

# STADT IDAR-OBERSTEIN



## Flächennutzungsplan 2015

Teilfortschreibung „Nachnutzung Sportplatz Enzweiler“

### BEGRÜNDUNG

Zum Feststellungsbeschluss und zur Genehmigung nach § 6 BauGB

Stand: September 2021

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

60 Stadtbauamt  
60-61 Stadtplanung  
K.Keller

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>1</b>
<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Planungsrechtliche Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Lage und Bestand des Plangebiets</b> .....	<b>3</b>
2.1. <i>Lage und Größe des Plangebiets/ Geltungsbereichs</i> .....	3
2.2. <i>Geländeverhältnisse/ Landschaftsbild</i> .....	4
2.3. <i>Vorhandene Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung</i> .....	4
<b>3. Planungsanlass / Planungsziel</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Planungsvorgaben</b> .....	<b>7</b>
4.1. <i>Landesentwicklungsprogramm IV und Landschaftsprogramm</i> .....	7
4.2. <i>Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe</i> .....	7
<b>5. Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan</b> .....	<b>8</b>
5.1. <i>Geplante Darstellungen</i> .....	8
5.2. <i>Flächenbilanzierung</i> .....	9
5.3. <i>Planungsalternativen</i> .....	9
5.4. <i>Landesplanerische Stellungnahme und Abweichungen von den übergeordneten Planungen</i> .....	10
<b>6. Verfahren</b> .....	<b>10</b>
6.1. <i>Aufstellungsbeschluss Stadtrat und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB</i> .....	10
6.2. <i>Unterrichtung der Behörden &amp; sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB</i> .....	10
6.3. <i>Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 &amp; § 4 Abs. 2 BauGB</i> .....	11
<b>7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>11</b>
7.1. <i>Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auf die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)</i> .....	11
7.2. <i>Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)</i> .....	12
7.3. <i>Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)</i> .....	12
7.4. <i>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)</i> .....	12
7.5. <i>Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe b BauGB)</i> .....	13
7.6. <i>Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe e BauGB) und die Belange des Naturhaushaltes, des Wassers und einer schadlosen Abwasserbeseitigung</i> .....	13
7.7. <i>Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)</i> .....	13
7.8. <i>Auswirkungen auf private Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB)</i> .....	13
<b>8. Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>14</b>
<b>9. Fazit</b> .....	<b>16</b>

## Rechtsgrundlagen

Für die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2020 (BGBl. I S. 4147),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung vom 18. Dezember.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908),
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287),
- **Landeswassergesetz (LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Februar 2021 (GVBl. S. 66),
- **Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Obere Nahe“ (07-LSG-7134-011)** vom 26. September 1996 auf Grund des § 18 des Landespflegegesetzes in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36, zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).
- **Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG)** in der Fassung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353),

in den jeweils geltenden Fassungen.

## 1. Planungsrechtliche Grundlagen

Das Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

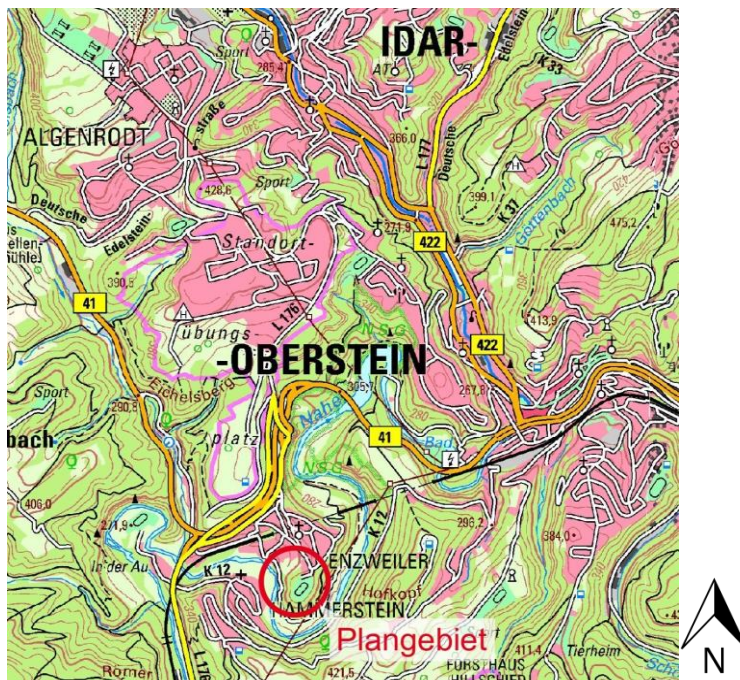
Zur Fortschreibung des FNP wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan En-6 „Wohngebiet Naheschleife“ für den südlichen Teilbereich, das brachgefallene Sportplatzgelände, aufgestellt.

## 2. Lage und Bestand des Plangebiets

### 2.1. Lage und Größe des Plangebiets/ Geltungsbereichs

Das Plangebiet der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplan 2015 liegt im Stadtteil Enzweiler im südwestlichen Stadtgebiet von Idar-Oberstein. Es befindet sich auf der Gemarkung Enzweilers und liegt innerhalb der Flur 5.

