

**Änderungs- und Erweiterungsplan I
zum Bebauungsplan
"Sondergebiet Freizeitpark Clausensee"**

Ortsgemeinde Heltersberg

Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben
Kreis Südwestpfalz

**Textliche Festsetzungen
mit Begründung**
Stand: Dezember 2011
aktualisiert Mai 2014 und Dez 2017
ergänzt im Dezember 2018

1	Textliche Festsetzungen	4
1.1	Rechtsgrundlagen	5
1.1.1	Bauplanungsrechtliche Grundlagen:	5
1.1.2	Bauordnungsrechtliche Grundlagen:	5
1.1.3	Sonstige rechtliche Grundlagen:	5
1.2	Bestandteile	5
1.3	Gültigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeitpark Clausensee“	6
1.4	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1.4.1	Art der baulichen Nutzung, Bauweise	6
1.4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
1.4.3	Höhe baulicher Anlagen	7
1.4.4	- 1.5.7	7
1.5.8	Verkehrsflächen	7
1.5.9	Wasserversorgung	7
1.5.10	Abwasserentsorgung	7
1.5.11	Niederschlags- und Oberflächenwasser	8
1.5.12	- 1.5.14	8
1.5.15	Grünflächen	8
1.5.16	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
1.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
1.5.1	Dachlandschaft - Äußere Gestalt baulicher Anlagen	9
1.5.2	Einfriedungen	9
1.5.3	Gestaltung des Campingplatzes	9
1.6	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	9
	Hinweise	10
2	Begründung	16
2.1	Allgemeines	17
2.1.1	Erfordernis der Planung	17
2.1.2	Ziel und Zweck der Planung	17
2.1.3	Planungsrechtliche Situation	18
2.2	Städtebauliche Situation	18
2.2.1	Lage und Größe des Plangebiets	18
2.2.2	Naturräumliche Rahmenbedingungen	18
2.2.3	Topographie	18
2.2.4	Anbindung und Erschließung des Plangebietes	18
2.3	Städtebauliche Planung	18
2.3.1	Städtebauliche Lösung	18
2.3.2	Belange des Naturschutzes und der Landespflege	19
2.3.3	Behandlung von Oberflächenwasser	19
2.4	Begründung der Festsetzungen	19
2.4.1	Art der baulichen Nutzung, Bauweise	19
2.4.2	Maß der Nutzung	19
2.4.3	Höhe baulicher Anlagen	20
2.4.4	Verkehrsflächen	20
2.4.5	Wasserversorgung	20
2.4.6	Abwasserentsorgung	20

2.4.7	Niederschlags- und Oberflächenwasser	20
2.4.8	Grünflächen	20
2.4.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20
2.4.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	21
2.5	Sonstiges.....	21
2.5.1	Bodenordnende Maßnahmen	21
2.5.2	Ver- und Entsorgung.....	21
3	Umweltbericht	22
3.1	Beschreibung der Planungen.....	23
3.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Planung	23
3.1.2	Ergebnis der Prüfung anderer Planungsalternativen	23
3.2	Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)	23
3.2.1	Abgrenzung und Lage des Untersuchungsgebiets	23
3.2.2	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	24
3.2.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	24
3.3	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	24
3.4	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	25
3.5	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands.....	26
3.5.1	Naturraum.....	26
3.5.2	Relief, Geologie, Boden	26
3.5.3	Klima.....	26
3.5.4	Gewässer.....	26
3.5.5	Potenzielle natürliche Vegetation.....	26
3.5.6	Reale Vegetation und Nutzung	27
3.5.7	Tierwelt	32
3.6	Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	33
3.7	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	34
3.7.1	Zusammenfassende Bewertung	36
3.7.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	36
3.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
3.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	36
3.8.2	Art und Ausmaß der unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	37
3.8.3	Ersatzmaßnahmen	37
3.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring).....	38
3.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
	Pflanzliste	40

Änderungs- und Erweiterungsplan I zum Bebauungsplan "Sondergebiet Freizeitpark Clausensee"

Ortsgemeinde Heltersberg

Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben
Kreis Südwestpfalz

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Rechtsgrundlagen

1.1.1 Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.1.2 Bauordnungsrechtliche Grundlagen:

- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert am 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

1.1.3 Sonstige rechtliche Grundlagen:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert am 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) zuletzt geändert am 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft, Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005, (GVBl. S. 387), zuletzt geändert am 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 20.03.2013 (GVBl. S. 35)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert am 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

1.2 Bestandteile

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

- Planurkunde und
- Textliche Festsetzungen

Beigefügt ist

- eine Begründung
- ein Umweltbericht

1.3 Gültigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeitpark Clausensee“

- Die Festsetzungen, Ausweisungen und Darstellungen des bisher gültigen Bebauungsplans bleiben für den nicht zu ändernden Bereich weiterhin gültig. Für den mit dem vorliegenden Änderungs- und Erweiterungsplan geänderten oder erweiterten Bereich sind sie gültig, soweit sie nicht durch neue Festsetzungen ersetzt werden oder diesen neuen Festsetzungen widersprechen.
- Dabei ist zu beachten, das im Bebauungsplangebiet 2 unterschiedliche Betreiber je einen Campingplatz betreiben. Die Änderungen des vorliegenden Änderungsplanes beziehen sich auf den Campingplatz im westlichen Bebauungsplangebiet.

1.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.4.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 f. BauGB)

Sondergebiet, das der Erholung dient: „Campingplatzgebiet“ nach § 10 BauNVO

- Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ (Campingplatzgebiet) nach § 10 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.
- In dem Campingplatzgebiet sind Camping- und Zeltplätze zulässig. Zulässig sind Aufstellplätze für Zelte, Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger, sofern sie für eine bestimmte Dauer aufgestellt werden.
- Zulässig sind auch Dauerstellplätze, sofern ihre Zuordnung und Anzahl die geordnete Entwicklung des Campingplatzes ermöglichen.
- Auf den durch Baufenster besonders gekennzeichneten Stellplätzen ist außerdem die dauerhafte Aufstellung so genannter Mobilheime und/oder Wohncontainer (Kleinwochenendhäuser) zulässig. Die Anzahl der Mobilheime und/oder Wohncontainer darf 25% der Gesamtzahl der Stellplätze nicht überschreiten.
- Weiterhin zulässig sind feste, mit dem Boden verankerte Anlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen, wie z. B. Toilettenanlagen, Waschräume, Kochstellen, Anlagen zur Versorgung mit Strom, Gas oder Wasser, Räume oder Gebäude zur Unterbringung der Verwaltungs- und Wohnräume des Personals, Gaststätten, Lebensmittelgeschäfte sofern sie nach der Größe und nach der Eigenart dem Campingplatzgebiet entsprechen, sowie Werkstätten, Lagerräume und Lagerplätze soweit sie dem Betrieb des Campingplatzes dienen.
- Zulässig ist eine Betreiberwohnung, eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie ein Aufsichtsraum für den Betriebsinhaber bzw. das Personal.
- Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Die Nutzung einzelner Baufenster wird in der Planzeichnung durch eine jeweils zugehörige Nutzungsschablone konkretisiert. In ihr sind außerdem weitere Angaben zum Maß der Nutzung und zur Bauweise festgesetzt.

1.4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO).

- Die Zahl der Vollgeschoße wird im Sondergebiet (SO) als Höchstgrenze mit Z=2 Vollgeschoßen festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Sondergebiet (SO) mit 0,2 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird für das Sondergebiet (SO) mit 0,2 festgesetzt.

- Für entsprechend gekennzeichnete Baufenster werden maximale Grund- und Geschoßflächen in m² sowie abweichende Höchstgrenzen für die Zahl der Vollgeschoße in der Planzeichnung festgesetzt.

1.4.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 und 18 Abs. 1 BauNVO).

- Die Höhe der baulichen Anlagen wird für das Sondergebiet (SO) mit einer Traufhöhe (TH) von max. 7,0m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.
- Für einzelne Baufenster werden davon abweichende Traufhöhen in der Planzeichnung festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die angrenzende Oberfläche des natürlichen Geländes.
- Für einzelne Baufenster wird die Höhe baulicher Anlagen zusätzlich durch die Angabe einer maximalen Firsthöhe (FH) in der Planzeichnung festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die angrenzende Oberfläche des natürlichen Geländes.

1.4.4 - 1.5.7

Keine Änderungen

1.5.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

- Der Bereich der im Plan dargestellten Sichtflächen ist von jeglicher Bebauung, Sicht behinderndem Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.
- Den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen und deren Einläufen dürfen keine zusätzlichen Oberflächen- bzw. sonstigen Wasser zugeleitet werden.
- Der Baulastträger der K32 wird von jeglichen Forderungen hinsichtlich des Immissions-schutzes bei der derzeitigen Straßenführung und Ausbauart freigestellt.
- Zur K 32 werden aus Sicherheitsgründen keine direkten Zufahrten, außer der in der Planzeichnung dargestellten, zugelassen.
- Entlang der K32 ist die absolute Bauverbotszone von 15m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße, einzuhalten (§ 22 LStrG). In diesem Bereich dürfen keine Hochbauten errichtet werden.

1.5.9 Wasserversorgung

- Die Wasserversorgung wird durch die Gemeindewerke Waldfischbach-Burgalben sichergestellt.

1.5.10 Abwasserentsorgung

- Die Abwasserentsorgung wird durch den gemeinsamen Zweckverband zur Abwasserbe-seitigung der Verbandsgemeinden Rodalben und Waldfischbach-Burgalben sicherge-stellt.

1.5.11 Niederschlags- und Oberflächenwasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

- Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen der Versiegelung auf die Abflussverhältnisse darf anfallendes Oberflächen- und Dachflächenwasser im gesamten Plangebiet nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden. Das Oberflächen- und Dachflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen – so weit wie möglich – auf den Grundstücken zurückzuhalten.
- Es ist nur eine dezentrale Versickerung (auf dem jeweiligen Grundstück) breitflächig über die belebte Bodenzone und/oder eine Sammlung des anfallenden Wassers in geeigneten Systemen (Regentonnen/Zisternen/Gartenteiche) zulässig.
- Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser sind entweder über geeignete Reinigungssysteme zu reinigen, oder der technischen Abwasserreinigung zuzuführen.

1.5.12 - 1.5.14

Keine Änderungen

1.5.15 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Im Plangebiet werden Grünflächen festgesetzt. Die jeweiligen Nutzungszwecke werden in der Planzeichnung durch Symbole festgesetzt.
- Die als private Grünfläche (Grünland) festgesetzte Fläche ist dauerhaft als Grünland zu erhalten.

