürfen in der „Schonzeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen.“

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.“



An den Geltungsbereich angrenzende Gehölzbestände  
Quelle: LANIS, 01/2025

<sup>9</sup> Ausgenommen hiervon sind kurzfristig erforderliche Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht sowie zur Abwehr einer Gefahr für Personen und / oder zur Vermeidung bedeutender Sachschäden.

## 2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

### 2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind keine

- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

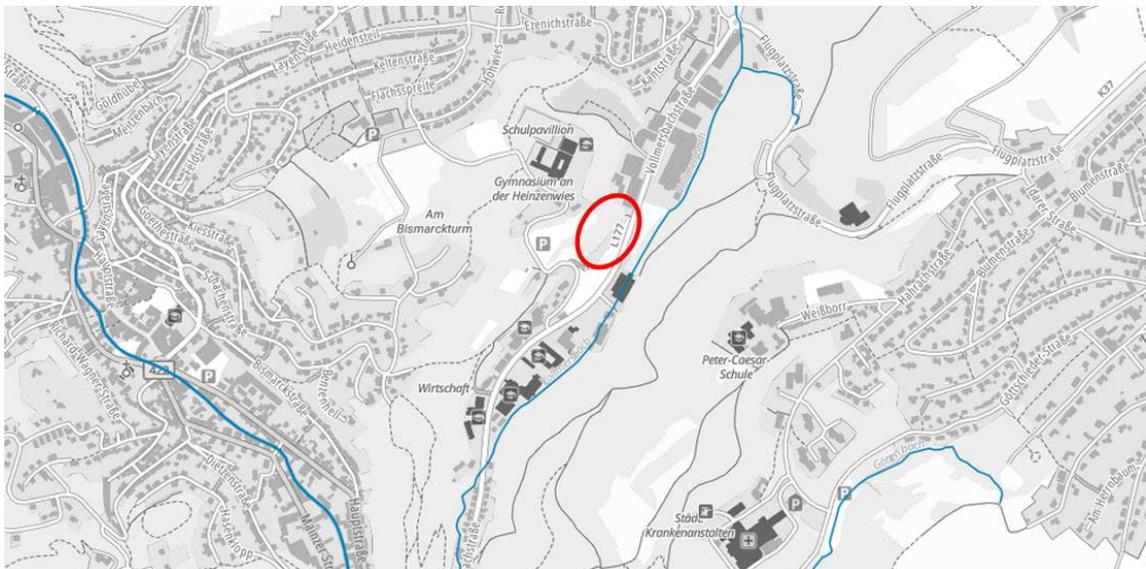
ausgewiesen.<sup>10</sup>

Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

### 2.2. Gewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Idarbach, ein Gewässer II. Ordnung, verläuft etwa 880 m südlich des Plangebiets und der Vollmersbach, ein Gewässer III. Ordnung verläuft etwa 70 m östlich des Plangebiets.<sup>11</sup>

Auswirkungen sind die beiden Gewässer sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen Oberflächengewässer  
Quelle: Sturzflutgefahrenkarte RLP, 01/2025

### 2.3. Überschwemmungsgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind keine

- Überschwemmungsgebiete (ÜSG) oder
- hochwassergefährdeten Bereiche (HQExtrem)