Abbildung 1 Übersichtskarte auf Basis der DTK50



Ohne Maßstab

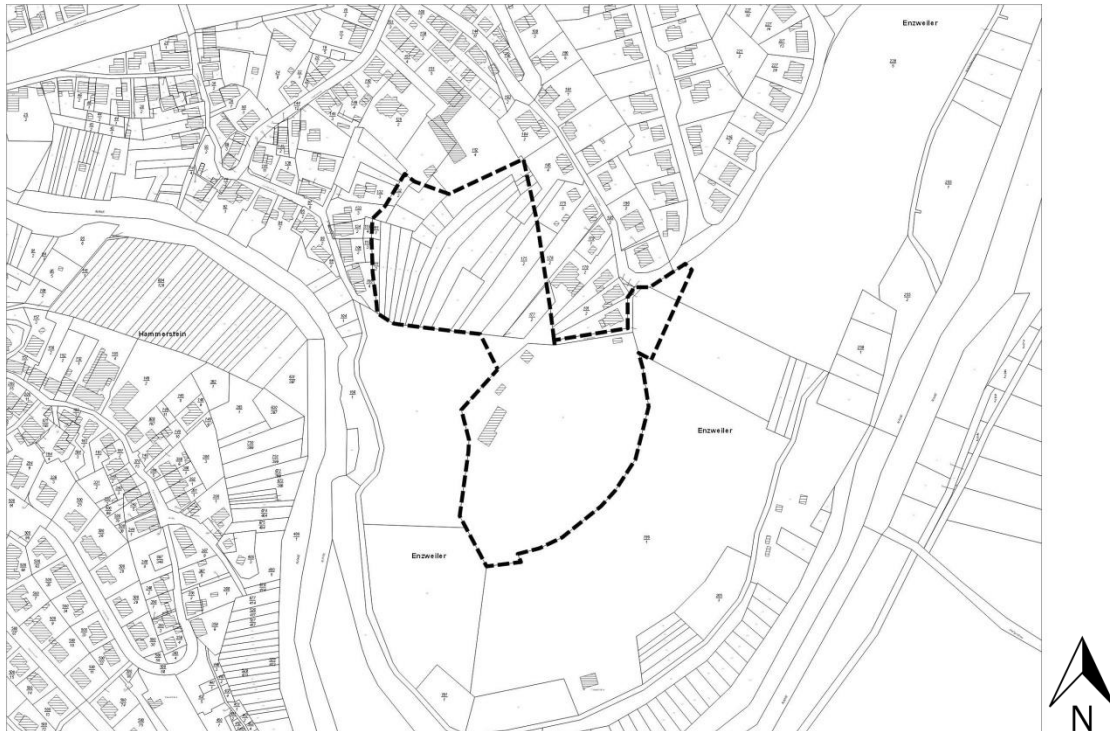
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs umgrenzt eine Fläche von ca. 3,6 ha. Das Plangebiet umfasst das ehemalige Sportgelände der Turn- und Sportgemeinschaft (TSG) Idar-Oberstein 1889 - 1973 e.V. sowie die nördlich angrenzenden Wald- und Wiesenflächen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung der Heidstraße, Lindenstraße und der Straße „Zum Mühlenfels“,
- im Osten und Süden durch die extreme Hanglänge zum Nahetal
- im Westen durch die Wohnbebauung der Straße „Zum Mühlenfels“ und durch die steil abfallende Topografie.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind der nachfolgenden Planzeichnung zu entnehmen.

**Abbildung 2 Geltungsbereich des Plangebiets**



Ohne Maßstab

## 2.2. Geländeverhältnisse/ Landschaftsbild

Das Plangebiet der FNP-Teilfortschreibung lässt sich topografisch bedingt in zwei Teilbereiche aufgliedern. So befindet sich im südlichen Bereich das Hochplateau, der Schachenkopf, auf dem das ehemalige Gelände der Turn- und Sportgemeinschaft (TSG) Idar-Oberstein angelegt worden war. Bis auf die Erhöhung, auf der sich das Sportlerheim befindet, ist die Fläche eben. Dabei liegt der Ascheplatz auf 327 m ü. NN. Der Platz ist in allen Himmelsrichtungen, ausgenommen in nordöstlicher Richtung, mit bewaldeten Steilhängen umringt. Das Nahetal liegt ca. 70 Meter tiefer.

Nördlich des Sportlerheims fällt das Gelände mit bis zu 30% Gefälle. Hier befindet sich ein etwa 60 Meter breiter Waldstreifen. Darauf folgt eine Wiesenfläche mit einigen Obstbäumen, die im Anschluss durch Privatgärten der Wohnbebauung der Straßen „Zum Mühlenfels“ und „Lindenstraße“ sowie der Fläche der städtischen Kindertagesstätte Enzweiler begrenzt wird.

Das übrige Landschaftsbild ist durch die Nahe geprägt. Der Fluss mäandert durch das gleichnamige Tal. Dabei entstanden in den Flussschlingen mehrere Umlaufberge. So auch die zuvor genannte Erhebung „Schachen“ im südlichen Teil des Stadtteils Enzweiler, auf der sich der Sportplatz befindet. Die Nahe umfließt diesen Bereich fast komplett. Südlich und östlich gegenüber dominieren die bewaldeten hohen Prallhänge sowie die beiden Erhebungen Radeberg mit 431,0 m ü. NN und Hofkopf mit 428,4 m ü. NN.

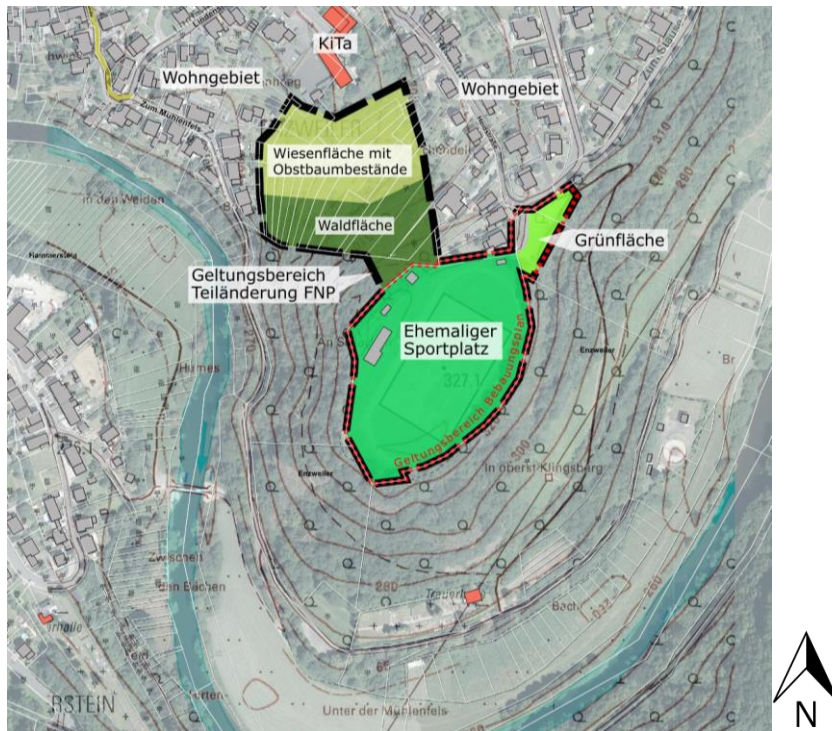
Das gesamte Tal ist durch Rechtsverordnung als Landschaftsschutzgebiet „Obere Nahe“ geschützt. Des Weiteren ist der unmittelbare Bereich der Nahe als FFH-Gebiet „Obere Nahe“, das unter besonderem Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ steht, ausgewiesen. Teilbereiche des Südhangs mit den natürlichen Silikat-Felsen stehen unter dem Pauschenschutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

## 2.3. Vorhandene Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung

Durch die Wohnstraße „Heidstraße“ erreicht man den südlichen Planbereich. Zunächst befindet sich eine ungenutzte Frei-/Grünfläche, wovon ein Fußweg hinab zum Friedhof Enzweiler führt. In Richtung Südwesten führt die Verlängerung der Heidstraße auf den brachgefallenen Sportplatz mit Haupt- und Nebenanlagen. Der aktuell rechtswirksame FNP weist das Areal als öffentliche

Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ aus, sodass für eine Umnutzung der Fläche zu Wohnzwecken eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

Abbildung 3 Übersichtskarte Nutzungsbestand



Ohne Maßstab

Nördlich des Sportplatzes befindet sich ein etwa 60 Meter breiter Waldstreifen. Hier verläuft auch der Premiumwanderweg „Traumschleife – Rund um die Kama“. Im nördlichen Anschluss befinden sich Wiesenflächen mit einigen Obstbaumbeständen. Der FNP stellt diese Flächen als Erweiterungsflächen für Wohnbebauung dar. Aufgrund der stark bewegten Topografie ist eine Realisierung nicht mehr erwünscht, sodass im Rahmen der FNP-Teilfortschreibung diese Wohnbauweiterungsflächen zurückgenommen werden.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch topografisch stark abfallende Waldflächen und das daran anschließende Nahetal im Westen, Süden und Osten sowie durch Wohnbebauung im Norden geprägt.

Weiter nördlich befindet sich in der Lindenstraße eine Kindertagesstätte. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Mühlenwoogbrücke, welche über die Nahe führt und die Stadtteile Enzweiler und Hammerstein miteinander verbindet.

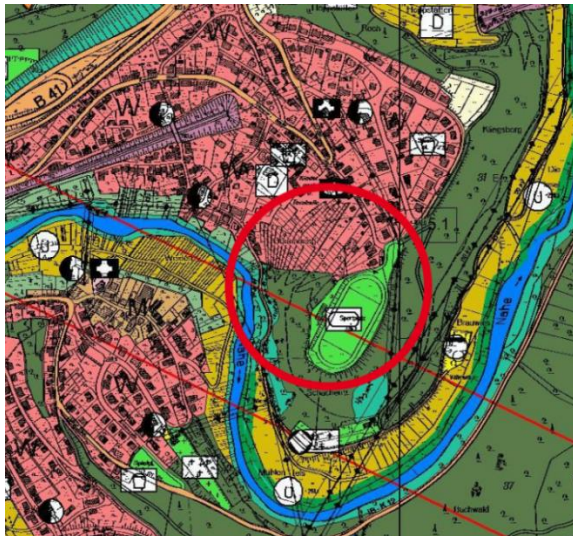
Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung im Norden, der fußläufig nahe gelegenen Kindertagesstätte, der guten verkehrlichen Anbindung durch die nordwestlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße L 176 (ca. 2 Min. Fahrtzeit), welche wiederum an die Bundesstraße B 41 angebunden ist, und angesichts der geringen ökologischen Wertigkeit ist die Fläche des ehemaligen Sportplatzes für eine Wohnbebauung prädestiniert.

Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich noch im Eigentum des Sportvereins. Die Grünfläche entlang der Heidstraße ist städtisches Eigentum. Die Wald- und Wiesenflächen im nördlichen Teilbereich hingegen gehören teilweise verschiedenen Privatpersonen sowie der Stadt Idar-Oberstein.

### 3. Planungsanlass / Planungsziel

Der wirksame Flächennutzungsplan 2015 weist das Plangebiet im Norden als geplantes Wohnbauland und im Süden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ aus.

Abbildung 4 Auszug aus dem rechtswirksamen FNP 2015



N  
Ohne Maßstab

Nachdem der Spielbetrieb des TSG Idar-Oberstein 1889/1973 e.V. in den benachbarten Stadtteil Hammerstein verlegt wurde, liegt das Sportgelände brach. Der Verein konnte und wollte die Unterhaltung zweier Sportplätze nicht weiter leisten, da u.a. die Mitgliedszahlen aufgrund des demografischen Wandels zurückgingen. Für andere Vereine und Institutionen besteht kein Bedarf, da im Stadtgebiet Sportanlagen in ausreichender Zahl vorhanden sind.

Mit dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan soll die Wohnfunktion im Stadtteil Enzweiler gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben von Kommunen gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Die Teilfortschreibung des FNP und der vorliegende Bebauungsplan En-6 „Wohngebiet Naheschleife“ kommen dieser Forderung nach. Der Siedlungskörper von Enzweiler wird für die bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken am Ortsrand arrondiert. Hierfür muss in einer Teilfortschreibung der FNP der Stadt Idar-Oberstein dahingehend angepasst werden, dass zum einen die bisher dargestellte öffentliche Grünfläche des ehemaligen Sportgeländes als Wohnbauflächen ausgewiesen werden, und zum anderen die nicht zu realisierenden Wohnbauflächen im Bereich Gördenheeg zurückgenommen werden.

Um das Plangebiet der beabsichtigten Nutzung zuzuführen wird eine Änderung des FNP erforderlich. Diese wird als Teilfortschreibung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S.1 BauGB durchgeführt, d.h. der FNP wird zeitlich parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans En-6 „Wohngebiet Naheschleife“ fortgeschrieben.

## 4. Planungsvorgaben

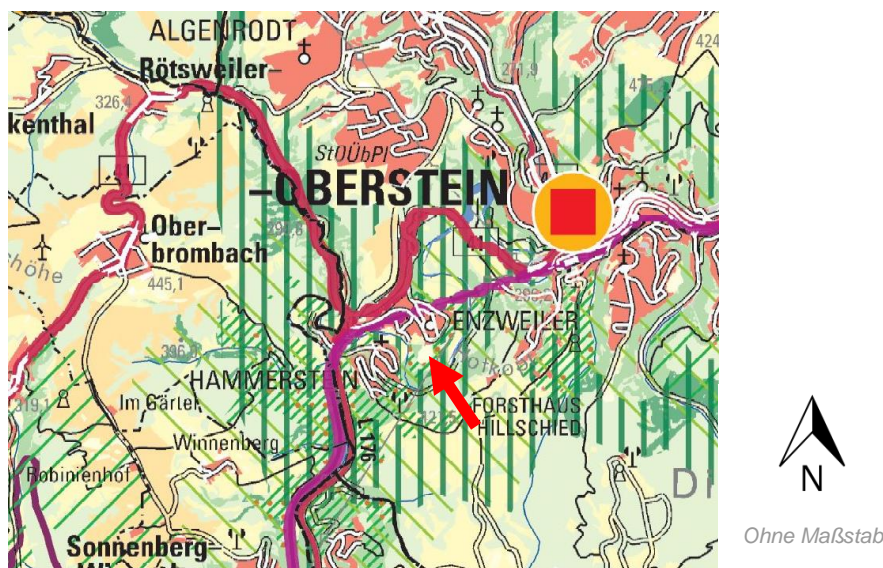
### 4.1. Landesentwicklungsprogramm IV und Landschaftsprogramm

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)** aus dem Jahre 2008 weist die Stadt Idar-Oberstein in ihrer zentralörtlichen Funktion als „Mittelzentrum“ mit der besonderen Funktionszuweisung „Wohnen“ aus, als „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. Gemäß Ziel Z 31 des LEP IV, die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme, hat die Innenentwicklung vorrangig vor der Außenentwicklung zu erfolgen.