1.5.16 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

- Auf einem ca. 5 m breiten Streifen entlang der Grenzen des Erweiterungsgebietes (Zeltplatz) ist eine Hecke mit einheimischen, blüten- und fruchttragenden Strauchgehölzen und Laubbäumen (gemäß Auswahl in Pflanzliste im Anhang) entsprechend der Darstellung anzupflanzen (s. Pflanzschema 1 im Anhang des Fachbeitrags Naturschutz). Die Sträucher sind dazu versetzt in drei Reihen in einem Abstand von mindestens 1,2 m x 1,2 m zu setzen, die Bäume in einem Abstand von ca. 12 m.
- Die entsprechend gekennzeichneten Gehölze im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen auf Dauer zu erhalten. Bei Bauarbeiten sind sie gemäß DIN 18 920 bzw. RAS-LG-4 zu schützen. Der Traufbereich der Gehölze ist von Versiegelung, Aufschüttung und Abgrabung freizuhalten. Bei Absterben oder Entfernen mit Erhaltungsbindung gekennzeichnete Gehölze sind entsprechende Arten nachzupflanzen.
- Bepflanzungen im Uferbereich des Hundsbächels (Gewässerrandstreifen) sind mit standortgerechten gewässerrandtypischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste im Anhang des Fachbeitrags Naturschutz vorzunehmen. Im Bereich des geplanten Betriebshofes sind drei Erlen und zwei Weiden entlang des Gewässerrandes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Auf der Grünfläche „Zeltplatz“ wird als Abgrenzung zum bestehenden Parkplatz und zur Aufwertung und besseren Durchgrünung die Anpflanzung von insgesamt 19 großkronigen Laubbäumen gemäß Pflanzenliste im Anhang des Fachbeitrages Naturschutz in einem Pflanzabstand von ca. 16m festgesetzt.

- Auf einer geeigneten Fläche innerhalb der Gemarkung Heltersberg sind auf mindestens 0,489 ha Magergrünlandbiotope zu entwickeln bzw. Offenhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Bei Abschluss der Planung waren die genauen Ausgleichsflächen (Plannummern) noch nicht bekannt. Flächen sind von der Gemeinde Heltersberg nachträglich zu benennen und von einem Gutachter auf ihre Eignung als Kompensationsflächen zu überprüfen. Die konkreten Flächen sind in digitaler Form an die Untere Landespflegebehörde des Landkreises Südwestpfalz weiterzuleiten. Die Durchführung der Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag rechtlich sicherzustellen.
- Wenn die Kompensation z.B. wegen fehlender Flächenverfügbarkeit nicht erfolgen kann, so kann alternativ der Ausgleich durch eine Ausgleichszahlung erbracht werden.

1.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

1.5.1 Dachlandschaft - Äußere Gestalt baulicher Anlagen

(§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB)

- Im Sondergebiet (SO) sind Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0 – 45 Grad zulässig.
- Die zulässigen Dachneigungen werden für einzelne Baufenster in den entsprechenden Nutzungsschablonen als Mindest- und Höchstmaß gesondert festgesetzt.
- Ab 2 Vollgeschoßen ist die Anlage eines Flachdaches nicht zulässig. Zulässig ist nur die Ausführung der Fassaden unter Verwendung von Außenputz in Verbindung mit einer Holzverkleidung oder Holzverschalung.

1.5.2 Einfriedungen

Keine Änderungen

1.5.3 Gestaltung des Campingplatzes

(§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB)

- Bei der Neuanlage von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen u.ä. ist eine Versiegelung oder Befestigung mit Asphalt- oder undurchlässigen Pflasterbelägen nicht zulässig. Bei Bedarf sind Wege und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Drainpflaster, breitfugige Pflasterarten), Schotterrasen oder Splitt anzulegen. Die Befestigungen sind auf das für den ordnungsgemäßen Betrieb des Campingplatzes erforderliche Maß zu beschränken.

1.6 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.
- Die mit dem vorliegenden Änderungs- und Erweiterungsplan zu ändernden bzw. einzubeziehenden Bereiche werden durch eine unterbrochene rote Linie festgelegt.

Hinweise

- **Gestaltung und Ordnung des Campingplatzgebietes**

Bei der Gestaltung und Ordnung des Campingplatzgebietes ist die 132. Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze vom 18. September 1984 (GVBL. 1984 S. 195; 16.12.2002 S. 481) zu beachten und anzuwenden.

- **Denkmalschutz**

Hiermit wird auf die Meldepflicht von zutage kommenden archäologischen Funden wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteilen, Gefäßen oder Scherben, Münzen und Eisengegenständen usw. gemäß Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz an das Landesamt für Denkmalpflege 67436 Speyer, Abt. Archäologische Denkmalpflege hingewiesen.

Jeder zutage kommende Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Ort entfernt werden.

Erdbauarbeiten sollten rechtzeitig - spätestens eine Woche vor Baubeginn - dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt werden, um ggf. eine Überwachung zu gewährleisten. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt in der Regel nicht.

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiete verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBL., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn 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 Rettungsausgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, plangemäß den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschungen 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 für die Maßnahmen erforderlich.

- **Begrünungen**

Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Bauvollendung folgt. Die getroffenen Festsetzungen sind auch als Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 9 LNatSchG zu verstehen. Ihre Umsetzung kann ggf. angeordnet werden. Rechtsgrundlage hierzu ist § 10 LNatSchG Rheinland-Pfalz sowie erforderlichenfalls § 178 BauGB.

Eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,50m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

- **Standicherheit von Gebäuden**

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind die Anforderungen der DIN 1054 zu beachten.

- **Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Mutterboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung auf Mieten von höchstens 3 m Breite und einer Höhe bis 1,30 m zu lagern.

Bei Bauarbeiten sind im Plangebiet gemäß DIN 18 920 Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen zu treffen (u.a. sachgerechter Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösungsmitteln und anderen Chemikalien, Einrichten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, Kontrolle von Baumaschinen und Baufahrzeugen).

- **Erdaushub**

Der bei Bauarbeiten anfallende Erdaushub ist nach Möglichkeit einer sinnvollen Folgenutzung im Rahmen der Freiflächengestaltung/Geländemodellierung auf den Grundstücken zuzuführen.

- **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet (Schutzzone III). Die entsprechende Rechtsverordnung vom 10.3.1997 (Az. 556-311 Pi/Rodalb./3) ist zu beachten.

- **Hinweise des Landesbetriebs Mobilität LBM, Kaiserslautern**

Entlang der K32 sind vor Erweiterung des Campingplatzes im Bereich des Campingplatzes (einschließlich zusätzlicher sicherheitstechnischer Anpassungslänge) Schutzplanken auf Kosten des Verursachers anzulegen und die Mehrunterhaltung an die Straßenbaubehörde finanziell abzulösen.

Der Campingplatzbereich ist aufgrund der Gefahr von Fußgängerverkehr auf der K32 (insb. spielende Kinder) mit einem hohen Zaun einzufrieden.

Im Bereich der Sichtdreiecke befinden sich Gehölzgruppen, welche zu entfernen sind.

Das Errichten von Werbeanlagen, die von der K32 aus sichtbar sind, bedarf innerhalb einer Entfernung von 30m zum befestigten Fahrbahnrand der K32 der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

- **Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Neustadt a.d.W.**

Es wird auf die Berücksichtigung der Schutzabstände des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 hingewiesen.

- **Hinweise der Pfalzwerke AG, Ludwigshafen**

Im Plangebiet befindet sich eine Versorgungsleitung (0,4 kV-Kabelleitung, Hausanschlussleitung) der Pfalzwerke AG, die jinformatorisch im Bebauungsplan ausgewiesen ist.

Inwieweit aufgrund der baulichen Gestaltung und im Zuge der baulichen Anbindung der Erschließungsstraße an bestehende Verkehrsflächen Änderungen/ Sicherungen an der Versorgungsleitung erforderlich werden, bleibt noch zu ermitteln.

Vor der Realisierung geplanter Maßnahmen im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitung wird es erforderlich, sich für eine technische Abstimmung zu eventuell notwendigen Änderungen/ Sicherungen der Leitung, mit der zuständigen Organisationseinheit des Unternehmens rechtzeitig in Verbindung zu setzen.

Einzelheiten zur Erweiterung des bestehenden Anschlusses zur Versorgung mit elektrischer Energie sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass sich die Kostentragung für erforderlich werdende Änderungen/ Sicherungen an Versorgungsanlagen/-leitungen, bedingt durch die verbindliche Bauleitplanung, nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen regelt. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“² der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) zu beachten. Bei Nichteinhalten der dort angegebenen Abstandsvorschriften sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

- **Hinweise des Landesamts für Geologie und Bergbau, Mainz**

Boden und Baugrund - allgemein

Nach den Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau sind im Plangebiet bei künstlich nicht verändertem Gelände voraussichtlich oberflächennah Torfe zu erwarten. Diese organischen Böden sind in der Regel nicht als Gründungshorizont für Hochbauten geeignet und weisen eine hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf. Weiter ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei einer Bebauung in solchen Gebieten ist aller Voraussicht nach mit Mehraufwendungen bezüglich Gründung, Erdbau und Schutz vor Wasser zu rechnen. Aufgrund dieser Vorinformationen werden für alle Bauvorhaben dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten. Die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu berücksichtigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen, wie es teilweise schon in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen angegeben ist.

mineralische Rohstoffe

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Radonprognose

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist.

Bereits bei mäßigem Randpotential, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation anpassendes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 – 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entwichenen Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwanket. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betreffenden Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch2 des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@ifu.rlp.de).

- **Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt a.d.W.**

Oberflächenentwässerung

Anfallendes nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) ist ohne Schädigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. in Zisternen u. ä. zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Für die Ausbildung von Stellplätzen, Wegen u. ä. ist zur Reduzierung des Oberflächenabflusses auf die Ausführung mit wasserdurchlässigen Materialien zu achten.

Abwasserbeseitigung

Nach den §§ 57 und 60 LWG hat die Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben als Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung sicherzustellen, dass das in ihrem Gebiet anfallende Abwasser ordnungsgemäß beseitigt wird. Hierbei darf das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt werden (§ 55 WHG). Die Verbandsgemeinde hat die dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen nach den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben (§ 60 WHG u. § 60 LWG).

Der Bebauungsplan sieht vor den bestehenden Campingplatz am Clausensee zu erweitern. Wie hoch der zukünftige Abwasseranfall sein wird, wurde nicht angegeben. Der Campingplatz ist mittels Verbindungssammler durch das Schwarzbach-Tal an die öffentliche Kanalisation der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben angeschlossen. Grundsätzlich ist das anfallende Schmutzwasser der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Jedoch ist zu prüfen, ob die geplante Einzugsgebietserweiterung im bisher zugelassenen Umfang und Zweck der Gewässerbenutzung (§ 10 WHG) enthalten ist. Sofern nicht, ist rechtzeitig vor der Umsetzung der Maßnahmen ein entsprechender Antrag auf Anpassung der Erlaubnis bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd einzureichen. Auf evtl. abgaberechtliche Konsequenzen einer nicht gemäß Bescheid betriebenen Einleitung wird hingewiesen.

Gewässer

In den Bebauungsplan wurde entlang des Hundsbächels, Gewässer III. Ordnung, auf der westlichen Seite ein 5,00m breiter Gewässerrandstreifen eingetragen. Ein Gewässerrandstreifen in einer Mindestbreite von 3,00m ist auch auf der östlichen Gewässerseite zu erhalten und in der Planung einzutragen. Die Baugrenze im Bereich der Gaststätte ist entsprechend zurückzunehmen.

