



**Ortsgemeinde
Heltersberg**

Bebauungsplan „Auf der Wurzel“ und „Im Flur“ - Neufassung



**Textliche Festsetzungen mit Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB mit Umweltbericht**

Entwurf

Stand: 13.04.2026



Hauptstraße 48
67714 Waldfischbach-Burgalben
Tel.: 06333 / 775995
Fax: 06333 / 993007



Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
0631 / 36245-0
0631 / 36245-99



INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen	5
Textfestsetzungen	7
Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2a Nr. 1 BauGB	18
1. Erfordernis und Zielsetzung der Neuaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	18
2. Aufstellungsbeschluss / Bebauungsplanverfahren	20
3. Grundlagen	23
3.1 Planungsgrundlagen	23
3.2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	23
3.3 Bestandssituation	25
3.3.1 Nutzung und natürliche Situation	25
3.3.2 Schutzgebietsausweisungen	25
3.3.3 Geschützte Pflanzen	27
3.3.4 Geschützte Tierarten	27
3.3.5 Topografie	28
4. Vorgaben übergeordneter Planungen / Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	29
4.1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	29
4.2 Flächennutzungsplan	30
4.3 Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	30
5. Verkehrliche Rahmenbedingungen	31
5.1 Anbindung des Plangebietes	31
5.2 Verkehrsprognose	31
5.3 ÖPNV	31
5.4 Hinweise im Zusammenhang mit klassifizierten Straßen	31
6. Darlegung städtebaulicher Konzeption	32
6.1 Städtebauliche Zielvorgaben	32
6.2 Bebauung des Plangebietes	32
6.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes	32
6.3 Flächenbilanz	33
7. Begründung der Festsetzungen	35
7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	35
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	35
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung	36
7.1.2.1 Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl	36
7.1.2.2 Festsetzungen zur max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse, Anzahl der Wohneinheiten und zur Höhe baulicher Anlagen, Bezugshöhe	37



7.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	38
7.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	38
7.1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	38
7.1.6 Belange der Ver- und Entsorgung / Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken	39
7.1.7 Öffentliche und private Grünflächen	39
7.1.8 Belange von Natur und Landschaft / Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB)	40
7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	41
7.2.1 Dachgestaltung	41
7.2.2 Einfriedungen	42
7.2.3 Stützmauern	42
7.2.4 Zahl der notwendigen Stellplätze	42
7.2.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke	42
7.2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen	43
7.2.7 Werbeanlagen	43
Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB	44
1. Einleitung	44
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans	44
1.2 Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	44
1.2.1 Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	44
1.2.2 Ziele aus einschlägigen Fachplänen	46
2. Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	47
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	47
2.1.1 Tiere und Pflanzen / Biodiversität	47
2.1.2 Arten- und Biotopschutz	47
2.1.3 Geologie, Boden / Fläche und Relief	48
2.1.4 Altablagerungen	48
2.1.5 Wasserwirtschaft / -haushalt	49
2.1.6 Luft / Klima	49
2.1.7 Orts- und Landschaftsbild / Erholung	50
2.1.8 Mensch	50
2.1.9 Kultur- und Sachgüter	50
2.1.10 Wechselwirkungen	50
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung	



der Planung	51
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung	51
2.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	54
2.2.3 Hinweise und Empfehlungen zu weiteren Maßnahmen	54
2.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	55
3. Zusätzliche Angaben	56
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	56
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	56
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	57
Anlage 1 - Fotodokumentation	59



Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 707)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)

Wassergesetz Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 728)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I S. 348)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 738)

Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 763)



Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. 2021 I S. 306)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) in der Fassung vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970 S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 734)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Landesverordnung über das **Biosphärenreservat Pfälzerwald** als deutscher Teil des grenzüberschreitenden Biosphärenreservates Pfälzerwald-Nordvogesen vom 23. Juli 2020 (GVBl. S. 337)

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung - Ausgabe Juli 2023, Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung - Ausgabe Juli 2023, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Ausgabe November 1989, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung - Ausgabe Dezember 2006, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1988 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)

16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. S. 2334)

VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - Ausgabe August 1987

Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA Mitteilung Nr. 20): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen vom 06. November 2003

Gemäß § 1 BauGB wird die raumbezogene, förmliche Planung der Gemeinden als Bauleitplanung bezeichnet. Die Planungshoheit der Gemeinde steht dabei im Vordergrund.

Ziel der Bauleitplanung ist die geordnete, städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sowie die Beseitigung und Vermeidung städtebaulicher Missstände.



Textfestsetzungen

I) Planungsrechtliche Festsetzungen **(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO)**

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung in der Fassung vom **03.03.2026**.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO sind die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
- nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl, der zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet auf 0,4 festgesetzt.

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig in Form wasserdurchlässig befestigter Freiflächen (z.B. Stellplätze mit Rasengittersteinen / Rasenfugenpflaster, Wege oder Sitzplätze / Terrassen



mit Kiesoberfläche) oder durch Nebengebäude (z.B. Garagen oder Carports).

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,7 bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal zwei pro Gebäude begrenzt.

2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) beschränkt; die maximal zulässige Firsthöhe über Straßenniveau der Erschließungsstraße beträgt max. 11,0 m.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunktes und dem oberen Abschluss des Daches. Als Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Fahrbahnfertigdecke der dem Baugrundstück nächstgelegenen, zum Anbau bestimmten Erschließungsstraße festgesetzt. Als Fahrbahnfertigdecke der Erschließungsstraße wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse), gemessen in Mitte der Frontseite des Gebäudes, senkrecht zur Straßenachse, bestimmt. Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Verkehrsfläche maßgebend.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v.m. § 22 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt. Diese wird wie folgt näher bestimmt: Generell sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Länge dieser Hausform wird jedoch im Unterschied zu § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO auf 50,0 m beschränkt. Die abweichende Bauweise ist dadurch charakterisiert, dass die Bebauung mit seitlichem Grenzabstand gemäß des § 8 Landesbauordnung festgesetzt ist und die Gebäudelänge von 50,0 m überschritten darf.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt, die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze ist ebenfalls gemäß Planeintrag festgesetzt.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nichtüberdachte Stellplätze mit versickerungsfähigem Belag sowie überdachte Stellplätze (Carports) ohne seitliche Umfassungswände



oder ähnliche lichtundurchlässige bauliche Einrichtungen bis zu einer Fläche von max. 30 m² pro Baugrundstück zulässig. Eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum muss gewährleistet werden.

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden sollen, müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraßen einhalten (hierunter fallen nicht die im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Fußwege) und sind bis maximal 40 m² Grundfläche pro Baugrundstück zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden sollen, müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraßen einhalten (hierunter fallen nicht die im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Fußwege) und sind bis maximal 30 m² Grundfläche und maximal 2,50 m Höhe zulässig.

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Neben den allgemeinen Verkehrsflächen werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit dem Verwendungszweck „Fußgängerbereich“ und „Öffentliche Parkflächen“ festgesetzt. Die Fußgängerbereiche dienen ausschließlich der Benutzung durch Fußgänger und Fahrradfahrer.

8. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Nach Maßgabe der Planzeichnung sind Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ festgesetzt.

9. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden. Details zur Ausführung und Koordinierung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Zuge der Realisierung der Vorhaben mit den Verbandsgemeindewerken bzw. dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

10. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

10.1 Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

Die unbebauten Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als naturnahe Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu erhalten.



10.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) sowie öffentlichen Grünflächen sind die im Bestand vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Artenliste: Einzelbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hypocastanum</i>	Roskastanie
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnussbaum
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauen-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Obstgehölze

<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus communis</i>	Kulturbirne

Artenliste: Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	<i>Ribes rubra</i>	Johannisb.
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriff. Weißdorn	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Vrataegus monogyna</i>	Eingriff. Weißdorn	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche	<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan mit G1 bis G3 ausgewiesenen Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt; diese Gehwegflächen sind für die öffentliche Nutzung bereitzustellen als Zuwegung zu Hinterliegergrundstücken bzw. öffentlichen Grundstücken (Spielplatz).



II) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **(§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

1. Dachform und Dachneigung

Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden.

Im Plangebiet werden für Hauptgebäude die zulässigen Dachneigungen mit 0° bis 38° festgesetzt. Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer als Satteldächer, Pultdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer.

Doppelhäuser sind mit einheitlich gleichen Trauf- und Gebäudehöhen gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, untergeordnete Anbauten, überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO.

2. Einfriedungen

In einem Abstand von bis zu 3,00 m entlang der Erschließungsstraßen sind lebende und tote Einfriedungen bis maximal 1,20 m Höhe zulässig (allgemein, ortsüblich; vgl. Pflanzliste). Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 2,00 m über anstehendem Gelände, gemessen von der angrenzenden Verkehrsfläche nicht übersteigen.

3. Stützmauern

Stützmauern zur Sicherung des Böschungsfußes an der den Erschließungsstraßen zugewandten Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig; sie sollten möglichst als Trockenmauer gestaltet werden. Ab einer Höhe von 0,50 m sind Absturzsicherungen vorzusehen. Die Höhe von Stützmauern mit oben aufgesetzten Einfriedungen (Kombination mit Einfriedung) dürfen max. 2,00 m betragen.

Werden keine Stützmauern angelegt sind Böschungsneigungen im Verhältnis 1:2 (Höhe : Breite) oder flacher herzustellen. Des Weiteren sind die Regelungen in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zu beachten und bindend.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise in angemessener Entfernung öffentlich-rechtlich gesichert herzustellen sind.

Für sonstige zulässige Nutzungen werden die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführten Richtzahlen (Untergrenzen) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt. (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).



5. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind bis zu einer Höhe von 2,00 m ab Ursprungsgelände allgemein zulässig.

Erforderlichenfalls ist die Vorgartenfläche bis auf die Höhe der angrenzenden Straßen aufzufüllen oder abzugraben.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.



III) Nachrichtliche Übernahmen **(§9 Abs. 6 BauGB)**

Leitungstrassen

20kV-Mittelspannungskabelleitung Pfalzwerke Netz AG (Pos. 457-00 & 309-00) und 0,4kV-Niederspannungskabel (Ortsnetz und Straßenbeleuchtung)

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich alleine aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei der Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr, -in / Eigentümer, -in mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.



IV) Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom; bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabeleinziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten. Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentrale Planauskunft Südwest, Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt an der Weinstraße oder planauskunft.suedwest@telekom.de); die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge der Maßnahme erforderlich.

Landesforsten Rheinland-Pfalz, Forstamt Johanniskreuz

Innerhalb des Geltungsbereiches grenzen Privatgrundstücke an den Körperschaftswald der Ortsgemeinde Heltersberg, welcher der Verkehrssicherungspflicht (§ 823 BGB) unterliegt. Die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht am Wald ist im Zuge des Klimawandels und damit verbundenen Waldkamalitäten (durch trockenstress, Käferbefall, Vitalitätsverluste) erhöht. Nach sachverständigen Erfahrungen ist ein Mindestabstand von 25-35 m von Bäumen zur Bebauung wegen der Gefahr umstürzender Bäume und Astabbrüchen sowie des Übergreifens von Bränden zu einer Bebauung entgegenzutreten (Sicherheitsabstand baulicher Anlagen zum Wald).

Nach Rechtsprechung des OVG Koblenz (Urteile vom 09.06.1993 - 8A 10876/92 und vom 24.05.20217 - 8A 11822/16) ist

1. wegen der Gefahr umstürzender Bäume und des Übergreifens von Bränden ist dem



Heranrücken einer Bebauung – insbesondere Wohnbebauung – an bereits vorhandenen Wald bauordnungsrechtlich entgegenzutreten. Rechtsgrundlage hierzu bildet § 3 Abs. 1 LBauO: bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne § 1 Abs. 1 Satz 1 LBauO sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden.

2. Nach sachverständigen Erfahrungen ist ein Mindestabstand von 25-35 m anzunehmen. Dabei ist nicht auf die derzeit vorhandene Baumhöhe abzustellen, sondern auf die Höhe, die der Bewuchs bei ordnungsgemäßer forstwirtschaftlicher Bewirtschaftung voraussichtlich erreichen wird.