ausgewiesen.<sup>12</sup>

Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

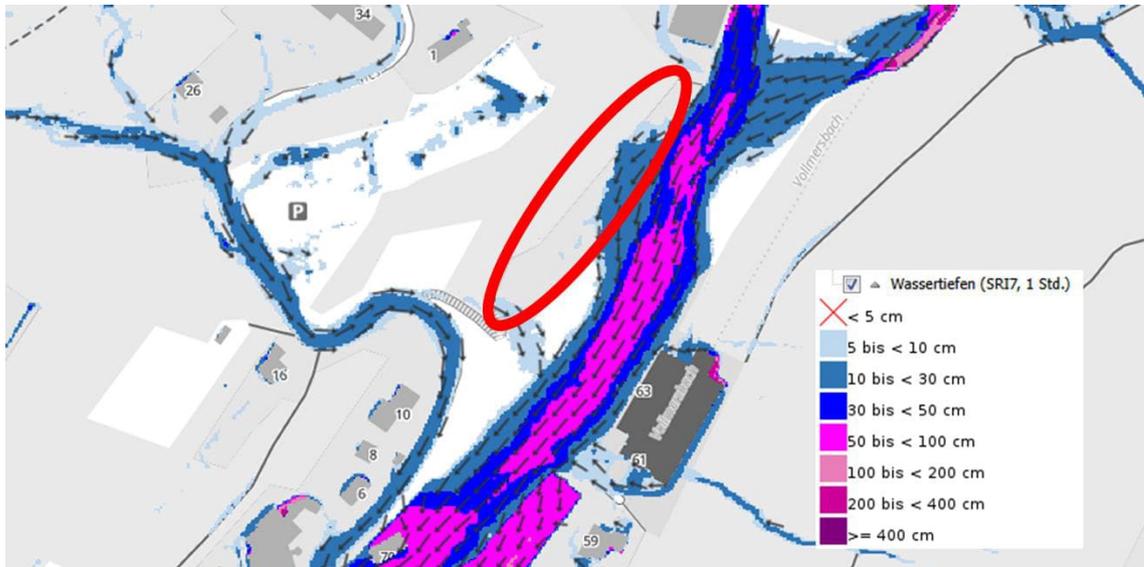
<sup>10</sup> Wasserportal Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 01/2025

<sup>11</sup> Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, abgerufen 01/2025

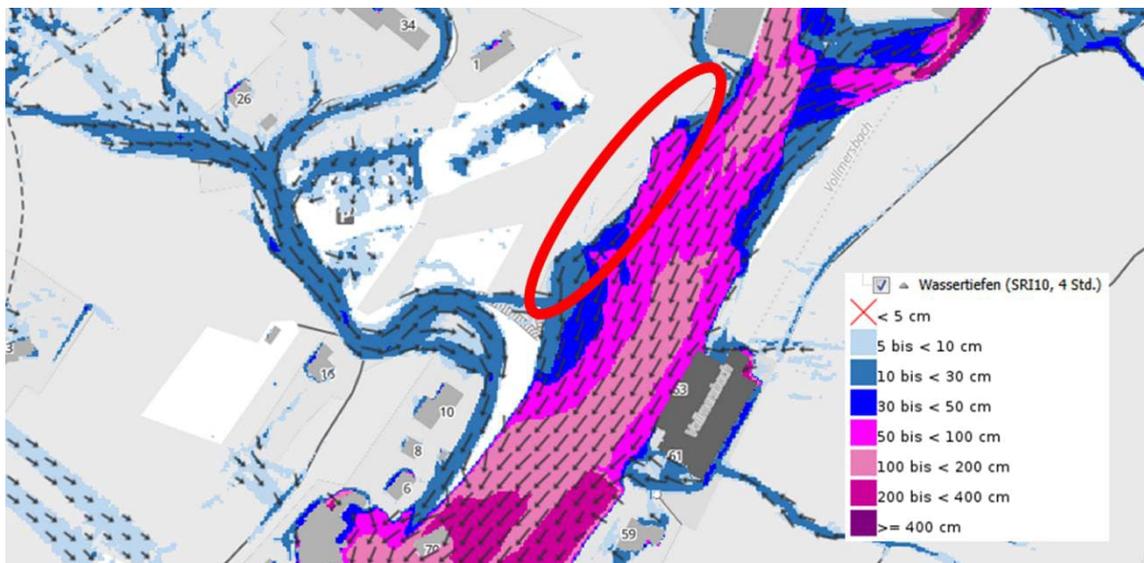
<sup>12</sup> Wasserportal Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 01/2025

## 2.4. Starkregengefährdung

In 11/2023 hat das Land Rheinland-Pfalz neue Sturzflutgefahrenkarten veröffentlicht, die die bisherigen Hinweiskarten („Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz) ablösen. Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex.



Sturzflutkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz, Darstellung des Geltungsbereichs auf der Karte „Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Stunde)“  
Quelle: Sturzflutgefahrenkarte RLP, 01/2025



Sturzflutkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz, Darstellung des Geltungsbereichs auf der Karte „Extremer Starkregen (SRI10, 4 Stunden)“  
Quelle: Sturzflutgefahrenkarte RLP, 01/2025

Die Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz zeigen auf, dass die Landesstraße L177, aufgrund der dort vorherrschenden Topographie (Tieflage), einen Bereich mit einer erhöhten Abflusskonzentration nach Starkregenereignissen darstellt. Potentiell

überflutungsgefährdet sind in diesem Zusammenhang auch die hieran angrenzenden Bereiche und somit auch das Plangebiet.<sup>13</sup>

Vor diesem Hintergrund sollten vorsorglich Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen werden, die darauf hinweisen, dass bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen eine Evakuierung des Plangebiets über die vorhandenen Zufahrtsstraßen - aufgrund der geschilderten Situation - mitunter nur eingeschränkt möglich sein kann. Darüber hinaus kann es bei extremen Regenereignissen zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten - auch unter Verweis auf § 5 Abs. 2 WHG - daher entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen), Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar.

### 3. Altablagerungen / Altlasten

Mit Schreiben vom 09.05.2025 hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz mitgeteilt, dass der Geltungsbereich der Bebauungsplanung innerhalb der im Bodenschutzkataster kartierten Altablagerung mit der Bezeichnung „Ablagerungsstelle Idar-Oberstein, Festplatz“ (Reg.-Nr. 13400045-0248) liegt.

Die Fläche wurde seitens der Fachbehörde als altlastverdächtig eingestuft, weil nach Aktenlage der Behörde nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. auch umweltgefährdende Stoffe abgelagert wurden.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen jedoch keine Einwände, soweit keine Eingriffe in den Untergrund stattfinden bzw. eine Fortsetzung der aktuellen genehmigten Nutzung stattfindet.

Vorsorglich sollte in diesem Zusammenhang jedoch in den Planunterlagen darauf hingewiesen werden, dass falls im Zuge von baulichen Maßnahmen in den Bereich der Altablagerungen eingegriffen werden sollte, eine Begutachtung der betroffenen Fläche im Rahmen der Baumaßnahme, unter frühzeitiger Einbeziehung der Fachbehörde, erforderlich wird. Die im Bereich der Altablagerung geplanten Maßnahmen sind durch einen fachkundigen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Die Unterlagen (Erläuterungsbericht, Lageplan) sind zur Fortschreibung des Altablagerungskatasters bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz vorzulegen.

Sollten im Verlauf von Arbeiten Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise auf Schadstoffbelastungen (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Maßnahme umgehend einzustellen und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu informieren.

### 4. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine

---

<sup>13</sup> Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, abgerufen 01/2025

- Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten<sup>14</sup>
- archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmäler und Grabungsschutzgebiete<sup>15</sup> sowie
- Ausweisungen von Flächen mit kultur- und naturhistorisch bedeutsamen Böden<sup>16</sup>.

Da bei Erdbewegungen Fundstellen bislang nicht bekannter kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier anzuzeigen.

Auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

## 5. Lärmeinwirkungen

Die Belange eines adäquaten Lärmschutzes, insbesondere vor möglichen Verkehrslärmeinwirkungen der L 177 in das Plangebiet, sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 in der bauordnungsrechtlichen Umsetzung zu beachten.<sup>17</sup>

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat im Planaufstellungsverfahren mit Stellungnahme vom 02.04.2025 vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich im weiteren Umfeld der Bebauungsplanung Anlagen der Bundeswehr (wie z.B. Standortübungsplatz (StÜbPl) Idar-Oberstein, Truppenübungsplatz (TrÜbPl) Baumholder) befinden, von denen Lärm- und Abgasimmissionen ausgehen können.