Bei ergänzenden Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich der Gewässerrandstreifens sind standorttypische Gehölze zu verwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für bauliche Anlagen im 10m-Bereich des Hundsbächels im Sinne des § 31 LWG i. V. m. § 36 WHG es einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Die Zuständigkeit für die Genehmigung liegt bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Südwestpfalz.

Grundwasserschutz

Das Verfahrensgebiet befindet sich in der Schutzzone III des mit Rechtsverordnung vom 10.03.1997 8Az.:556-311 Pi/Rodalb./3) ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Das Schutzgebiet wurde für die beiden Tiefbrunnen der öffentlichen Wasserversorgung der Verbandsgemeinde Rodalben ausgewiesen. Die Rechtsverordnung ist grundsätzlich zu beachten.

Bodenschutz

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich die im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz erfasste und als altlastverdächtig eingestufte Altablagerung Reg.-Nr. 340 06 015 – 0212.

Es wurden Erkundungen zur möglichen Gasentwicklung in der Altablagerung und der daraus resultierenden Gefährdungen für den Geltungsbereich sowie zur Klärung, ob sich die kartierte Fläche evtl. bis ins Plangebiet erstreckt, durchgeführt.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind die geplanten Änderungen und Erweiterungen auf Basis der Untersuchungsergebnisse möglich (vgl. meine Stellungnahme vom 7.5.2012).

Ausfertigungsvermerk:

Heltersberg, den 20.03.2019

*Ralf Mohrhardt
(Ralf Mohrhardt)
Ortsbürgermeister*



Änderungs- und Erweiterungsplan I zum Bebauungsplan "Sondergebiet Freizeitpark Clausensee"



Ortsgemeinde Heltersberg

Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben
Kreis Südwestpfalz

2 Begründung

2.1 Allgemeines

Die Ortsgemeinde Heltersberg möchte den bestehenden, in interkommunaler Zusammenarbeit entstandenen Campingplatz am Clausensee auf ihrer Gemarkung um eine Fläche von ca. 0,5 ha in Richtung Westen erweitern und im bisherigen Geltungsbereich in Teilbereichen Änderungen vornehmen, so dass die Einrichtung von Dauerstellplätzen für Mobilheime und Wohncontainer möglich ist.

Das bestehende Gaststättengebäude soll ausgebaut und um eine Wohnung für den Betreiber erweitert werden. Des Weiteren ist ein Umbau/Erweiterung des bestehenden Sanitärgebäudes vorgesehen, im Dachgeschoß sollen hier Ferien- und Freizeitwohnungen entstehen. Im Eingangsbereich soll die Errichtung eines Verwaltungs- und Bürogebäudes mit Wohnung für die Platzbetreiber/ das Aufsichtspersonal erfolgen.

Im südwestlichen Bereich soll ein Betriebshof mit Werkstatt und Lager entstehen, um die notwendigen Materialien, Gerätschaften und Maschinen für den Betrieb und die Unterhaltung des Campingplatzgeländes ordnungsgemäß unterbringen zu können. Außerdem ist die Errichtung einer Grillhütte vorgesehen.

So soll die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Campingplatzes gesichert und aufgewertet, der regionale Tourismus gefördert sowie attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Natur gewährleistet werden. Die bisher bereits ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ sollen in einzelnen durch Baufenster festgesetzten Bereichen für allgemein zulässig erklärt werden.

2.1.1 Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Zur Förderung der Struktur im ländlichen Raum ist es hier möglich, attraktive und ansprechende Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten zu schaffen. Zur Ermöglichung des Ausbaus des bestehenden Campingplatzes sowie die Errichtung von neuen Freizeitwohnformen (Mobilheime, Wohncontainer) und der Erweiterung des Nutzungsspektrums auf eine Wohnnutzung für den Betreiber bzw. das Personal, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans (Änderung und Erweiterung) erforderlich.

2.1.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das folgende Ziel verfolgt:

Der bestehende Campingplatz am Clausensee wird erweitert und aufgewertet. Ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit Wohnungen für die Platzbetreiber/Personal soll errichtet werden. Das bestehende Sanitärgebäude wird saniert und erweitert und durch Freizeitwohnfunktionen ergänzt. Die bestehende Gaststätte soll erweitert und durch eine Wohnung für den Betreiber ergänzt werden. Zur Verbesserung der inneren Organisation soll ein Betriebshof mit Werkstatt und Lager errichtet werden. Eine Grillhütte wird das Freizeitangebot ergänzen. Dauerstellplätze für Mobilheime und Wohncontainer sollen errichtet werden. Die Erweiterung nach Westen hin dient der Anlage eines reinen Zeltplatzes.

Die festzusetzende Gebietsart ist ein Sondergebiet, das der Erholung dient (Campingplatzgebiet) gem. § 10 Abs. 5 BauNVO.

Diese Änderungen sind erforderlich, um auf das sich ändernde Freizeitverhalten von Gästen zu reagieren. Mit der Erweiterung des Angebotes für Ferienwohnen und Übernachten soll ein größeres Spektrum angeboten werden und somit die funktionale Grundlage des Campingplatzes auf eine breitere Basis gestellt werden.

2.1.3 Planungsrechtliche Situation

Für die Gemeinde Heltersberg existieren im RROP keine konkreten Funktionszuweisungen.

Für das Plangebiet bestehen keine regionalplanerischen Ausweisungen, die der Beplanung des Gebietes bzw. der Ausweisung des Gebietes als Campingplatzgebiet entgegenstehen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben ist das Plangebiet als Fläche für die Land- oder Forstwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben.

2.2 Städtebauliche Situation

2.2.1 Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Änderungs- und Erweiterungsplans liegt im Süden der Ortslage von Heltersberg westlich des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeitpark Clausensee“ der Ortsgemeinden Heltersberg, Clausen und Leimen. Das Erweiterungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Weitere zu ändernde Bereiche betreffen Teile des bestehenden Bebauungsplanes und sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

2.2.2 Naturräumliche Rahmenbedingungen

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung und des bereits bestehenden Campingplatzes sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten, die den geplanten Maßnahmen entgegen stehen. Eine genaue Analyse der naturräumlichen Rahmenbedingungen, der Auswirkungen der Planung sowie der Möglichkeiten zur Kompensation der Eingriffe findet sich im Fachbeitrag Naturschutz.

2.2.3 Topographie

Das Plangebiet weist kein bedeutsames Geländegefälle auf und ist in sich weitgehend eben. Entlang der nördlich des Plangebietes verlaufenden K32 existiert eine ca. 3 – 5m hohe Böschung, oberhalb der die Kreisstraße verläuft.

2.2.4 Anbindung und Erschließung des Plangebietes

Eine Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße K 32, die verkehrsgerecht anzuliegende Zufahrt zur K32 sowie die vorhandenen Straßen und Wege.

2.3 Städtebauliche Planung

2.3.1 Städtebauliche Lösung

Es handelt sich um eine Erweiterung bzw. Änderung des bestehenden Campingplatzes. Das bisher als Wiese/Weide genutzte Erweiterungsgebiet wird als Teil des Freizeit- und Erholungsgebietes Schwarzbachtal weiterhin von Bebauung weitgehend freigehalten. Die zukünftige Nutzung dieses Bereiches ist als Zeltplatz vorgesehen.

Die Änderungen im bestehenden Bebauungsplangebiet beinhalten neben Änderungen der Zuordnung von Nutzungszwecken durch Planzeichen, die Festsetzung verschiedener Baufenster, mit separaten Nutzungsschablonen in denen jeweils die notwendigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

Zur Verbesserung der Einbindung in die umgebende Landschaft, aber auch zur Minimierung der Eingriffe werden Baum- und Strauchpflanzungen, bzw. die Anlage von Gehölzgruppen und die Pflanzung von Bäumen festgesetzt.

2.3.2 Belange des Naturschutzes und der Landespflege

Im Bebauungsplan werden Flächen bzw. Bereiche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt. Die Maßnahmen und die zu pflanzenden Arten richten sich nach den Maßgaben des Fachbeitrages Naturschutz und dienen neben dem städtebaulichen Ziel der Einbindung in die Umgebung auch dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

2.3.3 Behandlung von Oberflächenwasser

Entsprechend den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das anfallende Oberflächen- und Dachflächenwasser kein behandlungsbedürftiges Abwasser. Daher darf es nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Anfallendes Niederschlagswasser wird deshalb innerhalb des Bebauungsplangebietes breitflächig über die belebte Bodenzone versickert. Eine Sammlung des Oberflächenwassers in geeigneten Systemen wie Regentonnen oder Zisternen wird zugelassen, um die Möglichkeit der Bewässerung der Grünflächen mit gesammeltem Regenwasser zu bieten. Dadurch kann der Trinkwasserverbrauch zu Bewässerungszwecken verringert werden.

2.4 Begründung der Festsetzungen

2.4.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Sondergebiet, das der Erholung dient (Campingplatzgebiet) festgesetzt. Zusätzlich werden Bereiche ausgewiesen, in denen die Dauerhafte Aufstellung sogenannter Mobilheime und / oder Wohncontainer ermöglicht wird. Durch die Zuweisung bestimmter Bereiche für diese Nutzung durch Baufenster wird sichergestellt, dass sie sich von der Lage und Ausdehnung her den übrigen Nutzungen unterordnen. Um dieses Ziel zu verdeutlichen wird festgesetzt, dass die Anzahl der Mobilheime und/oder Wohncontainer 25% der Gesamtzahl der Stellplätze des Campingplatzes nicht überschreiten darf.

In Teilbereichen die durch Baufenster gekennzeichnet sind, werden die bereits ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ für allgemein zulässig erklärt. So wird sichergestellt, dass diese Nutzungen sich in das Gesamterscheinungsbild einfügen.

Die vorgenommenen Beschränkungen der Nutzungen hinsichtlich der Zulässigkeit bestimmter Nutzungen nur in Teilbereichen und für bestimmte Nutzungen die weitere Konkretisierung durch Festsetzung von Baugrenzen mit jeweiligen Nutzungsschablonen dienen der Wahrung der städtebaulichen Ordnung.

2.4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Anforderungen die für die jeweiligen baulichen Anlagen auf dem Campingplatz gelten. Das zulässige Maß der Nutzung wird über die allgemeine Angabe für das gesamte Gebiet hinaus für einzelne Baufenster separat als Höchstwert in qm angegeben. Eine prozentuale Festsetzung in den neu angelegten Baufenstern erscheint in Ermangelung konkreter Bezugsflächen nicht zweckmäßig. Deshalb wird mit absoluten Werten für Grundfläche und Geschoßfläche gearbeitet.

Überschreitungen wie sie aufgrund des § 19 BauNVO ermöglicht werden können, sollen zum Schutz der Landschaft und zur Begrenzung der Versiegelung nur im für die vorgesehene Nutzung erforderlichen Maße zugelassen werden.