Dementsprechend ist gem. § 3 Abs. 1 LBauO ein erforderlicher Mindestabstand von einer Baumlänge (Endbestandshöhe, nicht die derzeit vorhandene Baumhöhe) zwischen den bestehenden Waldflächen und baulicher Anlagen einzuhalten. Zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht bestehen neben der Einhaltung der Sicherheitsabstände weitere Möglichkeiten: Abschluss einer Waldbesitzer-Haftverzichtserklärung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern oder regelmäßige Baumkontrollen durch Sachverständige. Im Zusammenhang mit der Einhaltung des Sicherheitsabstandes wird eine Waldrandgestaltung mit geringem Verkehrssicherungsaufwand seitens des Forstamtes Johanniskreuz vorgeschlagen; zwischen den Waldbesitzenden sowie den Bauinteressenten sollten zivilrechtlich Kostenregelungen vereinbart werden. In Abhängigkeit des individuellen Bauvorhabens kann ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 13 BNatSchG bzw. ein waldderechtlicher Ausgleich gem. § 14 LWaldG RLP erforderlich werden. Die Klärung der Verkehrssicherungspflicht sowie ein potenzieller Ausgleich und Ersatz wird somit ausschließlich in die Ebene des Planvollzugs bzw. der Baugenehmigung verlagert.

Landesamt für Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund wird auf die einschlägigen Regelwerke und DIN-Normen (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und 12, DIN 1054) verwiesen. Bei Neubauvorhaben, An- und Umbauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Nach dem Geologiedatengesetz (§ 8) besteht eine Anzeigepflicht für alle geologischen Untersuchungen, die spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen ist. Dies betrifft z.B. Untersuchungen an bestehenden Bohrungen, linienhafte oder flächenhafte Untersuchungen für die Planung von Bauwerken, bodenkundliche Kartierungen, geophysikalische Karten, Schnitte, 3D-Modelle oder auch die Neubearbeitung geologischer Daten. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz zur Verfügung. Die Übermittlungspflicht (§ 14) obliegt dem Antragsteller oder einem Beauftragten.

Pfalzgas GmbH

Im Planbereich befinden sich Gasversorgungsleitungen der Pfalzgas GmbH; die Informationsbroschüren „Schutz von Gasversorgungs-Anlagen“ und „Info Beschädigung von Gasleitungen“ sind zu beachten.



Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Kaiserslautern

Im Rahmen der **Niederschlagswasserbewirtschaftung** wird auf die Grundsätze einer ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung hingewiesen. *In § 55 Abs. 2 WHG heißt es: „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorgaben entgegenstehen.“*

Grundsätzlich erfolgt die Entwässerung über einen bestehenden Mischwasserkanal; im Zusammenhang mit der Schließung von Baulücken oder von Umbaumaßnahmen besteht die Möglichkeit Regenwasser für die Brauchwassernutzung oder die Bewässerung der privaten Grünflächen zu nutzen oder Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu verdunsten (siehe Hinweise der Verbandsgemeindewerke Waldfischbach-Burgalben).

Mit fortschreiten des Klimawandels steigt die Häufigkeit und Intensität von **Starkregenereignissen**, bei denen es überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, u.a. in bebauten Gebieten und Ortslagen mit versiegelten Flächen. In den Sturzflutgefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz sind teilweise Entstehungsgebiete von Sturzfluten abgebildet mit Wassertiefen von größtenteils 5 cm bis < 10 cm und 10 cm bis < 30 cm bei einem extremen Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (Stark-Regen-Index - SRI 10, 4 Std.). Punktuell werden im Rahmen der digitalen Geländemodelle (1x1m) Wassertiefen von 30 cm bis < 50 cm und Wassertiefen von 50 cm bis < 100 cm dargestellt. Die Fließgeschwindigkeiten werden hauptsächlich mit bis zu < 1,0 m/s, vereinzelt auch bis zu < 2,0 m/s angegeben.

Bei einem extremen oder außergewöhnlichen Regenereignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ggf. nicht gewährleistet werden. Besonders gefährdet sind dabei Grundstückszufahrten, Fenster und Türöffnungen. Diesbezüglich werden Vorsorgemaßnahmen im Sinne des baulichen Objektschutzes bzw. einer hochwasserangepassten Bauweise empfohlen.

Mögliche Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotentials von (Sach-)Schäden sind u. a.:

- Verbesserung der Wasserführung bei Starkregen, Berücksichtigung von Notabflusswegen,
- Verbesserung der Ableitung von Oberflächenwasser nach Starkregen,
- Vorhaltung von Flächen, die Starkregen aufnehmen können,
- Errichtung zukünftiger Gebäude oberhalb des Straßenniveaus,
- Anhebung des Erdgeschossniveaus,
- Herstellung von an bestehende und geplante Gebäude anschließende Freiflächen und -anlagen mit einem Gefälle von mindestens 2 % von Gebäuden weg,
- Vermeidung von bodengleichen, ebenen Eingänge bzw. Errichtung von Hauseingängen und Kelleraußentreppen mit Stufen;
- Überflutungssicher Ausbildung von Lichtschächten und Kellerabgängen sowie Verbau von Rückstausicherungen,
- Prüfung und Optimierung der Höhenlage der geplanten Grundstückszufahrten,
- Anlage von Überlaufschwelen an Straßen und Wegen in andere Bereiche, bspw. Grünflächen, um das Oberflächenwasser dort zu sammeln und zu versickern.



Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt die Entwässerung im Mischsystem (**Schmutzwasser**), bei denen auch Dach-, Wege- und Straßenflächen an den gemeindlichen Kanal angeschlossen sind. Im Zusammenhang mit der Schließung von Baulücken oder künftiger Baumaßnahmen im Bestand sollte grundsätzlich geprüft werden, ob die am Mischwasserkanal angeschlossenen Flächen reduziert werden können.

Informationen zu Starkregenereignissen können unter dem Stichwort „Starkregengefährdung“ dem Geoportal Rheinland-Pfalz entnommen werden: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/>

Im Plangebiet ist eine Fläche im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 1 BBodSchG mit der Reg.Nr. 340 06 015 – 205, auf der u.U. umweltgefährdende Stoffe abgelagert wurden. Bei der Fläche handelt es sich um eine Altablagerung entsprechend des nachsorgenden **Bodenschutzes** die im Zuge der Erfassungsbewertung als nicht altlastenverdächtig eingestuft wurde. Die Einstufung ist u.a. abhängig von der maßgebenden Nutzung. Ändert sich diese, kann es zu einer Neubewertung kommen. Laut Erhebungsdaten besteht das Auffüllinventar aus Bauschutt und Erdaushub. Sofern eine Bebauung (auch genehmigungsfreie Bauvorhaben außerhalb der Baugrenzen) durch die Eigentümer beabsichtigt wird, ist eine Gefährdungsabschätzung über eine umwelttechnische Erkundung durch ein Fachbüro durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird auf § 62 Abs. 3 LBauO Rheinland-Pfalz hingewiesen.

Verbandsgemeindewerke Waldfischbach-Burgalben

Die Allgemeine Entwässerungssatzung sowie die Allgemeine Wasserversorgungssatzung der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser unterliegt nicht dem Anschlusszwang, wenn es am Ort des Anfalls verwertet oder ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit in anderer Weise beseitigt werden kann (vgl. § 7 Abs. 6 AES). Die Ableitung von Drainagewasser ins Kanalnetz ist nicht gestattet.

Zur hydraulischen Entlastung der Mischwasserkanalisation im Plangebiet sollte das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zurück gehalten werden; die Rückhaltung mittels Regentonnen oder Zisternen bietet Möglichkeiten der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung. Alternativ kann nicht behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser als Brauchwasser (Toiletten-spülung, Waschmaschine) genutzt werden. Rückhalteanlagen sind so zu bemessen, dass je m² versiegelter Fläche 50 l Niederschlagswasser zurückgehalten oder verdunstet werden können. Ein Leerlaufen der Anlagen für die Rückhaltung ist sicherzustellen damit bei Regenereignissen freier Speicherplatz zur Verfügung steht.



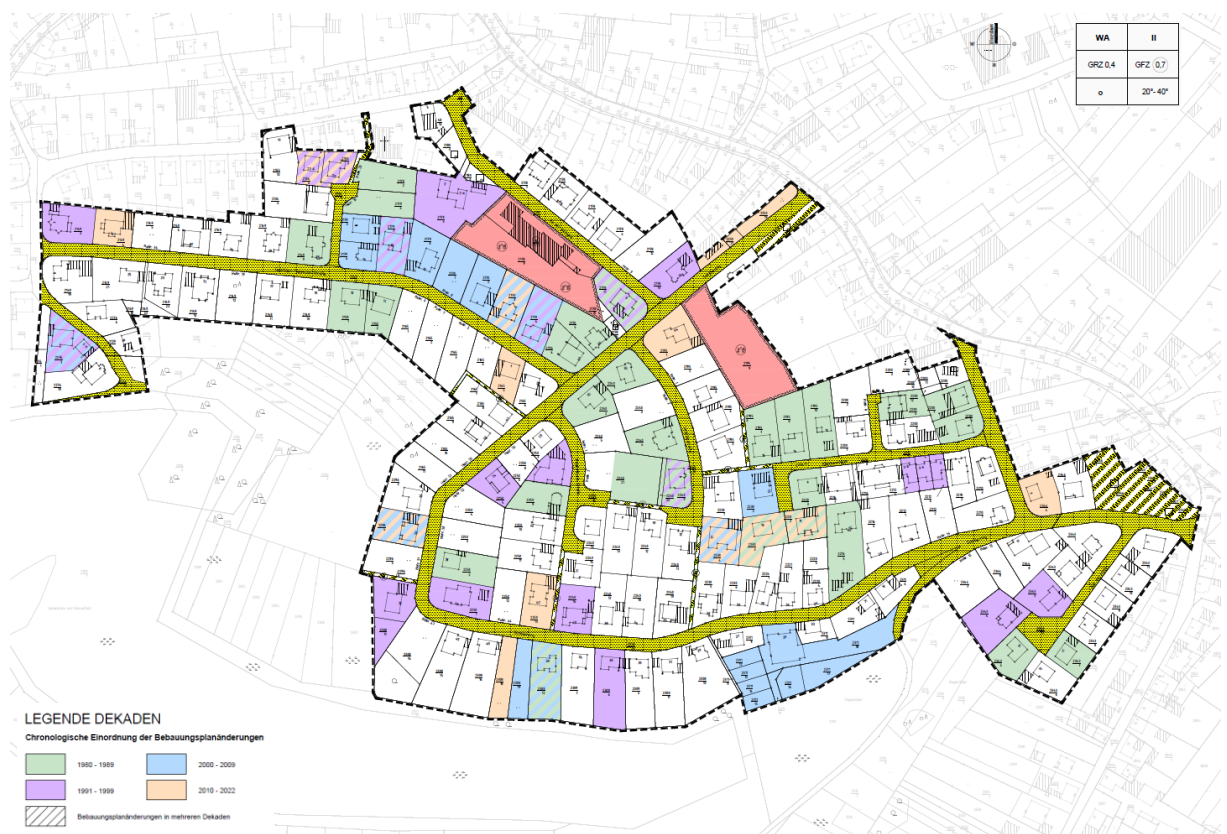
Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2a Nr. 1 BauGB

1. Erfordernis und Zielsetzung der Neuaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan „Auf der Wurzel“ und „Im Flur“ aus dem Jahre 1975 hat seit seiner Aufstellung zahlreiche 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.



Chronologische und örtliche Einordnung der Bebauungsplanänderungen, Eigene Darstellung

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 Bebauungsplanes bleibt somit unverändert die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO unter Beibehaltung der Eigenart und Flächengröße mit seinen baulichen Anlagen und Freiflächen. Weiter ist die Ausweisung einer flächenmäßig untergeordneten Gemeinbedarfsfläche für die Unterbringung des örtlichen Kindergartens vorgesehen.



2. Aufstellungsbeschluss / Bebauungsplanverfahren

Aufstellungsbeschluss

Zur Erreichung der vorgenannten Zielsetzung beabsichtigt die Ortsgemeinde Heltersberg für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen. Der Ortsgemeinderat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am **22.03.2022** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Auf der Wurzel“ und „Im Flur“ beschlossen.

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am **02.02.2024** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Annahme des Vorentwurfs

Der Ortsgemeinderat Heltersberg hat in seiner Sitzung am **14.11.2023** den Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, über die Unterrichtung der allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung fanden in der Zeit vom **05.02.2024** bis **15.03.2024** statt.

Ort und Dauer der Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **02.02.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren konnte gemäß § 27a Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Zeit vom **05.02.2024** bis **15.03.2024** auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben unter der Rubrik **Aktuelles / Offenlage von Bauleitplänen** eingesehen und heruntergeladen werden.