## 6. Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

---

<sup>14</sup> <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste/>, abgerufen 01/2025

<sup>15</sup> Geoportal Boden unter [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=19](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19), abgerufen 01/2025

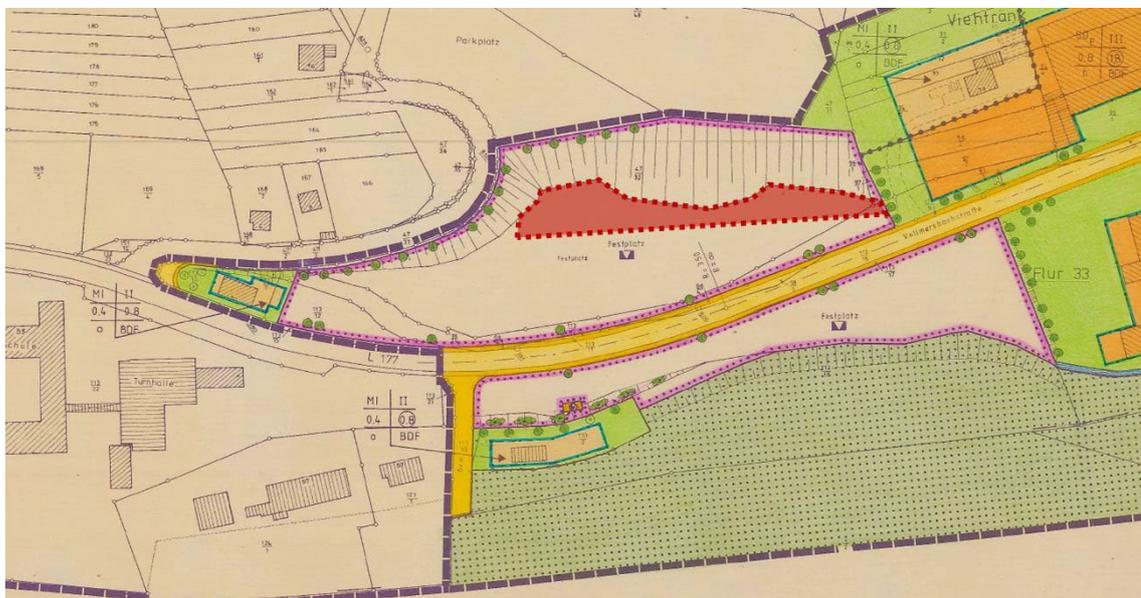
<sup>16</sup> Geoportal Boden unter [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=19](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19), abgerufen 01/2025

<sup>17</sup> Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadtverwaltung Idar-Oberstein, Stadtplanung (Georg-Maus-Straße 1, 55743 Idar-Oberstein) eingesehen werden.

## G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN

Die vorliegende Bebauungsplanung überlagert in Teilen den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-28 „Vollmersbachtal II (Mitte)“ aus dem Jahr 1985.

Diesbezüglich gilt folgendes: Die Bebauungsplanung „I-28 „Vollmersbachtal II (Mitte)“ wird in den Bereichen, in welchem sie vom vorliegenden Bebauungsplan „I-28 „Vollmersbachtal II (Mitte), 1. Änderung“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst.



Auszug aus dem Bebauungsplan I-28 „Vollmersbachtal II (Mitte)“ mit Überlagerungsbereich (rot gezeichnet) durch die vorliegende Bebauungsplanung I-28 „Vollmersbachtal II (Mitte), 1. Änderung“  
Quelle: BBP, eigene Darstellung, 01/2025

## H. LANDESPFLEGERSICHE BEWERTUNG DER PLANUNG

### 1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB

Die Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagen landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass - unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

## 2. Bestandssituation, Bewertung sowie Darstellung der Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Coronakrise wurde für die BioNTech Innovative Manufacturing Services GmbH eine befristete Genehmigung für einen Bürostandort in Form einer Containernutzung auf dem städtischen Festplatz erteilt. Unter Berücksichtigung der Standortentwicklungsplanung des Unternehmens, soll dieser Bürostandort bis längstens Juni 2030 durch Ausweisung eines Sondergebiets „Forschung und Entwicklung“ planungsrechtlich gesichert werden. Im Anschluss wird für den betroffenen Bereich wieder eine städtische Nutzung als Festplatz bestimmt.