2.4.3 Höhe baulicher Anlagen

In den durch Baufenster gekennzeichneten Teilbereichen wird die Ausweisung der Höhe der baulichen Anlagen den Anforderungen der jeweiligen Nutzungen angepasst. Dabei wird darauf geachtet, dass sich die neuen baulichen Nutzungen harmonisch in das Gesamtbild einfügen.

2.4.4 Verkehrsflächen

Die Festsetzungen werden um Forderungen des Straßenbaulastträgers im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung ergänzt.

2.4.5 Wasserversorgung

Die Festsetzungen zur Wasserversorgung werden an die aktuelle Situation angepasst.

2.4.6 Abwasserentsorgung

Die Festsetzungen zur Abwasserentsorgung werden an die aktuelle Situation angepasst.

2.4.7 Niederschlags- und Oberflächenwasser

Die Festsetzungen zur Behandlung des Oberflächenwassers werden an die aktuelle Rechtslage angepasst.

2.4.8 Grünflächen

Es werden Grünflächen mit der Angabe des jeweiligen Nutzungszweckes festgesetzt. Die Grünflächen im Plangebiet dienen im wesentlichen als Zeltplatzbereiche und als Stellplätze für Wohnwägen. Die auf diesen Flächen vorgesehenen Gehölzpflanzungen dienen der Integration des Campingplatzgebietes in die Landschaft und gleichzeitig der Abschirmung gegenüber dem Straßenverkehr.

2.4.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorgesehenen Maßnahmen und Pflanzungen dienen der Integration des Campingplatzgebietes in die Landschaft und dem Ausgleich der durch die Planung erfolgenden Eingriffe in den Naturhaushalt. Da ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, werden Ersatzmaßnahmen auf außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Flächen vorgenommen (Entwicklungs- bzw. Offenhaltungsmaßnahmen).

Die Durchführung der Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag rechtlich sicherzustellen.

Wenn die Kompensation z.B. wegen fehlender Flächenverfügbarkeit nicht erfolgen kann, so kann alternativ der Ausgleich durch eine Ausgleichszahlung erbracht werden. Mit dieser Ausgleichszahlung können dann Maßnahmen finanziert werden, die einen Ausgleich der Eingriffe gewährleisten.

2.4.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Wahrung des Landschaftscharakters werden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der privaten Freiflächen getroffen. Damit soll eine aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht harmonische Einfügung des Plangebietes in die umgebende Landschaft erreicht werden.

Die Zulässigkeit von Pultdächern dient unter anderem der Vergrößerung der für eine Solarnutzung zur Verfügung stehenden nach Süden orientierten Dachflächen.

Für einzelne Baufenster werden von den allgemeinen Festsetzungen für das gesamte Gebiet abweichende Festsetzungen getroffen, um diese baulichen Anlagen dem Nutzungszweck entsprechend und der Umgebung angemessen definieren zu können.

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung des Campingplatzes dienen der Minimierung des Versiegelungsgrades.

Die Einschränkungen bezüglich der äußeren Gestaltung von Gebäuden ab 2 Vollgeschoßen dient dem besseren Einfügen dieser baulichen Anlagen in die Umgebung und dient somit auch dem Schutz des Landschaftsbildes.

2.5 Sonstiges

2.5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Sofern es nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen geschieht, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes i.S.d. § 30 BauGB, zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete, bebaute oder unbebaute Grundstücke durch Maßnahmen zur Bodenordnung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen (§ 45 BauGB).

2.5.2 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an das zentrale Wasserversorgungssystem und an die örtlichen Leitungsnetze der Energieversorgung und der Telekommunikation ist gewährleistet.

Heltersberg, im Dezember 2011, (aktualisiert im Mai 2014 und Dezember 2017, ergänzt im Dezember 2018)

.....
Bernd Naßhan
(Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung)

Änderungs- und Erweiterungsplan I zum Bebauungsplan "Sondergebiet Freizeitpark Clausensee"

Ortsgemeinde Heltersberg

Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben
Kreis Südwestpfalz

3 Umweltbericht

3.1 Beschreibung der Planungen

Die Ortsgemeinde Heltersberg möchte den bestehenden, in interkommunaler Zusammenarbeit entstandenen Campingplatz am Clausensee auf ihrer Gemarkung um eine Fläche von ca. 0,5 ha in Richtung Westen erweitern und im bisherigen Geltungsbereich in Teilbereichen Änderungen vornehmen, so dass die Einrichtung von Dauerstellplätzen für Mobilheime und Wohncontainer möglich ist.

Das bestehende Gaststättengebäude soll ausgebaut und um eine Wohnung für den Betreiber erweitert werden. Desweiteren ist ein Umbau/ eine Erweiterung des bestehenden Sanitärgebäudes vorgesehen, im Dachgeschoss sollen hier Ferien- und Freizeitwohnungen entstehen. Im Eingangsbereich soll die Errichtung eines Verwaltungs- und Bürogebäudes mit Wohnung für die Platzbetreiber / das Aufsichtspersonal erfolgen.

Im südwestlichen Bereich soll ein Betriebshof mit Werkstatt und Lager entstehen, um die notwendigen Materialien, Gerätschaften und Maschinen für den Betrieb und die Unterhaltung des Campingplatzgeländes ordnungsgemäß unter bringen zu können. Außerdem ist die Errichtung einer Grillhütte vorgesehen.

So soll die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Campingplatzes gesichert und aufgewertet, der regionale Tourismus gefördert sowie attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Natur gewährleistet werden. Die bisher bereits ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ sollen in einzelnen durch Baufenster festgesetzten Bereichen für allgemein zulässig erklärt werden.

Außerdem soll die Möglichkeit der Errichtung einer Grillhütte geschaffen werden.

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der beabsichtigten Vorhaben. Dies soll dem Oberziel des Ausbaus der örtlichen touristischen Infrastruktur und der Verbesserung des Freizeit- und Übernachtungsangebotes dienen.

Die Inhalte der Planung bestehen somit aus den notwendigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Ermöglichung (und Begrenzung) der beabsichtigten Nutzung, wie etwa die Erweiterung des Sondergebiets oder die Festsetzung von Baufenstern für die einzelnen Nutzungen.

3.1.2 Ergebnis der Prüfung anderer Planungsalternativen

Die örtliche Situation erlaubt keine Planungsalternative. Da der bestehende Campingplatz erweitert werden soll, er aber im Norden von der Kreisstraße K32, im Osten von einem Campingplatz eines anderen Betreibers und im Süden von nicht verfügbaren Forstflächen umgeben ist, verbleibt nur die Erweiterung auf die Freiflächen im Westen des bisherigen Platzes.

Die Festlegung von Lage und Größe der neuen Baufenster für die baulichen Anlagen erfolgte als Ergebnis der Berücksichtigung verschiedener Restriktionen (z.B. Bauverbotszonen entlang der Straße und des Hundsbächels), städtebaulicher und betrieblicher Belange.

3.2 Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)

3.2.1 Abgrenzung und Lage des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung.

3.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Es wurden Ortsbegehungen mit Vegetationsaufnahmen sowie Luftbildauswertungen vorgenommen. Zudem wurden die zur Verfügung stehenden Daten aus verschiedenen Kartenwerken ausgewertet.

3.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Südwestlich des Plangebiets befindet sich eine altlastverdächtige Fläche (Altablagerungskataster R-P, Reg.-Nr. 340 06 015-212). Da deren genaue Abgrenzung und das ggf. von ihr ausgehende Gefahrenpotenzial (insb. durch Gasentwicklung) nicht bekannt sind, kann eine differenzierte Beurteilung der Auswirkungen auf und durch diese Fläche z. Z. erfolgen.

Die Altablagerung unterliegt den bodenschutzrechtlichen Bestimmungen; für die Bewertung ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zuständig. Nach dort vorliegenden Erhebungsdaten enthält die Ablagerung neben Bauschutt und Erdaushub auch verrottbare Abfälle (Siedlungsabfälle); eine Gasentwicklung kann demzufolge nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Hieraus ergibt sich grundsätzlich die Besorgnis möglicher Gasschäden sowie Gefährdungen durch Gaswanderungen im Untergrund für nahegelegene Bebauungen.

Bei Bestandsaufnahmen und Begehungen vor Ort konnten bislang keine Beeinträchtigungen durch z.B. Gerüche festgestellt werden. Ebenso konnten keine Hinweise darauf festgestellt werden, dass sich die Altlastenverdachtsfläche in das Plangebiet erstreckt. Der außerhalb des Plangebietes liegenden Altlastenverdachtsfläche am nächsten zugeordnet wird sich eine als Zeltplatz genutzte Wiese befinden. (Neuüberplanung) Eine Bebauung wird in diesem Bereich nicht erfolgen. Das Gebiet ist zum temporär begrenzten Aufenthalt von Personen in Zelten vorgesehen.

Für den seit Jahren bestehenden Campingplatzbereich liegen keine Erkenntnisse über Beeinträchtigungen durch Gasaustritte vor.

Trotzdem sollte auf mögliche Auswirkungen durch die Altlastenverdachtsfläche zukünftig besonders geachtet werden. Bei auftretenden Verdachtsmomenten hinsichtlich einer Beeinträchtigung oder gar Gefährdung ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zu benachrichtigen.

3.3 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Konflikte mit den Belangen des Naturschutzes und der Landespflege ergeben sich durch die Beanspruchung von Freiflächen (Grünland) für ein Sondergebiet Campingplatz im Erweiterungsbereich (Zeltplatz), sowie durch die Errichtung von weiteren Gebäuden und Stellplätzen im bisherigen Geltungsbereich.

Neben den bereits bestehenden Beeinträchtigungen führt der Bau weiterer Gebäude und Aufstellplätze unvermeidlich zu Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die von dem Eingriff ausgehenden Wirkungen lassen sich folgendermaßen untergliedern:

Baubedingte Wirkfaktoren

- **Flächeninanspruchnahme** durch Baustelleneinrichtungen, Materiallager, Bodenentnahme und Lagerung
- **Schadstoffaustrag** durch Betrieb von Baumaschinen (Abgase, Treibstoff, Schmiermittel) im Normalbetrieb und bei Unfällen
- **Lärm und erhöhtes Verkehrsaufkommen** durch Bautätigkeit

Anlagebedingte Wirkfaktoren

- **Flächenverbrauch durch Versiegelung, Überbauung und Befestigung von Flächen**
Verbunden mit der Versiegelung sind folgende Effekte:
 - Vollständiger Verlust aller Bodenfunktionen auf versiegelten / überbauten Flächen
 - Veränderung des Wasserhaushalts in Form von Erhöhung des Oberflächenabflusses bei gleichzeitiger Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
 - Biotopverlust
Die versiegelten und überbauten Flächen haben für Pflanzen und im wesentlichen auch für fast alle Tierarten keine Lebensraumfunktion mehr
In abgeschwächter Form gelten diese Effekte auch für befestigte Flächen.
- **Zerschneidung von Lebensräumen**
Insbesondere für bodenbewohnende Kleintiere stellen Versiegelung / Überbauung eine wirksame Barriere dar.
- **Verdrängungseffekte**
Die Inanspruchnahme der Flächen für Bauzwecke schließt eine auf natürliche Ressourcen angewiesene anderweitige Nutzung (Forst- und Landwirtschaft, naturbezogene Naherholung) aus.
- **Veränderungen des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen und Einfriedungen**
Die Auswirkungen sind vor allem von Größe und Ausführung der Gebäude und Einfriedungen sowie der Gestaltung der Freiflächen abhängig. In jedem Fall wird das ursprüngliche Erscheinungsbild in diesem Bereich nicht mehr vorhanden sein.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Aufgrund der Nutzungen ergeben sich Effekte die nicht vermeidbar sind:

- **Schadstoffemissionen** gasförmiger Art durch Gebäudefeuerungsanlagen und durch den Fahrzeugverkehr (Luftschadstoffe), flüssiger Art (Abwässer) und fester Art (Abfallstoffe, Müll).
- **Stoffeinträge** v.a. durch Nutzung des Campingplatzes.
- **Lärmemissionen.** Diese werden vor allem verursacht durch den Betrieb des Campingplatzes und den allgemeinen Fahrzeugverkehr.
- **Erhöhtes Verkehrsaufkommen**

3.4 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Für die Gemeinde Heltersberg existieren im RROP keine konkreten Funktionszuweisungen.