### 4.2. Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Die regionalen Raumordnungspläne sind die fachlich verbindlichen Konkretisierungen des LEP IV. So weist der **Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP)** in der Fassung vom 04.05.2016 das Gebiet als „sonstige Freifläche“ und als „sonstige Landwirtschaftsfläche“ aus. In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befindet sich neben Siedlungsfläche für Wohnen und „sonstige Waldflächen“ auch der regionale Grünzug, der als Ziel Z 53 des RROP festgeschrieben ist. In seiner zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum ist der Stadt Idar-Oberstein u.a. die besondere Funktion Wohnen zugeordnet.

Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (RROP) mit Kennzeichnung des Plangebiets (roter Pfeil)



Gemäß Z 23 RROP ist die quantitative Flächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2025 regionsweit zu reduzieren. Dabei hat die Innenentwicklung vorrangig gegenüber der Außenentwicklung zu erfolgen. Bei der Neuausweisung von Bauflächen im planerischen Außenbereich ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Im Stadtteil Enzweiler besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die für eine Bebauung geeigneten Flächen sind im Stadtteil aufgrund der Gebietsgröße und der topografischen Lage sehr begrenzt. Die angedachte Erweiterungsfläche „Gödenheeg“ nördlich des Sportplatzes ist aufgrund des starken Gefälles von über 30% ungeeignet, sodass im FNP ein Flächentausch vollzogen werden soll. Mit der Rücknahme von 1,5 ha geplanter Wohnbaufläche im Bereich „Gödenheeg“ soll künftig der Bereich Sportplatz einschließlich der städtischen Freifläche als Wohnbauerweiterungsfläche dargestellt werden.



Gemäß dem Ziel Z 24 des RROP soll vorrangig die Wiedernutzbarmachung von geeigneten Konversionsflächen bzw. auch von Bachflächen allgemein erfolgen. Das Plangebiet umfasst das ehemalige Sportgelände mit Sportplatz mit dazugehörigen baulichen Anlagen. Die Nutzung wurde aus vielschichtigen Gründen aufgegeben. Eine adäquate Nachnutzung konnte nicht gefunden werden, da in der näheren Umgebung bereits genügend Sportanlagen vorhanden sind und der Bedarf damit gedeckt ist. Daher ist eine gebietsverträgliche Umnutzung unausweichlich. In der landesplanerischen Stellungnahme wird diese Vorgehensweise auch ausdrücklich begrüßt.

Auf den Bedarfsnachweis nach Ziel Z 23 des RROP wird aufgrund der besonderen Situation verzichtet, da nach Z 21 des RROP ein Flächentausch vollzogen wird. So wird die fast unberührte Wiesenfläche / Obstbaumwiese, die als 1,5 ha große Wohnbauerweiterungsfläche auf Gödenheeg festgeschrieben war zurückgenommen, um stattdessen die brachgefallenen Sportplatzfläche von 2,1 ha zu entwickeln. Die Differenz von 0,6 ha soll im Zuge der FNP-Gesamtfortschreibung berücksichtigt werden.

## 5. Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

### 5.1. Geplante Darstellungen

Die FNP-Änderung sieht folgende Darstellungsänderungen vor:

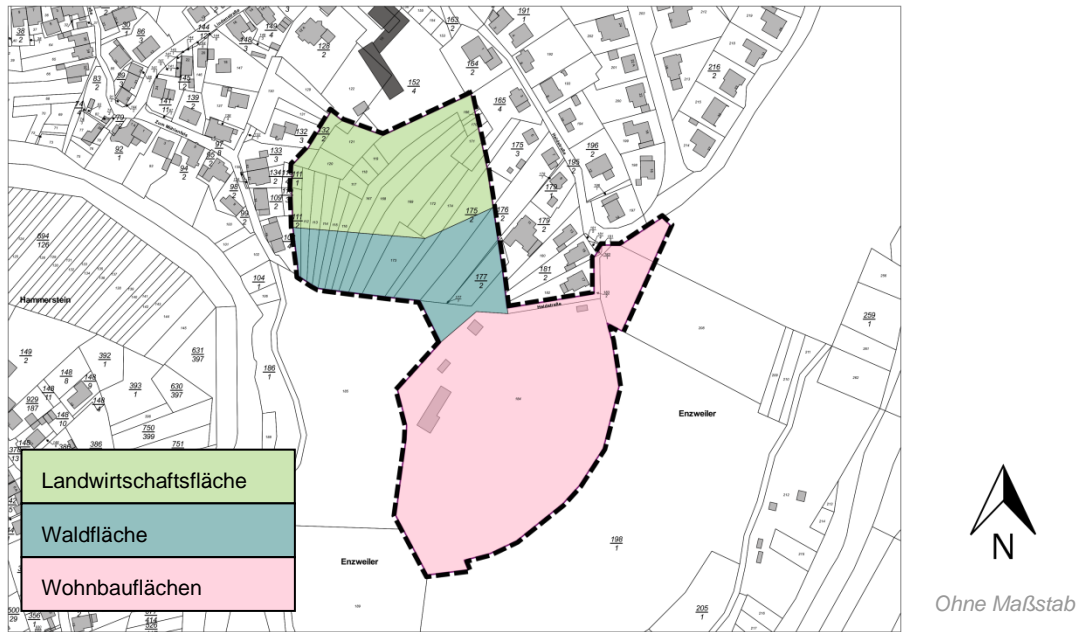
Tabelle 1 Gegenüberstellung der Nutzungen

Geändert von:	→	Geändert in:
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz	→	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnbaufläche</li></ul>
Wohnbauerweiterungsfläche	→	<ul style="list-style-type: none"><li>• Waldfläche</li><li>• Landwirtschaftsfläche</li></ul>

Die Änderung des FNP umfasst eine erweiterte Darstellung der **Wohnbaufläche** auf den Bereich des brachgefallenen Sportgeländes. Für die Stadt Idar-Oberstein liegt gemäß RROP ein Wohnbauflächenreserven-Überhang vor, d.h. die Zahl an ausgewiesenen Wohnbauerweiterungsflächen übersteigt den im RROP ermittelten Wohnbauflächenbedarf. Dementsprechend ist das Z 21 anzuwenden, sodass eine künftige Darstellung einer weiteren Fläche für die Wohnnutzung erst durch die Rücknahme einer bestehenden Wohnbauflächendarstellung in gleicher Flächengröße möglich ist.

