

Bekanntmachung**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung;****Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Wurzel“ und „Im Flur“;****Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Heltersberg beschloss in seiner Sitzung am 22.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan „Auf der Wurzel“ und „Im Flur“ zu überarbeiten, sprich neu aufzustellen.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Heltersberg beschloss am 14.05.2024 über die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Gleichzeitig beschloss der Gemeinderat, die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB nach Berücksichtigung der Abwägungsergebnisse in den Entwurfsunterlagen durchzuführen.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortsgemeinde Heltersberg (rund 17,2 ha).

Das Plangebiet wird großräumig wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Hauptstraße / L499
- Im Osten durch die „Schwarzbachstraße“
- Im Süden durch die Ortsrandlage
- Im Westen die „Erschborner Straße“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Heltersberg:

komplett: 1/6, 15/5, 20/5, 48/16, 2129/8, 2133/10, 2133/11, 2134/4, 2134/5, 2134/6, 2134/7, 2149/3, 2149/4, 2149/5, 2149/6, 2149/7, 2149/8, 2149/9, 2149/10, 2149/11, 2149/12, 2149/13, 2149/17, 2149/18, 2149/19, 2149/21, 2149/22, 2149/23, 2150/1, 2165/7, 2165/8, 2165/9, 2165/10, 2165/11, 2170/1, 2170/2, 2170/3, 2170/4, 2170/5, 2170/6, 2178/4, 2178/5, 2178/6, 2178/7, 2178/9, 2178/11, 2178/12, 2178/13, 2178/14, 2178/15, 2179/2, 2179/3, 2179/4, 2179/5, 2179/6, 2179/7, 2179/8, 2180/3, 2180/4, 2180/6, 2195/1, 2195/2, 2195/3, 2195/4, 2195/5, 2195/6, 2195/7, 2195/8, 2195/9, 2195/10, 2199/5, 2200/1, 2200/2, 2200/3, 2200/4, 2200/5, 2200/6, 2200/7, 2200/9, 2200/10, 2200/11, 2200/12, 2200/13, 2210/1, 2210/2, 2210/3, 2212/1, 2212/2, 2212/4, 2212/5, 2212/6, 2216/4, 2216/5, 2216/7, 2216/9, 2220/2, 2220/3, 2220/4, 2220/5, 2221/1, 2224/1, 2230/1, 2230/2, 2230/3, 2230/4, 2230/5, 2230/6, 2240/1, 2240/2, 2240/3, 2240/4, 2240/5, 2240/9, 2240/10, 2240/11, 2240/12, 2240/13, 2240/14, 2240/15, 2240/16, 2240/17, 2240/18, 2240/19, 2240/21, 2240/22, 2250/1, 2250/2, 2250/3, 2250/4, 2250/5, 2250/6, 2250/7, 2250/8, 2250/9, 2250/10, 2250/11, 2250/12, 2250/13, 2250/14, 2250/20, 2275/1, 2276/6, 2276/7, 2276/8, 2276/10, 2276/11, 2296/3, 2296/4, 2296/5, 2296/6, 2308/10, 2308/11, 2308/12, 2308/14, 2308/15, 2308/16, 2308/17, 2308/18, 2308/19, 2309/5, 2309/6, 2309/7, 2311/6, 2311/7, 2311/8, 2311/9, 2311/11, 2311/12, 2311/13, 2311/14, 2311/15, 2311/16, 2311/17, 2311/18, 2311/19, 2343/1, 2343/2, 2343/3, 2343/4, 2343/5, 2343/6, 2343/7, 2343/8, 2343/9, 2343/10, 2343/11, 2343/12, 2344/7, 2344/8, 2344/9, 2346/2, 2346/3 und 2346/4.

teilweise: 2129/7 und 2279/3.

Die Geltungsbereichsabgrenzung ist auf dem nachfolgenden Planauszug (ohne Maßstab) ersichtlich und durch eine breite regelmäßig unterbrochene schwarze Linie räumlich abgegrenzt.