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung

Der Ortsgemeinderat von Heltersberg hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **14.06.2024** geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Annahme des Entwurfs

Der Rat der Ortsgemeinde Heltersberg hat in seiner Sitzung am **14.06.2024** den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Amtsblatt Nr. **XY/2026** am Der Planentwurf des Bebauungsplans „Auf der Wurzel“ und „Im Flur“ konnte in der Zeit vom bis einschließlich in der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben eingesehen werden.



Der Entwurf zum o.g. Bebauungsplanverfahren gemäß § 27a Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Zeit vom bis auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben unter der Rubrik **Aktuelles / Offenlage von Bauleitplänen** eingesehen und heruntergeladen werden.

Der Planentwurf in Papierform, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen, lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis zum als ergänzendes Informationsangebot zur Veröffentlichung im Internet, öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich vorgebracht werden können.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gleichzeitig wurde das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am eingeleitet; diese wurden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

Abwägung der Stellungnahmen der förmlichen Beteiligung

Der Ortsgemeinderat von Heltersberg hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund § 24 GemO und § 88 LBauO hat der Gemeinderat von Heltersberg die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Aufgrund § 10 Abs. 1 BauGB hat der Gemeinderat nach vorangegangener Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung des Ergebnisses der Umweltprüfung den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Heltersberg, den

.....
Ralf Mohrhardt,
Ortsbürgermeister

(Siegel)

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachten wurden.



Heltersberg, den

.....
Ralf Mohrhardt,
Ortsbürgermeister

(Siegel)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates von Heltersberg überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung am in Kraft.

Heltersberg, den

.....
Ralf Mohrhardt,
Ortsbürgermeister

(Siegel)

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften / Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes / der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sowie die öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 24 Abs. 3 GemO erfolgte am

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan im in der Planzeichnung dargestellten und in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Geltungsbereich in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Heltersberg, den

.....
Ralf Mohrhardt,
Ortsbürgermeister

(Siegel)



3. Grundlagen

3.1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde-Waldfishbach Burgalben für die Gemarkung Heltersberg (FNP, Neuaufstellung, aus dem Jahr 2005)
- der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Wurzel“ und „Im Flur“ (aus dem Jahr 1974)
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS (Stand 01/2023)
- folgende Fachgutachten, Fachplanungen und Gerichtsurteile:
 - VG Neustadt 4 K 183/19.NW, verkündet am 09.01.2020
 - OVG Rheinland-Pfalz 8 A 11487/20.OVG, verkündet am 17.06.2021

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und dem Umweltbericht (§ 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zur § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfishbach-Burgalben, Fachbereich 2 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeindeverwaltung, Friedhofstraße 3, 67714 Waldfishbach-Burgalben) eingesehen werden.

3.2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortsgemeinde Heltersberg.

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“

Im Detail beinhaltet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile (= Kennzeichnung „tlw.“) in der Gemarkung Heltersberg und umfasst eine Fläche von rund 17,2 ha (171.516 m²).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

- **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,



2150/2, 2165/1, 2165/2, 2165/3, 2165/4, 2165/5, 2165/6, 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.

Eine Übersicht über die Lage im Siedlungsgefüge ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Plangebiets, Quelle: LANIS 2023



3.3 Bestandssituation

3.3.1 Nutzung und natürliche Situation

Der derzeitige Bestand wird durch das Allgemeine Wohngebiet bestimmt und ist größtenteils umgesetzt, etwa 25 Baulücken sind über das gesamte Plangebiet verteilt. Es wird eine Gemeinbedarfsfläche für den örtlichen Kindergarten ausgewiesen. Der Spielplatz ist parkähnlich mit älterem Gehölzbestand mit vielen heimischen Gehölzen ausgebildet, die Freiflächen sind größtenteils gärtnerisch angelegt. Die aktuelle Nutzung im Plangebiet wird durch eine gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässige Schank- und Speisewirtschaft sowie freiberufliche Tätigkeiten (z.B. Zahnarztpraxis) abgerundet.

Das Plangebiet wird umrahmt von Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie angrenzenden Waldflächen. Unmittelbare Erholungsnutzungen für die Öffentlichkeit sind im Plangebiet nur durch den Spielplatz gegeben. Die örtlichen Verkehrsflächen werden ergänzt durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereiche und Öffentliche Parkplätze.



Geltungsbereich des Bebauungsplans, Quelle: ALK

3.3.2 Schutzgebietsausweisungen

Schutzgebietsausweisungen nach EU-Richtlinien, Bundes- oder Landesnaturschutzgesetz sind im Planungsgebiet, als auch in seiner direkten Umgebung vorhanden.

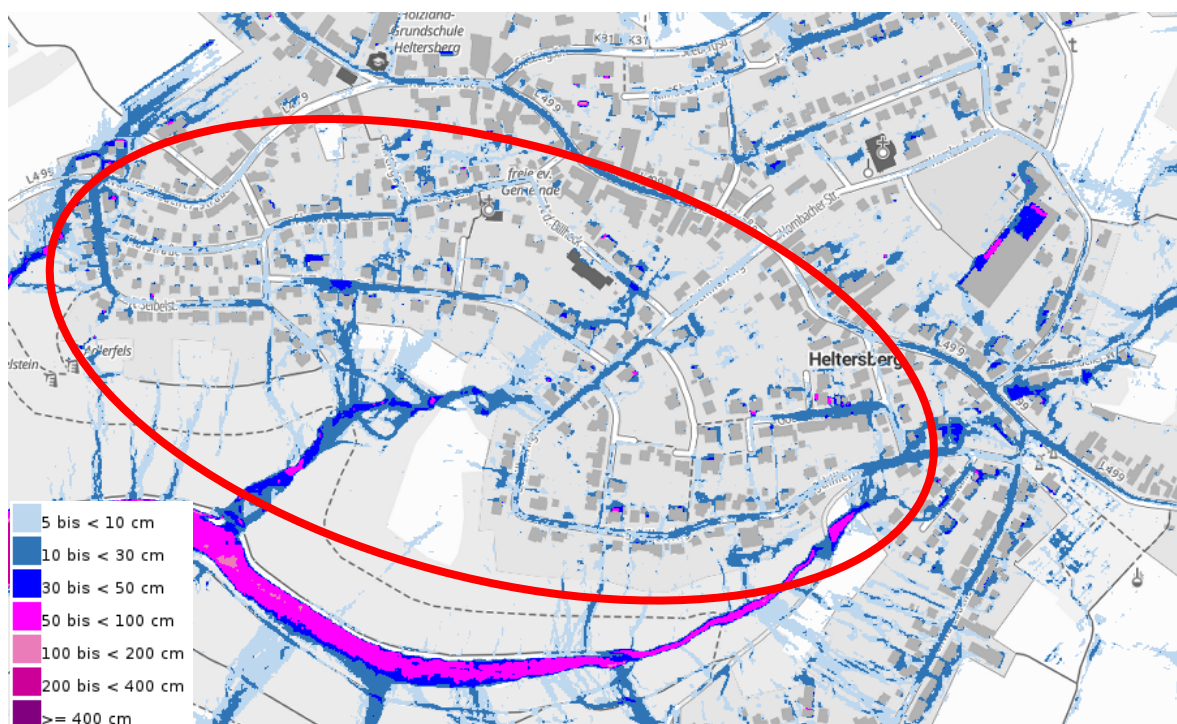
Das Plangebiet befindet sich in der Entwicklungszone (Kennung BSRZ-7000-001-138) des Biosphärenreservates Pfälzerwald-Nordvogesen. Biosphärenreservate sind nach § 25 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „einheitlich zu schützende und zu entwickelnde Gebiete“. Zur Umsetzung der verschiedenen Ziele und Funktionen sind Biosphärenreservate räumlich in drei Zonen gegliedert; Kern- und Pflegezonen werden festgelegt, alle

übrigen Gebietsanteile sind Entwicklungszonen. Letztere dienen als Wirtschafts-, Lebens-, und Erholungsraum für die Bevölkerung und sind durch nachhaltige Nutzung geprägt.

Weiterhin liegt das Plangebiet in einem gemäß § 19 LNatSchG festgelegten „Gentechnik-freien Gebiet“, in welchem die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verboten ist.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes werden Teile des Flurstück 2344/7 von einem gesetzlich geschützten Biotop überlagert. Hierbei handelt es sich um eine binsenreiche Feuchtwiesenbrache am Ortsrand von Heltersberg (EE3, Brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland; GB-6612-0219-2008).

Sonstige Schutzgebietsausweisungen (wie z.B. Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete) sind nicht vorhanden. Allerdings gehen partiell vom südlichen Rand des Plangebietes – entsprechend der Starkregenkarte Rheinland-Pfalz - hohe Gefährdungen mit Abflusskonzentrationen auf die äußeren Ränder der Ortslage in Richtung der Gewanne „Seibelstein und Wurzelfeld“ sowie „Ziegelröder“ aus. Die Gefährdung der Ortslage durch Sturzfluten wird als gering erachtet.



Wassertiefen bei Starkregenereignissen (SRI10, 4 std.).

Quelle: Wasserportal.rlp Sturzflutgefahrenkarte



Fließgeschwindigkeiten bei Starkregenereignissen (SRI10, 4 std.)

Quelle: Wasserportal.rlp Sturzflutgefahrenkarte

3.3.3 Geschützte Pflanzen

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Pflanzenarten im Plangebiet. Aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Biotopstrukturen ist das Vorkommen von geschützten Pflanzen nicht zu erwarten. Gezielte Vegetationskundliche Untersuchungen fanden daher nicht statt.

3.3.4 Geschützte Tierarten

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen ist regelmäßig eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen; der Artenschutz ist grundsätzlich im Rahmen der Abwägung als Belang im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen. Zwar erfüllen Bebauungspläne selbst keine noch keine artenschutzrechtlichen Verbote, jedoch die spätere Realisierung konkreter Vorhaben, so dass auch der Bebauungsplan aufgrund rechtlicher Hindernisse nicht vollzugsfähig sein kann.

Im Rahmen der Planaufstellung fand eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung mit Untersuchungen der öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen sowie der Baulücken statt, in der die Artengruppen Reptilien, Fledermäuse und Vögel abgehandelt wurden.

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden streng geschützte Arten erfasst:

- Reptilien: **Nachweis der Mauereidechse** (streng geschützte Art) im Bereich des Spielplatzes; es wird aufgrund der fehlenden Biotopstruktur im Plangebiet und der geringen Anzahl der Eidechsen das Vorkommen der Schlingnatter nicht vermutet
- Fledermäuse: keine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten; fehlende Strukturen wie Höhlen oder Spalten in Bäumen oder Gebäuden – Gebäudeabrisse sind



nicht vorgesehen; das Gebiet / die Teilgebiete haben als Fledermausquartiere keine besondere Bedeutung, können jedoch von planungsrelevanten Arten als Nahrungsgäste genutzt werden (Schutz der Nahrungshabitate nur wenn diese von essentieller Bedeutung für die lokale Population sind)

- Vögel: es wurden insgesamt **acht Arten** erfasst (*Amsel, Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperrling, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Rabenkrähe, Ringeltaube*). Zu den streng geschützten Arten zählen keine der vorgenannten Arten; alle anderen erfassten Vögel zählen zu den besonders geschützten Arten und in Teilen zu den Verantwortungsarten in Rheinland-Pfalz.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von definierten artenschutzrechtlichen Maßnahmen (vgl. Kapitel 2.2.2) keine Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

3.3.5 Topografie

Topografisch ist das Gebiet bezogen auf die angrenzenden Straßen und Wege als weitgehend eben zu betrachten. Das Plangebiet neigt sich in Richtung Süden; die Geländehöhe bewegt sich zwischen 405 m ü. NN. (tiefster Geländepunkt) und 435 m ü. NN. (höchster Geländepunkt).