Von der Rücknahme der Wohnbauflächendarstellung sind die nördlich angrenzenden Wald- und Wiesenflächen im Bereich Gödenheeg betroffen. Diese sind ohnehin wegen ihrer Steillage für eine bauliche Entwicklung kaum geeignet, sodass die Flächen gemäß ihrer Bestandssituation künftig als **Wald- und Landwirtschaftsfläche** festgeschrieben werden. Zum einen wird damit den Zielen der Raumordnung entsprochen, zum anderen werden aus ökologischer Sicht wertvolle Wiesenflächen und die alten Obstbaumbestände planungsrechtlich gesichert, die ansonsten der Siedlungsentwicklung zum Opfer fielen. Eine derartige Realisierung wäre mit weitaus erheblicheren Eingriffen in die Natur und Umwelt verbunden als mit der Konversion einer bereits versiegelten oder teilversiegelten Fläche wie dem brachgefallenen Sportgelände.

Abbildung 5 Geplante Darstellungen



## 5.2. Flächenbilanzierung

Tabelle 2 Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	Größe [Fläche in qm]	Anteil an Gesamtfläche [in %]
Wohnbaufläche	20.711	57,4
Waldfläche	6.544	18,1
Landwirtschaftsfläche	8.833	24,5
Summe	36.088	100

## 5.3. Planungsalternativen

Die Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus folgenden Gründen vernachlässigt werden:

- Die für eine Bebauung geeigneten Flächen sind im Stadtteil Enzweiler aufgrund der Gebietsgröße und der topografischen Lage sehr begrenzt. Lediglich der Bereich am ehemaligen Sportplatz bietet sich hierfür noch an.
- Der Bereich am ehemaligen Sportplatz liegt landschaftlich reizvoll umgeben von Gehölzstrukturen und Wanderwegen mit Blick auf das Nahetal. Das Umfeld ist ebenfalls durch Wohnnutzung geprägt, wodurch weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Zudem verfügt das Plangebiet über eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (L 176, B 41) und ist darüber hinaus mit der fußläufigen Nähe zur im Nordwesten des Plangebietes befindlichen Kindertagesstätte bestens für die Entwicklung einer Wohnbaufläche geeignet.
- Der ehemalige Sportplatz selbst sowie die in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes miteinbezogenen Flächen stellen mindergenutzte Flächen dar. Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Konversion dieser Flächen. Der bestehende Siedlungskörper von Enzweiler wird sinnvoll arrondiert.

## **5.4. Landesplanerische Stellungnahme und Abweichungen von den übergeordneten Planungen**

Am 01.07.2020 wurde bei der Kreisverwaltung Birkenfeld, Untere Landesplanungsbehörde, die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) für die geplante Flächennutzungsplanänderung beantragt. Mit Schreiben vom 12.10.2020 wurde der Stadt Idar-Oberstein die erforderliche landesplanerische Stellungnahme zugesandt:

Die Inanspruchnahme einer zivilen Konversionsfläche für das geplante Wohngebiet wird begrüßt, da gerade solche Standorte nach dem Ziel Z 31 des LEP IV vorrangig entwickelt werden sollen. Aufgrund des vorliegenden Wohnbauflächenreserven-Überhangs der Stadt Idar-Oberstein ist nach Ziel Z 21 des RROP ein Flächentausch erforderlich. Die Begründung zum Vorentwurf sah dies bereits vor, jedoch konnte der Flächentausch nicht vollständig umgesetzt werden. Bei einer Größe des Bebauungsplans von 2,1 ha und einem Flächentausch von 1,5 ha verbleiben noch 0,6 ha Überhangflächen als „Rest“. Diese Überhangflächen sollen im Zuge der FNP-Gesamtfortschreibung entsprechend berücksichtigt werden.

Das Plangebiet wird randlich von einem regionalen Grünzug und einem Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund tangiert. Hier sind die Ziele Z 53 und Z 58 des RROP zu beachten. Mit Blick auf die Maßstäblichkeit des RROP und eine mögliche räumliche Konkretisierung dieser Ziele wird insoweit aber keine Notwendigkeit zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gesehen.

Sonstige regionalplanerische Ziele und Grundsätze sind nicht betroffen. Es wird lediglich auf das unmittelbare angrenzende FFH-Gebiet „Obere Nahe“ und auf die damit verbundene Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange im weiteren Planverfahren hingewiesen.

## **6. Verfahren**

### **6.1. Aufstellungsbeschluss Stadtrat und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

In seiner 4/2020-Sitzung am 24.06.2020 beschloss der Stadtrat die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans „Nachnutzung Sportplatz Enzweiler“ und die Aufstellung des Bebauungsplans En-6 „Wohngebiet Naheschleife“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB sowie die Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB.

Durch öffentliche Bekanntmachung am 08.07.2020 in der Nahe-Zeitung wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Gemäß Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) wurden die Unterlagen der Planungen in der Zeit vom 13.07. bis 28.07.2020 zur Einsicht in das Internet eingestellt. Darüber hinaus lagen zeitgleich die Vorentwürfe gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB als zusätzliches Informationsangebot zu jedermanns Einsicht in den Räumen der Stadtverwaltung aus.

Insgesamt sind sechs Schreiben von vier Bürgerinnen und Bürgern bei der Verwaltung eingegangen, in denen diese sich überwiegend gegen die Rücknahme der Wohnbauerweiterung im Bereich Gödenheeg ausgesprochen haben. Eine Person äußerte Bedenken hinsichtlich einer möglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den vorhandenen Wohnstraßen.

Die Eingaben aus der Bürgerschaft werden im weiteren Planverfahren geprüft. Zum Teil werden sie auch im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren behandelt.

### **6.2. Unterrichtung der Behörden & sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Mit Schreiben vom 06.08.2020 wurden insgesamt 73 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.09.2020 gebeten. Das Landesamt für Geologie und Bergbau sowie das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr beantragten eine Fristverlängerung, die bis zum 09.10.2020 und 30.09.2020 gewährt wurde.