Das Plangebiet selbst ist überwiegend versiegelt; Gehölze sind nicht vorhanden. Im südwestlichen Teil befindet sich ein dreigeschossiges Bürogebäude in Containerbauweise. Der nordöstliche Teilbereich ist geschottert und wird als Stellplatzfläche genutzt. Das Gebiet ist vollständig eingezäunt.

Unter Berücksichtigung der planungs- und genehmigungsrechtlichen Bestandssituation der führt die vorliegende Bebauungsplanung zu keiner zusätzlichen Versiegelung von Flächen. Eine Gefährdung geschützter Tierarten sowie ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist ebenfalls nicht ersichtlich. Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter „Fläche“, „Wasser“, „Luft / Klima“, „Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung“, „Arten und Biotope“ sowie „Mensch und Kultur- und Sachgüter“ sind nicht zu erwarten.

## 3. Landespflegerische Zielvorstellungen

Die Bestandssituation weist bereits ein sehr hohes Maß an Versiegelung auf; zwar wäre theoretisch eine Verbesserung der Ausgangssituation bspw. durch Begrünungsmaßnahmen möglich, unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung „temporäre Änderung, die bis längstens Juni 2030 befristet ist“ und der Lage des Geltungsbereichs „auf dem Festplatzgelände der Stadt Idar-Oberstein“ erscheint solches jedoch nicht zielführend.

Im Sinne einer landespflegerischen Optimierung wird daher hier eine Aufstellung von Pflanzkübeln empfohlen. Zudem sollte auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung geachtet werden. Sollten - insbesondere aus verkehrssichernden Gründen - Pflegemaßnahmen an den grenzenden, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gehölzbeständen unvermeidlich sein, sollte diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorgaben verwiesen werden.

Zudem sollten, um potentielle Beeinträchtigungen bei Starkregenereignissen u.a. durch ein Eindringen von Wasser in Gebäude zu vermeiden, Hinweise zu möglichen Eigenvorsorgemaßnahmen in die Planung aufgenommen werden.

## I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen eingegangen.

Unter Berücksichtigung der genehmigungsrechtlichen Ausgangssituation, der Zielsetzung der Planung, der Verwendung von zeitlich befristeten Festsetzungen und der räumlichen Lage des Plangebiets wurde auf eine Integration von gestalterischen Regelungsaspekten auf Basis des § 88 LBauO (sog. Gestaltungssatzung) verzichtet.

### 1. Bedingte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Entsprechend der eingangs geschilderten städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Idar-Oberstein setzt der Bebauungsplan I-28 „Vollmersbachtal II (Mitte), 1. Änderung“, unter

Verwendung von bedingten Festsetzungen, zunächst ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“ fest. Nach Ablauf der Befristung soll gemäß dem Planungswillen der Stadt für den Änderungsbereich die städtische Nutzung als Festplatz, entsprechend den getroffenen Festsetzungen der Bebauungsplanung I-28 „Vollmersbachtal II (Mitte)“ aus dem Jahre 1985, wieder aufleben.

Da in diesem Zusammenhang, unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 2 BauGB, ein reiner Verweis auf die Ursprungsbebauungsplanung rechtlich nicht möglich ist, wurde der Regelungsinhalt (hier: „Fläche für den Gemeinbedarf: Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung: Festplatz“) als Folgenutzung bestimmt.

Um Klarzustellen, dass ein dauerhaftes Bestehenbleiben der baulichen Anlagen im Sonstiges Sondergebiet nicht erwünscht ist, wurde ergänzend dargelegt, dass auch die Zulässigkeit der auf Basis dieses Bebauungsplanes genehmigten Vorhaben auf den Zeitraum bis zum 30.06.2030 befristet ist. Diese Klarstellung dient der Vermeidung von baulichen Entwicklungen, die im Widerspruch zu den später wieder geltenden Festsetzungen des alten Bebauungsplans stehen könnten.