Die Abmessungen betragen etwa 450 m von Südwest nach Nordost und 850 m quer dazu. Das Plangebiet liegt Luftlinie wenige Meter südlich von Ortskern entfernt.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen / Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

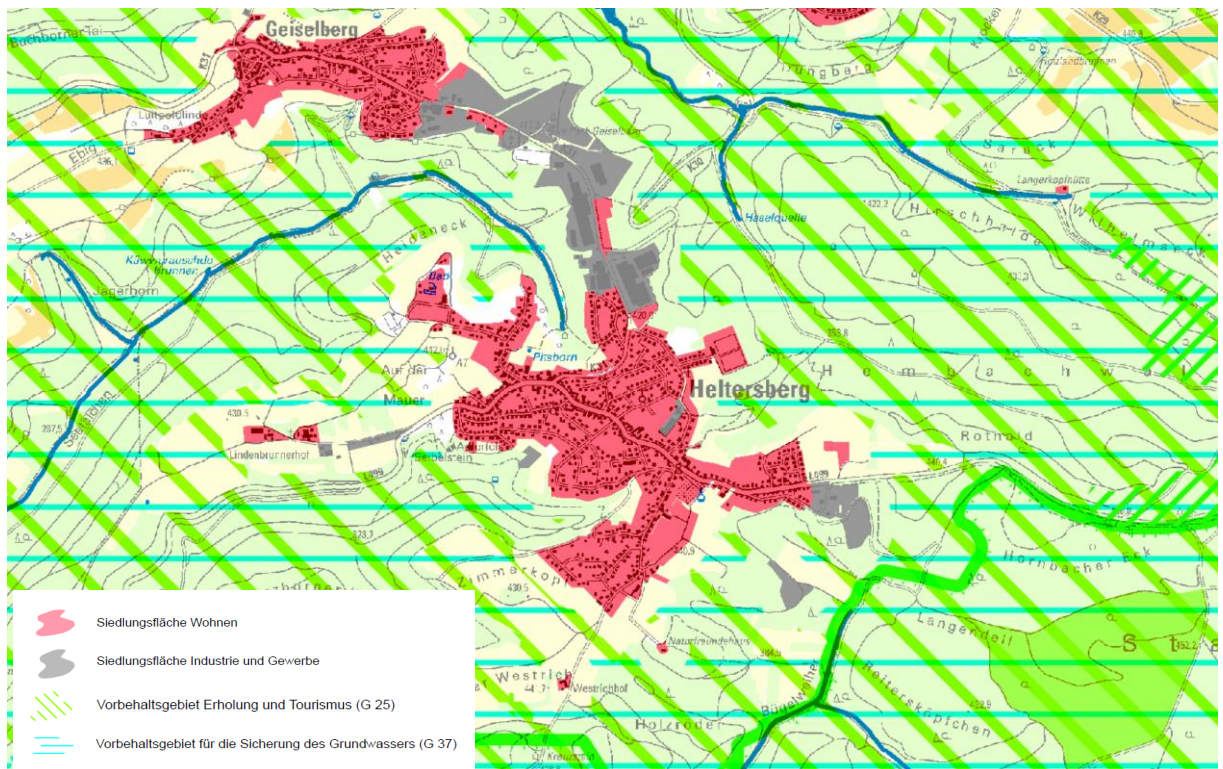
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten.

4.1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Der „Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV“ der Planungsgemeinschaft Westpfalz konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

In dem seit 05. Mai 2020 verbindlichen „Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV ist die Ortsgemeinde Heltersberg nicht im Konzept der Zentralen Orte berücksichtigt und keiner Zentralitätsstufe zugeordnet.

Regionalplanerische Vorrang- oder Vorbehaltsausweisungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gegeben.

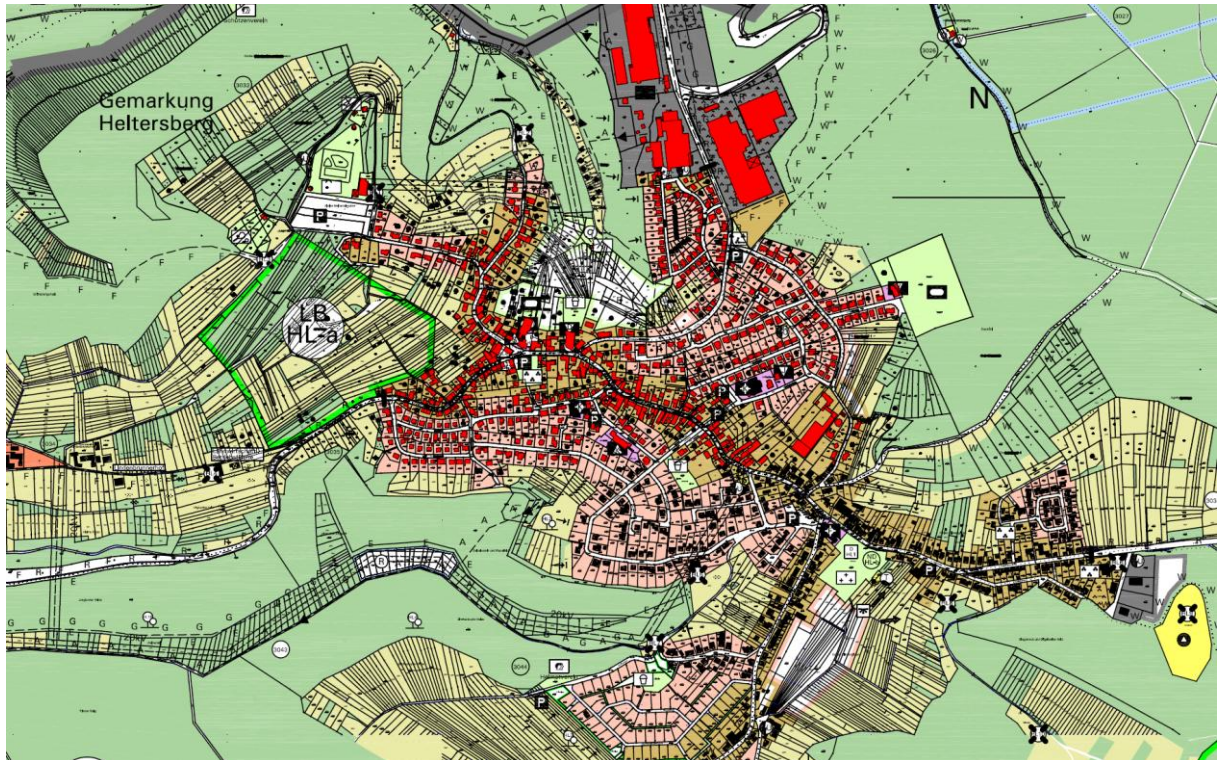


Auszug aus der Raumnutzungskarte, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV,
Quelle: Rauminformationssystem des Ministeriums des Innern und für Sport

Der Raumordnungsplan sieht eine explizite Ausweisung von Siedlungsflächen vor. Mit der Bestandsüberplanung sind die Voraussetzungen des Entwicklungsgebotes erfüllt. Die Berücksichtigung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist somit gegeben.

4.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wald Fischbach-Burgalben aus dem Jahr 2005 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils Wohnbauflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche für den kommunalen Kindergarten und eine Grünfläche als Spielplatz dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wald Fischbach-Burgalben
Quelle: Rauminformationssystem des Ministeriums des Innern und für Sport

Für die konzeptionelle Verwirklichung der Planungsüberlegungen der Ortsgemeinde Heltersberg ist keine Änderung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich erforderlich. Die geplante Art der Nutzung wird nicht verändert und nicht vergrößert.

Somit wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4.3 Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Auf der Wurzel“ und „Im Flur“ – Neufassung überlagert einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Wurzel“ und „Im Flur“ aus dem Jahr 1975, genehmigt mit Bescheid vom 07.03.1975. Der betreffende Teilbereich des Bebauungsplans wird mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans „Auf der Wurzel“ und „Im Flur“ - Neufassung durch diesen ersetzt.



5. Verkehrliche Rahmenbedingungen

5.1 Anbindung des Plangebietes

Der nördliche Teil des Plangebiets ist über die Hauptstraße / L499 sowie die Flurstraße angebunden, der östliche Teil des Plangebiets zusätzlich über die Schwarzbachstraße. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die gemeindliche Straßen Schillerring, Auf der Klink, An der Billheck, Lessingstraße, Goethestraße, Flurstraße, Gebrüder-Theysohn-Straße, Paul-Münch-Straße, Schwarzbachstraße und Erschborner Straße.

Aufgrund der Überplanung des bereits erschlossenen Plangebiets bleibt die bestehende äußere und innere Erschließung unverändert.

5.2 Verkehrsprognose

Im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplanes sollen lediglich die verbleibenden Baulücken geschlossen werden; die geplante Nutzung ist als verkehrlich verträglich einzustufen, Ausbaumaßnahmen an den Knotenpunkten sind nicht erforderlich.

5.3 ÖPNV

In der Straße „An der Billheck“ befindet sich beim Kindergarten eine Bushaltestelle sowie in der Straße „Auf der Klink“ die Bushaltestelle Heimbachstraße; beide werden von der QNV-Unternehmensgruppe im Auftrag des Verkehrsverbund Rhein-Neckar angefahren. Über die Linien 246 (Waldfischbach – Heltersberg – Geiselberg / Schmalenberg) und 170 (Kaiserslautern – Universität – Stelzenberg – Trippstadt – Heltersberg) sind die umliegenden Ortschaften und die Stadt Kaiserslautern angebunden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit über die Linie 2581 ein Anrufsammeltaxi zu nutzen.

5.4 Hinweise im Zusammenhang mit klassifizierten Straßen

Entsprechend dem Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz werden öffentliche Straßen nach ihrer Verkehrsbedeutung in Landes-, Kreis-, Gemeindestraßen und sonstige Straßen eingeteilt. Öffentliche Verkehrsflächen im Plangebiet sind ausschließlich Gemeindestraßen sowie einige sonstige Straßen.



6. Darlegung städtebaulicher Konzeption

6.1 Städtebauliche Zielvorgaben

Vorrangiges städtebauliches Ziel ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes, insbesondere unter dem Aspekt der Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Deckung des hohen Nachfrage.

In diesem Zusammenhang unterstützt die Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale maßgeblich das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung, den Bodenschutz sowie die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Des Weiteren wird der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beachtet.

Konflikte mit benachbarten Gebieten, Beeinträchtigungen von Landschaftspotenzialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert werden. Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Differenzierung der zulässigen Nutzungen im Wohngebiet zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen zur Reduzierung unvermeidlicher Eingriffe auf das notwendige Minimum (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

6.2 Bebauung des Plangebietes

Ziel des Bebauungsplanes ist vorrangig die Erhaltung und Stärkung der Wohnnutzung im Rahmen der Innenentwicklung durch Nachverdichtung und Schließung von Baulücken. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, ist es Aufgabe der Bauleitplanung, vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und fortzuentwickeln. Damit wird im Wesentlichen das Ziel verfolgt, für eine erhöhte Planungs- und Investitionssicherheit zu sorgen sowie Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung konsequent fortzuführen und Wohnstandorte zu sichern und zu bewahren.

6.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen ist durch Anschluss an die bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

Das anfallende Schmutzwasser aus den Gebäuden wird über Hausanschlussleitungen, dem in der Straße verlaufenden Schmutzwasserkanal DN 300 zugeführt und fließt in das bestehende Kanalnetz und somit zur Kläranlage.

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen. Danach soll Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen



Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Das abfließende Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen sowie der Parkplätze und Zugewegungen wird über geeignete Vorrichtungen direkt in den in der Straße verlaufenden Mischwasserkanal eingeleitet und gelangt so in das bestehende Kanalnetz.

Die Trinkwasserversorgung ist über die bestehende zentrale Wasserversorgung der Verbandsgemeindewerke Wald Fischbach-Burgalben sichergestellt.