Bitte hier die jpg-Datei KW 27 amtl. Heltersberg BPlan JPG einfügen

Der vorstehende Planauszug erhebt keinen Anspruch auf Rechtsverbindlichkeit, er dient lediglich dem besseren Verständnis der Bekanntmachung.

Planungsanlass und Planungsziel:

Der Bebauungsplan „Auf der Wurzel“ und „Im Flur“ aus dem Jahre 1975 hat seit seiner Aufstellung unzählige Änderungen erfahren. Die seinerzeit erstellte Planzeichnung stimmt hinsichtlich Grenzverläufe mittlerweile größtenteils nicht mehr mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein, was eine rechtssichere Anwendung des Bebauungsplanes vor dem Hintergrund der parzellenscharfen Abgrenzung in Einzelfällen erschwert.

Im Laufe der Jahre wurde das Plangebiet größtenteils bebaut. Allerdings bestehen noch vereinzelte Baulücken. Die Wohnbaulandnachfrage in Heltersberg ist ungebrochen hoch.

Aus den vorgenannten Gründen beabsichtigt die Ortsgemeinde Heltersberg, den Bebauungsplan einer generellen Überarbeitung zu unterziehen. Dies umfasst insbesondere die Neuerstellung der Planzeichnung als digitale Plangrundlage in Anlehnung an das aktuelle Liegenschaftskataster sowie die Überarbeitung der textlichen Festsetzungen. In dem Bebauungsplan sollen künftig Festsetzungen getroffen werden, die zeitgemäßen Wohnvorstellungen – unter Berücksichtigung der örtlich vorhandenen städtebaulichen Grundstruktur- entsprechen. Städtebauliche und/oder sonstige ortsgestalterische Spannungen sollen hierbei vermieden werden.

Der Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit seinen Teiländerungsplänen aufheben und ersetzen.

Ziel des Bebauungsplans bleibt unverändert die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes unter Beibehaltung der Eigenart und Flächengröße mit seinen baulichen Anlagen und Freiflächen. Weiterhin ist die Ausweisung einer flächenmäßig untergeordneten Gemeinbedarfsfläche für die Unterbringung des örtlichen Kindergartens vorgesehen.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „Auf der Wurzel“ und „Im Flur“, bestehend aus den zeichnerischen- und textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, in der Zeit

vom 13.07.2026 bis einschließlich 21.08.2026 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben unter folgendem Link:

<https://www.vgwaldfischbach-burgalben.de/bauleitplanung>

veröffentlicht und zusätzlich zur Einsichtnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben, Friedhofstraße 3, 67714 Waldfischbach-Burgalben, Zimmer E 21, während der allgemeinen Öffnungszeiten (montags, dienstags von 08:30 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr, donnerstags von 08:30 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr und freitags von 08:30 – 13:00 Uhr) öffentlich ausgelegt.

Auch außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten kann während der vorgenannten Veröffentlichungsfrist eine Einsichtnahme nach vorheriger Terminvereinbarung mit einem Mitarbeiter der Bauverwaltung unter der Tel.-Nr.: 06333/925-143 oder per E-Mail an:

planung@waldfischbach-burgalben.de

vereinbart werden.

Es wird darauf hingewiesen,

- dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch an die E-Mail-Adresse:
planung@waldfischbach-burgalben.de
übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg bei der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben, Friedhofstraße 3, 67714 Waldfischbach-Burgalben, abgegeben werden können (zum Beispiel schriftlich, per Fax Nr. 06333/925-190 oder zur Niederschrift)
- dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 i. V. m. § 4a Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Art der vorliegenden umweltbezogenen Informationen (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB):

Während der Veröffentlichungsfrist werden neben den vorgenannten Unterlagen zum Bebauungsplan einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB, u.a. nach den Umweltschutzgütern i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichts, folgende Dokumente, die umweltbezogene Informationen enthalten, auf der vorgenannten Internetseite der Verbandsgemeinde veröffentlicht bzw. bei der Verwaltung öffentlich ausgelegt:

Bebauungsplan (mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen u.a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung; überbaubare Grundstücksflächen, Bauweisen, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen, grünordnerische Bepflanzung nicht bebauter Flächen mit Artenauswahl).