### **1.1. Bedingte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB - gültig bis 30.06.20230**

#### ▪ Art der baulichen Nutzung

Für den Zeitraum bis zum 30.06.2030 setzt der Bebauungsplan I-28 „Vollmersbachtal II (Mitte), 1. Änderung“, basierend auf der während der Corona-Krise für die BioN-Tech Innovative Manufacturing Services GmbH ausgesprochenen befristeten Genehmigung eines Bürostandortes in Form einer Containernutzung auf dem städtischen Festplatz an der Vollmersbachstraße ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“ fest. In diesem Zusammenhang wurde, im Sinne einer Konkretisierung der Zweckbestimmung bestimmt, dass Gebäude für Forschungs- und Entwicklungszwecke, einschließlich Büros, Laboratorien, Werkstätten und Lager sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind.

Weiterhin zulässig sind Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebietes dienen.

#### ▪ Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen geregelt. In diesem Zusammenhang orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eng an dem auf Basis der befristeten Genehmigung eines Bürostandortes realisierten Gebäude.

Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 1,0 überschritten werden darf. Diese Möglichkeit wird auf der Grundlage der bereits bestehenden Bestandssituation gewährt, da die derzeitige Bebauung und Nutzung der Fläche eine überschreitende Grundflächenzahl in diesem Rahmen zulassen, ohne die städtebauliche Ordnung und die Erschließungskapazitäten des Gebiets negativ zu beeinflussen.

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen i.V.m. Flächen für Stellplätze

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen und der ausgesprochenen befristeten Genehmigung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

Die getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche beschränken sich in generalisierender Weise auf die Sicherung der wesentlichen städtebaulichen Merkmale. Eine feingliedrigere Differenzierung sowie spezielle Festsetzungen zur Baukörper- und Flächenausweisung werden unter Berücksichtigung des Vorhabens und der Plangebietsgröße als nicht erforderlich angesehen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen, orientiert sich gleichwohl sehr eng an der räumlichen Verortung des bereits im Plangebiet realisierten Baukörpers. In diesem Zusammenhang wurde auch bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Zur Absicherung, dass auf dem Grundstück, den Nutzungen entsprechend, ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge geschaffen werden können, wurden diesbezüglich vergleichsweise großzügige Festsetzungen getroffen. Garagen sind zwar in diesem Zusammenhang nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Stellplätze hingegen ergänzend allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Dieser Regelungsbestand wird zudem durch die Festsetzung von „Flächen für Stellplätze“ in der Planzeichnung unterstützt.

## 1.2. Bedingte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB - gültig ab 01.07.20230

- Fläche für den Gemeinbedarf

Entsprechend dem Planungswillen der Stadt soll für den Änderungsbereich die städtische Nutzung als Festplatz, basierend auf den getroffenen Festsetzungen der Bebauungsplanung I-28 „Vollmersbachtal II (Mitte)“ aus dem Jahre 1985 nach Ablauf der befristenden Sondergebietsnutzung wieder aufleben.

Die getroffene Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf wurde daher 1:1 der Ursprungsplanung entnommen, so dass nach Ablauf der befristenden Sondergebietsnutzung eine vollumfängliche rechtliche Einbettung der Plangebietsfläche möglich ist.

## 2. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Hinweise und Empfehlungen, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

## **J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauGB) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) wurden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen gesehen und in die Bebauungsplanung eingestellt (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB):

### **1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1. Bauliche Anordnung und Nutzung**

Im Rahmen einer Bebauungsplanung ist dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse „gesunde Bedingungen“ vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete / Vorhaben einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden.

Unter Berücksichtigung der räumlichen Lage des Gebiets und den getroffenen Regelungen ist davon auszugehen, dass zum einen die Arbeitsbevölkerung im Plangebiet „gesunde Bedingungen“ vorfinden wird, aber auch im Umfeld der Planung es zu keinen Beeinträchtigungen kommen wird.<sup>18</sup>

#### **1.2. Altablagerungen / Altlasten**

Mit Schreiben vom 09.05.2025 hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz mitgeteilt, dass der Geltungsbereich der Bebauungsplanung innerhalb der im Bodenschutzkataster kartierten Altablagerung mit der Bezeichnung „Ablagerungsstelle Idar-Oberstein, Festplatz“ (Reg.-Nr. 13400045-0248) liegt.