Für das Plangebiet bestehen keine regionalplanerischen Ausweisungen, die der Bepanung des Gebietes bzw. der Ausweisung des Gebietes als Campingplatzgebiet entgegenstehen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben ist das Plangebiet als Fläche für die Land- oder Forstwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Somit sind die planerischen Vorgaben der übergeordneten Planungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

3.5 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

3.5.1 Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Pfälzerwald“ und gehört hier zur naturräumlichen Untereinheit „**Westlicher Pfälzerwald**“.

Der „Westliche Pfälzerwald“ ist eine durchschnittlich 450-500 m hohe, von Südwest nach Nordost ansteigende Buntsandsteinhochfläche, die durch die fächerförmig verzweigten Quellbäche und Oberläufe der nach Westen zur Saar und Mosel bzw. nach Osten zum Rhein hin entwässernden Fließgewässer stark zertalt ist. Der Naturraum ist bis auf einige größere Rodungsinseln und die Auen der breiteren Täler vollständig bewaldet.

3.5.2 Relief, Geologie, Boden

Die geologischen Verhältnisse im Schwarzbachtal im Bereich des Untersuchungsgebietes werden von holozänen Talau- Ablagerungen (Sand und Auelehme) bestimmt.

Unter diesen Bedingungen bilden sich als Bodengesellschaften Parabraunerden, Gleye und braune Aueböden vor. Die Böden im Gebiet sind gekennzeichnet durch ihre Grundwasserdynamik.

Das Untersuchungsgebiet ist weitgehend eben und fällt nach Süden hin leicht ab.

3.5.3 Klima

Der Pfälzerwald liegt im Übergangsbereich von maritimem (atlantischem) und kontinentalem Klima. Bioklimatisch wird er als reizmildes bis reizschwaches Schonklima bezeichnet, das zu den klimatisch belasteten Räumen der Rheinebene und der Kaiserslauterer Senke einen bioklimatischen Ausgleichsraum darstellt. Im „Westlichen Pfälzerwald“ steigt der Jahresniederschlag von Westen mit 850 bis 900 mm nach Osten zum „Hohen Pfälzerwald“ (950 bis 1000 mm) an. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7 bis 8° C. Die mittlere Januar-temperatur liegt zwischen 0 und -1° C, die mittlere Julitemperatur bei 17° C. Nach Osten hin wird das Klima kühler und niederschlagsreicher.

Die Offenlandflächen des Plangebietes und seiner Umgebung (Wiesen, Weiden) sind als Kaltluftentstehungsgebiete von Bedeutung für das Lokalklima. Die frischluftproduzierenden Gehölzbestände tragen zum Ausgleich der extremen Jahres- und Tagesgänge von Temperatur und Feuchte bei und dienen weiterhin u.a. als Filter für Luftschadstoffe. Frisch- und Kaltluft fließen dem Gefälle folgend nach Westen hin ab.

3.5.4 Gewässer

Die Ostgrenze der geplanten Erweiterungsfläche wird vom Hundsbächel gebildet, das südlich des Plangebietes in den Schwarzbach mündet. Das Hundsbächel führt allerdings im Bereich des Plangebietes kaum noch Wasser, da fast alles Wasser durch den eigentlich im Nebenschluss liegenden Teich des Campingplatzes geleitet wird. Mehrere private Fischteiche wurden zwischen Campingplatz und Schwarzbach angelegt.

3.5.5 Potenzielle natürliche Vegetation

Als heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) eines Gebietes bezeichnet man die Vegetationseinheiten (Pflanzengesellschaften), die sich nach Beendigung der menschlichen Einflüsse in Abhängigkeit von den derzeit vorherrschenden Standortbedingungen einstellen würden, wobei hier alle früheren anthropogenen Standortveränderungen mitberücksichtigt sind.

Im Naturraum wird die hpnV in den Höhenlagen großflächig von Hainsimsen-Buchenwäldern (Luzulo-Fagetum milietosum und typicum) gebildet. Auch im Plangebiet und seiner näheren Umgebung würde unter natürlichen Bedingungen ein Hainsimsen- Buchenwald (Luzulo-

Fagetum) wachsen. Die Auen der breiteren Kastentäler, wie z.B., das Schwarzbachtal im Planungsraum sind Standorte des Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes sowie seltener und meist kleinflächig von Erlen-Sumpfwäldern.

3.5.6 Reale Vegetation und Nutzung

Das Gebiet und seine Umgebung werden durch Freizeiteinrichtungen (Campingplatz Hundsweiher Sägemühle, Freizeitpark Clausensee, Jugendzeltplatz), unterschiedlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Grünland), Wälder und Gehölzbestände, private Freizeitgrundstücke, Verkehrsflächen (K 32) und die Bebauung der Hundsweiher Sägemühle geprägt.

Bei einer Bestandsaufnahme am 09.10.2006 wurden die nachfolgend aufgeführten Nutzungen bzw. Biotoptypen im Plangebiet und seiner nächsten Umgebung erfasst (vgl. Bestands- und Konfliktplan).

Grünland

Wiesen mittlerer Standorte

Die geplante Erweiterungsfläche wird nahezu vollständig von einer Wiese mittlerer Standorte frischer bis (wechsel-)feuchter und mäßig magerer Ausprägung eingenommen.

Die Wiese wird relativ intensiv genutzt (Mahd) und stellte sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kurzrasig und artenarm dar.

Es dominieren Pflanzen der mäßig mageren Glatthaferwiesen. An typischen Arten von Feuchtwiesen bzw. Flutrasen konnten nur Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis* agg.), Kuckucks-Lichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*) in geringer Deckung sowie Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) festgestellt werden. Magerrasen-Arten wie Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*) und Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) sind nur am nördlichen Rand zur Straßenböschung hin vertreten. Eine gewisse Ruderalisierung wird durch die Große Brennnessel (*Urtica dioica*) angezeigt. Besonders randlich treten auch Arten von Trittrasengesellschaften sowie Saumpflanzen auf.

Artenliste (in systematischer Reihenfolge)

- Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*)
- Große Brennnessel (*Urtica dioica*)
- Gewöhnlicher Frauenmantel (*Alchemilla vulgaris* agg.)
- Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*)
- Kriechender Klee (*Trifolium repens*)
- Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis* agg.)
- Kuckucks-Lichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*)
- Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*)
- Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*)
- Weißes Labkraut (*Galium album*)
- Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*)
- Großer Wegerich (*Plantago major*)
- Gundermann (*Glechoma hederacea*)
- Weiße Taubnessel (*Lamium album*)
- Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*)
- Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*)
- Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.)
- Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*)
- Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*)
- Einjähriges Rispengras (*Poa annua*)
- Rispengras (*Poa spec.*)
- Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*)
- Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*)

Südlich der Gehölze, die das Plangebiet im Süden begrenzen liegen mehr oder weniger magerere Glatthaferwiesen, die extensiv genutzt werden und v.a. im Norden deutliche Verbrachungs- bzw. Verbuschungstendenzen zeigen. Neben den bereits aufgeführten Arten wurden hier u.a. auch Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und Wicke (*Vicia* spp.) kartiert.

Krautbestände

Ruderal- und Unkrautfluren

Im Nordosten der geplanten Erweiterungsfläche sind Steine und Mutterboden abgelagert. Im Umfeld dieser Ablagerungen wird die Vegetation von Arten der Ruderal- und Unkrautfluren bestimmt. Diese Vegetation bestimmt auch die angrenzende Böschung im Bereich der Zufahrt zum Campingplatz.

Artenliste (in systematischer Reihenfolge)

- Große Brennessel (*Urtica dioica*)
- Hopfen-Schneckenklee (*Medicago lupulina*)
- Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*)
- Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis* agg.)
- Schlitzblättriger Storchschnabel (*Geranium dissectum*)
- Pyrenäen-Storchschnabel (*Geranium pyrenaicum*)
- Acker-Stiefmütterchen (*Viola arvensis*)
- Gewöhnliches Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*)
- Acker-Rettich (*Raphanus raphanistrum*)
- Vogel-Sternmiere (*Stellaria media*)
- Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*)
- Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*)
- Stumpfbältriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*)
- Knöterich (*Polygonum* spec.)
- Königskerze (*Verbascum* spec.)
- Gewöhnliches Leinkraut (*Linaria vulgaris*)
- Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*)
- Gefleckte Taubnessel (*Lamium maculatum*)
- Einjähriges Berufkraut (*Erigeron annuus*)
- Kleinblütiges Knopfkräut (*Galinsoga parviflora*)
- Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*)
- Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*)
- Greiskraut (*Senecio* spec.)

Südlich davon befindet sich im östlichen Teil der Erweiterungsfläche eine flache Mulde, die überwiegend lückig bewachsen ist und möglicherweise zur Versickerung von Niederschlagswasser genutzt wurde/wird. Den Untergrund bildet ein sandiges bis kiesiges Substrat. Hier dominieren Vertreter der Trittrasengesellschaften und Unkraut- bzw. Ruderalfluren. Daneben sind teilweise auch Wiesenpflanzen in relativ hoher Deckung vertreten.

Artenliste (in systematischer Reihenfolge)

- Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*)
- Große Brennessel (*Urtica dioica*)
- Gewöhnlicher Frauenmantel (*Alchemilla vulgaris* agg.)
- Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.)
- Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*)
- Kriechender Klee (*Trifolium repens*)
- Acker-Stiefmütterchen (*Viola arvensis*)

- Gewöhnliches Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*)
- Acker-Spark (*Spergula arvensis*)
- Vogel-Sternmiere (*Stellaria media*)
- Knöterich (*Polygonum spec.*)
- Königskerze (*Verbascum spec.*)
- Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*)
- Großer Wegerich (*Plantago major*)
- Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*)
- Kleinblütiges Knopfkraut (*Galinsoga parviflora*)
- Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*)
- Kratzdistel (*Cirsium spec.*)
- Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*)
- Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.)
- Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*)
- Einjähriges Rispengras (*Poa annua*)
- Fuchsrote Borstenhirse (*Setaria pumila*)
- Gewöhnliche Quecke (*Elytrigia repens*)

Westlich des Plangebietes ist eine Brachfläche von Gehölzen umgeben, auf der Ruderalfluren vorherrschen. Es dominieren u.a. Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Einjähriges Berufkraut (*Erigeron annuus*), Große Brennessel (*Urtica dioica*), Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis* agg.), Neubelgische Aster (*Aster novi-belgii*) und Kratzdistel (*Cirsium spec.*). Deutlich seltener sind auch Arten von Magerasen wie Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Rapunzel-Glockenblume (*Campanula rapunculus*) und Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) vertreten.