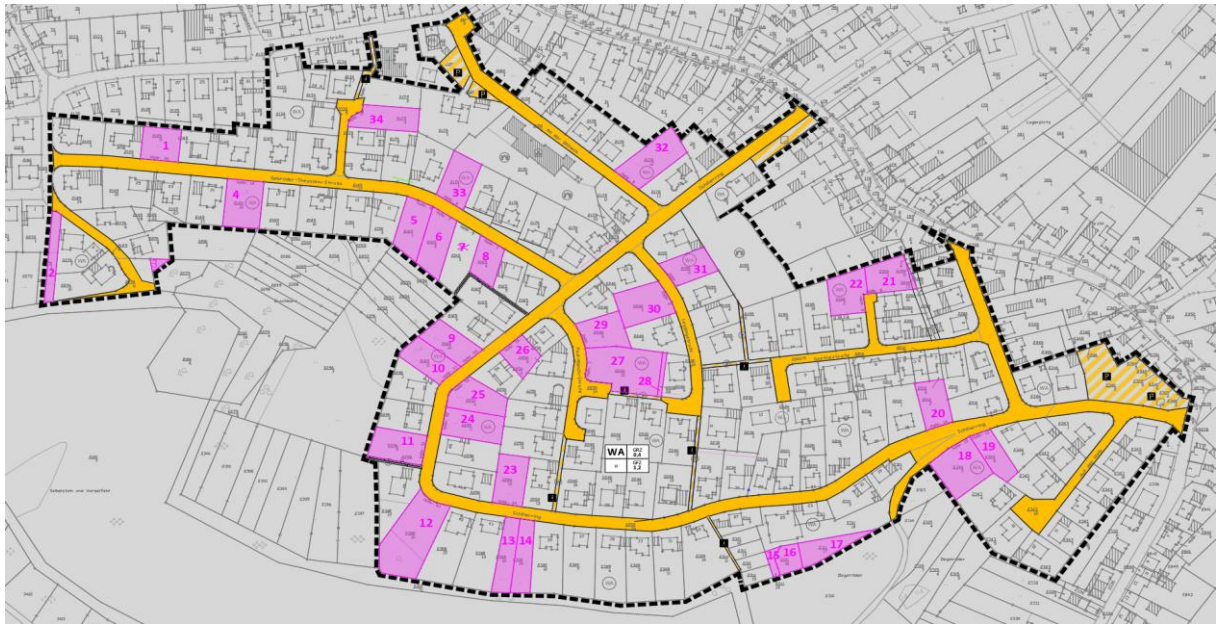
Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 02. November 1981 den Kommunen. Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen.

Für die Sicherung des Grundschutzes sind über einen Zeitraum von zwei Stunden 48 m³ Löschwasser je Stunde vorzuhalten (vgl. DVGW Arbeitsblatt W 405, Technische Regeln, Grundschutz). Die Löschwasserversorgung ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt.

6.3 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	171.516 m ²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet:	137.503 m ²	80,17 %
davon Baulücken:	24.775 m ²	18,02 %
davon Innenpotenziale	9.825 m ²	7,15 %
Gemeinbedarfsfläche:	4.028 m ²	2,35 %
Öffentliche Grünfläche / Spielplatz:	3.148 m ²	1,84 %
Fuß- und Radwege:	870 m ²	0,51 %
Öffentliche Parkplätze:	3.113 m ²	1,81 %
Öffentliche Verkehrsflächen:	22.854 m ²	13,32 %



Übersicht Baulücken innerhalb des Geltungsbereiches
Quelle: Eigene Darstellung



7. Begründung der Festsetzungen

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

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen sogenannten „qualifizierten Bebauungsplan“. Vorhaben sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der im vorherigen Kapitel beschriebenen Zielsetzungen setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt vor dem Hintergrund der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum; dieses soll die Voraussetzungen für ein attraktives Wohngebiet bieten, welches alle Anforderungen an ein ungestörtes Wohnen entsprechend der Zielsetzung des § 4 BauNVO erfüllt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen den Regelungen des § 4 BauNVO entspricht. Durch die getroffenen Modifikationen / Nutzungsausschlüsse gegenüber dem Regelungsinhalt des § 4 BauNVO wird der allgemeine Nutzungszweck des allgemeinen Wohngebiets nicht in Frage gestellt.

Zulässig sind entsprechend dem im Bebauungsplan getroffenen Regelungen im allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen und Anlagen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Folgende nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nach § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Das allgemeine Wohngebiet soll schwerpunktmäßig als Wohnquartier weiterentwickelt



werden. Es ist daher weniger für publikumsintensive mit Parkraumbedarf erzeugende Nutzungen geeignet.

Um das allgemeine Wohngebiet vor äußeren Störungen zu schützen, sollen Nutzungen, die aufgrund ihrer Betriebsstruktur einen erhöhten Kunden- und besucherverkehr erzeugen, nicht zulässig sein (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist in den städtebaulichen Zielvorstellungen begründet. Gartenbaubetriebe innerhalb des allgemeinen Wohngebietes würden aufgrund der Größenstruktur ihrer baulichen Anlagen und des damit einhergehenden Platzbedarfs der geplanten kleinteiligen Wohnbebauung widersprechen.

Gartenbaubetriebe wären zudem aus stadtgestalterischer Sicht mit dem baulichen Umfeld nicht in Einklang zu bringen, da sie typischerweise über einen großen Flächenanteil verfügen, der unbebaut ist bzw. lediglich mit niedrigen Gewächshäusern bestanden ist.

Die Ansiedlung von Tankstellen wird für das allgemeine Wohngebiet ebenfalls ausgeschlossen. Tankstellen sind aus den gleichen Gründen wie sie bei Gartenbaubetrieben bereits aufgeführt wurden nicht geeignet, da von ihnen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung ausgehen, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden erfolgen. Neben erheblichen Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase). Aus diesem Grund werden Tankstellen als unverträglich mit der geplanten Nutzung angesehen; insbesondere zum Schutz der künftigen Wohnnutzungen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen sowie durch die Festsetzung von Grundflächen- und Geschossflächenzahl gesteuert.

7.1.2.1 Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer geschossflächenzahl (GFZ) für das allgemeine Wohngebiet bewegt sich der Bebauungsplan innerhalb der von der BauNVO vorgegeben Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den planerischen Zielsetzungen der Ortsgemeinde Heltersberg zur zukünftigen baulichen Dichte des Plangebiets und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die zulässige Grundstücksausnutzung orientiert sich an der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet zu entwickeln, dessen bauliche Dichte großzügige Baufenstertiefen mit Spielraum für flexible Bebauung und Stellung der Baukörper aufweist.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, mit der eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % ermöglicht wird. Dadurch soll die weitgehende Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken ermöglicht werden.



7.1.2.2 Festsetzungen zur max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse, Anzahl der Wohneinheiten und zur Höhe baulicher Anlagen, Bezugshöhe

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt. Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und seines Umfeldes.

Im Hanggelände ist es notwendig, für die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse eine Bezugsebene im Bebauungsplan festzulegen. Die Begriffe „Gebäudehöhe“ und „Traufhöhe“ werden in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vorschriften definiert. Um eindeutige Bezugshöhen für die vorgesehenen Gebäudehöhen zu definieren, beziehen sich die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet auf das Höhenniveau der dem Baugrundstück nächstgelegenen und dieses erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, zu messen an der Straßenbegrenzungslinie. Maßgebliche Bezugshöhe ist die Oberkante Fertigausbau der nächstgelegenen, das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, zu messen:

- bei Einzelhäusern je Gebäude in der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenbegrenzung an der Straßenbegrenzungslinie und
- bei Doppelhäusern zwischen den Gebäuden an der gemeinsamen Grundstücksgrenze senkrecht zur Straßenbegrenzung an der Straßenbegrenzungslinie.

Die getroffenen Festsetzungen sollen einerseits zeitgemäße Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen befriedigen und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden kann. Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ermöglichen im bereits bestehenden baulichen Umfeld gestalterisch angemessene und ortstypische Gebäudekubaturen.

Im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe sind Staffelgeschosse (gegenüber einer zurückgesetzten Außenwand, oberste Geschosse) zugelassen. Die Festsetzung ist jedoch an die ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 LBauO geknüpft, wonach Staffelgeschosse gegenüber einer freien Außenwand des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens zwei Drittel ihrer Höhe zurückzusetzen sind.

Das Plangebiet ist durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung gekennzeichnet. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Mit der Zahl der Wohneinheiten steigt zusätzlich die Flächeninanspruchnahme zur Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen zu Lasten begrünter Freiflächen an. Mehr Funktionsfläche ist erforderlich, wodurch eine höhere Bodenversiegelung erfolgt. Um die Nutzungsdichte innerhalb des Plangebietes auch langfristig auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und somit einerseits den städtebaulich gewünschten Charakter des Wohngebietes beizubehalten und andererseits die Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließungssysteme zu sichern wird die Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte begrenzt.



7.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich an der bestehenden Bebauung; das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil durch eine offene Bauweise geprägt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt. Die so gebildeten Baufenster lassen genügend Raum für eine Bebauung. Die im Vergleich zum Bestand vergrößerten Baufenster ermöglichen eine gewisse Entfaltungsfreiheit im Rahmen der Baulückenbebauung und Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise festgelegt. Die Festlegung der abweichenden Bauweise im Sinne des offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge trägt dem Umstand Rechnung, dass im Teilbereich Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m bereits vorhanden sind und auch städtebaulich mit Wirkung für die Zukunft geplant sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind damit ausreichend für die beabsichtigten Bauformen und Nutzungen dimensioniert und gewährleisten die notwendige Flexibilität bei der Einteilung der Grundstücke.

7.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen im Wesentlichen darauf ab, eine unkontrollierte „Überbauung“ der Grundstücke zu verhindern. Dadurch soll eine der Art und Lage des Plangebietes entsprechende, angemessene Durchgrünung gewährleistet werden.

Zur Gewährleistung einer größtmöglichen Baufreiheit für Bauinteressierte sind untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

Mit der Festsetzung, dass Garagen (vollständig mit Wänden und Dach umschlossene und verschließbare Stellplätze) bzw. allseits umschlossene überdachte Stellplätze (Carports) einen Mindestabstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen, wird der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Die Einsicht in den öffentlichen Verkehrsraum wird nicht beeinträchtigt.

7.1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplan befinden sich öffentliche Verkehrsflächen, deren Lage durch die Planzeichnung festgelegt werden sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit dem Verwendungszweck „Fußgängerbereich“ und „Öffentliche Parkflächen“. Der Bebauungsplan trifft nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus. Das innere Straßensystem entspricht den Empfehlungen der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Ausgabe 2006) und sieht eine dreistufige Hierarchie der Erschließungsanlagen vor:



- Schillerring: Sammelstraße (6,0 m) mit beidseitigem Gehweg (je 1,5 m im Mittel); Ausweisung im Bestand als Tempo-30-Zone
- An der Billheck, Auf der Klink, Erschborner Straße, Gebrüder-Theysohnstraße, Goethestraße, Lessingstraße, Paul-Münch-Straße: Orts- und Stichstraßen (4,5 m) mit beidseitigem Gehweg (je 1,5 m im Mittel); Ausweisung im Bestand als Tempo-30-Zone
- Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ als Fuß- und Radwege im Bestand u.a. zur fußläufigen Anbindung und Durchgängigkeit des Plangebietes
- Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ um den Parkraumbedarf u.a. am Friedhof, den örtlichen Kirchen, dem Kindergarten und der Hauptstraße abzudecken.

Die Verkehrsflächen im Sinne von Erschließungs- oder Zufahrtsstraßen verfügen über die erforderliche Bewegungsfreiheit für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen. Stichstraßen verfügen über Wendemöglichkeiten.

7.1.6 Belange der Ver- und Entsorgung / Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen ist durch die vorhandenen Anschlüsse an die bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Im Zuge der weiteren Planung sind alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen, damit diese den Anforderungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen.

Die Müllentsorgung ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt; sämtliche Straßen sind ausreichend dimensioniert, so dass eine Anfahrts- bzw. Durchfahrtsmöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht. Bei Stichstraßen ist eine Befahrbarkeit bzw. Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge (dreiachsiges Müllfahrzeug mit Hecklader) gegeben.

Im Plangebiet sind zwei Flächen für Transformatorenstandorte sichergestellt; Schillerring gegenüber Ausfahrt Lessingstraße sowie Schillerring Hausnummer 2 in Richtung Hauptstraße. Die Flächen sind für den Versorgungsträger somit jederzeit zu Wartungszwecken o.ä. anfahrbar.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Verbandsgemeindewerke Wald Fischbach-Burgalben. Die Abwasserbeseitigung ist über den Eigenbetrieb Wasser- und Energieversorgung Verbandsgemeindewerke Wald Fischbach-Burgalben geregelt. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem.

7.1.7 Öffentliche und private Grünflächen

Zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden öffentlichen Spielplatzes wird die



Fläche zeichnerisch als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser ist als offene Parklandschaft mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und zu unterhalten. Die öffentliche Grünfläche dient neben der Erholung und dem Kinderspiel auch der Versickerung durch die belebte Bodenzone.

Die Hausgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten. Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen wird im Wesentlichen die Bestandssituation bestätigt; durch die getroffenen Regelung zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird der maximal möglichen Versiegelung Rechnung getragen. Die Zulässigkeit sonstiger Bauvorhaben bewegt sich im Rahmen der innerhalb privater Grünflächen üblicherweise zulässigen Nutzungen. Es wird also kein neues Baurecht geschaffen, vielmehr bleibt die bisherige Rechtslage unverändert bestehen.