Umweltbericht als separater Teil der Begründung (Bestandsaufnahme der Schutzgüter: Tiere und Pflanzen / Biodiversität, Arten und Biotopschutz, Geologie, Boden/ Fläche und Relief, Wasserwirtschaft, Luft/Klima, Orts- und Landschaftsbild / Erholung, Mensch, Kultur- und Sachgüter, sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern. Beschreibung der Lage im Biosphärenreservat. Im Gebiet vorgefundene Pflanzen und Tiere mit Nennung der Kartierungszeiträume. Altablagerungen. Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen. Hinweise und Empfehlungen zu weiteren Maßnahmen. Abwägung von Planungsalternativen. Fotodokumentation).

Die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen beziehen sich auf die Schutzgüter **Mensch und Gesundheit** (Ziel des ursprünglichen Bebauungsplans bleibt mit Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets erhalten. Des Weiteren wird eine flächenmäßig untergeordnete Fläche als Gemeinbedarfsfläche für einen örtlichen Kindergarten vorgesehen).

Tiere und Pflanzen, Landschaft sowie biologische Vielfalt, Artenschutz, Schutzgebiete (Untersuchung des Standortes auf planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten, Reptilien, Amphibien, Libellen, Schmetterlinge und sonstige Arten mit Nennung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen. Durch die Neuauflistung des Bestandsbebauungsplans werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst; Freiflächen bestehen in Form von Baulücken (etwa 25 Stück) oder Gärten, sowie eines parkähnlichen Kinderspielplatzes; es sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten und das Ortsbild wird durch bauplanerische Festsetzungen geschützt; ortsbildprägende Grünflächen bleiben erhalten. Das Biosphärenreservat wird nicht beeinträchtigt. Weitere Vorhaben relevante Schutzgebiete bestehen nicht). Waldgebiete im Sinne des § 3 Abs. 1 LWaldG werden durch die Planung nicht direkt betroffen, sind aber angrenzend vorhanden. Seitens Landesforsten Rheinland-Pfalz wird auf Sicherheitsabstände baulicher Anlagen zum Waldrand hingewiesen).

Boden und Wasser (bedingt durch bereits bestehende Nutzung als vorwiegend Wohngebiet, werden durch die Durchführung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Auswirkungen auf die beiden Schutzgüter erwartet Neubauten können ordnungsgemäß an das bestehende Mischsystem angeschlossen werden. Die allgemeine Entwässerungssatzung sowie die allgemeine Wasserversorgungssatzung der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben sind zu beachten. Das Schmutzwasser wird ordnungsgemäß der Kläranlage zugeführt. Derzeit wird das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben durch die Ingenieurgesellschaft Pappon + Riedel mbH (ipr Consult) erarbeitet. Gefährdungen durch potenzielle Starkregenereignisse (Sturzflutgefahrenkarten mit einheitlichem StarkRegenIndex) werden beschrieben und mögliche Maßnahmen zu einer hochwasserangepassten Bauweise werden exemplarisch aufgeführt. Die bestehende Altablagerung (Reg.-Nr.: 340 06 015 – 0205) wird informativ beschrieben und zeichnerisch dargestellt. Bei einer Bebauung der betroffenen Flächen ist durch die Eigentümer vorab eine Gefährdungsabschätzung durch ein Fachbüro einzuholen (§ 62 Abs. 3 LBauO Rheinland-Pfalz)).

Klima und Luft (durch das Schließen von Baulücken im Wohngebiet wird das Klima nicht wesentlich negativ verändert; durch Festsetzung von Grünordnungsmaßnahmen bleiben Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete erhalten; es werden Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge und zur Energieeffizienz zur Kompensation der Folgen des Klimawandels benannt).