Im Zentrum dieser Fläche ist eine zunehmende Verbuschung zu beobachten (u.a. Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Silber-Weide (*Salix alba*)).

Säume und Raine

Der Böschungsbereich zur Straße (K 32) im Westen des Plangebietes wird von einer Mischung aus Arten von Wiesen, Magerrasen und Ruderalfluren eingenommen. Teilweise setzt eine beginnende Verbuschung ein. Die Grenze zur südlich anschließenden Wiese wird durch einen Graben gebildet.

Artenliste (in systematischer Reihenfolge)

- Hainbuche (*Carpinus betulus*), juv.
- Spätblühende Trauben-Kirsche (*Prunus serotina*), juv.
- Besenginster (*Cytisus scoparius*)
- Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis* agg.)
- Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*)
- Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*)
- Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*)
- Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*)
- Weißes Labkraut (*Galium album*)
- Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*)
- Gundermann (*Glechoma hederacea*)
- Feld-Thymian (*Thymus pulegioides*)
- Einjähriges Berufkraut (*Erigeron annuus*)
- Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*)
- Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*)
- Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*)
- Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.)

- Flatter-Binse (*Juncus effusus*)
- Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*)
- Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*)
- Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*)

Im Saum der das Plangebiet im Osten und Süden und Westen begrenzenden Gehölze (s.u.) wurden Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.), Vogel-Sternmiere (*Stellaria media*), Kleinblütiges Knopfkraut (*Galinsoga parviflora*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*) kartiert.

Wälder und Gehölze

Gehölzstreifen

Die geplante Erweiterungsfläche wird im Osten und Westen von Gehölzstreifen begrenzt. In diesen dominieren Pioniergehölze wie Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Zitter-Pappel (*Populus tremula*) sowie Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

In dem bachbegleitenden Gehölzstreifen entlang des Hunds-Bächels im Osten des Areals (**Ufergehölz**), ist auch die Silber-Weide (*Salix alba*) neben Spätblühender Trauben-Kirsche, Zitter-Pappel und Sal-Weide häufiger vertreten.

Artenliste (in systematischer Reihenfolge)

- Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*)
- Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Hänge-Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Apfel (*Malus domestica*)
- Zwetschge (*Prunus domestica*)
- Spätblühende Trauben-Kirsche (*Prunus serotina*)
- Zitter-Pappel (*Populus tremula*)
- Silber-Weide (*Salix alba*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus racemosa*)

Im Unterwuchs der Gehölze kommen vor allem Gewöhnlicher Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Vogel-Sternmiere (*Stellaria media*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) und Himbeere (*Rubus idaeus*) sowie junge Exemplare der bestandsbildenden Baumarten (v.a. Spätblühende Trauben-Kirsche, Zitter-Pappel) vor.

Östlich der Einfahrt zum Campingplatz ist die Böschung zur Straße mit Gehölzen bestanden, die teilweise auf den Stock gesetzt wurden. Kartiert wurden Stiel-Eiche, Spätblühende Traubenkirsche, Hainbuche, Zitter-Pappel, Hänge-Birke, Sal-Weide, Ohr-Weide (*Salix aurita*), Berberitze (*Berberis spec.*) und Besenginster (*Cytisus scoparius*). Im Unterwuchs tritt stellenweise die Echte Goldnessel (*Lamium galeobdolon*) in Herden auf.

Böschung mit Gehölzen , ab Einfahrt

Vorwald

Entlang der Südgrenze der Erweiterungsfläche ist ein ca. 15 bis 20 m breites Vorwaldstadium entwickelt das von der Spätblühenden Trauben-Kirsche (*Prunus serotina*) und deutlich seltener auch (jüngeren) Stiel-Eichen (*Quercus robur*) aufgebaut wird.

Wälder und Forste

Der Wald südlich des Campingplatzes ist an seinem westlichen Rand (zum Offenland hin) als **Nadelforst** ausgebildet, in dem Douglasien (*Pseudotsuga menziesii*) und Fichten (*Picea abies*) bestandsbildend sind.

Nach Osten hin geht der Nadelforst in einen aus einem Vorwald hervorgegangenen **laubholzreichen Mischwald** über, in dem die Spätblühende Trauben-Kirsche (*Prunus serotina*) dominiert. Weiterhin sind in der Baumschicht Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) und an feuchteren Stellen auch die Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) vertreten. Im Unterwuchs kommen u.a. Efeu (*Hedera helix*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), (verwilderte) Berberitze (*Berberis spec.*), junge Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*) und Stiel-Eichen (*Quercus robur*) sowie Draht-Schmiele (*Deschampsia flexuosa*), Hain-Rispengras (*Poa nemoralis*) und Gewöhnlicher Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*) vor.

Weiter östlich werden die Standortverhältnisse zusehends nasser. Hier stockt ein **Bruchwald** mit überwiegend locker stehenden Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*). Im Unterwuchs wurden neben den vor allem randlich auftretenden Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) verschiedene horstbildende Seggen (*Carex* spp.), Wald-Simse (*Scirpus sylvaticus*) und Torfmoos (*Sphagnum spec.*) kartiert.

Im Bereich einer Schneise (Stromleitung) wird der Bruchwald durch **Bruchgebüsch**, namentlich Faulbaum-Weidengebüsch mit Faulbaum (*Frangula alnus*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Ohr-Weide (*Salix aurita*) und jungen Schwarz-Erlen als „Vorwaldstadium“ ersetzt.

Weitere **Gehölzbestände** sind im Bereich des bestehenden Campingplatzes angepflanzt (vgl. dort).

Gewässer

Bäche mit Uferzone

Das Hundsbächel, das südlich des Areals in den Schwarzbach mündet, unterquert verrohrt die K 32 und tritt erst einige Meter weiter südlich wieder zutage. Das meiste Wasser wird allerdings durch einen Teich südlich der Campingplatz-Gaststätte geleitet, so dass das Bächlein oberhalb des Teich-Ablaufs kaum noch Wasser führt und bei trockner Witterung wahrscheinlich versiegt. Das Sohlssubstrat des Bächleins wird von Sand bzw. Kies bestimmt. Aufgrund der starken Beschattung durch entlang beider Ufer entlangziehende Gehölzstreifen (s.o.) fehlt eine Wasservegetation aus höheren Pflanzen. Eine Uferzone ist aus dem gleichen Grund nur fragmentarisch ausgeprägt. Hier kommen v.a. Flatter-Binse (*Juncus effusus*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) vor, seltener auch gewöhnlicher Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*) sowie Aufrechtes Fingerkraut (*Potentilla erecta*).

Teiche

Ein Teich ist auf dem bestehenden Campingplatz südlich der Gaststätte angelegt. Dieser ist locker von Gehölzen wie Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Ohr-Weide (*Salix aurita*) sowie jungen Exemplaren von Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Spätblühender Trauben-Kirsche (*Prunus serotina*) gesäumt. In der schmalen, durch Angelbetrieb beeinträchtigten Uferzone wachsen Flatter-Binse (*Juncus effusus*), Wald-Simse (*Scirpus sylvaticus*), Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Breitblättriger Rohrkolben (*Typha latifolia*) und Blutweiderich (*Lythrum salicaria*). Ein kleinflächiger Bestand der Weißen Teichrose (*Nymphaea alba*) bedeckt wenige Quadratmeter der Wasseroberfläche. Mehrere private Fischteiche liegen südlich des Areals nördlich des Schwarzbachs.

Siedlungsabhängige Biotope / Freizeitanlagen

Campingplatz mit Grünflächen

Westlich des eigentlichen Campinggeländes liegt eine **Gaststätte**, an die sich im Westen kleinflächig extensiv gepflegte **Rasen-** und **Schotterflächen** (mit lückiger Pioniervegetation) anschließen.

Im weiteren Umfeld der Gaststätte sind extensiv gepflegte **Rasenflächen**, teilweise mit **Baumreihen** aus sieben Hänge-Birken (*Betula pendula*) und je einem Exemplar von Sal-Weide (*Salix caprea*) und Hasel (*Corylus avellana*) bzw. **Einzelbäumen** (Stiel-Eiche (*Quercus robur*)) angelegt.

Ziergehölze wurden am östlichen Rand der Böschung zur Zufahrt in Form von Bodendeckern (Zwergmispel), auf Rabatten und teilweise auch in Betonpflanzkübeln östlich und westlich der Parkplätze (s.u.) gesetzt.

Artenliste Ziergehölze:

- Forsythie (*Forsytia intermedia*)
- Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*)
- Spätblühende Trauben-Kirsche (*Prunus serotina*)
- Essigbaum (*Rhus typhina*)
- Rose
- Wild-Rose (*Rosa spec.*)
- Johannisbeere (*Ribes spec.*)
- Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*)
- Eibe (*Taxus spec.*)
- Efeu (*Hedera helix*)

Verkehrsflächen

Nördlich des Plangebietes verläuft die K 32 zwischen Waldfischbach-Burgalben und Leimen. Die Zufahrt zum Campingplatz „Hundsweiher Sägemühle“ zweigt als geschotterter Weg von dieser Straße ab. Zwischen Gaststätte und Campingplatz befinden sich geschotterte Flächen, die als Parkplätze genutzt werden.

3.5.7 Tierwelt

Im Rahmen der Bestandaufnahmen wurde keine spezielle faunistische Untersuchung durchgeführt. Die während der Bestandsaufnahme im Plangebiet und seiner direkten Umgebung beobachteten Tierarten sind in Tabelle 1 aufgelistet.