7.1.8 Belange von Natur und Landschaft / Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB)

Die gestattete bauliche Inanspruchnahme von Flächen führt unvermeidlich zu Umweltauswirkungen. Da es sich bei der vorliegenden Plangebietsfläche um einen bereits baurechtlich geregelten Bereich (Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Wurzel“ und „Im Flur“ aus dem Jahr 1975) handelt, ist für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung die derzeit rechtlich zulässige Nutzung als Status quo anzusetzen.

Durch die Umsetzung der Planung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt; es sind daher auch keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es kleinklimatisch zu einer Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur und zu einer zusätzlichen Aufheizung der Luft. Die Windgeschwindigkeiten der bodennahen Luftschichten nimmt ab. Diese kleinräumigen Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen und treten nur lokal auf.

Die wesentlichen Eingriffe des Bebauungsplans erfolgen durch den Verlust von Siedlungsgehölzen sowie Ruderal- und Grünflächen und der damit einhergehenden Veränderung des Ortsbildes.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Umweltberichts, der als selbständiger Teil der Begründung beigefügt ist. Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen sieht der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen vor. Die Maßnahmen umfassen:

- Artenschutzrechtliche Maßnahmen: zeitliche Beschränkung der Rodungsmaßnahmen und Baufeldfreimachung und den Verzicht auf die Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen in sensiblen Bereichen
- Landespflegerische Maßnahmen: Erhalt bestehender Gehölzstrukturen und Grünflächen auf dem öffentlichen Spielplatz



Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für Pflanzbindungen (qualitative und quantitative Vorgaben) und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen ein gewisses gestalterisch und ökologisch wirksames Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sichern und baulichen Anlagen adäquate Grünelemente zuordnen. Die Vorgaben sollen darüber hinaus generell zur Verbesserung der Biotop-, Boden-, Wasser-, Klima- und Landschafts-/Ortsbildfunktion beitragen und die vorhandenen Eingriffe in die Natur und Landschaft mindern.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die Eingriffe infolge der vorliegenden Neufassung der Bebauungsplanung nicht auszugleichen sind, da diese bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren und mit der Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen die Eingriffe soweit wie möglich gemindert und vermieden werden. Die Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB können somit als planerisch bewältigt betrachtet werden.

7.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit den zeichnerisch und textlich festgesetzten Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ortsgemeinde wird die Zuwegung zu den Hinterliegergrundstücken bzw. öffentlichen Grundstücken sichergestellt.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebietes zu machen. Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Insbesondere wurde dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

7.2.1 Dachgestaltung

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachform und -neigung ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die künftigen Nutzer und der Bevölkerung allgemein.

Mit der Beschränkung auf Flachdächer und geneigte Dächer als Pultdächer, Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 38° soll ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild in Anlehnung an die bereits bebauten Bereiche erreicht werden. Die Festsetzung, wonach Doppelhäuser mit einheitlich gleicher Dachform und -neigung zu errichten sind, dient dem gleichen Zweck.

Dachformen und -neigungen für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, untergeordnete Anbauten, überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO werden nicht festgesetzt; diese spielen eine eher untergeordnete Rolle und dienen dem Gestaltungsspielraum.



7.2.2 Einfriedungen

Der Begriff Einfriedungen umfasst sowohl offene Zäune als auch massive Mauern und Hecken. Offene Einfriedungen sind z.B. Weide- oder Maschendrahtzäune; diese müssen durchsichtig sein und dürfen nicht wie eine geschlossene Wand wirken.

Die Regelung der Gestaltung von Grundstückseinfriedungen im allgemeinen Wohngebiet erscheint geboten, um ein möglichst homogenes und naturnahes Erscheinungsbild zu gewährleisten. Darüber hinaus hat sich in der Praxis gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhe von Zäunen und Hecken zweckmäßig sind. Durch die getroffenen Festsetzungen sollen überdimensionierte Einfriedungen zwischen Baugrundstücken und dem Straßenraum vermeiden werden.

7.2.3 Stützmauern

Die Errichtung von grenzständigen Stützmauern in hängiger Lage insbesondere zum öffentlichen Verkehrsraum (Straßenraum) sollen ermöglicht werden um eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücksfreiflächen zu ermöglichen und nachbarliche Belange an den Grundstücksgrenzen ausreichend zu sichern. Von einzelfallbezogenen Regelungen wird zugunsten einer einheitlichen und transparenten Regelung für das gesamte Plangebiet Abstand genommen.

7.2.4 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich in Rheinland-Pfalz nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen: Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Gemäß der Anlage sind für Einfamilienhäuser ein bis zwei Stellplätze je Wohneinheit erforderlich, für Mehrfamilienhäuser ein bis eineinhalb Stellplätze je Wohneinheit notwendig. Damit die Fahrzeuge nicht die öffentlichen Verkehrsflächen belasten, ist im Rahmen der Baugenehmigungen für das Vorhaben nachzuweisen, dass dieser obere Wert in der Gesamteinheit eingehalten wird. Eine ausreichende Stellplatzanzahl ist damit sichergestellt.

Für sonstige zulässige Nutzungen werden zur Sicherstellung einer ausreichenden Stellplatzanzahl die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2020 angeführten Richtzahlen (Untergrenzen) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgelegt.

7.2.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten, Stellplätze und Hofflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht den geltenden wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen und trägt zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser bei. Zugleich ist sie hydrologisch wirksam und vermindert das erforderliche Niederschlagswasser-Retentionsvolumen auf den privaten Grundstücken.

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf bebauten Grundstücken tragen zu einer angemessenen Durchgrünung der



Baugrundstücke bei.

7.2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der topographischen Lage des Baugebietes sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am tiefsten Punkt der Abgrabung, zulässig. Auffüllungen sind ebenfalls bis maximal 2,0 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt der Auffüllung zulässig.

7.2.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen ist ihrem Wesen nach darauf gerichtet, die Aufmerksamkeit auf sich zu lenken. Dies bedeutet zugleich eine Ablenkung vom Verkehrsgeschehen. Die Werbung darf nur am „Ort der Leistung“ (Betriebsstätte) angebracht sein. Dies dient dazu, Fremdwerbung (Werbung für Produkte/Dienstleistungen, die nicht am Ort erworben werden) zu beschränken und das Ortsbild zu schützen.



Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

1. Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält gemäß Anlage 1 zum BauGB Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden, Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen, sowie Ausführungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Im Sinne einer baurechtlich beabsichtigten Abschichtung soll sich die Umweltprüfung nur auf das beziehen, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans

Die Ortsgemeinde Heltersberg hat sich dazu entschlossen nach mehreren Jahrzehnten der Erstaufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Wurzel“ und „Im Flur“ eine Überplanung und Neufassung des Plangebietes zuzulassen, da die Wohnbaulandnachfrage in Heltersberg nach wie vor ungebrochen hoch ist. Ziel ist eine Vereinfachung des Bebauungsplanes ohne Verluste städtebaulicher Qualität der Wohngebiete vor dem Hintergrund moderner Festsetzungen. Ziel des Bebauungsplanes ist es mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und im Zusammenhang mit wenigen, sinnfälligen und eindeutigen Festsetzungen zukünftige Bauvorhaben insbesondere zur Schließung von Baulücken zu ermöglichen.

1.2 Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Durch Fachgesetze und weitere Normen sind für die einzelnen Schutzgüter vorgegebene allgemeine Vorgaben und Ziele formuliert. Diese sind in der Prüfung der Schutzgüter zu berücksichtigen.

1.2.1 Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Für die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsschutz und Ortsgestalt, Kultur- und sonstige Sachgüter werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG nicht zu berücksichtigen; ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Eine Bauleitplanung, die bereits vorhandenes Baurecht nach § 30 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung überplant, führt damit zu keiner Ausgleichspflicht. In diesem Zusammenhang wird auf die BauNVO von 1968 verwiesen, welche zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplan die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht auf die Grundflächen mit angerechnet hat. Damit entspricht die in der Neufassung festgesetzte Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundflächen



um bis zu 50 v.H. keiner weiteren Versiegelung.

Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus:

- **§ 1 Abs. 5 BauGB:** Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- **§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:** Danach sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Hierzu gehören insbesondere:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a – d,
 - j) unbeschadet des § 50 Satz des BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.
- **§ 1a BauGB:** Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
Gemäß **§ 1 a Abs. 2 BauGB** soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Weiterhin sind gemäß **§ 1a Abs. 3 BauGB** die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ferner sind gemäß **§ 1a Abs. 4 BauGB** die Vorschriften des BNatSchG über die Zulässigkeit und Durchführung von Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahmen der Kommission anzuwenden, soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000-Gebiet) in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck



maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann. Gemäß **§ 1a Abs. 5 BauGB** ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klima-wandel dienen, Rechnung zu tragen.

1.2.2 Ziele aus einschlägigen Fachplänen

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV:

Mit der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung.

Umweltrelevante Zielsetzungen und Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Flächennutzungsplan:

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Heltersberg stellt für den Geltungsbereich Wohnbauflächen dar, der Kindergarten wird als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und der Spielplatz als öffentliche Grünfläche. Für die Verwirklichung der Planungsüberlegungen der Ortsgemeinde Heltersberg sind keine Änderungen der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Änderungen bestehender Rechtsverhältnisse:

Der Bebauungsplan „Auf der Wurzel“ und „Im Flur“ – Neufassung überlagert den Bebauungsplan „Auf der Wurzel“ und „Im Flur“ aus dem Jahr 1975 sowie den Änderungsplan II zum Teilbebauungsplan „Auf der Wurzel“ und „Im Flur“ aus dem Jahr 1990.

Die betreffenden Bereiche der Bebauungspläne werden mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes „Auf der Wurzel“ und „Im Flur“ – Neufassung durch diesen ersetzt.



2. Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen hat unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Schutzzwecks, der Erhaltung bzw. der Weiterentwicklung zu erfolgen.

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Im Folgenden wird der vorgefundene Umweltzustand des Plangebietes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a-d BauGB beschrieben. Daraus lassen sich besondere Empfindlichkeiten gegenüber der Bauleitplanung herausstellen und Hinweise zur Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen ableiten. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter betrachtet und bewertet.

2.1.1 Tiere und Pflanzen / Biodiversität

Das Plangebiet liegt im Siedlungsraum, ist überwiegend durch die Siedlungsflächen geprägt und ist Beunruhigungen und Emissionen aus der bestehenden Nutzung ausgesetzt. Somit stellt es keinen bedeutenden Lebensraum für geschützte Tierarten dar. Es ist lediglich mit dem Vorhandensein häufig vorkommender Arten zu rechnen. Für die Artengruppen der Reptilien, Säugetiere (u.a. Fledermäuse), Vögel und sonstige Arten wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Der derzeitige Bestand wird durch die Teilbereiche Wohnbauflächen mit gärtnerisch angelegten Grünflächen und den Baulücken bestimmt.

2.1.2 Arten- und Biotopschutz

Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Rheinland-Pfalz (BSRZ-7001-001-138). Die Entwicklungszone umfasst den Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung und stellt den wirtschaftenden Menschen in den Vordergrund. In diesen Bereichen soll vor allem durch umwelt- und ressourcenschonende Arbeitsweisen die Wertschöpfung der Region gesteigert werden. Exemplarisch möchte man so eine nachhaltige Entwicklung im Einklang von Mensch und Natur fördern.

Schutzgebietsausweisungen nach EU-Richtlinien, Bundesnaturschutzgesetz oder Landesnaturschutzgesetz sind weder im Plangebiet, noch in seiner direkten Umgebung vorhanden.

Geschützte Pflanzen:

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Pflanzenarten im Plangebiet. Aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Biotopstrukturen ist das Vorkommen von geschützten Pflanzen nicht zu erwarten. Gezielte vegetationskundliche Untersuchungen fanden daher nicht statt.

Geschützte Tierarten:

Es fand eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung (2023) statt, in der die Artengruppen Reptilien, Säugetiere (u.a. Fledermäuse), Vögel und Sonstige abgehandelt wurden.