Es gingen 29 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ein, wobei 17 Träger weder Bedenken noch Anregungen zur den Planabsichten vorbrachten. Von zehn Trägern wurden

Hinweise oder Anregungen vorgebracht. Das Forstamt Idarwald hat keine Stellungnahme abgegeben, da das Plangebiet außerhalb ihrer Zuständigkeit liegt.

Die Hinweise und Anregungen wurden, soweit möglich, bei der weiteren Planung berücksichtigt.

### **6.3. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 & § 4 Abs. 2 BauGB**

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden wurden entsprechende Entwürfe des Bauleitplans erarbeitet. Ein zunehmendes Gewicht bei der Planaufstellung hat die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch die Umweltprüfung, bei der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Prüfung fanden Eingang in die Planung.

Nach Erarbeitung des Planentwurfs mit den zeichnerischen Darstellungen und der Begründung einschließlich des Umweltberichts, beschloss der Stadtrat die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 21.06.2021 bis 23.07.2021. Zusätzlich wurden die Unterlagen in das Internet eingestellt. Die Auslegung wurde am 12.06.2021 zuvor ortsüblich bekannt gemacht.

Parallel dazu wurde die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.06.2021 durchgeführt. Dabei wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Die abgegebenen Stellungnahmen wurden fach- und sachgerecht geprüft. Die geäußerten Anregungen wurden in die Planung eingestellt. Der Umweltbericht wurde ergänzt. Es wurden keine Anregungen vorgetragen, die zu einer grundlegenden Änderung des Planentwurfs geführt hätten.

## **7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind dabei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Hierzu legte die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich war. Die Umweltprüfung bezog sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden konnte.

### **7.1. 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 Berücksichtigung des Belangs der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auf die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung geht über die allgemeine Gefahrenabwehr und Gefahrenvorsorge hinaus. Es umfasst das grundsätzlich weite Anliegen der planerischen Gestaltung der städtebaulichen Zukunft und der Gewährleistung einer lebenswerten Umwelt.

Der Stadtteil Enzweiler, insbesondere der nördliche Anschlussbereich an das Plangebiet, ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. In Teilbereichen bestehen rechtskräftige Bebauungspläne, welche die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festsetzen. Auch im übrigen unbeplanten Innenbereich überwiegt die Eigenart von allgemeinen Wohngebieten. Daher ist es, um konfliktträchtige Entwicklungen zu unterbinden und die Wohnfunktion im Stadtteil zu verfestigen und zu stärken nur folgerichtig bei der vorliegenden Planung Wohnbauflächen für den betrachteten Bereich festzuschreiben.

## **7.2. Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)**

Der Planungsgrundsatz der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile stellt nicht nur einen abwägungsbeachtlichen Belang dar, sondern beinhaltet auch eine bestimmte Zielrichtung der Bauleitplanung für vorhandene Ortsteile. Die Ausrichtung der Bauleitplanung wird damit auf die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung gelenkt. Damit wird ein wesentliches Anliegen der Stadtentwicklung bestätigt, nämlich wie es in der Aufgabenbestimmung der Bauleitplanung, den Planungsgrundsätzen und der sich daraus ergebenden Bedeutung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung festgelegt ist.

Die Erweiterung der Wohnbauflächen bzw. Umwidmung des Sportgeländes zur Wohnbebauung stellt eine Fortentwicklung des Stadtteils Enzweiler dar, da sich die gewachsenen städtebaulichen Strukturen und die sich darin wiederfindenden Interessenverflechtungen auf das brachgefallene Areal übertragen. Dabei können positive Entwicklungsimpulse nicht nur städtebaulicher Art, sondern auch sozialer Natur sich auf die umgebenden Strukturen auswirken. Der Stadtteil wird somit nachhaltig auf vielen Ebenen gestärkt, was zu weiteren Erneuerungsprozessen führen kann. Ein weiterer positiver Effekt ist, dass die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bzw. Freiflächen, die im Bereich Enzweiler ohnehin kaum vorhanden sind, für eine weitere Siedlungsentwicklung ausbleibt.

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

Das Plangebiet umfasst im Norden einen Hang bestehend aus Wald- und Wiesenflächen und im Süden das brachgefallene Sportplatzgelände mit Haupt- und Nebenanlagen. Während die Rücknahme der Wohnbauflächen der angedachten Flächen auf Gödenheeg eine Sicherung der Ist-Situation darstellt, kommt es im Bereich des Sportgeländes zu einer Nutzungsintensivierung mit baulichen Ergänzungen des Siedlungskörpers. Der Sportplatz samt baulichen Anlagen wird jedoch fast vollständig durch Bäume umgrenzt, sodass die Veränderungen kaum einsehbar sind. Dem wird insbesondere auch durch den - im Umweltbericht des Bebauungsplans En-6 „Wohngebiet Naheschleife“ vorgeschlagenen - Erhalt bzw. die Wiederherstellung der „grünen Krone“ im westlichen Bereich des Plangebietes Rechnung getragen.

Des Weiteren wurden in dem vorliegenden Bebauungsplan bauliche und grünordnerische Festsetzungen getroffen sowie örtliche Bauvorschriften aufgenommen, die angesichts der Ist-Situation im Plangebiet eher zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen. Daher sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

## **7.4. 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 Rücknahme der Wohnbauflächen im nördlichen Teilbereich des Plangebiets bewirkt auf alle Schutzgüter eine Sicherung des Ist-Zustandes und damit eine Verbesserung gegenüber der angedachten Flächennutzung. Gegenüber der derzeitigen tatsächlichen Nutzung (Ist-Zustand) treten keine Veränderungen ein.

Der südliche Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen im Plangebiet selbst (u.a. Sportplatz, Vereinsheim, Grillstelle, Premiumwanderweg) als auch in der unmittelbaren Umgebung (u.a. Wohn- und Gartennutzung, Heidstraße) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmimmissionen und den daraus resultierenden Störungen entsprechend vorbelastet.

Im Sinne der Abschichtung nach § 2 Abs. 4 S.5 BauGB erfolgt eine nähere Untersuchung der umweltrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan En-6 „Wohngebiet Naheschleife“. Eine Kurzfassung über die Ergebnisse ist aus dem nachfolgenden Abschnitt zu entnehmen.

### **7.5. Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe b BauGB)**

Durch das Planvorhaben werden keine Eingriffe in land- oder forstwirtschaftliche Flächen vorbereitet. Stattdessen werden die Bestandsflächen bauleitplanerisch mit der Rücknahme von Wohnbauflächen gesichert. Entsprechend sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft zu erwarten.