Tab. 1: Nachgewiesene Tierarten im Planungsgebiet und der näheren Umgebung mit Angaben zur Gefährdung („Roten Liste“: RL) und zum Schutzstatus („streng geschützte Arten“ gemäß § 10 BNatSchG)

TIERART	Quelle	RL RP	RL D	streng gesch. Art
Säugetiere				
Maulwurf (<i>Talpa europaea</i>)	BA	-	-	-
Vögel				
Graureiher (<i>Ardea cinerea</i>)	BA	3	-	-
Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>)	BA	-	-	+
Buntspecht (<i>Dendrocopos major</i>)	BA	-	-	-
Grünspecht (<i>Picus viridis</i>)	BA	3	V	+
Schwarzspecht (<i>Dryocopus martius</i>)	BA	3	-	+
Gebirgsstelze (<i>Motacilla cinerea</i>)	BA	-	-	-
Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>)	BA	-	-	-
Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)	BA	-	-	-
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	BA	-	-	-
Weidenmeise (<i>Parus montanus</i>)	BA	-	-	-
Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)	BA	-	-	-
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)	BA	-	-	-
Eichelhäher (<i>Garrulus glandarius</i>)	BA	-	-	-
Amphibien				
Grünfrosch (<i>Rana kl. esculenta</i>)	BA	V	3	-
Schmetterlinge				
Wander-Gelbling (<i>Colias crocea</i>)	BA	I	-	-
Großer Kohlweißling (<i>Pieris brassicae</i>)	BA	-	-	-
Kleiner Feuerfalter (<i>Lycaena phlaeas</i>)	BA	-	-	-
Tagpfauenauge (<i>Inachis io</i>)	BA	-	-	-
Admiral (<i>Vanessa atalanta</i>)	BA	-	-	-
Heuschrecken				
Waldgrille (<i>Nemobius sylvestris</i>)	BA	-	-	-
Sumpfschrecke (<i>Stethophyma grossum</i>)	BA	3	-	-
Libellen				
Weidenjungfer (<i>Lestes viridis</i>)	BA	4	-	-
Blaugrüne Mosaikjungfer (<i>Aeshna cyanea</i>)	BA	-	-	-
Große Heidelibelle (<i>Sympetrum striolatum</i>)	BA	-	-	-

Erläuterungen:

Quelle:	BA:	Bestandsaufnahme
Rote Listen (RL):	1	„vom Ausstreben bedroht“
	2	„stark gefährdet“
	3	„gefährdet“
	4	„potenziell gefährdet“ (RLP, entspricht „Vorwarnliste“)
	V	„Vorwarnliste“
	I	„gefährdete Vermehrungsgäste“
	-	„nicht gefährdet“

3.6 Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Im Plangebiet bestehen stärkere Beeinträchtigungen aller Naturpotentiale vor allem im Bereich des bestehenden Campinggeländes einschließlich der Gaststätte und der Parkplätze (Befestigung und Versiegelung von Flächen).

Im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche sind dagegen überwiegend nur kleinflächige und geringe Belastungen für Natur und Landschaft zu verzeichnen.

Ablagerungen von Steinen und Mutterboden wirken sich negativ auf den Bodenhaushalt und das Landschaftsbild aus. Die geschotterte Zufahrt belastet ebenfalls das Naturpotential „Boden“ sowie in geringem Maße auch Lokalklima (stärkere Aufheizung befestigter Flächen) und Wasserhaushalt (v.a. verminderte Versickerung). Das Landschaftsbild wird neben den bereits aufgeführten Ablagerungen durch eine Stromleitung beeinträchtigt.

Lediglich der Wasserhaushalt ist durch die praktisch vollständige Einleitung des Hundsbächels in den eigentlich im Nebenschluss liegenden Teich des Campingplatzes erheblich beeinträchtigt. Oberhalb des Teichabflusses führt das Bächlein kaum noch Wasser und fällt bei trockener Witterung wahrscheinlich innerhalb weniger Tage trocken.

Der größte Teil der geplanten Erweiterungsfläche wird nahezu ausschließlich durch Freizeitaktivitäten, die landwirtschaftliche Nutzung und die Umgebungsnutzung (u.a. Immissionen durch Verkehr und Siedlung) belastet. Negative Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt bestehen in erster Linie durch Bodenverdichtung (Trittbelastung, Befahren).

Die Gehölzbestände an den Rändern der Fläche und in der Umgebung besitzen positive Auswirkungen auf Boden (u.a. Erosionsschutz, Humusbildung, Lockerung des Bodens durch Wurzeln und dadurch hohe Wasseraufnahme- und Speicherfähigkeit sowie gutes Filtervermögen), Wasserhaushalt (u.a. regulierende Wirkung durch Verdunstung, verringerter Oberflächenabfluss) und Klima (u.a. Frischluftproduktion, Luftreinhaltung, Beschattung).

Als wichtige Kaltluftproduktionsstätten, Kaltluftsammlgebiet und Kaltluftabflussbahn sind die offenen Flächen im Gebiet von großer Bedeutung für das Lokalklima.

Praktisch keine Lebensraumeignung im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche besitzt die befestigte Zufahrt. Nur ein geringes Lebensraumpotential weist die als Versickerungsfläche genutzte Mulde im Nordosten der geplanten Erweiterungsfläche auf. Die übrigen Bereiche sind als Biotop von mittlerer (Wiese, Krautbestände) bzw. mittlerer bis hoher Bedeutung (Gehölzbestände).

Die Wiese zeigt im derzeitigen, intensiv genutzten Zustand kein besonderes Artenspektrum. Das Vorkommen von Magerrasenarten am nördlichen Rand sowie von einigen Feuchtwiesenarten in geringer Deckung bezeugt allerdings das durchaus hohe Entwicklungspotential dieser Fläche.

Eine höhere Bewertung der Gehölzbestände ist durch das überwiegend dominante Auftreten der gebietsfremden Spätblühenden Trauben-Kirsche (*Prunus serotina*) nicht möglich. Die neophytische Art ist allerdings andererseits durch reiche Ausbildung von Blüten und Früchten als Nahrungsquelle für viele Tierarten von Bedeutung.

Seltene bzw. gefährdete Pflanzenarten wurden im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche nicht erfasst und sind hier wohl auch nicht zu erwarten. An seltenen / gefährdeten Tieren wurden auf der Erweiterungsfläche der landesweit „gefährdete“ (BRAUN et al 1992) und „streng geschützte“ Grünspecht (*Picus viridis*) sowie die „gefährdete“ (SIMON et al. 1991) Sumpfschrecke festgestellt (vgl. 2.8, Tab. 1). Die übrigen naturschutzfachlich relevanten Arten (vgl. Tab. 1) wurden in den angrenzenden Bereichen (Teich, Wiesen, Gehölzbestände) beobachtet. Für sie spielt das Areal allenfalls als Nahrungsraum eine untergeordnete Rolle. Allerdings sind weitere gefährdete (u.a. Heuschrecken, Schmetterlinge, Libellen) bzw. streng geschützte Arten (u.a. Zauneidechse, Fledermäuse) auf der geplanten Erweiterungsfläche zu erwarten.

Insgesamt ist das Erweiterungsareal im Verbund mit den angrenzenden Freiflächen (Grünland, Brachen, Gehölze, Gewässer, vgl. 2.7) als durchaus wichtiger Lebensraum insbesondere für die Tierwelt zu sehen.

3.7 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Aufstellung des Änderungs- und Erweiterungsplans I „Sondergebiet Freizeitpark Clausensee“ dient der Erweiterung des bestehenden Areals um ca. 0,56 ha und daneben zur Beschränkung zulässiger Nutzungen. Als Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und damit als

Eingriff gemäß § 9 LNatSchG sind bauliche Anlagen sowie Veränderungen der Gestalt und Nutzung im Plangebiet zu werten.

Auf der geplanten Erweiterungsfläche ist keine Bebauung vorgesehen. Diese Fläche soll auf 0,485 ha als Zeltplatz genutzt und mit einer Hecke nach außen abgeschirmt werden.

Weiterhin ist auf dem bestehenden Campinggelände der Umbau und die Aufstockung bestehender Gebäudes, sowie der Neubau von Betriebsgebäuden und die Anlage von Stellplätzen für Mobilheime geplant.

Als Neuversiegelung werden die Flächen gewertet, die nicht bereits durch Bestand realisiert sind und die nicht im bestehenden Bebauungsplan bereits allgemein zulässig waren.

Art/Versiegelung:	Fläche	urspr. Nutzung	Neuversiegelung	
Gaststätte/Hotel	641 m ²	Gaststätte	Nein	
Empfangsgebäude:	180 m ²	Campingplatz	Nein	
Sanitärgebäude:	247 m ²	Sanitärgebäude	Nein	
Stellplätze Mobilheime:	440 m ²	Campingplatz	Ja	440 m ²
Grillhütte:	25 m ²	Campingplatz	Ja	25 m ²
Lager/Bauhof	453 m ²	Campingplatz	Ja	450 m ²
Neue Zufahrt	425 m ²	Wiese	Ja	425 m ²
Neuversiegelung Gesamt				1.340 m ²

Für die Erweiterungen und Änderungen wird eine Fläche von insgesamt 1.340 m² beansprucht, von der 475 m² für Gebäude und 425 m² für die neue Zufahrt versiegelt und die restlichen 440 m² für die Aufstellplätze von Mobilheimen befestigt werden sollen. Durch die Nutzung als Zeltplatz verlieren weitere rund 4.850 m² Fläche ihre Eignung als uneingeschränkter Lebensraum insbesondere für die Tierwelt.

Die geplanten Einrichtungen (Gebäude, befestigte Flächen) bedingen einen Flächenverbrauch mit Bodenverdichtung, Bodenbefestigung und Bodenversiegelung. Verbunden damit sind erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und teilweise der völlige Verlust seiner natürlichen Funktionen, eine Veränderung des Wasserhaushaltes (u.a. Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und des Wasserrückhaltevermögens der Landschaft, Erhöhung des Oberflächenabflusses), eine Verschlechterung der lokal- und bioklimatischen Situation (u.a. Verringerung der Kaltluftproduktion durch Beeinträchtigung bzw. Zerstörung der Vegetation von Freiflächen, stärkere Aufheizung versiegelter und befestigter Flächen) und eine Veränderung des Landschaftsbildes. Des Weiteren haben die geplanten befestigten bzw. versiegelten Flächen und die Nutzung der Erweiterungsfläche als Zeltplatz einen Biotopverlust bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen zur Folge.

Der zukünftige Betrieb des Campingplatzes hat potentiell einen Anstieg des Abwasseraufkommens im Gebiet zur Folge. Die Ableitung des Abwassers und die ordnungsgemäße Entsorgung durch Zuführung zur Kläranlage ist durch den Zweckverband gesichert.

3.7.1 Zusammenfassende Bewertung

Als kurzes Fazit bleibt festzuhalten, dass die Errichtung baulicher Anlagen und die Festsetzung weiterer Flächen als Campingplatz im Plangebiet einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild darstellt, der negative Auswirkungen auf alle Naturpotentiale hat. Durch die Beseitigung der Vegetation sowie die Versiegelung und Befestigung von Freiflächen zur Errichtung baulicher Anlagen werden vor allem Boden, Wasserhaushalt, Lokalklima sowie Arten und Biotope dauerhaft beeinträchtigt. Der Grad der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hängt von der zukünftigen Gestaltung des Areals ab, insbesondere auch von Begrünungsmaßnahmen.

3.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist mit dem bereits dargestellten Verlust an Vegetationsfläche, versickerungsfähigem Boden und natürlichem Lebensraum zu rechnen. Bei Nichtdurchführung ist die Erhaltung des Status Quo (s. Bestandsbeschreibung) zu erwarten.

3.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 1a BauGB und § 10 LNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu beseitigen oder auszugleichen. Ist eine Vermeidung und Kompensation nicht möglich, sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Mit den folgenden landespflegerischen Maßnahmen sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden bzw. gemindert und die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen im Bebauungsplan verankert werden.