Im Rahmen der Bestandsaufnahmen am 17.03.2023, 21.03.2023 und 12.06.2023 wurden streng geschützte Arten erfasst:

- **Reptilien:** Nachweis der Mauereidechse (streng geschützte Art) im Bereich des Spielplatzes; es wird aufgrund der fehlenden Biotopstruktur im Plangebiet und der geringen Anzahl der Zauneidechsen das Vorkommen der Schlingnatter nicht vermutet
- **Fledermäuse:** keine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten; fehlende Strukturen wie Höhlen oder Spalten in Bäumen oder Gebäuden – Gebäudeabrisse sind nicht vorgesehen; das Gebiet / die Teilgebiete haben als Fledermausquartiere keine besondere Bedeutung, können jedoch von planungsrelevanten Arten als Nahrungsgäste genutzt werden (Schutz der Nahrungshabitate nur wenn diese von essentieller Bedeutung für die lokale Population sind)
- **Vögel:** es wurden insgesamt acht Arten erfasst (*Amsel, Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Rabenkrähe, Ringeltaube*). Zu den streng geschützten Arten zählen keine der vorgenannten Arten; alle anderen erfassten Vögel zählen zu den besonders geschützten Arten.
- **Sonstige:** kein Nachweis von streng geschützten Arten sowie kein Nachweis national besonders geschützter Arten

2.1.3 Geologie, Boden / Fläche und Relief

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit „Zweibrücker Westrich“ (Haupteinheit 180), im östlichen Teil des „Östlichen Westrichrandes“ (Landschaftseinheit 180.1) im „Moosalbtalgebiet“ (Untereinheit 180.10).

Der Landschaftsraum ist demnach geprägt durch landwirtschaftlich genutzte und waldbedeckte Talauen mit Siedlungsbereichen, klassifizierten Straßen und bewaldeten Hängen. Der Landschaftsraum wird vom Buntsandstein bestimmt; im Bereich des Plangebiets stehen aufgrund der Versiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen zum großen Teil keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr an. Das Plangebiet selbst befindet sich ausschließlich im Siedlungsbereich. Das Geländeniveau des Plangebietes ist nach Süden hin abfallend.

2.1.4 Altablagerungen

Im Plangebiet ist eine Altablagerung im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 1 BBodSchG mit der Reg.Nr. 340 06 015 - 205 erfasst. Diese wurde nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen. Hierbei handelt es sich im Zuge der Erfassungsbewertung um eine als nicht altlastenverdächtig eingestufte Fläche. Laut Erhebungsdaten besteht das Auffüllinventar lediglich aus Bauschutt und Erdaushub, ein Verdacht von Mitablagerung von Siedlungsabfällen besteht nicht. Die Einstufung ist u.a. abhängig von maßgebender Nutzung, der tatsächlich bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung i.S.v. § 4 Abs. 4 BBodSchG. Ändert sich diese, führt dies in der Regel zu einer Neubewertung. Zur besseren Ausnutzung des betroffenen Grundstückes (FSt.Nr. alt: 2311/10, FSt.Nrn. neu: 2311/12 bis 2311/19) wurde 2001 eine vereinfachte Änderung beschlossen und die bebaubare Fläche erweitert. Sofern eine Bebauung (auch genehmigungsfreie Bauvorhaben außerhalb der Baugrenzen) durch die Eigentümer beabsichtigt wird, ist eine Gefährdungsabschätzung über eine umwelt-



technische Erkundung durch ein Fachbüro durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird auf § 62 Abs. 3 LBauO Rheinland-Pfalz hingewiesen.

Weitere Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet oder dem näheren Umfeld nicht bekannt; im Altlasten-/Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz sind ebenfalls keine erfasst.

2.1.5 Wasserwirtschaft / -haushalt

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hang- oder Schichtenwasser.

Stille Oberflächengewässer oder permanent wasserführende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete im Untersuchungsraum vorhanden.

2.1.6 Luft / Klima

Die Mittelgebirgslandschaft Pfälzerwald prägt die Region; sie ist für ihre Artenvielfalt bekannt, schützt Böden und sorgt für saubere Luft. Zur Klimaanpassung sind grüne Freiflächen bedeutend als Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen. Kaltluft entsteht nachts über natürlichen bzw. naturnahen Oberflächen durch Abstrahlung vor Wärme. Die Abkühlung der Oberfläche erfasst auch die bodennahe Luftschicht. Dieser Prozess ist über Flächen mit niedriger Vegetation am effektivsten (z.B. über Grün-, Acker-, Brach- und Gartenland). Wald trägt vor allem aufgrund seines Volumens zur Kaltluftmenge und zur Frischluftentstehung bei. Bebaute bzw. versiegelte Flächen besitzen aufgrund ihres hohen Wärmespeichervermögens nur ein sehr geringes bis gar kein Kaltluftproduktionsvermögen.

Klima:

Die Jahresmitteltemperatur liegt im Gebiet bei 14 °C und der mittlere Jahresniederschlag bei 499 - 510 mm. Die vorhandenen Baulücken stellen lokale Kaltluftentstehungsgebiete dar, welche in direktem räumlichen Bezug zu Siedlung stehen und für den lokalen Luftaustausch von Bedeutung sind. Durch grünordnerische Festsetzungen und die offene Bauweise bleiben die Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete weitgehend erhalten.

Luft:

Vorbelastungen bestehen durch die Verkehrsflächen (An der Billheck, Auf der Klink, Erschborner Straße, Flurstraße, Gebrüder-Theysohn-Straße, Goethestraße, Kirchgasse, Lessingstraße, Paul-Münch-Straße und Schillerring). Grünstrukturen haben eine positive Wirkung auf die Luftreinheit. Diese werden bestmöglich erhalten bzw. ergänzt.

Baubedingt ist mit Emissionen durch den Baustellenverkehr zu rechnen.

Betriebsbedingte Emissionen resultieren in erster Linie von Heizemissionen und dem An- und Abfahrtsverkehr. Da es sich hauptsächlich um die Schließung von Baulücken handelt, erhöhen sich die Emissionen nicht relevant.



2.1.7 Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Die Topografie im Plangebiet ist mäßig bewegt und bezogen auf die angrenzenden Straßen und Wege als weitgehend eben zu betrachten. Die Bebauung setzt sich aus einzelnen historischen Gebäuden sowie aus Neubauten mehrerer Dekaden zusammen. Baulücken in Form von Grünflächen und Privatgärten lockern das Ortsbild auf und durchgrünen den Ort. Unmittelbare Erholungsnutzungen für die Öffentlichkeit sind im Plangebiet nur auf dem Spielplatz gegeben.

2.1.8 Mensch

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt hauptsächlich einer wohnbaulichen Nutzung; da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet an die Funktionen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung geknüpft sind, sind insbesondere die Wirkfaktoren Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie Bodenbelastungen zu betrachten.

Lärm:

Neben den Anliegerstraßen kommt es im „Schillerring“ als Verbindungsstraße (Sammelstraße gem. RAST 06) ebenfalls zu mäßig laufenden Verkehr. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches „An der Billheck“ befindet sich ein Kindergarten. Aufgrund der bestehenden Bebauung und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen kommt es zu einer Vorbelastung durch Verkehrslärm.

Emissionen:

Durch Nachverdichtung kommt es geringfügig zu weiteren Emissionen durch zusätzlichen Verkehr und Heizemissionen. Während der Bauphasen kann es zu Staubemissionen kommen.

2.1.9 Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer wird im Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Behördenbeteiligung beteiligt. Die Hinweise der GDKE zur Verpflichtung ausführender Baufirmen zur Anzeige des Baubeginns, den Hinweisen zur Bestimmung des Denkmal- und Pflegegesetzes, der Meldepflicht von Fundstellen und Kleindenkmälern sind im Kapitel Hinweise aufzunehmen. Die bestehenden Verkehrsflächen bleiben erhalten; negative Auswirkungen auf die bestehende Infrastruktur sind nicht zu erwarten.

2.1.10 Wechselwirkungen

Wirkungspfad Boden-Pflanzen-Klima:

Mit der Bodenversiegelung gehen Vegetationsbestände mit klimatischer Funktion verloren. Durch die Bebauung des Gebiets wird die Wirkungskette Boden-Vegetation-Lokalklima



unterbrochen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Klima der wohnbaulichen Nutzung werden jedoch nicht erwartet.

Wirkungspfad Boden-Wasser:

Für den Grundwasserhaushalt und auf den oberflächennahen Gewässerhaushalt ergeben sich bei Umsetzung der Maßnahmen für den Boden- und Grundwasserschutz keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Wirkungspfad Pflanzen-Tiere-Biologische Vielfalt:

Mit dem Wegfall eines Teils der bestehenden Gehölze, Gebüsche und ruderaler Flächen gehen mögliche Habitate für Vögel und Eidechsen verloren. Ein wesentlicher Biodiversitätsverlust auf kommunaler oder darüberhinausgehender Ebene ist jedoch nicht zu erwarten, da in der Umgebung geeignete Habitate vorhanden und erreichbar sind.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a-d BauGB werden nachfolgend die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes dargestellt und bewertet.

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung

Mit Durchführung der Planung sind folgende Wirkfaktoren zu erwarten:

Baubedingte Wirkungen:

- Verlust von Habitatstrukturen,
- Visuelle Störwirkungen,
- Beeinträchtigung / Zerstörung von Böden durch Versiegelung und Bodenverdichtung,
- Potentielle Gefährdung des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser,
- Lärm- und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase

Anlagebedingte Wirkungen:

- Veränderung des Ortsbildes,
- Beschattung von derzeit vollsonnigen Baulücken

Betriebsbedingte Wirkungen:

- Zunahme von Lärm- und Abgasemissionen durch Straßenverkehr,
- Zunahme von Störwirkungen

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter stellen sich wie folgt dar:

Tiere und Pflanzen:

Die artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von definierten Maßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung) keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Während der Bauphasen kommt es temporär zu Störungen durch Lärm, Erschütterungen und optischen Reizen. Individuen können in angrenzende Habitate ausweichen. Für Arten, die im Baufeld geeignete Habitate vorfinden,



besteht ein baubedingtes Tötungsrisiko insbesondere für wenig mobile Tierarten oder wenig mobile Entwicklungsformen (z.B. Eier, Gelege, nicht flügge Jungvögel, etc.). Zur Vermeidung müssen im Rahmen der Genehmigungsplanung gegebenenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

Arten- und Biotopschutz:

Im Zuge der Baulückenschließung werden Flächen von naturschutzfachlich geringer bis mittlerer Bedeutung überbaut bzw. versiegelt. Auf den Flächen von geringer Bedeutung wird sich der Strukturreichtum durch die Anlage von Hausgärten und der Pflanzung von Einzelbäumen erhöhen. Mit der Realisierung des Vorhabens gehen keine naturschutzfachlich hochwertigen Lebensräume verloren. In Schutzgebiete, amtlich kartierte oder faktische Biotope wird nicht eingegriffen. Da es sich um eine Bebauungsplanänderung innerorts handelt, bestehen bereits Barrierewirkungen beispielsweise durch Straßen oder Einfriedungen. Auswirkungen auf Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Boden / Fläche:

Durch die Umsetzung der Planung kommt es in Folge von Versiegelung bzw. Überbauung zum Verlust lokaler Schutzgutfunktionen (z.B. Lebensraumbedingungen für Flora und Fauna). Demgegenüber können sich auf den Freiflächen (Hausgärten) die Bodenfunktionen wieder regenerieren. Es sind keine seltenen Bodenarten betroffen. Um Bodenerosionen zu vermeiden sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m, an der den Erschließungsstraßen zugewandten Grundstücksgrenzen, zugelassen.

Neben dem Schutzgut Boden ist auch die Fläche ein Schutzgut im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sowie § 2 UVPG. Unter Flächennutzung ist die Art der Inanspruchnahme von Teilen der festen Erdoberfläche durch den Menschen unter dem Nutzungsaspekt zu verstehen. Der Indikator „Freiraum“ ermöglicht diesbezüglich eine Einschätzung der Ausstattung des Gebietes. Innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits etwa 15,00 von 17,25 ha überbaut.

Ortsbildprägende Grünflächen werden durch die Planung gesichert; durch die Ausweisung von Bauflächen innerhalb des Ortes werden Baulücken geschlossen. Dies verhindert eine weitere Flächeninanspruchnahme außerhalb der Ortschaft. Die Siedlungsentwicklung innerhalb von Orten entspricht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (Z 31 Innenentwicklung vor Außenentwicklung) sowie des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz IV. Das Schutzgut Fläche spiegelt sich auch in den Ergebnissen der anderen zu betrachtenden Schutzgüter wieder, da auch hier die Flächeninanspruchnahme die Grundlage für die Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen darstellt.