Die Fläche wurde seitens der Fachbehörde als altlastverdächtig eingestuft, weil nach Aktenlage der Behörde nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. auch umweltgefährdende Stoffe abgelagert wurden.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen jedoch keine Einwände, soweit keine Eingriffe in den Untergrund stattfinden bzw. eine Fortsetzung der aktuellen genehmigten Nutzung stattfindet.

Losgelöst von dieser fachbehördlichen Feststellung wurden vorsorglich Hinweise in die Planung aufgenommen, die u.a. darlegen, dass, sollte im Zuge von baulichen Maßnahmen in den Bereich der Altablagerung eingegriffen werden, eine Begutachtung der betroffenen Fläche, unter frühzeitiger Einbeziehung der Fachbehörde, erforderlich wird.

Darüber hinaus wird informiert, dass, sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise auf Schadstoffbelastungen (z.B. geruchliche visuelle Auffälligkeiten) ergeben, die zuständige Fachbehörde umgehend zu informieren ist.

#### **1.3. Radonvorsorge**

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast

---

<sup>18</sup> siehe zudem die ergänzenden Ausführungen unter Punkt 6. Belange der Forstwirtschaft

überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Für den Bereich des Plangebiets wird seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ein Radonpotenzial von 24,6 angegeben.

Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Werden Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt (dies entspricht einem Radonpotential über 44), wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

#### **1.4. Starkregenereignisse**

Die Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz zeigen auf, dass die Landesstraße L177, aufgrund der dort vorherrschenden Topographie (Tiefelage), einen Bereich mit einer erhöhten Abflusskonzentration nach Starkregenereignissen darstellt. Potentiell überflutungsgefährdet sind in diesem Zusammenhang auch die hieran angrenzenden Bereiche und somit auch das Plangebiet.

Vor diesem Hintergrund wurden vorsorglich Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen, die darauf hinweisen, dass bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen eine Evakuierung des Plangebiets über die vorhandenen Zufahrtsstraßen - aufgrund der geschilderten Situation - mitunter nur eingeschränkt möglich sein kann. Darüber hinaus kann es bei extremen Regenereignissen zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten - auch unter Verweis auf § 5 Abs. 2 WHG - daher entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen), Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden, wobei durch etwaige Maßnahmen jedoch keine Verschlechterungen für Ober- oder Unterlieger entstehen dürfen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar. Ein konkreter, die vorliegende Bebauungsplanung betreffender, kommunaler Handlungsbedarf zum Schutz vor Starkregenereignisse wurde jedoch nicht gesehen.

#### **2. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach gegenwärtigem Sachstand keine Kulturdenkmäler, kulturhistorisch interessante Baulichkeiten und kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier verwiesen

### **3. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die landespflegerische Bewertung ergab, dass unter Berücksichtigung der planungs- und genehmigungsrechtlichen Bestandssituation in Bezug auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet bereits deutliche Beeinträchtigungen vorliegen. So weist u.a. die Bestandssituation bereits ein sehr hohes Maß an Versiegelung auf; zwar wäre theoretisch eine Verbesserung der Ausgangssituation bspw. durch Begrünungsmaßnahmen möglich, unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung „temporäre Änderung, die bis längstens Juni 2030 befristet ist“ und der Lage des Geltungsbereichs „auf dem Festplatzgelände der Stadt Idar-Oberstein“ erscheint solches jedoch nicht zielführend.