### **7.6. Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe e BauGB) und die Belange des Naturhaushaltes, des Wassers und einer schadlosen Abwasserbeseitigung**

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind aufgrund der bestehenden Bebauung sowie in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes vorhanden bzw. werden hergestellt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturhaushaltes, des Wassers und einer schadlosen Abwasserbeseitigung ist im Rahmen des Erschließungsverfahrens ein siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag mit insgesamt zwei Entwässerungsvarianten erstellt worden. Hierin wurden die entsprechenden Möglichkeiten zur Entwässerung des Plangebietes, unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen und des aktuellen Landeswassergesetzes (LWG), aufgezeigt.

Aufgrund der vermuteten schlechten Bodenverhältnisse ist vorgesehen die Niederschlagswasserbeseitigung als Kombination von Versickerung und breitflächiger Einleitung zu errichten. Die Niederschlagswasserbeseitigung der „äußeren“ Grundstücke erfolgt mittels eines Mulden-Rigolen Systems mit einem breitflächigen Überlauf in das angrenzende Gelände. Die „inneren“ Grundstücke werden an ein Regenwasserkanal angeschlossen, das zu einem zentralen Regenrückhaltebecken führt.

Somit ist die Entsorgung von Niederschlags- und Schmutzwasser über das kombinierte Entwässerungssystem gesichert.

### **7.7. Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Die Äußere Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt über die Heidstraße und Straße „Zum Stausee“. Der durch das Planvorhaben zusätzlich entstehende Verkehr durch die Bewohner von ca. 24 Einfamilienwohnhäusern beläuft sich hauptsächlich auf den Anwohnerverkehr und kann somit problemlos von der Heidstraße und der Straße „Zum Stausee“ aufgenommen werden. Auch auf allen umliegenden Wohnstraßen (u.a. Engweg, Zum Stausee) liegt die tägliche Verkehrsbelastung bei Umsetzung des Vorhabens innerhalb der Spanne des zulässigen Verkehrsaufkommens, die gemäß RAS 06 für Wohnstraßen als angemessen anzusehen sind.

In Bezug auf die bisherigen Verkehre aus der ehemaligen Sportplatznutzung, die zudem mehrheitlich in den Abendstunden bzw. an den Wochenenden stattfanden und zu besonders hohen Verkehrsspitzen führten, verbessert sich die Gesamtsituation für die Sammelstraßen der umliegenden Wohnbereiche.

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

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten, da die zukünftige Darstellung der Wohnbauflächen der Umgebung entspricht. Der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan sichert mit entsprechenden Festsetzungen das harmonische Einfügen in den Bestand. Die vorangegangenen Ausführungen haben zudem aufgezeigt, dass die Nutzbarkeit der Grundstücke und der umliegenden Grundstücke nicht in einer Art und Weise eingeschränkt werden, die für die Eigentümer des Plangebiets und der angrenzenden Grundstücke unzumutbar sind.

Von einzelnen Eigentümern wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf den möglichen Wertverlust ihrer unbebauten Außenbereichsgrundstücke hingewiesen, da diese

künftig nicht mehr als Bauerwartungsland nach § 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) klassifiziert werden. Die den Grundstücken beigemessene Qualität "Bauerwartungsland" gründet sich auf die mehr oder weniger konkrete Erwartung einer künftigen Bebaubarkeit, die zeitlich näher oder ferner liegen kann. Darin erschöpft sich aber die aus dieser Qualität des Grundstücks sich ergebende Rechtsstellung des Eigentümers. Artikel 14 Grundgesetz (GG) schützt den Eigentümer nicht davor, dass bestehende Hoffnungen und Erwartungen sich nicht erfüllen, die Entwicklung auf die Bebaubarkeit hin sich verlangsamt, stehenbleibt oder gar in das Gegenteil umschlägt. Einen Wertausgleich für weggefallene „Chancen“ dieser Art erhält der Eigentümer nur, wenn sein Grundstück dem enteignenden Zugriff unmittelbar ausgesetzt und dadurch der privaten Nutzung entzogen wird. Dies liegt hier nicht vor.

Die Planungshoheit obliegt den Gemeinden. Sie haben Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan, stellt keinen Rechtssatz dar. Dies belegt auch der Wortlaut des BauGB, da dieser lediglich Flächen darstellt und nicht, wie ein Bebauungsplan, Flächen festsetzt. Entsprechend äußert der Flächennutzungsplan keine unmittelbaren (bodenrechtlichen) Rechtswirkungen gegenüber Dritten. Die Grundkonzeption der Gemeinde für ihr Gemeindegebiet kann sich aus unterschiedlichen Gründen ändern und wird im Rahmen der Bauleitplanung zum Ausdruck gebracht. Wenn die Bauleitplanung andere Wege einschlägt, als bisher vom Grundstücksmarkt angenommen, kann der jeweilige Eigentümer für den Wegfall der Bebauungserwartung, die den heutigen Wert des Grundstücks maßgeblich bestimmen mag, keine Entschädigung beanspruchen.

## 8. Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die zu berücksichtigenden umweltschützenden Belange nach § 1a BauGB wurden bei dem im Parallelverfahren nach § 8 BauGB durchzuführenden Bebauungsplanverfahren durch Erstellung eines Umweltberichtes hinreichend berücksichtigt. Bezüglich der entsprechenden Einzelheiten wird auf das im Wege des Parallelverfahrens nach § 8 BauGB durchzuführende Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Der Umweltbericht mit Fachbeitrag Naturschutz und artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan En-6 „Wohngebiet Naheschleife“, erstellt vom Büro ARK Umweltplanung und -consulting aus Saarbrücken kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Stadt Idar-Oberstein beabsichtigt im Stadtteil Enzweiler eine Wohnbaufläche mit ca. 25 Wohngebäuden auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes zu entwickeln, um so der steigenden Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen.

Der hierzu notwendige Bebauungsplan kann nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden, daher ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Teiländerung des FNP notwendig.

Der Bereich der Teiländerung umfasst das Sportplatzgelände mit Nebenanlagen und den geschotterten Stellplatzbereich vor dem Sportplatz sowie über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehend auch einen zweiten Teilbereich nordwestlich, in dem die Wohnbauflächendarstellung zurückgenommen und der Bestand (Waldstreifen und eine Wiesen- bzw. Obstwiesenfläche) gesichert werden soll.

Parallel zur FNP-Teiländerung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist lediglich die vorgesehene Änderung des Sportplatzgeländes in eine Wohnbaufläche betrachtungsrelevant. Dieser Bereich umfasst das Sportplatzgelände mit Nebenanlagen (Dusch- und Umkleidekabinen, Vereinshaus, Grillhütte, Kartenhäuschen) sowie den geschotterten Stellplatzbereich vor dem Sportplatz.