Wasser / Wasserhaushalt:

Aufgrund der geringen Neuversiegelung des Bodens infolge der Eingriffe in den Boden und dessen Schutzgutfunktion verändert sich der lokale, anthropogen geprägte Wasserhaushalt minimal; kommt es zu keiner erheblichen Erhöhung des Oberflächenabflusses und zu keiner erheblichen Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch zusätzliche Überbauung. Eine besondere Gefährdung des Grundwassers ist nicht zu erkennen.



Die Trinkwasserversorgung ist über das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über bestehende Anschlüsse an die Kläranlage Waldfischbach-Burgalben.

Luft / Klima:

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es kleinklimatisch zu einer Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur und zu einer zusätzlichen Aufheizung der Luft. Die Windgeschwindigkeit der bodennahen Luftschichten nimmt geringfügig ab. Diese kleinräumigen Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen und treten nur lokal auf.

Orts- und Landschaftsbild / Erholung:

Da es sich bei der Planung maßgeblich um eine Schließung von Baulücken innerorts handelt, wird das Ortsbild insgesamt nicht beeinträchtigt. Die Planung orientiert sich am Bestand und greift den Charakter der Ortschaft auf. Dies stellen Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Höhenentwicklung und Gestaltung sicher. Durch Festsetzung der unterirdischen Anlage von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bebauungsplan werden erhebliche Beeinträchtigungen im Orts- und Landschaftsbild vermieden.

Mensch:

Lärmemissionen; da es sich um einen Baulückenschluss im Sinne einer Nachverdichtung handelt, wird es zu einer geringfügig erhöhten Lärmbelastung durch Verkehr kommen. Während der Bauphasen kann es temporär zu Beeinträchtigungen durch Lärm kommen.

Natürliche und künstliche Beleuchtung; aufgrund der Schließung der Baulücken erhöht sich mit Umsetzung der Planung die Verschattung des Geltungsbereichs durch Gebäude und Gehölzpflanzungen. Straßenbeleuchtung ist ausreichend vorhanden.

Abfallwirtschaft; durch die Schließung der Baulücken fällt geringfügig vermehrt privater Hausmüll an. Die Entsorgung ist gesichert.

Erholung; durch Festsetzungen im Bebauungsplan werden ortsbildprägende Grünflächen, die zur Naherholung dienen, gesichert. Die Hausgärten dienen der privaten Erholung, Erholungsgebiete und Grünflächen außerhalb des Geltungsbereiches werden nicht in Anspruch genommen. Somit kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erholungsnutzung.

Kultur- und Sachgüter:

Es sind zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Im Plangebiet bzw. angrenzend befinden sich bestehende Leitungen unterschiedlicher Versorger. Die vorhandenen Leitungen müssen in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Eine Neuplanung von der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen und Kanälen wird nicht erforderlich.



2.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die bauliche Inanspruchnahme vom Flächen führt unvermeidlich zu Umweltauswirkungen; da es sich bei der vorliegenden Plangebietsfläche um einen baurechtlich geregelten Bereich (Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Wurzel“ und „Im Flur“ aus dem Jahr 1975) handelt, ist für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung die derzeit rechtlich zulässige Nutzung als Status Quo anzusetzen.

Nach Umsetzung der Planung ist von einem maximal zulässigen Versiegelungsgrad von etwa 60 % des Plangebietes auszugehen.

Die wesentlichen Eingriffe des vorliegenden Bebauungsplans erfolgen durch den Verlust an Siedlungsgehölzen, Ruderal- und Grünflächen der Baulücken und der damit einhergehenden Veränderung des Ortsbildes.

Zur Vermeidung und Minderung erheblich nachteiliger Auswirkungen sieht der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen vor. Die festgesetzten Maßnahmen sind mitunter multifunktional angelegt; folgende Maßnahmen wurden getroffen:

Artenschutzrechtliche Maßnahmen:

- **Zeitliche Beschränkung der Rodungsmaßnahmen und Baufeldfreimachung**
Um eine Zerstörung von Vogeleiern oder -nestern und eine Gefährdung von Jungvögeln zu vermeiden sowie Störwirkungen während der Brutzeit zu mindern, sind Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten (ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar) auszuführen. Hierdurch wird verhindert, dass Vögel oder deren Eier beschädigt, verletzt oder getötet werden.
- **Verzicht von Baustelleneinrichtungen auf Grün- und Freiflächen**
Baustelleneinrichtungsflächen sollten auf bereits versiegelten Flächen angelegt werden, dies verhindert eine Bodenverdichtung durch schwere Baumaschinen und Stoffeinträge in den Boden
- **Umweltbaubegleitung**
Es wird vorgeschlagen, die Umsetzung der Maßnahmen durch ökologisch geschultes und faunistisch versiertes Fachpersonal zu begleiten. Es wird dringend empfohlen, die Umweltbaubegleitung bereits im Vorfeld der geplanten Maßnahmen in die Planung einzubeziehen.

Landespflegerische Maßnahmen:

- **Erhalt der natürlichen Ausstattung auf dem öffentlichen Spielplatz**
- **Erhalt der Bäume in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

2.2.3 Hinweise und Empfehlungen zu weiteren Maßnahmen

Des Weiteren sind als unverbindliche Hinweise zu den Textfestsetzungen weitere Empfehlungen und Hinweise abgedruckt.



Abbruch von Gebäuden:

Analog zur Fällung von Gehölzen sollte der Abriss von Gebäuden zur Vermeidung der Tötungsverbotstatbestände von Vögeln und Fledermäusen nur außerhalb der Vegetationsperiode bzw. der Aktivitätszeit durchgeführt werden. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraums stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Grüngestaltung und Grenzabstände:

Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten.

2.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan entspricht den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans; zudem wird das Plangebiet bereits seit längerer Zeit baulich genutzt und ist in großen Teilen anthropogen überformt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Status Quo beibehalten werden.

Durch die Überplanung und Neuabgrenzung des Plangebietes entstehen Potenziale für eine positive (und moderne) städtebauliche Entwicklung. Die städtebauliche Nachverdichtung entspricht dem im BauGB niedergelegten Leitbild der flächensparenden Siedlungsentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der Bedarf an peripheren Siedlungsentwicklungen wird durch die Entwicklung gemindert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele kommen daher nicht in Betracht.



3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbalargumentativ und Berücksichtigung eigener Bestandsaufnahmen. Die Auswertung der datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgte nach einschlägiger Fachliteratur. Die Erhebung noch genauerer hätte im Hinblick auf die zu ergreifenden Maßnahmen keine weitere zusätzliche Erkenntnisse erwarten lassen.

Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben traten bislang nicht auf. Bestandsaufnahmen wurden aufgrund fehlender Betretungsrechte der Privatgrundstücke vom öffentlichen Straßenraum aus durchgeführt.

Festzustellen ist, dass sonstige, weiter ins Detail gehende qualifizierende und quantifizierende Beschreibungen zu den Schutzgütern sowohl im Zustand des Status Quo als auch für den Prognosezeitpunkt die vorstehenden Ergebnisse nicht verändert hätten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB hat die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und sich entsprechend die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Allerdings ist diesbezüglich auszuführen, dass bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert wurden und dass hinsichtlich der meisten Umweltauswirkungen wohl kaum Abweichungen von den Prognosen des Umweltberichts zu erwarten sind (z.B. Flächenverbrauch, Verlust an Vegetationsstrukturen).

Bezüglich der durch die privaten Bauverantwortlichen herzustellenden Maßnahmen erfolgt zunächst eine Überprüfung auf Ebene der Baugenehmigung, die Umsetzung wird im Rahmen der Baukontrolle überprüft.

Um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, sind Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angehalten die Ortsgemeinde zu unterrichten, sofern den nach ihnen vorliegenden Erkenntnis von der Durchführung der Baumaßnahmen unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen.



3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes im Süden der Ortsgemeinde Heltersberg. Planerische Zielsetzung ist die Entwicklung des Bebauungsplangebietes um letzte Baulücken zu schließen und potenziellen Bauinteressenten eine größere Gestaltungsfreiheit unter modernen städtebaulichen Gesichtspunkten zu ermöglichen. In Heltersberg besteht ein hoher Bedarf an Wohnraum, insbesondere auch an kostengünstigem Wohneigentum für junge Familien.

Ziel des Bebauungsplanes, der eine Bruttofläche von etwa 17,2 ha umfasst, ist der Baulückenschluss in Sinne einer Nachverdichtung – diese dient der Innenentwicklung, der städtebaulichen Aufwertung sowie der besseren Auslastung der Infrastruktur.

Durch die vorliegende Bebauungsplanung sind Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes mit einem Bedarf an Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erwarten:

- **Tiere und Pflanzen**
Mit der geplanten Nutzung findet gegenüber der derzeit rechtlich zulässigen Nutzung (entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Wurzel“ und „Im Flur“) rechnerisch keine Veränderung des Versiegelungsgrades statt. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

In Bezug auf das Artenschutzrecht kommt es zur Störung der Habitatstrukturen von Reptilien (insbesondere Zauneidechse) sowie zu einem Verlust von Einzelbäumen, Ruderalstrukturen, Grünflächen und Gebüsch. Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen zum Schutz nicht ausgelöst.
- **Geologie / Boden**
Aufgrund der Vorbelastung durch das bestehende Baurecht und bereits anthropogen überformte Böden sind durch die fortbestehende Nutzung als Wohngebiet keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Gegenüberstellung von der derzeit maximal zulässigen Nutzung gem. rechtskräftigem Bebauungsplan und der Planung, zeigt auf, dass keine zusätzliche Neuversiegelung stattfindet. Es sind daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.
- **Wasser / Wasserhaushalt**
Durch die Umsetzung der Planung werden gegenüber der derzeit gestatteten Versiegelung keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Werden beim Wohnungsbau Grundwasser führende Schichten tangiert, besteht eine potentielle Gefährdung, dass Schadstoffe in das Grundwasser gelangen.
- **Luft / Klima**
Mit der Umsetzung der Planung kommt es kleinklimatisch zu einer Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur und zu einer zusätzlichen Aufheizung der Luft. Die



Windgeschwindigkeit der bodennahen Luftschichten nimmt ab. Diese kleinräumigen Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen und treten nur lokal auf.

- Landschaftsbild / Erholung

Im Hinblick auf das Landschafts-/Ortsbild führt die vorliegende Planung zu einer Veränderung durch Überbauung im Sinne von Baulückenschließungen. Durch die Umsetzung der Planung wird eine Ortsbildaufwertung (Charakter der gebauten Umwelt) bewirkt; das Ortsbild abgerundet und eine ortsbildgerechte Gebietsentwicklung gewährleistet. Um das überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser geprägte Ortsbild nicht zu beeinträchtigen wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und grünordnerische Maßnahmen zum Ortsbildschutz formuliert. Der Baulückenschluss ist als unproblematisch zu beurteilen; die Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen.

Im Hinblick auf die Erholungseignung ergibt sich keine Veränderung; ortsbildprägende Grünflächen und -strukturen wie beispielsweise der bestehende Spielplatz bleiben erhalten.

- Mensch

Durch die Umsetzung der Planung werden bestehende Nutzungen fortgeschrieben, verstärkt Baulücken aktiviert und somit zusätzlicher attraktiver Wohnraum geschaffen. Die anthropogene Vorbelastung des Plangebietes ergibt sich zum einen durch die öffentlichen Straßen und die umgebende Wohnbebauung. Schalltechnische Untersuchungen zur Erfassung der Lärmbelastung wurden nicht durchgeführt, da aufgrund der eher geringen zusätzlichen Verkehrsmengen nicht mit einer unzumutbaren Belastung zu rechnen ist. Die sich aus der geplanten Nutzung ergebenden saisonalen Geruchs- und Lärmbelastungen sind für Wohngebiete im ländlichen Raum typisch; es sind keine nennenswerten Lärmbelastungen zu erwarten.

- Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Bebauungsplanes „Auf der Wurzel“ und „Im Flur“. Es sind zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht. Sie sind zu schützen und zu erhalten.

Bestehende Verkehrsflächen bleiben erhalten; negative Auswirkungen auf die bestehende Infrastruktur sind nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung und Minderung erheblicher nachteiliger Auswirkungen sieht der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen vor; diese sind mitunter multifunktional angelegt. Die Umsetzung der Planung wird voraussichtlich nicht zu bleibenden erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt führen.



Anlage 1 - Fotodokumentation



Mauereidechse (Podarcis muralis) im Bereich des Spielplatzes, eigene Aufnahme vom 12.06.2023



Kleiner Fuchs (Aglais urticae) im Bereich der Gebrüder-Theysohn-Straße, eigene Aufnahme vom 12.06.2023