Im Sinne einer landespflegerischen Optimierung hat man sich jedoch dafür ausgesprochen, die dargelegten landespflegerischen Zielvorstellungen (wie z.B. Aufstellung von Pflanzkübeln, Einsatz einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung, Hinweise auf die Berücksichtigung der im BNatSchG dargelegten Rodungszeiträume, Hinweise zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bei Starkregenereignissen) als Hinweise in die Planunterlagen aufzunehmen. Ergänzend wird zudem darauf verwiesen, dass, unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB, die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

Unter Berücksichtigung der planungs- und genehmigungsrechtlichen Bestandssituation der führt die vorliegende Bebauungsplanung zudem auch zu keiner zusätzlichen Versiegelung von Flächen. Eine Gefährdung geschützter Tierarten sowie ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist ebenfalls nicht ersichtlich. Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter „Fläche“, „Wasser“, „Luft / Klima“, „Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung“, „Arten und Biotope“ sowie „Mensch und Kultur- und Sachgüter“ sind nicht zu erwarten.

### **4. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Unter Berücksichtigung der planungs- und genehmigungsrechtlichen Ausgangssituation stellt sich das Plangebiet als bereits vollerschlossen dar.

### **5. Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Nr. 8a BauGB)**

Während der Corona-Krise erfolgte für die BioNTech Innovative Manufacturing Services GmbH eine befristete Genehmigung eines Bürostandortes in Form einer Containernutzung auf dem städtischen Festplatz an der Vollmersbachstraße in Idar-Oberstein. Im Rahmen der laufenden Standortentwicklungsplanung des Unternehmens wird ein langfristiger Erhalt dieses provisorischen Bürostandortes als nicht erforderlich angesehen und auch seitens der Stadt Idar-Oberstein nicht angestrebt.

Die vorliegende Bebauungsplanung sichert den vorhandenen Bürostandort mit den dort verorteten 160 Arbeitsplätzen zeitlich befristet - bis längstens Juni 2030 - planungsrechtlich und gibt in diesem Zusammenhang dem Unternehmen auch die notwendige Perspektive bis zum Abschluss der unternehmensinternen Standortentwicklungsplanung.

## **6. Belange der Forstwirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB)**

Das Forstamt Birkenfeld hat im Rahmen der Planaufstellung darauf hingewiesen, dass die Planfläche an Waldflächen in Hanglage angrenzt und daher die Einhaltung eines Mindestabstands von einer standörtlich bedingten Baumlänge von mindestens 30 Metern bzw. eine verkehrssichere Waldrandgestaltung oder alternativ den Abschluss einer Haftungsverzichtserklärung zugunsten der Waldbesitzenden angeregt.

Im vorliegenden Fall befinden sich die angrenzenden Waldflächen im Besitz der Stadt Idar-Oberstein, die auch Eigentümerin der Plangebietsfläche ist. Darüber hinaus besteht für den im Plangebiet vorhandenen Bürocontainerkomplex eine Baugenehmigung. Vor diesem Hintergrund und unter ergänzender Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung (zeitlich befristete Sicherung des vorhandenen Bürostandorts bis längstens Juni 2030) wird hier kein bauplanungs-rechtlicher Handlungsbedarf gesehen.

Inwiefern der Abschluss einer Haftungsverzichtserklärung zugunsten der Stadt Idar-Oberstein mit dem Grundstücksnutzenden vorgenommen werden kann, liegt außerhalb des Regelungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanung.

## **K. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen**

Die Fläche befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Idar-Oberstein. An diesen Eigentumsverhältnissen soll durch die vorliegende Bebauungsplanung auch keine Änderung begründet werden. Demzufolge sind bodenordnende Maßnahmen auch nicht erforderlich.

### **2. Kosten der Bebauungsplanung**

Die Bebauungsplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bebauungsplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag Dritten auf deren Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Vor diesem Hintergrund hat sich im vorliegenden Fall die Stadt Idar-Oberstein mit der BioNTech Innovative Manufacturing Services GmbH auf eine Kostenübernahmeerklärung verständigt.

Der Stadt Idar-Oberstein entstehen somit durch die Ausarbeitung des Bebauungsplans „I-28 „Vollmersbachtal II (Mitte), 1. Änderung“ keine direkten Kosten. Kosten fallen allenfalls im Rahmen des erforderlichen und nicht übertragbaren verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.