Das Landesentwicklungsprogramm weist die Stadt Idar-Oberstein als verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum mit der besonderen Funktionszuweisung Wohnen aus. Insbesondere die Nachnutzung einer zivilen Konversionsfläche steht daher a priori im Einklang mit den

regionalplanerischen Zielsetzungen. So liegt das Plangebiet nicht innerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebieten des regionalen Raumordnungsplanes; aus dem umgebenden Vorranggebiet „Regionaler Biotopverbund“, dem daraus abgeleiteten Regionalen Grünzug und dem Vorbehaltsgebiet „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ ist das Gelände des bestehenden Sportplatzes erkennbar ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Obere Nahe". Gem. §1 Abs. 2 Nr. 1 der VO sind Flächen im Geltungsbereich eines (auch zu erstellenden) Bebauungsplanes von den Bestimmungen der LSG-Verordnung ausgenommen, sofern eine Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzzweck gewährleistet ist. Dies ist im Ergebnis der Umweltprüfung der Fall.

Weitere Schutzgebiete oder -objekte n. BNatSchG/LNatSchG oder nach WHG/LWG sind nicht tangiert. Gem. den Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung liegen innerhalb des Teiländerungsbereiches keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in i.V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Für die auf der südexponierten Steillage südlich des Sportplatzgeländes auskartierten nach § 30 geschützte natürliche Silikatfelsen und Blockschutthalden lässt sich eine relevante Wirkung des Vorhabens, etwa durch eine erhöhte Besucherlast des bestehenden Wanderweges „Rund um die Kama“ oder eine Vernässung durch die grundstücksbezogene Regenwasserableitung in die Hangbereiche nicht plausibel herleiten.

Der Bereich der betrachtungsrelevanten Teiländerung umfasst das ehemalige Sportplatzgelände des TSG Enzweiler mit Spielfeld und Nebenanlagen sowie den vorgelagerten Parkplatz. Es handelt sich daher um einen Konversionsstandort, bei dem aufgrund der bestehenden Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen und der demzufolge geringen Biotopausgangswerte a priori keine erheblichen Umweltwirkungen durch die Umwidmung zu einem aufgelockerten Wohngebiet zu erwarten sind. Zumindest für die Schutzgüter Biotope, Böden, Wasser, Klima/Luft darf dieser Befund belastbar sein.

Aus faunistischer Sicht ist davon auszugehen, dass das gesamte Areal keine besondere Bedeutung als Lebensraum oder essentieller Teillebensraum für wertgebende Arten besitzt, auch nicht für die potenziell in den angrenzenden Hangwäldern, Gebüschformationen oder Felsstandorten vorkommenden Arten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG könnten allenfalls dadurch betroffen sein, dass die randlichen Solitäräume (Douglasien und Eichen) Brutstätten für Gehölzfreibrüter darstellen. Im Zuge der Begehungen konnte jedoch auf dem gesamten Sportplatzgelände kein Brutnachweis erbracht werden, auch nicht von den hier noch am ehesten zu erwartenden siedlungsholden Arten einschließlich der einschlägigen Gebäudebrüter (z.B. Haussperling, Hausrotschwanz).

Unter Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen im Fall der Entfernung der randlichen Solitäräume sind daher die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig. Damit ist auch die Frage einer möglichen Umwelthaftung beantwortet. Da den Flächen innerhalb des Bereiches der Teiländerung keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten.

Innerhalb des Bereiches der Teiländerung befinden sich auch keine Lebensräume nach Anh. I der FFH-Richtlinie.

Der Plangebiet ist aufgrund der exponierten Lage auf einem vorgelagerten Sporn des Nahetales vom südlichen Siedlungsbereich von Enzweiler und von Hammerstein auf der gegenüberliegenden Tallage einsehbar. Als möglicherweise betroffenes Schutzgut wurde daher das Landschaftsbild identifiziert, wobei hier aufgrund der erhöhten Lage lediglich die Gebäude in WA 2 am Westrand der Fläche weithin sichtbar sein werden. Eine Analyse der Sichtachsen hat ergeben, dass die bis zum Kulminationspunkt bewaldeten Hänge vor allem aus der Tallage perspektivisch sichtbar wirken. Weiterhin wurde die Bedeutung der bestehenden solitären Eichen auf dem Spielplatzgelände herausgestellt, die als „grüne Krone“ wirken und die geplanten Gebäudestrukturen zum Teil verdecken, ohne den Ausblick aus dem geplanten Siedlungsbereich und damit den Landschaftsgenuss grundsätzlich einzuschränken. Ein Erhalt oder eine ergänzende Pflanzung zur Minderung der landschaftsbildprägenden Wirkung der geplanten Bebauung sollte auf der Ebene des Bebauungsplanes daher festgesetzt werden.



Aufgrund der geringen schutzgutbezogenen Ausgangswerte (v.a. Biotope, Böden) sind externe Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. Eingriffsregelung nicht erforderlich. Die weiteren bauplanerischen Festsetzungen (u.a. Begrenzung der Bauhöhe, max. 2-geschossige Bauweise, Begrünung, Siedlungswasserwirtschaft) sind ausreichend um erhebliche Umweltwirkungen des Vorhabens auszuschließen.“

## 9. Fazit

Die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Sportplatz Enzweiler“ sowie den im Parallelverfahren nach § 8 BauGB durchgeführten Bebauungsplan stellen sich aus städtebaulicher Sicht als die am ehesten geeignete und kurzfristig verfügbare Fläche für eine Siedlungserweiterung des Stadtteils Enzweiler zur Ausweisung von Wohnbauflächen dar, die im Rahmen einer Wiedernutzbarmachung von Brachflächen resultieren. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist vor diesem Hintergrund vertretbar.

### Aufgestellt:

Idar-Oberstein, den 21. April 2021  
Stadtverwaltung Idar-Oberstein  
Stadtbauamt/ Stadtplanung

i.A.  
Gez.

K.Keller  
Dipl.-Ing.

### Festgestellt:

Idar-Oberstein, den 20. Mai 2021  
Stadtverwaltung Idar-Oberstein

Gez.

Frühau  
Oberbürgermeister

### Ergänzt:

Idar-Oberstein, den 23. September 2021  
Stadtverwaltung Idar-Oberstein  
Stadtbauamt/ Stadtplanung

i.A.  
Gez.

K.Keller  
Dipl.-Ing.

Idar-Oberstein, den 4. November 2021  
Stadtverwaltung Idar-Oberstein

Gez.  
Siegel

Frühau  
Oberbürgermeister