3.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutz und Erhalt von Gehölzen

Die im Maßnahmenplan des Fachbeitrags Naturschutz entsprechend gekennzeichneten Gehölze im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen auf Dauer zu erhalten. Bei Bauarbeiten sind sie gemäß DIN 18 920 bzw. RAS-LG-4 zu schützen. Der Traufbereich der Gehölze ist von Versiegelung, Aufschüttung und Abgrabung freizuhalten. Bei Absterben oder Entfernen mit Erhaltungsbindung gekennzeichnete Gehölze sind entsprechende Arten nachzupflanzen.

Die Maßnahme dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Naturhaushalt.

Begrenzung der Versiegelung von Flächen

Bei der Neuanlage von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen u.ä. ist auf eine Versiegelung soweit wie möglich zu verzichten. Stattdessen sind bei Bedarf unbefestigte bzw. wenn erforderlich wasser-durchlässig befestigte Wege, Zufahrten und Stellplätze anzulegen. Die Befestigungen sind auf das für den ordnungsgemäßen Betrieb des Campingplatzes erforderliche Maß zu beschränken. Die Maßnahme dient über die Minimierung der Versiegelung und Befestigung von Flächen der Reduzierung negativer Auswirkungen der Bodenversiegelung / -befestigung auf den Naturhaushalt, insbesondere auf Boden- und Wasserhaushalt (Verlust der Bodenfunktionen, Verringerung der Versickerung und Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses mit allen Folgewirkungen).

Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung der geplanten Gebäude ist im Gebiet breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Maßnahme dient der Minimierung negativer Effekte der Versiegelung / Befestigung auf den Naturhaushalt, insbesondere auf den Wasserhaushalt.

Schutz vor Verunreinigungen

Bei Bauarbeiten sind im Plangebiet gemäß DIN 18 920 Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen zu treffen (u.a. sachgerechter Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösungsmitteln und anderen Chemikalien, Einrichten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, Kontrolle von Baumaschinen und Baufahrzeuge).

Die Maßnahme dient dem Schutz von Boden, Wasserhaushalt, Luft und Lebewelt vor Kontamination und Verunreinigungen.

3.8.2 Art und Ausmaß der unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Eingriffe im Sinne des § 9 LNatSchG bzw. des §1a BauGB sind die Errichtung von Gebäuden und Stellplätzen für Mobilheime sowie zukünftige Veränderungen der Gestalt und Nutzung des Plangebietes. Insgesamt werden im Gebiet rund 1.340 m² Fläche befestigt und versiegelt was erhebliche Auswirkungen auf alle Naturpotentiale hat. Zusätzlich stehen weitere 4.850 m² Freifläche durch Nutzung als Zeltplatz der Lebewelt nur in eingeschränktem Maße als Lebensraum zur Verfügung.

3.8.3 Ersatzmaßnahmen

Pflanzung von Laubgehölzen

Auf einem ca. 5 m breiten Streifen entlang der Nord-, West- und Südgrenzen des Erweiterungsgebietes ist eine Hecke mit einheimischen, blüten- und fruchttragenden Strauchgehölzen und Laubbäumen (gemäß Auswahl in Pflanzliste im Anhang) entsprechend der Darstellung im Maßnahmenplan anzupflanzen (vgl. auch Pflanzschema 1 im Anhang). Die Sträucher sind dazu versetzt in drei Reihen in einem Abstand von mindestens 1,2 m x 1,2 m zu setzen. die Bäume in einem Abstand von 12 m (A1.1).

Entlang des bestehenden Parkplatzes, auf der bestehenden Zeltplatzfläche und vor dem bestehenden Sanitärgebäude sind insgesamt 19 großkronige Laubbäume (gemäß Auswahl in Pflanzliste im Anhang) entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan zu pflanzen. Die Gehölze sind dazu in einem Abstand von ca 16 m zu setzen (A1.2).

Alle gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einer Pflanzengröße von mindestens 0,8 m, die Bäume in einer Größe von mindestens 1,8 m zu setzen und vor Verbiss zu schützen.

Beim Absterben der gepflanzten Gehölze oder sonstiger Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen. Die Verwendung von Koniferen (Nadelgehölzen) ist nicht gestattet.

Die Maßnahme dient der Kompensation der durch Neuversiegelung bzw. Befestigung von Freiflächen entstehenden negativen Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere in Wasserhaushalt und Lokalklima (Verdunstung, Filterwirkung etc.) sowie zur gestalterischen und optischen Einbindung der Anlage in die freie Landschaft. Der Tierwelt bieten die Pflanzungen Schutz, Nahrung und Lebensraum.

Der Flächenverbrauch durch die geplante Erweiterung des Campingplatzes nach Westen stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar (v.a. Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere), der im Bereich des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind daher nach Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungs- und Erweiterungsplans auszugleichen (Ersatzmaßnahme). Als Ersatzmaßnahme wird die nachfolgend beschriebene Maßnahme vorgeschlagen.

Entwicklung von Magergrünland / Offenhaltungsmaßnahmen

Auf einer geeigneten Fläche innerhalb der Gemarkung Heltersberg sind auf mindestens 0,242 ha Magergrünlandbiotope zu entwickeln bzw. Offenhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Die Maßnahme dient der Kompensation des infolge des Flächenverbrauchs entstehenden Lebensraumverlustes.

Bei Abschluss der Planung waren die genauen Ausgleichsflächen (Plannummern) noch nicht bekannt. Flächen sind von der Gemeinde Heltersberg nachträglich zu benennen und von einem Gutachter auf ihre Eignung als Kompensationsflächen zu überprüfen.

Wenn die Kompensation z.B. wegen fehlender Flächenverfügbarkeit nicht erfolgen kann, so kann alternativ der Ausgleich durch eine Ausgleichszahlung erbracht werden. Mit dieser Ausgleichszahlung können dann Maßnahmen finanziert werden, die einen Ausgleich der Eingriffe gewährleisten.

3.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

keine.

3.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Änderungs- und Erweiterungsplans I „Sondergebiet Freizeitpark Clausensee“ der Ortsgemeinde Heltersberg sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Campingplatzgeländes und zur Errichtung verschiedener Betriebsgebäude sowie von Stellplätzen für Mobilheime geschaffen werden. Ziel des Planes ist die Wahrung der städtebaulichen Ordnung im Gebiet und insbesondere die Verhinderung einer über die geplanten Einrichtungen hinausgehenden Bebauung.

Eingriffe im Sinne des § 9 LNatSchG bzw. des § 1a BauGB sind die Errichtung von Gebäuden und Stellplätzen für Mobilheime sowie zukünftige Veränderungen der Gestalt und Nutzung des Plangebietes. Insgesamt werden im Gebiet rund 1.340 m² Fläche befestigt und versiegelt, was erhebliche Auswirkungen auf alle Naturpotentiale hat. Zusätzlich stehen weitere 4.850 m² Freifläche durch Nutzung als Zeltplatz der Lebewelt nicht mehr oder nur in sehr eingeschränktem Maße als Lebensraum zur Verfügung.

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Beeinträchtigungen im Gebiet sind bestehende Gehölze zu schützen und zu erhalten. Eine Reduzierung negativer Auswirkungen wird dadurch erreicht, dass Versiegelungen und Befestigungen, die über das zulässige Maß für die geplanten Einrichtungen hinausgehen, zu unterlassen sind und anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern ist. Weiterhin sind zur Minimierung von Beeinträchtigungen Vorkehrungen zum Schutz vor Verunreinigungen zu treffen.

Die Befestigung, Versiegelung und Überbauung von Freiflächen (1.340 m²), die besonders erhebliche und dauerhaft bleibende Beeinträchtigungen auf alle Naturpotentiale im Planungsraum zur Folge hat, ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Für den zusätzlichen Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch den Flächenverbrauch für den neuen Zeltplatz (4.850 m²) ist ein Ausgleich von 0,5:1 erforderlich.

Der Ausgleichsbedarf für die Eingriffe im Plangebiet beträgt damit 3.765 m² (1.340 m² Befestigung / Versiegelung plus 2.425 m² zusätzlicher Lebensraumverlust).

Zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet durch Versiegelung bzw. Befestigung von Freiflächen sind entlang der Nord-, West- und Südgrenze der Erweiterungsfläche (rund 1.000 m²) und auf dem bestehenden Zeltplatz (ca. 300 m²) Gehölzpflanzungen vorzunehmen.

Das verbleibende „Kompensationsdefizit“ von rund 0,489 ha (4.890 m²) ist außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungs- und Erweiterungsplans auszugleichen.

Da die Kompensation wegen fehlender Flächenverfügbarkeit nicht erfolgen konnte, wurde alternativ der Ausgleich durch eine Ausgleichszahlung erbracht. Mit dieser Ausgleichszahlung werden Maßnahmen finanziert, die einen Ausgleich der Eingriffe gewährleisten. Die Ausgleichszahlung erfolgte an das Forstamt Hinterweidenthal und wurde auf das Ökokonto Korbmachereck gebucht. Dies wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vertraglich zwischen dem Forstamt Hinterweidenthal und der Eigentümerin des Campingplatzes geregelt.

Damit können die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft als ökologisch ausgeglichen angesehen werden.

Pflanzliste

1) Einheimische Strauchgehölze für Pflanzung von Gehölzstreifen (Auswahl):

a) höhere Strauchgehölze:

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzengröße: mindestens 1,0 m
Pflanzabstand: mindestens 1,8 m x 1,8 m

b) niedrigere Strauchgehölze:

- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Feld-Rose (*Rosa arvensis*)
- Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
- Gewöhnliche Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
- Rote Wald-Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
- Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
- Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)

Pflanzengröße: mindestens 0,8 m
Pflanzabstand: mindestens 1,0 m x 1,0 m

2) Einheimische Laubbäume 2. Ordnung für Pflanzung von Gehölzstreifen (Auswahl):

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*)
- Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)

Pflanzengröße: mindestens 1,8 m
Pflanzabstand: mindestens 8,0 m

3) Einheimische Laubbäume 1. Ordnung für Pflanzung auf dem Zeltplatz (Auswahl):

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Pflanzengröße: mindestens 1,8 m
Pflanzabstand: mindestens 10,0 -16,0 m

4) Einheimische Strauchgehölze für Pflanzung von Ufergehölzen (Auswahl):

a) höhere Strauchgehölze:

- Grau-Weide (*Salix cinerea*)
- Ohr-Weide (*Salix aurita*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzengröße: mindestens 1,0 m
Pflanzabstand: mindestens 1,8 m x 1,8 m

b) niedrigere Strauchgehölze:

- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Rote Wald-Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
- Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)

Pflanzengröße: mindestens 0,8 m
Pflanzabstand: mindestens 1,0 m x 1,0 m

5) Einheimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung für Pflanzung von Ufergehölzen (Auswahl):

- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
- Bruch-Weide (*Salix fragilis*)
- Silber-Weide (*Salix alba*)
- Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)

Pflanzengröße: mindestens 1,8 m
Pflanzabstand: mindestens 8,0 m

Heltersberg, den 20. 03. 2019
Ralf Mohrhardt
(Ralf Mohrhardt)
Ortsbürgermeister