Kultur- und sonstige Sachgüter (innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Boden- und Baudenkmäler Eine 20 kV-Freileitung der Pfalzwerke (Pos. 457-01) wird zeichnerisch berücksichtigt, mit dem Hinweis, dass sie bald abgebaut wird. Eine Neuplanung von Versorgungsleitungen wird durch die zukünftige Bebauung nicht erforderlich).

Es entstehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Schutzgütern. Sonstige umweltbezogene Auswirkungen sind nur temporär, baubedingten Ursachen zuzurechnen und werden im Umweltbericht dargelegt, aber für nicht erheblich erachtet.

Die umweltbezogenen Informationen sind in der Begründung und im Umweltbericht als Grundlage für die Bauleitplanung bewertet worden. Ein Flächenkompensationsbedarf entsteht nicht.

Dem Umweltbericht vorgelagert wurden Kartierungen und Bewertungen zu Biototypen sowie eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt; diese sind in den Umweltbericht integriert, mit dem

Ergebnis, dass im Plangebiet eine Beeinträchtigung von Arten nach Anhang IV sowie der europäischen Vogelarten durch die Planung ausgeschlossen werden kann, sofern die getroffenen Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung durchgeführt werden. Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung ist Bestandteil der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung und wird während der vorgenannten Veröffentlichungsfrist digital veröffentlicht und analog ausgelegt. Negative Umweltauswirkungen durch das Vorhaben können durch Festsetzungen zur Ausgestaltung der Planung in gewissem Maße verringert und vermieden werden.

Stellungnahmen beteiligter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden fachlich geprüft und abgewogen sowie in Teilen berücksichtigt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Insgesamt wurden 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt von welchen 22 eine Rückmeldung abgegeben haben. Zusätzlich gab es eine Rückmeldung aus der Öffentlichkeit. Insgesamt hatten 10 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange keinerlei Bedenken oder Hinweise. Diese werden an dieser Stelle der Übersicht wegen nicht näher genannt. Drei Stellungnahmen bezogen sich auf redaktionelle Anpassungen (Vermessungs- und Katasteramt, Pfalzwerke Netz AG und Kreisverwaltung Südwestpfalz). Selbes traf auf den privaten Eingabesteller zu.

Vorgebrachte Hinweise beziehen sich auf:

Kultur- und Sachgüter

Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie: Hinweise zu unbekannten Kleindenkmälern oder anderer unbekannter Fundstätten,
Pfalzgas GmbH Netzwerkmanagement: Hinweise zu bestehenden Leitungen,
Pfalzwerke Netz AG: Hinweis zu bestehenden Leitungen im Plangebiet,
Telekom: Hinweis zu bestehenden Telekommunikationslinien innerhalb des Plangebietes.

Boden-, Natur- und Artenschutz

Landesforsten RLP; Forstamt Johanniskreuz: Hinweise zu erforderlichen Waldabstandsflächen und den Möglichkeiten zur Bewältigung,
SGD Süd: Hinweise zu einer erfassten Altablagerung,
Kreisverwaltung Südwestpfalz – Untere Naturschutzbehörde: Belange des Naturschutzes und der Landespflege wurden ermittelt, beschrieben und bewertet; unter Einhaltung der festgesetzten artenschutzrechtlichen und landespflegerischen Maßnahmen werden keine Bedenken vorgebracht.

Wasser:

SGD Süd: Hinweise zu Grundsätzen ökologischer Niederschlagswasserbewirtschaftung, der Starkregengefährdung und der ordnungsgemäßen Beseitigung des Schmutzwassers.

Bedenken gegen das Projekt: gab es von keinem Eingabesteller.

Waldfischbach-Burgalben, den 22.06.2026

Verbandsgemeindeverwaltung



(Felix Leidecker)

Bürgermeister

Verteiler:

- FB 2 zur Akte mit Bekanntmachungsnachweis
- Verkündbuch zum Verbleib
- Amtsblatt (digital übermittelt)

